Ankenævnet for Forsikring

Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 88036:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække to anmeldte forhold.

Klagen vedrører, at tagudhænget er udført således, at tagrenden er skjult bag en konstruktion med et underudhæng udført med lukkede profilbrædder (brædder med fer og not), og at der ikke er monteret fodblik/fodplade ved den skjulte tagrende. Ifølge klageren medfører forholdene, at der er utilstrækkelig ventilation i tagrummet, og at der ved kraftigt regnvejr trænger vand ind i blandt andet en udestue.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at bygningen er konstrueret i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 15/10 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1974*	*1*	*120*	*0*	*0*	*120*	*0*

…

	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er meget alge- og mosbegroede.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i vindskeder mod vest og øst.
		K2	Remender mod øst har nedbrudt træ. Note: Nedbrudt træ bør udskiftes/afskæres og remende afdækkes korrekt.
	8.9 Vindafstivning	K3	Undertag er nedslidt/udtjent og faldet ned flere steder. Note: Undertag er uden restlevetid.
	8.10 Undertage/understrygning	K1	Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. Note: Afstandslister var ikke normal byggemåde på udførelsestidspunktet.

...

D	**Havestue/udestue**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Fodrem er med nedbrydning.
	3. Yder- og indervægge		
	3.6 Indvendig vægge	K1	Indvendig vægbeklædning er fugtskjoldet.
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Skydedør er med nedbrydning.
	4.2 Vinduer	K2	Vinduer er med nedbrydning.
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6. Ingen bemærkninger		
	8. Tagkonstruktion		
	8.8 Spær og lægter	K1	Spærender mangler ventileret afdækning/sternbræt.

Klageren har i klageskemaet af 6/5 2015 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Tagrender er udført uden fodplade og fodblik, hvilket gør at vandet, hvis der kommer meget, slår bagud i tagrenden, og dermed ned i udhænget. Hvilket er byggeteknisk ukorrekt. Udhænget er lavet med brædder samlet med fer og not, hvilket er byggeteknisk ukorrekt. og det gør at vandet kan finde ind i hulmuren, da der ikke er noget til at stoppe det.
>
> Gjensidige konstaterer selv at udførelsen uden afstandslister og tagfod er en fejl/mangel son strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.
>
> Hvilket er anført som dæknings berigtiget i policen under pkt. 15
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Udbedring af fejl/mangel som strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement samt evt. følgeskader der vil kun opstå."

Klageren har i mail af 2/7 2015 til nævnet anført:

> "Som det kan ses af video optaget med min mobil løber vandet ind ved ydersiden mod Stern og **ikke** ved undertagets afslutning hvor det er flosset. Det er altså **ikke** grundet undertagets defekt at vandet løber ind på lukket underbeklædning udført med fer og not med risiko for at vandet løber ind på loft og ned i hulmur. Det lukkede udhæng medfører også en manglende ventilation af tag rum.

Underbeklædning er nedtaget for at kunne konstatere hvor vandet kommer fra når det regner kraftigt."

Selskabet har i brev af 1/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til forsikringstagers kommentarer om, at vi har konstateret, at tagkonstruktionen har fejl/mangler, som strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, skal vi indledningsvist understrege, at vi ikke mener, at de udførte konstruktioner strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Som det fremgår ovenfor af 'fakta' har der i vores e-mail af 27. oktober 2014 beklagevis indsneget sig en fejl, idet det rettelig skulle have stået, at der 'ikke' er tale om en fejl/mangel, som strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Vi beklager meget den misforståelse, som denne skrivefejl har medført, men ændrer dog ikke på, at der ikke er tale om forhold, som strider mod dagældende bygningsreglement, at det kan udledes af e-mailen, at der ikke foreligger et ulovligt forhold, og ligeledes har vi heller ikke på noget tidspunkt anerkendt forsikringsdækning herfor.

…

Det fremgår af beskrivelsen fra forsikringstagers tømrer, at tagfod er lavet uden fodplade / fodblik, at undertag er ført ud i tagrende, at solens stråler har ødelagt undertaget, således at vandet kan løbe direkte ned i lukket udhæng.

Af vores taksatorrapport af 16. december 2014 samt fotorapport af 19. november 2014 fremgår, at ejendommens tagfod er opført uden fodplade, samt at udhænget er udført med skjulte tagrender. Da der ikke er etableret fodplade, er undertaget således ført direkte ned i tagrenden, men undertaget er her forvitret.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1974 med denne oprindelige konstruktion med ingen fodplade og skjulte tagrender. I 1986 tilbygges en udestue, men konstruktionen med skjulte tagrender bibeholdes. Vores taksator oplyser, at det er sædvanligt at bibeholde en konstruktion med skjulte tagrender, når der blot tilbygges en udestue.

Først og fremmest skal det understreges, at selve konstruktionen med tagrender, som er udført uden forplade og fodblik udgør en helt sædvanlig bygningsmæssig konstruktion for en bygning af den alder. Der var intet lovkrav herom ved etableringen heraf i 1974 – og tilsvarende i øvrigt heller intet lovkrav herom i dag.

Forsikringstager oplyser i klagen til nævnet, at vandet ved meget regnvand slå bagud og løber over som følge af manglende fodblik.

Vi skal hertil oplyse, at der ved særlige vejrlig, såsom skybrud, med store nedbørsmængder er særlig tryk på regnvandet og tagrender, som skal aftage regnvandet. Dette ekstraordinære tryk medfører, at tagrender ikke kan bortlede al regnvandet, og derfor løber over. Etablering af fodblik hindrer ikke overløb af vand ved store regnmængder. Dette overløb på grund af meget regnvand bevirker hos forsikringstager, at når tagrenderne løber over, så løber det ned i udhænget eller udestuen. Endvidere er afløbet fra tagrenden, dvs. tagrendens laveste punkt – hvor der således er størst vandmæssigt pres på tagrenden – placeret ved udestuen.

Vi bemærker, at forsikringstager har overtaget huset i 2008, men først anmelder dette forhold i 2014, dvs. 6 år efter overtagelsen. Dette underbygger, at der alene er tale om vandindtrængning ved ekstreme vejrlig, og således ikke en situation, som er ofte forekommende. Vi bemærker også, at der været ekstraordinært regnvejr (og i nærliggende områder

skybrud) ultimo maj 2014, dvs. ca. 2 måneder før forsikringstagers anmeldelse herom til Ejerskifteforsikringen.

At der sker enkeltstående overløb som følge af ekstraordinært vejrlig medfører ikke aktuelle skader på bygningen, og ligeledes har hverken forsikringstager, dennes tømrer eller vores taksator konstateret aktuelle skader på bygningen eller udhænget (såsom råd) som følge heraf.

At der ikke er etableret fodplade og fodblik er en ganske sædvanlig bygningskonstruktion for huse, som er opført på daværende tidspunkt, og der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen eller udhæng som følge heraf. Vi bemærker, at konstruktionen har henstået således siden udførelsen heraf i 1974 (og med etableringen af udestue i 1986) uden at der er konstateret aktuelle skader som følge heraf. At der ikke er sket aktuelle skader efter hhv. 40 og 28 år underbygger også, at konstruktionen heller ikke medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Således fastholder vi, at manglende etablering af fodblik / fodplade ikke udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt. udgør således ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Ligeledes udgør manglende etablering af fodblik/fodplade heller ikke et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf – og er i øvrigt heller ikke ulovligt i henhold til nugældende bygningsreglement. Således er der heller ikke tale om forsikringsdækning i henhold til den udvidede forsikringsdækning i forsikringsbetingelserne pkt. 15.

I relation til konstruktionen med skjulte tagrender er dette også en helt sædvanlig bygningskonstruktion – særligt for huse, som er opført i 1960 – 70'erne. En skjult tagrendekonstruktion udgør således i sig selv ikke en byggefejl. Som det fremgår ovenfor har hverken forsikringstager, forsikringstagers tømrer eller vores taksator har konstateret aktuelle skader på huset eller udhænget (såsom råd) som følge af denne konstruktion.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at skjulte tagrender er en ganske sædvanlig bygningskonstruktion for huse, som er opført på daværende tidspunkt, og der er ikke konstateret aktuelle skader på bygningen eller udhæng som følge heraf. Vi bemærker, at konstruktionen har henstået således siden udførelsen heraf i 1974 og med etableringen af udestue i 1986, uden at der er konstateret aktuelle skader som følge heraf. At der ikke er sket aktuelle skader efter hhv. 40 og 28 år underbygger også, at konstruktionen heller ikke medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Tilsvarende udgør en skjult tagrendekonstruktion heller ikke et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf – og er i øvrigt heller ikke ulovligt i henhold til nugældende bygningsreglement.

Således er hverken skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 eller den udvidede ulovlighedsdækning i forsikringsbetingelserne pkt. 15 opfyldt i relation til den skjulte tagrendekonstruktion, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Herudover må vi også påpege, at det er besværligt at rense skjulte tagrender, men ikke desto mindre meget vigtigt med regelmæssig afrensning heraf. Ejerskifteforsikringen

dækker ikke forhold, som skyldes forsikringstagers mangelfulde vedligeholdelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f.

I relation til forvitret undertag vil vi blot bemærke, at der er indsat en klausul i policen, hvorefter forsikringen ikke dækker skader som opstår som følge af mangelfuldt/uhensigtsmæssigt undertag. Ligeledes er det i tilstandsrapporten under pkt. 8 anført, at undertag er nedslidt / udtjent og faldet ned flere steder, samt at undertaget er uden restlevetid med karakteren K3. I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejer-skifteforsikringen pkt. 17 litra a. dækker forsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad forhold 2 – Udhæng udført med brædder samlet med fer og not

Det fremgår af beskrivelsen fra forsikringstagers tømrer, at udhæng er udført lukket med profilbrædder bevirkende manglende ventilation i tagrummet.

Vores taksator har konstateret, at udhænget er udført med skjulte tagrender, samt at underlister i udhænget er udført med lukkede profilbrædder.

I henhold til forsikringsbetingelserne skal der være tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skader, førend at der er tale om et forsikringsdækket forhold.

Det er fastlagt, at der ikke er konstateret aktuelle skader i udhængskonstruktionen som f.eks. råd som følge af, at udhæng er udført med brædder, som er samlet med fer og not (såkaldt lukkede brædder). Det er også fastlagt, at der heller ikke er konstateret aktuelle skader i tagrummet (pga. eventuel manglende ventilation), som følge af, at udhængsbrædder er lukkede. At der ikke er konstateret skader i tagrummet er bekræftet af forsikringstagers tømrer.

Idet der er tale om en konstruktion, som har eksisteret således siden opførelsen af huset i 1974 – uden at der er konstateret skader på bygningen som følge heraf – må vi også fastholde, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af, at udhængsbrædder er udført med lukkede profilbrædder.

Da der ikke er konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader – og da der i øvrigt er tale om en helt almindelig konstruktion for et hus af den alder – må vi fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Endelig bemærkes for god ordens skyld, at der heller ikke er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf, hvorfor der heller ikke er tale om forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15."

Klageren har i mail af 13/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Der skulle således gå over 8 måneder inden denne 'skrive fejl' bliver opdaget til trods for diverse korspordance – Gjensidige forsikring mener altså at jeg som forsikringstager skulle være i stand til at agere ud fra hvad de mente og således ikke hvad de som forsikringsselskab skriver – må gå ud fra de læser korrektur i en så for mig, vigtig sag.

Af video sendt til Ankenævnet for forsikring d. 2 juli 2015 ses det at vandet løber ind på forsiden (front) af tagrende mod Stern og ned på lukket udhæng men ikke bagom som skrevet i brev fra Gjensidige d.1 juli 2015.samtidig ses det tydeligt at der er forsøgt at tætne med skum hvor vandet kommer ind, hvilket må siges at være en skjult fejl.
altså dækning berettiget jf. '15 i forsikringspolice udvidet ejerskifte.
Se vedhæftet billede og 2 stk. videoer mp4. filer

Der skal samtidig for en god ordens skyld gøres opmærksom på at fejlen med vand indtrængen sker på begge sider af huset og ikke kun ved udestue. Se billede af fugt skade over vindue i kontor.

At der ikke trods manglende ventilation gennem ventilationsåbninger i gavle, ved rygning og/eller lukket tagudhæng ikke ses aktuelle skader til trods for husets alder skyldtes ventilation gennem det nedbrudte undertag ellers havde der med stor sandsynlighed også kunne ses fugt skader og skaden havde været væsentligt større."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Klagerens tømrer har i overslag af 6/10 2014 bl.a. anført:

"*Huset er opført i 1974, udført med skjulte tagrende, undertag monafol- beton tagsten, der er påført udestue, udhæng er udført lukket med profilbrædder, vi ved ikke hvad normal byggeskik var i 1974, men det nedenstående er mangler/ fejl, hvis det skulle udføres i dag.*

1) tagfod er lavet uden fodplade/ fodblik undertag er ført ud i tagrende, dette bevirker at solens stråler har ødelagt undertag, så vand kan løbe direkte ned i lukket udhæng

2) der ingen afstandslister på taget, dette bevirker at lægter ligger direkte på undertag, lægter er begyndt at blive dårligere, da de får vand løbende pga manglende afstandslister

3) udhæng er udført lukket med profilbrædder der ikke ventilations sten i tag, dette bevirker manglende ventilation i tagrum

4) undertaget monafol er i meget dårlig tilstand, bør skiftes

5) isolering af top hulmur er ført direkte ind over loftet, der ikke etableret vindspærre

6) udestue tag er fort ind under tagrende, der inddækket med zinkplade fort op bag stern kapsel indv. Er tætnet med skum/ fuge, alt vand der kommer fra undertag løber direkte ind pga. den tidligere omtalte tagfod

Med overnævnte fejl/mangler er vores vurdering at taget bør skiftes, udhæng omlaves med synlig tagrende der etableres ventilation til tagrum der etableres vindplader i facader, der etableres rigtig tagfods losning ny inddækning mod udestue tag, evt. omlavning udestue tag er excl.

*Overslags pris på 157 m2 tag med betontagsten nye synlige stål tagrender- nyt trykimp. Udhæng 16*95 mm underlister, vindplader i facader, ny tagfod med fodblik, inddækninger mod eks udestue tag samt opsætning stillads mm*

Samlet overslags pris excl. Moms	*kr*	*168.835,00*
25 % moms	*kr*	*42.208,75*
Samlet overslagspris inc. Moms	***kr***	***211.043,75***

"

Selskabets taksator har i mail af 27/10 2014 til klageren bl.a. anført:

"Som nævnt har vi kontaktet bygningsmyndigheder for kopi/uddrag af byggesagen.

Vedhæftet følger filer med det, som vi har modtaget fra bygningsmyndighederne.

Vi har gennemgået byggesagerne og skal bemærke følgende.

Tag på beboelsen
Her er det anført på tegningen, at det udføres som armeret plast + tegl.

Der er ingen oplysninger om, at der skulle etableres afstand mellem undertag og lægter ved montering af en afstandsliste.

Ligeledes er der ingen oplysninger eller detailtegninger om fast tagfod.

Med henvisning til vedhæftet fil med byggesagen skal vi konstatere, at udførelsen uden afstandsliste og tagfod er en fejl/mangel, som strider mod det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement."

Af taksators mail af 16/12 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede din ejendom 13. november 2014, og vender hermed tilbage til det forhold, du har anmeldt:
…
Ejendommen er opført i 1974. Tagbelægningen består af betontagsten med Monarfol undertag. Der er ikke anvendt afstandslister mellem undertag og lægter, og der er ikke udført nogen form for tagfodsplade ved tagrenden. Udhæng er udført med skjulte tagrender og underlister i udhænget er udført med profilbrædder.

Denne konstruktion var helt normal byggeskik i 1974 hvor huset blev bygget.
I 1986 er der blevet bygget en udestue uden på den eksisterende bygning. Den skjulte tagrende er således bibeholdt på beboelsesbygningen og dermed er der den risiko, at ved regnbyger ud over det normale, så vil regnvandet løber over tagrenden, og ned i udestue. Derfor er det vigtig at tagrender altid er renset ved denne konstruktion. Denne konstruktion er dog ikke unormal og ses ofte ved overdækket terrasser og udestuer som er monteret på bygninger med skjulte tagrender.
Dette er dog ikke noget som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdig i sammenligning med tilsvarende bygninger på samme alder.
At tidligere ejer så har forsøgt at tætne med skum mellem tagrende og bagsiden af sternbræt, er ikke noget som gør konstruktionen bedre eller dårligere.

Du overtager ejendommen tilbage i 2008 og anmelder disse forhold i 2014, 6 år efter overtagelsen. Der er ved besigtigelsen, ikke forelagt nogen direkte følgeskader på ejendommen pga. de anmeldte forhold. De anmeldte konstruktionen er fra huset opførelse i 1974, og derfor er det ikke sandsynlig at der forelå en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2008.

Hvad angår ventilationen af tagrummet, så har denne konstruktion fungeret i 40 år og ifølge tømreren er der ingen skader i tagrum.

Vi fastholder afvisningen:

Jeg må fastholde tidligere afslag som er sendt til dig pr. mail den 23. oktober 2014.12.16
Del er nogen af forholdende nævnt i tilstandsrapporten og dels er konstruktionerne helt almindelige i forhold til bygningens alder."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Klausuler**

…

(b) Skader der er opstået/opstår som følge af mangelfuldt/uhensigtsmæssigt undertag, er ikke dækket af forsikringen."

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 nævne værdigt 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 opførelsesudførelsestidspunktet, 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.

…

f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnets sekretariat har gennemset den af klageren fremsendte videooptagelse. Det fremgår af denne, at vand trænger ned gennem konstruktionen på ydersiden af tagrenden.

Nævnet har gennemset fotos

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i oktober 2008 og anmeldte i 2014 at tagudhænget er udført således, at tagrenden er skjult bag en konstruktion med et underudhæng udført med lukkede profilbrædder (brædder med fer og not), og at der ikke er monteret fodblik/fodplade ved den skjulte tagrende. Ifølge klageren medfører forholdene, at der er utilstrækkelig ventilation i tagrummet, og at der ved kraftigt regnvejr trænger vand ind blandt andet ved en udestue og i hulmuren. Det fremgår af den af klageren fremlagte video, at vandet ved kraftig regn løber over på ydersiden af tagrenden.

Selskabet har anført, at det på opførelsestidspunktet i 1974 var sædvanligt at etablere tagudhæng som på klagerens hus, ligesom det var sædvanligt ikke at montere fodplade og fodblik. Selskabet har endvidere anført, at det i 1986, hvor udestuen blev tilbygget, var sædvanligt i udestuen at bibeholde den oprindelige konstruktion med skjulte tagren-

der. De anmeldte forhold ses ifølge selskabet ikke at have medført skader i form af f.eks. råd e.l. Selskabet henviser videre til, at klageren først anmeldte forholdet ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen, og at overløb fra tagrender ikke er usædvanligt ved kraftig regn.

Nævnet lægger til grund, at det på opførelsestidspunktet i 1974 ikke var usædvanligt at undlade at etablere fodblik og fodplade. Forholdet udgør efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at konstruktionen af udhænget udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der på anmeldelsestidspunktet ca. 6 år efter overtagelsen ikke er konstateret råd eller andre tegn på fugtskader som følge af forholdene.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør dækningsberettigende skader. Nævnet har herved lagt vægt på, at konstruktionerne efter nævnets vurdering ikke ses at være i strid med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. Nævnet bemærker endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at det ikke er muligt at opnå dispensation hos myndighederne, hvis der måtte være tale om ulovlige forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings