Den 3. juni 2015 blev i sag nr. 86449:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved en skotrende, vinduer, et tagudhæng og sokkelpuds.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapporten, policeforbehold og skadebegrebet.

Bygningen er opført i 1910. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/7 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Murede sokler mod nord, syd, øst og vest er der porøse og udfaldne fuger. Bl.a. ved affaldsspand mod syd og under vinduer i klasseværelse mod vest. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.
...			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Der ses fugtskjolder/misfarvninger på loftbeklædningen i bryggers. Note: Årsagen skyldes ældre fugtskader på grund af utætheden i taget.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagflader er alge- og mosbegroede mod syd, øst og vest. Note: Mosbegroning på tagflader kan medføre fugtsugning samt løft af tagsten. Det må påregnes at tagbelægningen har skader i overfladen samt revnedannelser under mosbegroning.

	K2	Tagsten er i områder forskubbede, bl.a på halvvalm mod syd samt ved veluxvinduer mod øst i u-udnyttet tagrum. Note: Tagsten bør rettes på plads, da tagdækningen vurderes at være utæt og der er risiko for følgeskader.
	K2	Rygningsmørtel er revnet og faldet ud bl.a. på halvvalm mod syd samt på rygning i kip. Note: Reparation hører under almindelig vedligholdelse.
	K2	Overstrygning/understrygning på syd, øst og vest er stedvis revnet og faldet ned. Note: Den manglende overstrygning/understrygning giver nærliggende risiko for utætheder og opfugtning af bagvedliggende træværk i tagkonstruktionen, da der er tale om traditionel konstruktion uden undertag.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Skotrende er af ældre dato og med nedslidning. Note: Det anbefales at holde skotrende under skærpet observation. Begrænset levetid bør påregnes.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der er utætheder midt på tagrende mod syd. Note: Utæthed kan give risiko for fugtskader på ydervæg, sokkel og de bagvedliggende konstruktioner.
8.7 Kviste	K1	Kviste og indækninger er slidte. Note: Der er ved eftersynet ikke konstateret utætheder eller tegn på utætheder men begrænset levetid må påregnes.
	K1	Der er fugtpletter på lysning i kvist mod nord.
8.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har huller efter borebiller. Note: Borebille angrebet er aktivt og bør bekæmpes. Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. På meget lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.

Af policen fremgår bl.a.:

> "**Klausuler**
> (a) Skader der er opstået/opstår som følge af utætheder i tagbelægning, er ikke dækket af forsikringen.
>
> (b) Skader der er opstået/opstår som følge af mangelfulde/nedslidte inddækninger/skotrender, er ikke dækket af forsikringen."

I det følgende vil hvert klagepunkt blive behandlet hver for sig.

Skotrende

I brev af 10/7 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Min klient har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit vedrørende køb af hus i 2008. Forsikringspolice vedlægges som bilag 1. Som det fremgår, er der i klausul (a) anført, at skader der er opstået/opstår som følge af utætheder i tagbelægningen, er ikke dækket af forsikringen. Desuden fremgår det af klausul (b), at skader der er opstået/opstår som følge af mangelfulde/nedslidte inddækninger/skotrender, er ikke dækket af forsikringen.
>
> Formuleringen vedrørende skotrenderne hidrører fra tilstandsrapporten, der fremlægges som bilag 2. På side 9 er det anført: 'skotrende er af ældre dato og med nedslidning. Note:

Det anbefales at holde skotrende under skærpet observation. Begrænset levetid bør påregnes.'

...

Der er enighed om, at der i tilstandsrapporten er angivet en nedslidt skotrende. Det er imidlertid ikke denne skotrende sagen omhandler. Den skotrende der er nævnt i tilstandsrapporten er på ejendommens østside, og blev, på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger, skiftet i september 2009 af ... VVS ApS (bilag 6). Den nu anmeldte skade vedrører således ikke den i tilstandsrapporten nævnte skotrende, men ejendommens anden skotrende. Denne skotrende er ikke anført i tilstandsrapporten, da der udtrykkeligt er henvist til 'skotrende' og ikke 'skotrender'. Dækning kan således ikke afvises på baggrund af at forholdet er anført i tilstandsrapporten.

Vedrørende spørgsmålet om klausulen i policen vedrørende manglende dækning for utætheder i tagbelægningen og utætte skotrender, gøres det gældende at der er tale om ugyldige forbehold, idet disse ikke er tilstrækkeligt konkret begrundet og er af for general karakter i forhold til tilstandsrapportens ordlyd. Som ovenfornævnt er udelukkende den ene skotrende beskrevet i tilstandsrapporten. Alligevel tages der forbehold mod utætte skotrender generelt. Et sådant forbehold er ugyldigt og strider mod nævnets praksis vedrørende udstrækningen af forbehold.

I bl.a. kendelsen 75119 er det fastslået, at forbehold skal angå bestemte bygningsdele, have udgangspunkt i tilstandsrapporten og må ikke være af generel karakter. Dette er baseret på bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1 samt dennes forarbejder. Af nyere praksis kan nævnes 84473 fra 3. marts 2014, der netop også omhandlede et generelt forbehold om skader ved taget, og 84782 af 17. marts 2014.

Forsikringen har bl.a. gjort gældende, at utætheden skyldes manglende understrygning og manglende vedligeholdelse generelt. Dette bestrides idet min klient har fået udført omfattende renoveringsarbejder på taget. Som bilag 7 fremlægges tre fakturaer vedrørende renovering af taget, herunder udskiftning af rem mod øst, udskiftning af kehlspær, udskiftning af lægter på valm, overstrygning/understrygning samt fugning. Der er således ikke tale om en forhold der skyldes min klients manglende vedligeholdelse."

Dertil har selskabet i brev af 26/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er 2 skotrender på beboelsesbygningen; 1 skotrende mod øst og 1 skotrende mod vest.

Forsikringstager har anmeldt, at skotrende mod vest er med råd/nedbrudt.

Vores konsulent har konstateret, at der er råd i træværk forneden ved skotrende mod vest. Lægter og del af skotrenden er rådskadet, og tagsten ligger løst. Det vurderes, at årsagen skyldes fugt/vand, som er trængt ned ved tagsten på grund af manglende overstrygning, manglende vedligeholdelse samt slid og ælde.

...

Forsikringstagers advokat oplyser i klagen til nævnet, at den skotrende, som er anført i tilstandsrapporten, er på ejendommens østside, og at den blev skiftet i september 2009 (advokatens bilag 6).

Der er i tilstandsrapporten anført 'Skotrende', men det er ikke nærmere præciseret hvilken skotrende, der er tale om. Som anført ovenfor er der 2 skotrender på beboelsesbygningen; 1 skotrende mod øst og 1 skotrende mod vest.

Når det i tilstandsrapporten er anført 'skotrende', og det ikke er nærmere præciseret hvilken af 2 skotrender, der er tale om, må forsikringstager lægge til grund, at der kan være tale om begge skotrender.

Forsikringstagers advokat har intet belæg for, at det alene er skotrenden på ejendommens østside, som er omtalt i tilstandsrapporten. At den østvendte skotrende blev repareret i 2009 dokumenter på ingen måde, at det er den vestvendte skotrende, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Forsikringstager er således blevet oplyst, at skotrende er af ældre dato med nedslidning og begrænset levetid, hvilket således kan gælde begge skotrender. Forsikringstager er den nærmeste til at få dette forhold nærmere undersøgt, hvis han har haft behov herfor.

I forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra a er anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er i tilstandsrapporten med karakteren K2 anført, at skotrende er af ældre dato, nedslidt med begrænset levetid. Forholdet vedrørende nedbrudt rådangrebet vestvendt skotrende er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der således ikke er forsikringsdækning herfor over Ejerskifteforsikringen.

Udover at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, må vi også henvise til, at der i policen bl.a. er taget forbehold for følgende:

(a) 'Skader der er opstået / opstår som følge af utætheder i tagbelægning er ikke dækket af forsikringen'.

(b) 'Skader der er opstået / opstår som følge af mangelfulde / nedslidte skotrender er ikke dækket af forsikringen'.

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Jf. forarbejderne må forbeholdet ikke være af generel karakter, og det skal have udgangspunkt i tilstandsrapporten.

Forbeholdet (a) vedrører et konkret forhold (utæthed), vedrørende en konkret del af bygningen (tagbelægningen), og forbeholdet er direkte begrundet i tilstandsrapporten pkt. 8.1, hvori det er anført, at taget vurderes at være utæt med risiko og nærliggende risiko for følgeskader med karakteren K2. Årsager angives at være mosbegroning, forskubbede tagsten, revnet samt manglende rygningsmørtel og manglende over / understrygning.

Forbeholdet (b) vedrører et konkret forhold (mangelfulde/nedslidte), vedrørende en konkret del af bygningen (skotrender) og forbeholdet er direkte begrundet i tilstandsrapportens pkt. 8.3, hvori det er anført, at skotrende er af ældre dato, nedslidt og har begrænset levetid med karakteren K2.

For at gøre køberne af ejendommen ekstra opmærksomme på disse alvorlige bemærkninger i tilstandsrapporten, samt for at kunne styre den risiko vi indtegner, har vi i forbindelse med afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikringen gjort det klart for forsikringstagerne, at vi ikke ønsker at forsikre huset mod de skader, der allerede er opstået, og de skader som frem-

over vil opstå på grund af utæt tagbelægning samt mangelfulde/nedslidte skotrender (herunder begge skotrender).

På baggrund af ovenstående er det vores klare holdning, at der er tale om gyldige forbehold, idet de vedrører et konkret forhold, vedrører en konkret bygningsdel og er direkte begrundet i tilstandsrapporten.

Advokaten oplyser, at forsikringstager har fået udført omfattende renoveringsarbejder på taget med henvisning til dennes bilag 7, hvorfor årsagen ikke kan skyldes forsikringstagerens manglende vedligeholdelse.

At forsikringstager har fået udført en del renoveringsarbejder på huset ultimo 2009 ændrer ikke ved, at der nu i 2013 er konstateret denne aktuelle skade - som tydeligvis ikke har været omfattet af renoveringen i 2009 - og at det på baggrund af vores besigtigelse og vurdering skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse af de skaderamte bygningsdele - uanset at forsikringstager har fået udført andre renoveringsarbejder.

Vi bemærker, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forsikringstagers manglende vedligeholdelse, almindelig slid samt bygningsdeles udløb af levetid jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f og g.

Vi skal således på baggrund af ovenstående fastholde afvisningen med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, undtagelserne i forsikringsbetingelserne samt forbeholdene i policen."

Klagernes advokat og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 10/9, 15/10, 4/11 2014 til nævnet.

Vinduer

I brev af 10/7 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Forsikringen afviser skaden med den begrundelse, at rådskaden formentlig er opstået efter min klients overtagelse af ejendommen i 2008.

Der er for det første tale om en fuldstændig udokumenteret påstand, på trods af at forsikringen har bevisbyrden når en anmeldelse afvises. For det andet må det tillige antages at have formodningen imod sig, at en rådskade på vinduer fra 1970'erne er opstået efter 2008.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der ikke er taget forbehold for vinduernes stand i forbindelse med forsikrings tegning. Efter fast praksis kan forsikringen ikke påberåbe sig manglende vedligeholdelse fra tiden før min klient overtog ejendommen.

Idet der er enighed om at der er konstateret en skade, og idet forsikringen ikke kan dokumentere eller sandsynliggøre at der skulle være tale om et forhold opstået efter overtagelsen, skal forsikringen dække skaden.

Vedrørende spørgsmålet om almindelig aldersmæssig nedskrivning henvises til den nugældende bekendtgørelse, hvor der er fastsat forskellige levetidstabeller. Som det fremgår af

tabel A, vil der være tale om en erstatning på over 93 %. Det kan således ikke genkendes at der skulle være tale om nedslidte vinduer."

Dertil har selskabet i brev af 26/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som anført ovenfor overtager forsikringstagerne huset i 2008. Først i august 2013 anmeldes råd i vinduer på 1. sal (vi bemærker, at forsikringstager siden overtagelsen i 2008 har anmeldt flere forhold, at vi har foretaget flere besigtigelser på ejendommen - uden at dette forhold har været anmeldt tidligere).

Det er ved besigtigelsen af vores taksator konstateret, at 3 vinduer i gavl mod vest er rådangrebet. Af den interne taksatorrapport fremgår, at der er tale om ældre vinduer - formentlig fra 1970"erne - og at vinduerne sidder udsat i gavl mod vest. Årsagen vurderes derfor at være almindelig slid og ælde.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 16 er anført, at det er en betingelse for forsikringsdækning, at forholdet har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Forsikringstager overtager ejendommen i 2008, og det er ubestridt, at forsikringstager ved malerfirma har malet vinduerne i 2011, dvs. 3 år efter overtagelsen i 2008 (før var vinduerne grå, og nu er de hvidmalet). Det er også ubestridt, at det pågældende malerfirma ikke har påpeget rådskaden, da de malede vinduerne i 2011 (se vores bilag 8).

På baggrund heraf er det vores vurdering, at rådskaden ikke har været til stede i 2011, og at rådskaden - eller opfyldelsen af skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14 - således heller ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af huset i 2008.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en skade, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstager overtagelse af ejendommen. Denne bevisbyrde har forsikringstager ikke løftet.

I øvrigt vil vi også henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som skyldes sædvanligt slid og forsikringstagers manglende vedligeholdelse. Ældre vinduer fra 1970"erne, som ikke løbende vedligeholdes, vil på et tidspunkt udvikle råd.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at det ikke er dokumenteret, at forholdet har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2008, at der er tale om sædvanligt slid og forsikringstagers manglende vedligeholdelse, hvorfor vi - med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 14, 16 og 17 litra f - ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Advokaten henviser til den nugældende bekendtgørelse i relation til den aldersmæssige nedslidning for at underbygge, at vinduerne ikke er slidte. Vi bemærker, at vurderingen ud fra disse tabeller forudsætter kendskab til indholdet af træet. Advokaten henviser til tabel A, hvilket vedrører trævinduer, som er udført af kernetræ i fyrretræ. Det er ikke dokumenteret, at der er tale om vinduer af kernetræ. Såfremt der i stedet ses på bl.a. tabel F (vedrører blødt træ, vakuum-imprægneret) eller H (vedrører blødt træ, ikke vakuum-imprægneret) - som således også er gældende for trævinduer - er der tale om en resterstatning på hhv. 50

% og 25 %, og således ikke 93 %. Vinduer fra 1970'erne kan således meget vel være nedslidte.

Herudover skal vi også bemærke, at forsikringstagers Ejerskifteforsikring - og dermed forsikringsaftalen - er indgået i 2008 med de vilkår, som var gældende på daværende tidspunkt, og som således fortsat er gældende for den indgåede aftale. I henhold til den indgåede aftale - forsikringsbetingelserne pkt. 18.4 - fremgår følgende:

'Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Levetidstabeller kan anvendes til skadeopgørelsen'.

Af levetidstabellerne (31) fremgår, at vinduer af træ fra 1970'erne, dvs. 35-40 år gamle har en restlevetid på ca. 61-50 % ved almindelig vedligeholdelse / udsat miljø, og en restlevetid på 20 % ved mangelfuld vedligeholdelse / udsat miljø.

Vi bemærker, at der er tale om vinduer, som sidder udsat i gavl mod vest, og således er i 'udsat miljø', og at det er vores konkrete vurdering, at rådangrebet også skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse efter overtagelsen.

Såfremt nævnet - mod vores forventning herom - skulle træffe afgørelse om, at vinduerne på 1. sal mod vest udgør dækningsberettigende skader på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2008 - vil vi i erstatningsberegningen tage forbehold for afskrivning i henhold til de gældende forsikringsbetingelser pkt. 18.4."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 10/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere nævnt var der ikke tale om en rådskade der umiddelbart kunne konstateres, da der var løbet vand ind i vinduerne, som derfor blev nedbrudt indefra. Der er således ingen bemærkninger herom i tilstandsrapporten, og mine klienter har da også fået dækket skader på andre vinduer tidligere, hvorfor det absolut må have formodningen for sig, at mine klienter ville have anmeldt forholdet i den forbindelse hvis de havde kendt til det. Samtidig kan det konstateres, at de professionelle malere der malede vinduerne, heller ikke kunne se den 'indvendige' rådskade. Samtidig må det absolut have formodningen imod sig, at der skulle være tale om rådskader der er opstået efter overtagelsen. En sådan skade udvikler sig over lang tid. Under alle omstændigheder skal forsikringen bevise eller som minimum sandsynliggøre deres påstand, hvilket ikke er sket."

Heroverfor har selskabet i brev af 15/10 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Advokaten anfører, at malerfirmaet ikke har haft mulighed for at se skaden.

Dette er vi på ingen måde enig i, idet det tydeligt af billede 1 på side 3 i intern billedrapport af 30. august 2013 (vores bilag 6) fremgår, at vinduet er malet hvidt det pågældende sted, hvor der nu er konstateret råd. Vi bemærker, at vinduerne før var grå.

Det pågældende malerfirma har altså foretaget malerbehandling af det pågældende område og ville derfor have konstateret denne rådskade, hvis den havde været til stede på tidspunktet for deres besigtigelse.

Herudover vil vi også nævne, at træværk - under særligt ugunstige forhold - kan nedbrydes af råd på relativt kort tid jf. vedlagte udprint fra Bioteknik 1990.12.01 (vi bemærker, at vinduerne sidder udsat i gavl mod vest og således i udsat miljø jf. idet hele vores brev af 26. august 2014).

Vi understreger, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

Denne bevisbyrde er ikke løftet på det foreliggende grundlag."

Klagernes advokat har i brev af 4/11 2014 til nævnet bl.a. anført, at der er tale om råd indefra, og at forholdet blev opdaget i forbindelse med, at glasset skulle skiftes til energiglas.

Udhæng

Af selskabets taksators rapport af 30/8 2013 fremgår bl.a.:

"Udhæng på tag ved tidligere altan hænger.
På litra A, beboelse mod syd, ses tagflade med lille knæk i tagfladen.
Det er mellem 3 og 4 række tagfladen knækker lidt og der er her der tidligere har været en tagterrasse. (se forhold 006, hvor der tidligere er behandlet forhold vedr. manglende afstandslister samt underdimensioneret spær)
Knækket i tagfladen skyldes at de spær som er eftermonteret da tagfladen blev lukket efter tagterrassen ikke forsætter ned i tagudhæng men stopper ved murværk. Udhænget hænger så af sig selv, og det har det sandsynligvis også gjort da der var en tagterrasse.
Da denne tagterrasse blev lukket (ca. 1990) burde tømrer have monteret nogle spær som gik helt ned på siden af de spær stumper som bær udhæng og på den måde have lavet en mere stabil losning uden nogen knæk på tagfladen.
Denne konstruktion har dog holdt i ca. 23 år nu."

I brev af 10/7 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Der er enighed om, at der er et knæk på tagfladen hvor den tidligere terrasse er blevet lukket. Det fastholdes at der er tale om en ulovlig indretning, idet der er for stor spærafstand samt at spærene er underdimensionerede. Endelig mangler der afstandslister/klemmelister. Herudover fastholdes det, at der er tale om en skade, idet der kan konstateres råd og svamp ved tagfoden.

At indretningen har fungeret i en årrække uden synlige problemer ses ikke at være en gyldig afvisningsgrund. Dels kan der sagtens være tale om indre skader, f.eks. råd, og dels kan det jo sagtens være tilfældigheder der afgør, hvornår en skade opstår på baggrund af en ulovlig indretning.

Betingelserne for at afvise skaden er dermed ikke opfyldt, hvorfor det fastholdes at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Forsikringen ses ikke at have begrundet afvisningen med det tagne forbehold, men for en god ordens skyld gentages, at det tagne forbehold heller ikke er gyldigt i forhold til denne skade. Jeg henviser til bemærkningerne vedrørende skotrenden."

Dertil har selskabet i brev af 26/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er anmeldt, at udhæng på tag ved tidligere altan hænger.

Ved vores taksators besigtigelse er det konstateret, at der på litra A - beboelse mod syd - ses tagflade med et lille knæk i tagfladen mellem 3. og 4. række tagsten. Der har tidligere været en terrasse dette sted.

Det vurderes, at knækket skyldes de eftermonterede spær ved lukning af tagfladen efter tagterrassen, som ikke fortsætter ned i tagudhæng, men stopper ved murværk. Tagterrassen blev lukket i 1990'erne, dvs. for ca. 20 år siden. Der er ingen aktuel skade konstateret som følge af det pågældende forhold.

Det er advokatens holdning, at der kan være sket skjulte skader som følge af knækket, og at der er tale om en ulovlig bygningsindretning med henvisning til, at spærafstanden er for stor og spærene er underdimensioneret.

Først og fremmest skal det anføres, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Forsikringstager skal således løfte bevisbyrden for, at der er tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14, eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 17 (og at der i så fald ikke kan opnås dispensation herfor).

Det er ikke konstateret eller dokumenteret, at der er sket aktuelle skader på bygningen som følge af denne konstruktion. Knækket skyldes, at spærene ikke er ført helt ud, og knækket har således eksisteret således siden den oprindelige konstruktion blev udført. Der er ingen aktuelle skader konstateret som følge heraf, og der er ingen udvikling eller forværring sket i de efterfølgende ca. 20 år.

Når der henses til, at denne konstruktion igennem ca. 20 år ikke har medført konstaterbare aktuelle skader, har det således også sin formodning imod sig, at der er skjulte skader, eller at der er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge heraf.

Ligeledes er det heller ikke underbygget eller dokumenteret - f.eks. med henvisning til bygningsreglement på tidspunktet for udførelsen heraf - at konstruktionen, herunder spærkonstruktionen, udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf (Vi bemærker, at der i øvrigt efter vores vurdering ikke er tale om en så væsentlig ændring af konstruktionen, at et nyere bygningsreglement skal følges på tidspunktet for udførelsen konstruktionen).

I relation til manglende afstandslister/klemlister skal det bemærkes, at det er konstateret, at overdækningen på 3,8 x 4 meter - hvor der tidligere har været en indbygget terrasse - er udført med undertag uden afstandslister. Det resterende tag er udført med mørtel understrygning.

Vores taksator har ikke konstateret nogen skader som følge af manglende afstandslister/klemlister. Forsikringstager har heller ikke konstateret nogen skader som følge af manglende afstandslister. Det bemærkes for god ordens skyld også, at det først var i 1970'erne, at man påbegyndte anvendelsen af afstandslister (for at forhindre frostsprængning af tagstenene).

Der er tale om et forhold, som har eksisteret således siden 1990'erne. På nuværende tidspunkt ca. 20 år efter udførelsen, er der ikke konstateret aktuelle skader som følge af manglende afstandslister/klemlister. På baggrund heraf må det også lægges til grund, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af manglende afstandslister/klemlister.

Ligeledes er det heller ikke dokumenteret, at der er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf. (Vi bemærker igen, at der i øvrigt efter vores vurdering ikke er tale om en så væsentlig ændring af konstruktionen, at et nyere bygningsreglement skal følges på tidspunktet for udførelsen konstruktionen).

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at det ikke er dokumenteret, at konstruktionen (spærkonstruktionen/knæk på taget), samt manglende afstandslister/klemlister udgør aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Det er heller ikke er påvist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf - eller at der i så fald ikke kan opnås dispensation herfor - jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15. Vi kan således ikke tilbyde forsikringsdækning herfor."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 10/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Udhæng:
Det tidligere anførte fastholdes, idet der dog specifikt skal henvises til klagen og redegørelsen om, at der er sket udvikling siden etableringen. Jeg vedlægger 3 fotos der viser spærene ved den aflukkede terrasse. Som det fremgår er de stærkt nedbrudte, hvorfor de absolut ikke kan genkendes at der ikke skulle være tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Jeg vedlægger desuden fotos af bryggersloftet, der viser fugtudtrækninger og dermed at der trænger vand igennem.
Arbejdet blev udført i 1998 og efter mine klienters oplysning af den tidligere ejer selv. Kvaliteten lader meget tilbage at ønske, idet der bl.a. skulle have været brugt andre dimensioner på spærene, de skulle have været sænket så der var plads til afstandslister og spærene er lagt med en forkert afstand. Særligt det sidste er væsentligt, da det netop medfører en svækkelse af taget og risiko for nedbrud."

I brev af 5/11 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Vi kan ud fra billedet konstatere, at der er tale om et ældre spær. Vi henviser til vores taksators billedrapport af 30. august 2013 side 2 (bilag 6 i vores brev 26. august 2014), hvoraf vores taksator har taget billede af det samme pågældende spær.

Som det fremgår af billedrapporten af 30. august 2013 er der tale om et ældre - formentlig oprindeligt - spær, hvorimod de spær, som er blevet opsat i forbindelse med fjernelse af terrassen - er af nyere dato og af anden stand.

Det pågældende ældre spær er således ikke en del af den spærkonstruktion, som blev opsat i forbindelse med fjernelse af terrassen, og spæret har derfor heller ikke sammenhæng med den lunke, som skyldes opsætningen af de nye spær.

Dette ældre oprindelige spær er placeret i yderkanten af spærkonstruktionen med undertag på spærets ene side og tagsten med understrygning på spærets andet side, hvilket fremgår af billedrapporten af 30. august 2013. Vi bemærker, at denne konstruktion og spæret er beliggende mod syd.
...
Flere steder i tilstandsrapporten er således anført, at tagbelægningen (især mod syd) har utætheder, og at der er risiko / nærliggende risiko for følgeskader, herunder opfugtning af bagvedliggende træværk i tagkonstruktionen.

Det er meget sandsynligt, at de i tilstandsrapporten anførte forhold har forårsaget den pågældende nedbrydning i dette ældre spær, idet vi samtidig bemærker, at tilstandsrapporten er udarbejdet i 2008.

Vi fastholder således, at det ikke er dokumenteret, at det er den pågældende spærkonstruktion, som har medført en eventuel nedbrydning i spæret, men at det er de i tilstandsrapporten anførte utætheder.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra a, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for eventuel nedbrydning i oprindelig spær.

Vi bemærker samtidig, at vi ikke har vurderet om en eventuel nedbrydning i spæret overhovedet udgør en 'skade' eller 'nærliggende risiko for skade' jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Advokaten anfører også, at der er sket fugtskader på bryggersloftet som følge af konstruktionen, og han vedlægger billeder af fugtplamager på loftet.

Det er ikke dokumenteret, at disse fugtskader skyldes den konkrete konstruktion.

Som anført ovenfor er der i tilstandsrapporten under pkt. 8.1 flere steder anført, at tagdækningen er utæt (som følge af forskubbede tagsten og manglende overstrygning/understrygning) og at der er risiko / nærliggende risiko for følgeskader.

Herudover er i tilstandsrapporten pkt. 5.1 'Lofter/etageadskillelse' anført, at der ses fugtskjolder / misfarvninger på loftbeklædningen i bryggers. Det anføres videre, at årsagen skyldes ældre fugtskader på grund af utætheden i taget, jf. ovenstående.

Således har forsikringstager allerede ved overtagelsen i 2008 fået oplyst, at der var utætheder i tagbelægningen, og at dette bl.a. har medført fugtskader på loftet i bryggers.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17, litra a.

Med henvisning til ovennævnte skal vi således fastholde, at det fortsat ikke dokumenteret, at den udførte konstruktion igennem 16 år har medført aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen, men at de omtalte forhold vedrørende eventuel nedbrydning i

ældre spær samt loftskjolder på bryggersloft skyldes utætheder i tagbelægningen, som forsikringstager er advaret om i tilstandsrapporten."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 20/11 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"De spær der er afbilledet er de yderste spær, der er blevet opfugtede efter at terrassen er blevet lukket. Det kan bl.a. ses ved, at de nye spær ikke er ført helt igennem, hvorfor de ikke giver tilstrækkelig understøtning og dermed forårsager 'knækket' på tagfladen. Fugten på de gamle spær kommer af at der er utætheder ved lukningen hvor de nye spær stopper, ligesom der ved 'knækket' kommer fugt ind når det regner.

Hovedpunkterne vedrørende den fejlagtige lukning af den gamle terrasse, er den omtalte forkerte længde på de nye spær samt manglende afstandslister imellem spær og tegl. Sidstnævnte var et krav på udførelsestidspunktet og medfører, at der ikke er korrekt afløb for indtrængende vand til undertaget, med deraf følgende vandindtrængen.

Vedrørende tilstandsrapportens ordlyd skal det bemærkes, at mine klienter i 2009 fik gennemgået punkt 8.1. i tilstandsrapporten vedrørende tagbelægning. Det viste sig at der var en tagsten der var forskubbet ved sammenføjningen af tagterrassen og eksisterende tag. Siden 2010 og hvert andet år, har mine klienter fået taget behandlet for mos og alger samt fået foretaget et "helbredstjek" af taget ved firmaet …. Det var således også dette firma der gjorde mine klienter opmærksomme på, at lukningen af tagterrassen var udført forkert.

Det skal fastholdes, at der ikke i tilstandsrapportens punkt 8.1. er anført, at der skulle være utætheder i tagbeklædningen, især mod syd. Det er anført at der er nærliggende risiko for utætheder, hvilket da også var baggrunden for, at mine klienter fik foretaget forskellige arbejder ved taget som tidligere beskrevet. Forholdet er således ikke beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har heroverfor i brev af 29/12 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Det anføres af advokaten, at fugten på de gamle spær kommer af, at der er utætheder ved lukningen hvor de nye spær stopper, og at der ved 'knækket' kommer fugt ind, når det regner.

Det er på ingen måde dokumenteret - endsige sandsynliggjort - at fugtpåvirkningen af det ældre spær skyldes regn, som trænger ind ved 'knækket', dvs. at der skulle være tale om en følge af den ændrede spærkonstruktion.

Som det fremgår af vores taksators billedrapport af 30. august 2013 på billedet nederst på side 2 er det pågældende spær placeret mellem det nye opsatte undertag (i forbindelse med den ændrede spærkonstruktion) og det oprindelige tag med understrygning.

Det er i tilstandsrapporten anført, at mosbegroning på tagflader kan medføre fugtsugning og løft af tagsten (K2).

Det er videre i tilstandsrapporten anført, at tagsten er forskubbede (især mod syd) og at tagdækningen vurderes at være utæt med risiko for følgeskader (K2).

Det er også i tilstandsrapporten anført, at overstrygning/understrygning på syd, øst og vest er revnet og faldet ned, og at dette giver nærliggende risiko for utætheder og opfugtning af bagvedliggende træværk i tagkonstruktionen (K2).

Således er der i tilstandsrapporten anført, at der er flere forhold ved taget som medfører risiko og nærliggende risiko for utætheder, herunder opfugtning af bagvedliggende træværk, og det er også direkte anført, at tagdækningen er utæt, jf. modsætningsvist advokaten kommentarer herom.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17a.
Advokaten anfører, at det ikke i tilstandsrapporten pkt. 8.1 er anført, at der er utætheder i tagbeklædningen, især mod syd. Vi citerer direkte fra tilstandsrapporten pkt. 8.1 i noten vedrørende tagsten (bl.a mod syd): *Note: Tagsten bør rettes på plads, da tagdækningen vurderes at være utæt..."*

Advokaten anfører, at forsikringstager fik gennemgået pkt. 8.1 i tilstandsrapporten, og alene konstateret én forskubbet tagsten ved sammenføjningen af tagterrassen og eksisterende tag, og at han efterfølgende fået taget behandlet for mos og alger.

Advokaten anfører, at der er manglende afstandslister mellem spær og tegl, at dette var et krav på udførelsestidspunktet, og at dette medfører ikke korrekt afløb for indtrængende vand.

Denne påstand er udokumenteret og ændrer ikke ved de oplysninger, som — allerede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen — var anført i tilstandsrapporten.

Vi henviser i det hele til vores brev af 26. august 2014, idet vi samtidig skal understrege, at det ikke er underbygget eller dokumenteret - f.eks. med henvisning til bygningsreglement på tidspunktet for udførelsen heraf - at den udførte spærkonstruktion udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf, og at der i så fald ikke ville kunne opnås dispensation herfor, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15 a.

Vi bemærker for god ordens skyld også, at fjernelse af en terrasse på 3,8 x 4 meter og deraf følgende lukning af tagkonstruktionen på ingen måde udgør en så væsentlig ændring af konstruktionen, at et nyere bygningsreglement skal følges på tidspunktet for udførelsen heraf, jf. BR-S 85 pkt. 1.1.2 (som var gældende frem til 15. september 1998), hvori det er anført, at BR-S 85 gælder for opførelse af nye huse, tilbygninger, ombygninger og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser."

Klagernes advokat har dertil i brev af 22/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Udhæng:
Det fastholdes at de manglende afstandslister var et krav på tidspunktet for lukningen af terrassen.
Der er ikke tale om en ændring af spærkonstruktionen, men derimod om en nykonstruktion, da der jo netop ingen spærkonstruktion var, da der tidligere var åben terrasse. Ved lukning af terrassen og dermed opbygningen af en ny spærkonstruktion, skulle gældende byggereglement derfor følges. Det fastholdes at de manglende afstandslister og fodblik var et krav på tidspunktet for udførelsen, uanset at selve huset er ældre. Disse mangler medfører, at

der ikke er tilstrækkeligt afløb for indtrængende regnvand. Derudover var der tillige krav om bindere, hvilket der heller ikke er monteret.

At afstandslister, fodblik og bindere var et krav på tidspunktet for lukningen af terrassen i 1998, fremgår bl.a. af følgende, vedlagte bilag:

- Oversigt over byggeskik og byggeteknik af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fra 2012: På vedlagte side 12 fremgår det, at afstandslister og bindere har været et krav siden 1951.
- Murerfagets byggeblade nr. 33 fra januar 1991: På side 5 er det anført, at der skal være såvel afstandslister som bindere. På side 8 gentages kravet om afstandslister, ligesom det anføres, at der skal monteres fodblik. På side 14 gentages kravet om bindere.

Skaden på den lukkede terrasse har intet med tilstandsrapporten at gøre, da fugten kommer nedefra og ikke oppefra.
Min klients tømrer har konkluderet følgende vedrørende lukningen af terrassen:

- Der mangler afstandslister
- Spærtræet er forket dimensioneret
- Der er forkert afstand mellem spær
- Der mangler understøttelse af udhæng, hvilket har medført at taget har fået et knæk og der er begyndt at trænge fugt; ind."

Sokkel

Af selskabets taksators rapport af 30/8 2013 fremgår bl.a.:

"Sokkelpuds ses med fugtudtræk / misfarvning.
Der ses fugtudtræk og misfarvning på sokkelpuds. Dette skyldes almindelig fugtsugning fra terræn. Sokkelpudsen er ikke fra husets alder 1910 men er sandsynlig fornyet i forbindelse med renovering på et eller andet tidspunkt. Fundamentet er sandsynligvis forsat det gamle fra 1910. Sokkelpuds lyder hult visse steder, men der ses ingen frostskader i nu.
Dette udgør ikke en skade i ejerskiftemæssig forstand, og løst sokkelpuds hører under almindelig vedligeholdelse."

I brev af 10/7 2014 har klagernes advokat bl.a. anført:

"At sokkelpudset er hult indikerer at det ikke har den fornødne vedhæftning. Dette er i sig selv en skade og medfører i hvert fald som minimum en nærliggende risiko for skade, hvilket er tilstrækkeligt for at opfylde skadesbegrebet."

Dertil har selskabet i brev af 26/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Advokaten oplyser, at sokkelpudsen er hul, fordi den ikke har den fornødne vedhæftning, og at dette opfylder skadesbegrebet.

Det er ved vores besigtigelse konstateret, at sokkelpuds har fugtudtræk, misfarvning, og lyder hult visse steder. Det er også vurderet, at dette skyldes almindelig fugtsugning fra terræn.

Fundamentet er fra husets opførelse af i 1910, men vi bemærker, at sokkelpudsen er udført efter forsikringstagers overtagelse af huset, se tidligere fotorapporter bilag 10 (billede 8),

som viser forsikringstagers hus ved vores besigtigelse den 29. juni 2009 uden sokkelpuds, og bilag 11 (billede 3), som viser forsikringstagers hus 5. marts 2010 med sokkelpuds.

Vi vil dog bemærke, at det er ganske sædvanligt for et hus, som er opført i 1910 med et muret fundament, at der trænger fugt fra terræn op gennem fundamentet. Selvom sokkelpudsen er udført på et senere tidspunkt vil der dog fortsat stige fugt op gennem fundamentet, hvilket er helt sædvanligt for en bygning af den alder og opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Dette medfører dog, at der til stadighed skal ske regelmæssig vedligeholdelse af sokkelpudsen.

Idet vi bemærker, at sokkelen er udført efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, skal vi henholde os til forsikringsbetingelserne pkt. 16, hvorefter Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af bygningen, samt forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse.

Vi skal også understrege, at såfremt der er tale om sokkelpuds, som ikke udført korrekt med tilstrækkelig vedhæftning, er der ikke tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen, idet sokkelpudsen er udført af forsikringstagers selv, og dermed efter deres overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
...
16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og størrelse. I relation til ejerskifteforsikringen er det derfor klagerne, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, der udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet.

Skotrende

Selskabet har taget forbehold for skader, der er opstået/opstår som følge af mangelfulde/nedslidte inddækninger/skotrender. Henset til tilstandsrapportens punkt 8.3 om skotrender finder nævnet, at forbeholdet er konkret begrundet, og at det er gyldigt. Selskabet kan herefter ikke pålægges at yde forsikringsdækning for utætheden på skotrenden eller følgerne af utætheden.

Det som klagernes advokat i øvrigt har anført, finder nævnet ikke at kunne føre til et andet resultat.

Vinduer

Det er oplyst, at forsikringen trådte i kraft den 1/12 2008, og at forholdet blev anmeldt i 2013. Selskabet har anført, at vinduesrammerne efter overtagelsestidspunktet er blevet

malet, og at såfremt rådskaden var til stede på overtagelsestidspunktet, burde skaderne have været opdaget på tidspunktet for malerbehandlingen. Klagernes advokat har heroverfor anført, at der er tale om råd "indefra", og at der er tale om vinduer fra 1970'erne.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved vinduesrammerne på overtagelsestidspunktet, der udgjorde en dækningsberettigende skade - hverken i henhold til basisdækningen eller den udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Udhæng

Klagernes advokat har i sit brev af 10/7 2014 til nævnet anført, at det udgør ulovlige forhold, at der er for stor spærafstand, at spærene er underdimensionerede, og at der mangler afstandslister/klemmelister. Herudover er det anført, at der er tale om en skade, da der er råd og svamp i tagfoden. I sit brev af 10/9 2014 har klagernes advokat oplyst, at udhænget blev etableret i 1998. Klagernes advokat har endvidere henvist til fotos af nedbrudte spær og af fugtudtrækninger på et bryggersloft. I brev af 20/11 2014 til nævnet har klagernes advokat bemærket, at: "fugten på de gamle spær kommer af at der er utætheder ved lukningen hvor de nye spær er stopper, ligesom der ved "knækket" kommer fugt ind, når det regner." Klagernes advokat har i brev 22/1 2015 til nævnet henvist til, at klagernes tømrer har konkluderet, at der mangler afstandslister, at spærtræet er forkert dimensioneret, at der er forkert afstand mellem spær, og at der mangler understøttelse af udhæng, hvilket har medført, at taget har fået et knæk, og at der som følge heraf er trængt fugt ind. Klagerens advokat henviser endvidere til en publikation om byggeskik og en udgave af murerfagets byggeblad.

I sit brev af 26/8 2014 til nævnet har selskabet afvist, at det er dokumenteret, at der er ulovlige forhold ved udhænget. Selskabet har endvidere anført, at der ikke er konstateret nogen aktuel skade som følge af, at der er et knæk i tagfladen. Med henvisning til klagernes advokats fotos af spær har selskabet har i sit brev af 5/11 2014 til nævnet bemærket, at fotoet viser de ældre oprindelige spær, der ikke er en del af den konstruktion, som blev opsat i forbindelse med fjernelsen af terrassen, og at spærret derfor ikke har sammenhæng med den lunke, som skyldes opsætningen af de nye spær. Selskabet

har desuden anført, at det er meget sandsynligt, at det er utætheder i tagbelægningen omtalt i tilstandsrapporten, der har medført nedbrydningen af spærret.

Selskabet har taget et forbehold for skader, der er opstået/opstår som følge af utætheder i tagbelægning, og da forbeholdet efter nævnets opfattelse er konkret begrundet i tilstandsrapportens punkt 8.1. om tagbelægning, finder nævnet, at der er tale om et gyldigt forbehold.

Henset til forbeholdet om skader, der er opstået/opstår som følge af utætheder i tagbelægning, og da nævnet efter en gennemgang af sagen finder, at det ikke er bevist, at råd- og svampeskaden i spærret og fugtskaden på bryggersloftet ikke er opstået som følge af utætheder i tagbelægningen, finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for nedbrudte spær.

For så vidt angår de øvrige forhold ved selve konstruktionen af udhænget – herunder det omtalte ”knæk” på tagfladen - finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold herved, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til basisforsikringen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

Nævnet bemærker desuden, at det ikke er bevist, at der er forhold ved udhænget, der er i strid med bygningslovgivningen på etableringstidspunktet, og som der ikke kan opnås dispensation for hos myndighederne.

Sokkel

Selskabet har henvist til, at soklen er udført efter klagernes overtagelse af ejendommen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om forhold ved soklen, som på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14 og 16.

19. 86449

Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er forhold ved soklen, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand