

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 77.090:

XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX XXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldte skader på ejendommens facader og gulve.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2002, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/7 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/8 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K0	Facaderne har nogle kosmetiske misfarvninger, også gældende for bygning B.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6. Ingen bemærkninger."		

Ved klageskrivelse til nævnet af 10/10 2009¹ har klagerens advokat bl.a. anført:

"Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstaterede min klient en række mangler ved ejendommen, som ikke havde været til stede, da min klient købte ejendommen, eller

omtalt i tilstandsrapporten, hvilke mangler blev gjort gældende overfor sælger, der imidlertid afviste, at der skulle være mangler ved ejendommen, som han hæftede for.

Da der ikke kunne opnås en mindelig løsning, indgav min klient begæring om isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn til Retten i ..Skønserklæringen af 28. april 2009 med erklæringsbilag fremlægges som bilag ...

Det fremgår af skønserklæringen, at vandskuringen af ejendommens facader ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at det vil være nødvendigt at lave vandskuringen om fra bunden for at nå et tilfredsstillende resultat.

Omkostningerne hertil anslås af skønsmanden til 290.000 kr. ekskl. moms.

Udgifterne til ny inddækning, hvor der er konstateret vandindtrængning i forbindelse med regn, er anslået til 2.500 kr. ekskl. moms.

Skønsmanden konstaterede endvidere, at travertinergulvet i ejendommens køkkenalrum, herunder udestue, og tilstødende stue samt baggang ikke overholder gældende tolerancekrav til planhed og variation i fugebredde, ligesom der kunne konstateres et større antal knækkede, revnede og/eller hullede klinker.

Idet skønsmanden vurderede, at variationen i fugebredden kun ville kunne afhjælpes ved en omlægning af gulvet, anslog skønsmanden skønsmæssigt omkostningerne hertil til 152.000 kr. ekskl. moms.

På baggrund af den fremkomne skønserklæring rettede jeg ved brev af 19. maj 2009, hvilket brev fremlægges som bilag ... henvendelse til indklagede, idet jeg anmodede indklagede om at bekræfte, at de konstaterede mangler var dækket under ejerskifteforsikringen.

Indklagede bekræftede ved brev af 20. maj 2009, hvilket brev fremlægges som bilag ..., modtagelsen af anmeldelsen, idet indklagede anmodede om at modtage kopi af yderligere dokumenter.

Mit brev af 27. maj 2009, hvorved jeg fremsendte de ønskede dokumenter samt anmodede om, at indklagede, såfremt samtykke til udbedring af manglerne ikke kunne gives, omgående foretog besigtigelse, fremlægges som bilag ...

Indklagedes brev af 29. maj 2009 fremlægges som bilag ...

Ved brev af 11. august 2009, der fremlægges som bilag ... afviste indklagede at udbetale erstatning, idet indklagede bl.a. henviste til, at kosmetiske forhold - vandskuringen - 'efter gængs praksis' ikke opfylder skadesbegrebet.

Endvidere afviste indklagede at dække udgiften til omlægning af travertinergulvet, idet der efter indklagedes opfattelse er tale om et kosmetisk forhold, der ikke nedsætter brugbarheden.

I mit brev af 1. september 2009, hvilket brev fremlægges som bilag ..., anmodede jeg under henvisning til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 21. januar 2008 i sag nr. 71.574, som jeg antog, at indklagede måtte være bekendt med, at den stund at indklagede var part i sagen, indklagede om at genoverveje afvisningen af at give tilsagn om forsikringsdækning.

Indklagede fastholdt imidlertid i brev af 24. september 2009, hvilket brev fremlægges som bilag ..., afvisningen af at udbetale erstatning.

Det gøres til støtte for påstanden i klageskemaet gældende,

at det fremgår af skønserklæringen - bilag ... - at der er mangler ved ejendommen, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten,

at der for så vidt angår min klients ejendom er tale om liebhaveri, hvorfor fremtoningen alt andet lige er særligt væsentlig for ejendommens værdi,

at de ved skønserklæringen påviste mangler nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi,

at der derved er tale om skader, der er dækket af ejerskifteforsikringen,

at indklagede derfor skal anerkende at være pligtig at udbetale erstatning under ejerskifteforsikringen, og

at udbedringsomkostningerne er anslået til 555.750 kr. inkl. moms."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at anerkende at være pligtig at udbetale erstatning stor 555.750 kr., subsidiært et mindre beløb, for skader på ejendommens facade samt mangler ved travertinergulvet i ejendommen."

Ved skrivelse af 18/12 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Selskabets konsulent har foretaget en besigtigelse af ejendommen, og selskabets afgørelser er primært baseret på rapporten fra denne besigtigelse. På baggrund af rapporten har selskabet følgende bemærkninger til de tre anmeldte forhold:

Facader

Som det fremgår af konsulentens rapport, er skaderne på ejendommens facader ikke usædvanlige. Tyndpuds, i dette tilfælde vandskuring, kræver notorisk meget vedligeholdelse. Klagerens ejendom er opført i 2002, og var derved 7 år gammel ved indsendelse af skadesanmeldelsen. Hertil kommer, at ejendommen ligger i et udsat miljø på toppen af en bakke, hvilket medfører øgede krav til vedligeholdelse.

Skaderne i pudset er desuden af begrænset omfang, hvilket fremgår både af besigtigelsesrapporten og af de yderligere fotos.

På denne baggrund mener selskabet ikke, at dette anmeldte forhold nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der sammenlignes med en tilsvarende ejendom af samme alder og art i almindelig god vedligeholdelse.

Der er dermed ikke tale om en dækningsberettiget skade, sådan som denne defineres i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1

...

Gulve

Konsulenten har bekræftet, at der er mindre ujævnheder i gulvet, og at der er variationer i fugebredden. Disse forhold er alene kosmetiske, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.2.

Med hensyn til huller i fliserne, er travertin et naturprodukt, som naturligt har huller. Det er muligt, at klagerens gulv har lidt flere eller lidt større huller end normalt, men dette forhold kan ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig er der enkelte knækkede fliser, som ifølge konsulentens rapport kan limes med epoxylim. Dette er efter selskabets opfattelse alene et kosmetisk spørgsmål, da disse revner ikke har betydning for gulvets funktion. Selskabet bemærker endvidere, at travertin har begrænset slidstyrke, og at der dermed må forventes at skulle udskiftes eller repareres enkelte fliser fra tid til anden.

Syns- og skønserklæringen

Dernæst skal selskabet bemærke, at klagen hovedsageligt er baseret på en syns- og skønserklæring, som er indhentet til brug i en retssag mellem køber og sælger vedrørende mangler ved den solgte ejendom.

Da selskabet ikke har været part i denne sag, har selskabet selvsagt ikke haft mulighed for at øve indflydelse på skønstemaet.

Herudover bemærker selskabet følgende til erklæringen:

Indledningsvis skal selskabet bemærke, at erklæringen omfatter adskillige forhold, som ikke er anmeldt til selskabet. Selskabet vil derfor ikke fremsætte bemærkninger til disse øvrige forhold.

Dernæst omhandler erklæringen bl.a. en fritstående havemur. Denne mur er ikke en del af ejendommens bygninger, og falder derfor uden for forsikringens dækningsområde.

Videre bemærker selskabet, at erklæringen er indhentet udenretligt, og at der ikke er udtaget stævning som følge af skønserklæringen.

Med hensyn til erklærings indhold, kan selskabet bemærke følgende:

Facader:

Det fremgår af skønserklæringens svar 1.2, at den afskallede og nedfaldne vandskuringsmørtel er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Allerede af denne årsag er dette anmeldte forhold ikke en dækningsberettiget skade, da ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, som er til stede ved overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Videre fremgår det af erklæringens svar 1.4, at forholdet nok er alvorlige ud fra en æstetisk vurdering, men at forholdet ud fra en teknisk vurdering må betegnes som kosmetiske. Selv hvis forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 ikke havde udelukket, at forholdet kunne dækkes af ejerskifteforsikringen, ville denne omstændighed i sig selv have udelukket forholdet, da ejerskifteforsikringen ikke dækker kosmetiske forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Såfremt Ankenævnet trods ovenstående måtte nå frem til, at selskabet skal yde erstatning for dette forhold, skal selskabet gøre opmærksom på, at ejendomme ved skadesanmeldelsens indsendelse var 7 år gammel, at ejendommen ligger i et udsat miljø, og at vandskure-

de facader har en forholdsvis kort levetid. På denne baggrund ville selskabet i givet fald nedskrive erstatningen med skønsmæssigt 70 %, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

...

Gulv

Erklæringen omtaler relativt få egentlige huller, som kan henføres til strukturen i naturmaterialet. Herudover var der i mindre udstrækning revner i fliserne, primært i døråbning til udestuen, ved overgang mellem køkken/alrum og udestue samt i hjørner.

Gulvet er belagt med klinker i travertinermarmor, som er et naturmateriale med naturlige huller. Endvidere er klinkerne ganske store, hvilket naturligt medfører en større tilbøjelighed til revner.

Erklæringen omhandler desuden spørgsmålet om, hvorvidt gulvet overholder (mindelige fagmæssige tolerancer mht. planhed og fugebredde, hvilket iflg. erklæringen ikke er tilfældet. Den manglende planhed optræder især ved overgang mellem køkken/alrum og tilbygning. Fugebredden holder sig inden for det normale interval på +/- 20 %, men overholder ikke en regel om, at fuger med minimal og maksimal bredde ikke bør støde op mod hinanden.

På denne baggrund finder selskabet på ingen måde, at dette klagepunkt nedsætter bygningsens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og det er derfor heller ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selv om gulvet ikke måtte overholde almindelige fagmæssige tolerancer, er der ikke derved tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med byggeloven og dertil hørende offentlige bygningsforskrifter. Der kan derfor ikke være tale om at udbetale erstatning som følge af den udvidede dækning.

Afslutningsvis skal selskabet bemærke, at klagerens advokat i klagen har nævnt et specifikt beløb til udbedring. Hertil skal selskabet bemærke, at selskabet i givet fald agter at indhente tilbud på udbedring af det eller de forhold, som Ankenævnet måtte finde at udgøre dækningsberettigede skader. Såfremt en håndværker afgiver et bindende tilbud, som er lavere end anslået i erklæringen, vil selskabet selvsagt udmåle erstatningen efter dette tilbud. Dette gælder også, hvis håndværkeren skulle finde, at mindre omfattende metoder er tilstrækkeligt til at udbedre forholdet.

Videre har klagerens advokat tilsyneladende ikke taget højde for selvriskoen, som i givet fald skal fradrages hvert af de forhold, som Ankenævnet måtte anerkende som dækningsberettigede skader.

3. Konklusion

Både rapporten fra selskabets egen konsulent og syns- og skønserklæringen fastslår klart, at skaderne på facaderne er kosmetiske. Syns- og skønsmanden mener endvidere, at skaderne på facaderne er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.

...

Endelig fremgår det af rapporten og erklæringen, at der er tale om små afvigelser fra fagmæssige tolerancer på gulvet, hvilket hverken kan udgøre skader eller ulovlige bygningsforhold."

Af syn- og skønserklæring af 28/4 2008 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1, facader.

1.1 I det omfang, der kan konstateres skader på ejendommens facader, anmodes skønsmanden om nærmere at beskrive disse.

Svar 1.1

Der blev af skønsrekvirenten påvist skader i form af afskallet og nedfalden vandskuring i relativt stort omfang samt ikke håndværksmæssigt korrekt udførte reparationer af vandskuringen, eksempelvis i form af reparation med en form for spartelmasse.

Derudover kunne der konstateres forekomsten af algebegrøning, som efter skønsmandens vurdering lokalt overstiger det forventelige og som skønnes at skulle henføres til en uhenigtsmæssig fugtpåvirkning af facaden, jf. endvidere svar 4.1.

Det blev under skønsforretningen aftalt, at den fritstående havemur skulle medtages under skønsmandens vurdering af facaderne.

Den fritstående havemur er stærkt beskadiget i form af afskallet vandskuring.

1.2 I det henvises til den for ejendommen den 17. august 2007 udarbejdede tilstandsrapport, hvori er anført, at facaderne har nogle kosmetiske misfarvninger, anmodes skønsmanden om at udtale sig om, hvorvidt facadernes tilstand må antages at være blevet væsentligt forværret siden rapportens udarbejdelse.

Svar 1.2

Det er skønsmandens vurdering, at de på nuværende tidspunkt konstaterede forhold ikke kan betegnes som kosmetiske misfarvninger. Tilstandsrapporten omtaler misfarvninger, hvorimod der på nuværende tidspunkt kan konstateres egentlige skader i form af afskalninger af vandskuringen.

Med den anvendte terminologi er det skønsmandens vurdering, at der må være sket en væsentlig forværring af facadens tilstand efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det skønnes, at den afskallede og nedfaldne vandskuringsmørtel er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse og efter skønsrekvirentens overtagelse af ejendommen.

1.3 I fald spørgsmål 1.1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden udtale sig om årsagen til de konstaterede skader, herunder om facaderne er udført fagmæssigt korrekt.

Svar 1.3.

Det færdige resultat overholder ikke sædvanlige udfaldskrav til en vandskuret overflade:

Fugerne i murværket skal være ru og udfyldt helt frem til kanten af murstenen.

Kun ujævnheder er udfyldt med mørtel.

Den samlede overflade bedømmes visuelt stående i en afstand på ca. 1,6 m fra væggen.

Baseret på besigtigelsen, uden at der er udført nøjere undersøgelser af forholdet, er det skønsmandens vurdering, at årsagen til den konstaterede afskalning er en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse af vandskuringen.

Af mulige årsager kan nævnes, at vandskuringen

kan være udført på vådt murværk,

kan være udført i vinterhalvåret,

kan være udført med anvendelse af en forkert mørteltype

kan være udført med tilbageliggende eller svage fuger.

Af de anførte mulige udførelsesfejl kan det umiddelbart ses, at fugerne er markant tilbageliggende, og at overfladen af det vandskurede murværk ikke er plan.

Afskalningen kan herved være forårsaget af, at mørtellaget er for tykt ud for fugerne, hvilket også kunne konstateres dels ved den nedfaldne vandskuring dels ved udtagning af løstsidende vandskuring over fugerne.

Ligeledes baseret på en visuel vurdering kunne der konstateres forskelle i overfladestrukturen, hvilket kan skyldes variationer i kornstørrelsen på tilslagsmaterialet muligvis foranlediget af, at vandskuringsmørtelen er blandet på stedet, og at der ikke er anvendt en færdigblandet vandskuringsmørtel.

Derudover er det vigtigt, at fugerne i murværket komprimeres i forbindelse med opmuringen. Generelt opnås det bedste resultat, hvis vandskuringsmørtellaget har ensartet tykkelse på henholdsvis sten og fuge, hvilket ikke er tilfældet her.

1.4 I fald spørgsmål 1.1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden udtale sig om konsekvenserne af de pågældende skader, herunder hvorledes de må forventes at udvikle sig, såfremt der ikke foretages afhjælpningsforanstaltninger. Skønsmanden bedes herunder kategorisere skaderne som kosmetiske, mindre alvorlige, alvorlige eller kritiske skader.

Svar 1.4

Det er skønsmandens vurdering, at der vil ske en udvikling af de konstaterede skader i form af en yderligere afskalning af vandskuringen, såfremt der ikke foretages afhjælpningsforanstaltninger.

Ud fra en æstetisk vurdering vil skønsmanden karakterisere skaderne som alvorlige, idet det skønnes, at facaden på bygningen på grund af de forventelige fortsatte afskalninger vil komme til at fremstå som dårlig vedligeholdt, men ud fra en teknisk vurdering vil skønsmanden karakterisere skaderne som kosmetiske.

Efter de i tilstandsrapporten anvendte karakterer må skaderne efter skønsmandens vurdering betegnes som mindre alvorlige skader, idet skaderne ikke har nogen indflydelse bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det skal imidlertid erindres, at vandskuringen er udført som et æstetisk valg, idet der ikke er nogen tekniske fordele ved vandskuringen - tværtimod nedsættes fordampningen fra murværket.

Det bemærkes i forbindelse med ovenstående karakterisering af forholdet for god ordens skyld, at skønsmanden ikke er beskikket som bygningssagkyndig.

1.5 I fald spørgsmål 1.1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden udtale sig om, hvorvidt det kan konstateres, at alle eller nogle af skaderne er søgt afhjulpet, og om afhjælpningsforanstaltningerne i givet fald er fagmæssigt korrekt udført.

Svar 1.5

Som anført i svar 1.1 kunne der konstateres udført reparationer, der ikke er håndværksmæssigt korrekt udført, idet der ikke er anvendt de korrekte materialer.

Vurderet ud fra omfanget af algebegrøning skønnes det endvidere, at der partielt er udført reparation af vandskuringen, eksempelvis på gavlen over udestuen. Isoleret betraget skønnes den sidstnævnte reparation at være håndværksmæssigt korrekt udført.

Det bemærkes for god ordens skyld, at alle de på nuværende tidspunkt konstaterbare skader ikke er afhjulpet, samt at en del af disse skader skønnes at være opstået efter skønsrevirentens overtagelse af ejendommen.

Derudover bemærkes det, at der er tale om udbedring af lokale afskalninger, men at de i svar 1.3 anførte grundlæggende forhold ikke er afhjulpet.

1.6 *Såfremt skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 1.5 når til, at foretagne afhjælpningsforanstaltninger ikke er fagmæssigt korrekt udført, bedes skønsmanden udtale sig om konsekvenserne heraf.*

Svar 1.6.

De i svar 1.5 anførte udbedringer med anvendelse af ikke korrekte materialer er kosmetisk skæmmende, men det skønnes ikke at være af betydning for holdbarheden / levetiden af de udførte reparationer.

Svar 1.1 -1.6, afhjælpningsforanstaltninger og -omkostninger.

Det er skønsmandens vurdering, at den udførte vandskuring ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at bygningen ikke har et tilfredsstillende udseende som en nyopført vandskuret bygning.

Det vil derfor efter skønsmandens vurdering ikke være muligt at opnå et langtidsholdbart resultat, herunder et acceptabelt udseende af den allerede udførte vandskuring, ved at udføre partielle afhjælpningsforanstaltninger.

Det er således skønsmandens vurdering, at vandskuringen skal laves om fra bunden.

Dette indebærer, at den nuværende vandskuring skal fjernes, hvilket kan ske ved en sandblæsning af facaden. Derefter skal der efter behov udføres en reparation af fugerne, således at det afrensede murværk fremtræder med en ensartet plan overflade som grundlag for udførelse af en ny vandskuring af facaden. Der skal i forbindelse med afhjælpningen opsættes stillads på bygningen.

Det bemærkes, at reparation af murværkets fuger skal ske som en korrekt udført fugereparation, dvs., at hvor fugerne skal udbedres, er det ikke tilstrækkeligt at fylde fugerne op med fugemørtel, men fugerne skal fræses ud i fuldt tværsnit til en dybde på min 15-20 mm inden der fuges plant med murstenenes forside. Fugerne skal komprimeres.

For havemurens vedkommende skal der udover ovenstående etableres ventilation af havemuren.

Skønsmanden har lagt til grund, at havemuren er udført som en hulmur med de øverste 2-3 skifter i murkronen muret massivt: Den udførte afdækning af havemuren skønnes at være korrekt udført med et fremspring på afdækningen på ca. 30 mm, men hulmuren skal være ventileret for at sikre den bedst mulige bortledning af fugt.

Ventileringen etableres ved hjælp af åbentstående studs-fuger for hver ca. 0,5 m (hver anden studs-fuge) foroven og forneden i begge sider af muren.

Afhjælpningsomkostningerne ved de ovenfor beskrevne foranstaltninger kan skønsmæssigt anslås til ca. kr. 290.000 ekskl. moms.

...

Ad. spørgsmål 1, facader - tillægsspørgsmål af 30. januar 2009 (advokat L.):

I det omfang skønsmanden måtte konstatere skader på ejendommens facader, ønskes oplyst:

1.10 Fremtræder facaderne i en dårligere stand end man måtte forvente 6½ år efter villaens opførelse og under hensyntagen til villaens placering i terrænet?

Svar 1.10

Henvisningen til villaens placering i terrænet vedrører bygningens højtliggende placering direkte ud mod åbent land. Der er således ikke sædvanlig beskyttelse/afskærmning i form af beplantning, anden bebyggelse og lignende.

Dette forhold indebærer, at der må påregnes udførelse af vedligehold med kortere intervaller end hvis ejendommen havde været beliggende i en sædvanlig beskyttet beliggenhed eksempelvis inde i et parcelhusområde.

Som anført i besvarelsen af spørgsmål 1.1-1.6 er det imidlertid skønsmandens vurdering, at den udførte vandskuring ikke er håndværksmæssig korrekt udført, og at bygningens nuværende fremtræden er et resultat heraf og ikke foranlediget af den relativt udsatte beliggenhed.

Uanset villaens placering i terrænet er det skønsmandens vurdering, at bygningens facader fremtræder i en dårligere stand end forventeligt 6½ år efter villaens opførelse.

...

Spørgsmål 3, gulv i køkken/alrum og mellemstue.

3.1 *Kan der konstateres revner og/eller huller i klinkegulvet i ejendommens køkken/alrum - herunder udestuen - og tilstødende stue - samt baggang ? (det understregede er tilføjes ved skønsforretningen).*

Svar 3.1

Ja, der kan konstateres revner og huller i klinkegulvet i ejendommens køkken/alrum, udestue og tilstødende stue (mellemstue) samt baggang.

3.2 */ bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, hvad årsagen til disse revner og/eller huller må antages at være.*

Svar 3.2

Klinkegulvene er udført med 15 mm poleret travertin belægning, i 30 cm bredde og i faldende længder.

De relativt få egentlige huller kan henføres til strukturen i naturmaterialet. Det er dog skønsmandens vurdering, at travertinstavene med disse huller burde have været sorteret fra inden nedlægning, idet de udgør en u hensigtsmæssig snavssamler i gulvbelægningen.

Der blev påvist revner i klinkerne i udestuen i døråbningen til det fri og i køkken/alrummet ved overgangen til udestuen. Derudover kunne der konstateres et antal knækkede klinker specielt i rummets hjørner samt enkelte klinker med knækkede hjørner inde i selve belægningen.

I mellemstuen blev der ikke påvist revner i travertinbelægningen.

Skønsmanden har i sine notater ikke noteret noget om revner i baggangen.

3.3 *Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt gulvet på grundlag af almindelige fagmæssige standarder må anses for plant.*

Svar 3.3

De udførte gulve overholder ikke tolerancekravene til plane gulve: en afvigelse fra vandret på +/- 2 mm over en 2 m retskinne og overholder ikke tolerancekravet til spring mellem klinker på +/- 1 mm.

Specielt ved overgangen mellem køkken/alrummet og tilbygningen med udestuen er gulvet ikke plant og vandret.

3.4 Skønsmanden bedes udtale sig om, hvorvidt gulvet er fagmæssigt korrekt udført, herunder om variationen i bredden af fugerne mellem klinkerne er indenfor almindelig fagmæssig tolerance.

Svar 3.4

Tolerancekravet til variation for fugebredden er ved en fugebredde i intervallet 2,0 - 7,0 mm max +/- 20%.

Efter beskrivelsen, sagens bilag ..., skulle travertin klinkerne udlægges med en 4 mm fuge. Fugebredden er generelt varierende, men med en fugebredde på 4 mm må variationen i fugebredde maksimalt udgøre +/- 0,8 mm således, at en fugebredden for overholdelse af tolerancekravet skal ligge mellem 3,2 mm og 4,8 mm, men det skal endvidere iagttages, at fuger med maksimal og minimal bredde ikke bør støde op til hinanden. Dette krav er ikke overholdt og det er skønsmandens vurdering, at den generelle variation i bredden af fugerne ikke er indenfor almindelig fagmæssig tolerance.

Svar 3.1 - 3.4, afhjælpningsforanstaltninger og -omkostninger.

Det skønnes, at den manglende planhed vil kunne afhjælpes ved en afslibning af gulvoverfladen - dog ikke niveauforskellen ved overgangen mellem alrummet og udestuen, som i så fald må accepteres..

De konstaterede revner/knækkede fliser vil skulle udskiftes.

Henset til omfanget af variation inden for fugebredden vil dette forhold kun kunne bringes til at overholde tolerancekravet ved en omlægning af hele klinkegulvet.

Såfremt dette bliver aktuelt vil udbedring af de to førstnævnte forhold - revner og huller - blive afhjulpet i forbindelse hermed.

Afhjælpningsomkostningerne ved en omlægning af klinkegulvene i udestuen, køkken /alrummet, mellemstuen og baggangen kan skønsmæssigt anslås til ca. kr. 152.000 ekskl. moms.

...

Ad. spørgsmål 3, gulv i køkken/alrum og mellemstue - tillægsspørgsmål af 30. januar 2009 (advokat L.):

3.6 Såfremt skønsmanden konstaterer tilstedeværelsen af revner og/eller huller i klinkegulvet ønskes oplyst:

a) Om revnerne og/eller hullerne går ud over det forventelige ved anvendelsen af de pågældende naturmaterialer?

Svar 3.6 a)

Det er skønsmandens vurdering, at revnerne overstiger det forventelige ved anvendelse af de pågældende naturmaterialer, og som tidligere anført er det skønsmandens vurdering, at stavene med større huller burde have været sorteret fra i forbindelse med nedlægningen.

Ved en håndværksmæssig korrekt udførelse - herunder en opspartling af gulvet forud for nedlægningen af travertinstavene - vil der ikke opstå de konstaterede revner, og hvis der al-

ligevel opstår revner vil udbedring af disse i form af udskiftning af de knækkede klinker være en del af den udførende håndværkers mangelfhjælpning.

b) Hvornår de pågældende unøjagtigheder må antages at være opstået/givet sig til kende?

Svar 3.6 b)

De enkelte konstaterede huller i travertinoverfladen stammer fra nedlægningsstidspunktet og har ikke ændret sig siden.

Revnerne og de knækkede klinker skønnes at være opstået inden for de første 1-2 år efter nedlægningen og efter skønsmandens vurdering helt sikkert forud for skønsrekvirentens overtagelse af ejendommen.

...

5. Supplerende spørgsmål af 16. februar 2009 fra advokat L.:

Såfremt skønsmanden i sin besvarelse af de stillede spørgsmål måtte konstatere unøjagtigheder/mangler, ønskes oplyst, om det kan udelukkes at de pågældende unøjagtigheder/skader var til stede/konstaterbare i sommeren 2007

Svar 5

Ad spørgsmål 1. Facader (1.1-1.6):

Det skønnes, at omfanget af nedfalden vandskuring i sommeren 2007 var til stede men i mindre omfang end konstateret ved skønsforretningen.

Den håndværksmæssige kvalitet for så vidt angår udseendet af den udførte vandskuring med tilbageliggende fuger skønnes at være uændret og konstaterbar i sommeren 2007.

...

Ad spørgsmål 3 (3.1-3.4). Klinkegulv i køkken/alrum og mellemstue:

Forholdet skønnes hovedsageligt at være uændret og konstaterbart i sommeren 2007."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/6 2009 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen:

Beskrivelse:

1. Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

Der ses stedvise rep. af tyndpuds på facader og der er afskallede stumper langs sokkel. Det oplyses at der har været vandindtrængen gennem hulmur til dørhul mellem køkken og udestue.

...

3. Travertin gulvene er lagt noget ujævnt og med forskellige fugebredder og fugematerialer.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

1. Afskalning af tyndpuds er ikke voldsomt i omfang. Der kan ikke umiddelbart ses en årsag til forholdet, men det kan skyldes fugt og/eller frost. Tyndpuds kræver meget vedligeholdelse, så småskader og reparationer er ikke unormale i forhold til alderen.

...

3. Der ses mange steder hvor der er højdeforskydninger mellem de enkelte fliser i gulvet og der er mange fuger der er af varierende bredder. Alt dette er dårligt udført arbejde med de få skadede fliser er det muligt at skifte enkeltvis. FT oplyser at der er nogle få resterende fliser tilovers fra byggeriet og dette kan med fordel bruges til at udskifte de knækkede fliser der er dog med travertin også mulighed for limning med epoxy af mindre revner."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Dækninger er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ad Husets facader

Selv om det både i tilstandsrapporten og i syns- og skønsrapporten er anført, at forholdet er overvejende kosmetisk, må nævnet lægge til grund, at forholdet kun kan udbedres ved en ny vandskuring. Efter nævnets opfattelse havde køberne efter oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor forholdet havde fået karakteren K0, anledning til at antage, at forholdet kunne repareres. At vandskuring foretages af æstetiske grunde og ikke har nogen beskyttende effekt, kan ikke medføre, at en køber skal tåle, at forholdet - når der er tale om et nyere hus med dokumenterede fejl ved udførelsen - ikke kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når resultatet som her ifølge skønsmanden bliver, at facaderne kommer til at fremstå som dårligt vedligeholdt. Nævnet finder derfor, at forholdet udgør en skade.

Henset til oplysningerne i tilstandsrapporten om kosmetiske misfarvninger og til sparet vedligeholdelse finder nævnet dog, at selskabet alene skal betale 60 % af udbedringsomkostningerne.

Ad gulv

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af forholdene vedrørende fugebredde, planhed og huller med henvisning til, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdene er overvejende kosmetiske og ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

For så vidt angår de knækkede travertinfliser må nævnet lægge til grund, at skaderne er opstået som følge af, at gulvet forud for lægningen ikke var opspartlet korrekt. Nævnet finder, at de knækkede fliser udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikrin-

14.

77.090

gens forstand, og finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning til en udskiftning af disse.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at det ikke kan kritisere, at selskabet har afvist dækning for de omhandlede skader i medfør forsikringens udvidede dækning,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med vandskuringen af facaderne er dækningsberettigende og skal erstattes med 60 % af udbedringsomkostningerne.

Selskabet skal endvidere yde forsikringsdækning til en udskiftning af de revnede travertinfliser.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen