

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 79.186:

XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXX
XXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstraforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække de anmeldte skader med flere forskellige begrundelser. En række forhold er afvist med henvisning til, at de ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, eller at de er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har for visse forhold endvidere henvist til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende bygningens funktionsforhold. Endelig er et enkelt forhold afvist med henvisning til, at forholdet slet ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Klagen vedrører følgende forhold:

1. Vandskuring af facade
2. Indvendig trappe
3. Badeværelse
4. Fuger og klinker
5. Olie-tank

6. Ovn

Den forsikrede ejendom er opført i 1910. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/6 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/3 2008.

Klagerne anmeldte den 3/7 2008, at der var konstateret fejl ved den vandskurede facade, at der var en revne i olietanken, og at maling skallede af fliserne i badeværelset. De øvrige forhold er efterfølgende anmeldt til selskabet.

Selskabet har afvist at dække de anmeldte skader. Sagen er indbragt for nævnet den 12/10 2010.

De omtvistede forhold omhandles separat i det følgende:

1. Vandskuring af facade:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Defekt puds og sten/under reovering ved dør i vestgavl. Note: Revner, defekt puds bør generelt efterses, sikres mod fugt og vandindtrængen så der ikke kommer følgeskader.
	...		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	... Flere revner, defekt puds/sten på østgavl, der henvises til at den er under reovering."

Klagerens advokat har i brev af 8/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"I huseftersynet er der i punkt 3.1. angivet 'flere revner, defekt puds/sten på østgavl, der henvises til at den er under reovering'. Herudover er der ikke anført yderligere omkring facadens tilstand. Efter overtagelsen af huset har det vist sig, at den udførte vandskuring på den resterende del af huset er udført mangelfuldt og af dårlig kvalitet, hvilket i ovennævnte korrespondance er gjort gældende overfor forsikrings-selskabet, som har fastholdt afvisning af kravet. Der er således tale om afskalning og alge-/mos vokser ud igennem vandskuringen. Det er klagers opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade i forhold til ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 9/11 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunde har ca. 1 måned efter overtagelsen anmeldt, at vandskuret facade skaller. Vores taksator har besigtiget forholdet og oplyser, at vandskuring på facaden ikke er færdiggjort overalt, bl.a. på nordgavlen.

Der er ifølge taksator ikke konstateret nogen skader eller nærliggende risiko for skader på den vandskurede facade.

Dels er facaden mod øst nævnt i tilstandsrapporten, og dels har vores taksator bemærket, at vandskuringen ikke var færdiggjort ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Endvidere skal vi bemærke, at afskalning af vandskuring alene er af kosmetisk art. Vores kunde har ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, at der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade på facaden.

I tilstandsrapportens pkt. 1.2 om sokkel er det bemærket, at der er defekt puds og sten samt revner i sokkelpuds. Hvis disse punkter ikke udbedres, kan det betyde fugtophobning i murværk hvilket vil bevirke yderligere afskalning.

Vores taksator bemærker endvidere, at det ikke er unormalt med alger på en vandskuret facade. Specielt i områder med megen skygge og manglende mulighed for udtørring. Alger kan ikke betragtes som en skade og giver ikke nærliggende risiko for skade."

Klagerens advokat har ved brev af 1/7 2011 til nævnet fremlagt skønserklæring af 9/6 2011 udarbejdet i forbindelse med en verserende retssag mellem klagerne og sælgeren af den forsikrede ejendom. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes oplyse, om den på ejendommen udførte udvendige vandskuring er udført håndværksmæssigt korrekt og lever op til de på udførelsestidspunktet (2008) gældende vejledninger og normer.

Svar:

Det er skønsmandens opfattelse at det udførte arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ud fra tegn 18 samt publikationen 'veludført murerhåndværk' 01.06.2008 fra Dansk Byggeri.

Der er efter skønsmandens opfattelse flere forhold der gør sig gældende

1. Underlag er ikke tilstrækkeligt afrenset - hvorved der opstår begroninger inde bag ved vandskuringsmørtlen, som efterfølgende skaller af.
2. Ekst. Kehlet fuger er ikke slebet i plan med mursten - hvorved fuger står frem i vandskuringen
3. Vandskuringen er udført uensartet og der er dels manglende slæbespor dels uens tykkelser
4. Der mangler vandskuring under stik ved vinduer samt under sålbænke."

Herefter har selskabet i brev af 19/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Skønsrapporten giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse.

Den omstændighed at vandskuringen ikke opfylder de vejledninger, som skønsmanden har henvist til gør ikke, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Forholdet opfylder ikke forsikringens skadebegreb. Der er tale om en ejendom fra 1910 med blank mur, som har dannet klimaskærm i 100 år, og det er vores opfattelse, at et tyndt lag vandskuring alene er et kosmetisk forhold på ejendommen.

Vores kunde har ved overtagelsen været bekendt med, at vandskuringen ikke var færdiggjort, ligesom forholdet dels er beskrevet i tilstandsrapporten og dels skulle færdiggøres af sælger."

2. Indvendige trapper:

I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		
Beboelse		
...		
7. Indvendige trapper		
7.2 Konstruktion	K1	Trappe ikke fastmonteret, samt mangler gelænder, har det man kalder 'en dårlig gang' pga. pladsmangel. Note: Der henvises til sælgeroplysninger."

Af klagerens advokats brev af 8/10 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"Efter min opfattelse er [tilstandsrapportens] beskrivelse ikke dækkende, idet der er tale om en ulovlig trappe, som ikke har de korrekte dimensioner, hvorfor der efter min opfattelse ligeledes er tale om en dækningsberettiget skade. Der henvises på ny til ovennævnte korrespondance, hvor selskabet afviser forholdet som dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 9/11 2010 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med udbedring af dækningsberettiget skade har det været nødvendigt at afmontere trappen til 1. sal. Der er ikke konstateret nogen skade på trappen, og denne skal blot monteres igen efter endt reparation.

Der er tale om en meget stejl trappe og dermed en dårlig gang pga. pladsmangel, hvilket er tydeligt at se, ligesom det er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 7.2.

Den omstændighed at trappen ikke opfylder kravene i det nyeste bygningsreglement gør ikke, at trappen skal udskiftes som følge af den anerkendte skade. Trappen er alene afmonteret i forbindelse med udbedring af skaden, og trappen kan uden ændringer genmonteres på sin plads.

Trappens konstruktion er tydeligt angivet i tilstandsrapporten, og alene af den grund er forholdet ikke dækket af forsikringen. Vi skal ligeledes henvise til, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold jf. betingelsernes pkt. 4.2."

Af skønserklæringen af 9/6 2011 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 6

Skønsmanden bedes efter besigtigelse af den i ejendommens entre monterede trappe til 1. sal oplyse, om denne er i overensstemmelse med gældende regler og normer.

Svar:

I BR95 for enfamilieshuse der var gældende frem til 2008 er der ikke specifikke anvisninger på hvorledes en trappe skal udformes. Det er der derimod i det store bygningsreglement fra samme årgang der omfatter flerfamilieboliger samt erhvervsbyggeri.

Bygningsreglement,

Pkt. 4.2.3 Trapper

Stk. 3 Den fri højde over trapper skal være mindst 2,0 m. Forholdet mellem en trappes grund og stigning skal være sådan, at trappen er sikker at gå på. Stigningen må ikke være større end 180 mm.

Stk. 4 På ligeløbstrapper og kvart- og halvsvingstrapper må grunden ikke være mindre end 280 mm. I beboelsesbygninger kan trapperne dog udføres med en grund, der ikke er mindre end 250 mm. På spindel- og vindeltrapper må grunden ikke være mindre end 200 mm. (Grunden måles i ganglinien midt i trappens frie bredde, dog højst 0,5 m fra den indre håndliste.)

Stk. 5 Trapper skal sikres med værn eller på anden betryggende måde og forsynes med håndlister. (Jvf Pkt. 4.2.4)

Spørgsmål 7

Såfremt spørgsmål 6 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, hvor ulovligheden eller ulovlighederne består, samt- hvis lovliggørelse er mulig at anslå omkostningerne hermed.

Svar:

Det er jvf. besvarelse af spørgsmål 6. skønsmandens opfattelse at den pågældende trappe ikke er omfattet af bygningsreglementet kap.3.22 stk 3 og 4."

3. Badeværelse:

Klagerens advokat har i brev af 8/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det er i badeværelset konstateret, at den isolering, der er ilagt gulvet i forbindelse med at der er udført gulvvarmeinstallation, ikke er af den korrekte type eller tykkelse, idet der er tale om sædvanlig 50 mm. rockwool isolering. Herudover har den ikke den i energimærket oplyste tykkelse, og der er således tale om manglende isolering af et gulv, som er udført på et tidspunkt, hvor bygningsreglementet angiver, at der skal udføres isolering i forbindelse med etablering af gulvvarme. Efter min opfattelse er der således tale om et dækningsberettiget forhold, som selskabet skal dække."

Selskabet advokat har i brev af 9/11 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"I forbindelse med udbedring af dækningsberettiget skade oplyser vores kunde til taksator, at det er vanskeligt at opvarme badeværelset selv om der stedvis er meget varmt på gulvoverfladen.

Taksator kunne ikke registrere ulovlige vvs-installationer og oplyser i skaderapport af 12. marts 2010, at mængden af isolering i rummet/ydervægge og af installationer ikke er et forhold, der er dækket af forsikringen.

I brev af 10. maj 2010 skriver taksator til vores kundes advokat, at Ekstrasikringen alene dækker ulovlig el- og vvs-installationer. En eventuelt ulovlig isolering er ikke omfattet af Ekstrasikringen.

Taksator oplyser endvidere, at det er registreret, at ydervægge ved badeværelse er uisolerede, og at det ikke kan anses for en skade, at badeværelset kan være svært at opvarme i en 100 år gammel konstruktion med uisolerede ydervægge.

Bygningen er opført efter gængs byggeskik i 1910, og konstruktionen med uisolerede ydervægge adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er på et tidspunkt installeret gulvvarme i badeværelset, og i den forbindelse er der lagt isolering i konstruktionen. Selv om der lægges gulvvarme, er der fortsat tale om en konstruktion fra 1910 med deraf følgende naturlige isoleringsmangler. Det kan ikke forventes at konstruktionen opgraderes til nyt gældende bygningsreglement i forbindelse med installation af gulvvarme i et gammelt hus.

Den omstændighed, at isolering ikke opfylder nye krav i bygningsreglementet, og at isoleringstykkelsen ikke er angivet korrekt i energimærket, gør ikke at forholdet er omfattet af forsikringen.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er der ikke tale om et forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade.

Endvidere skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter. Dette fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2."

Af energimærkningen fremgår, at ejendommens "Terrændæk med gulvvarme består af klinker/træ på beton med gulvvarme 200 mm isolering".

4. Fuger og klinker:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Beboelse	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	...		
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Enkelte fliser med defekt overflade i badeværelse.
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K1	Der mangler afslutning omkring badeværelsesdør, huller/defekt overflade ved enkelte

		fliser ved siden af døren.
	K1	Kraftige afskalninger, defekt overflade på fliser i badeværelset.
	K2	Enkelte skrukke fliser, samt enkelte revnet bl.a. i bruseniche.
9.3 Fuger	K2	Der mangler fuger ved vask/inventar i bad.
	K2	Defekte fuger flere steder i badeværelset. Note: Fliser og fuger bør generelt efterses, sikres mod fugt og vandindtrængning, så der ikke kommer følgeskader."

Klagerens advokat har i brev af 8/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Herudover er der på badeværelset konstateret betydelige afskallinger og beskadigelse af fuger, hvilket ikke er beskrevet i samme omfang i huseftersynet, hvorfor der efter min opfattelse er tale om et dækningsberettiget forhold. Herudover er der efter udførelse af arbejder i gang-arealet udenfor badeværelset, som følge af anden ejerskifteskade, konstateret revner i klinker og fuger også. På den baggrund mener jeg, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet der er tale om en følgeskade.

Selskabet har jfr. ovennævnte korrespondance fastholdt afvisning af kravet."

I selskabets brev af 9/11 2010 til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er tale om malede fliser i badeværelse. Taksator kunne konstatere, at der er benyttet et produkt, som har dårlig vedhæftning, eller også er malerbehandlingen udført uden grundbehandling. Derfor skaller malingen af i store flager.

Malingen er foretaget på normale vægfliser, hvilket fremgår af taksators billeder. Der er således ikke tale om, at afskalningen giver øget risiko for vandgennemtrængning eller lignede. Malingen er alene af kosmetisk art.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 9.2., hvor det er angivet, at der er kraftige afskalninger og defekt overflade på fliser i badeværelset.

Endvidere er det under pkt. 9.3 bemærket, at der er defekte fuger flere steder i badeværelset, og at fliser og fuger generelt bør efterses for sikring mod fugt og vandindtrængning og dermed undgå følgeskader.

Både afskalning og defekte fuger er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning jf. betingelsernes afsnit 4.1.

Omfanget af afskalningen vil blive større så længe forholdet ikke udbedres, og derfor er omfanget naturligt blevet større i perioden fra tilstandsrapporten er udarbejdet, til skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Vi skal tilføje, at defekte fuger henhører til en ejendoms almindelige vedligeholdelse, og manglende udbedring vil som nævnt i tilstandsrapporten give risiko for vandindtrængning og følgeskader, hvis forholdet ikke udbedres.

Der er på ingen måde tale om en følgeskade, af de forhold ejerskifteforsikringen har dækket.

Taksator har anerkendt udbedring af en lodret revne mellem 2 flisevægge mellem badeværelse og gang, da denne revne kan være opstået som følge af reparationsarbejdet."

5. Olietanken:

Af klagerens advokats brev af 8/10 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"I forbindelse med mine klienters overtagelse af huset og opfyldning af olietanken, konstaterede mine klienter skade på olietanken. Mine klienter anmeldte forholdet til forsikringsselskabet som henviste til at forholdet antageligt var dækket af leverandørgaranti.

Efter min klient har undersøgt dette forhold, viste det sig at garantien var udløbet, hvorefter kravet på ny blev rejst overfor forsikringsselskabet, som nu afviste at dække forholdet.

Efter min opfattelse er der tale om et dækningsberettiget forhold, særligt idet selskabet indledningsvist indirekte har tilkendegivet, at de ville dække skaden, med angivelse af, at når der var garanti på produktet, gik denne forud."

Selskabet har i brev af 9/11 2010 til nævnet bl.a. anført:

"En måned efter overtagelsen har vores kunde anmeldt, at olietanken er revnet. Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der er en revne i toppen af tanken. Olietanken er opstillet udendørs ved gavl. Tanken er en 1225 liters plasttank. Vores taksator kontaktede producenten, som mente, at skaden var omfattet af produktgarantien. Derfor blev vores kunde henvist til at anmelde skaden til producenten, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er omfattet af garanti jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5.

I forbindelse med vores kundes anmeldelse af anden skade har taksator besigtiget ejendommen den 3. og 26. februar 2009. I den forbindelse er forholdet vedrørende olietanken vurderet igen.

Af taksators skaderapport af 11. marts 2009 fremgår det, at revnen er opstået ved påfyldning efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og at producenten har afvist dækning via garanti. Taksator meddeler kunden, at forholdet ikke er dækket, da en udendørs tank ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Forsikringens grunddækning omfatter alle bygninger på ejendommen og dækker aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Det vil sige, at installationer der befinder sig udenfor bygningen ikke er omfattet af grunddækningen.

Forsikringens Ekstrasikring dækker ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne samt ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Olietanken er placeret uden for bygningen, og er dermed ikke omfattet af forsikringens grunddækning eller Ekstrasikringen og alene af den grund, kan vi ikke tilbyde dækning for olietanken.

Den omstændighed at vores taksator i første omgang ikke har afvist dækning, men alene har henvist skaden til producentens garanti i henhold til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbe-

stemmelse for skader omfattet af garanti, gør ikke at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis det viser sig, at kravet ikke kan gennemføres som garantisag.

Vores taksator har på ingen måde tilkendegivet, hvorvidt olietanken er dækket af ejerskifteforsikringen eller ej. På baggrund af taksators samtale med producenten blev forholdet henvist til garantien med det samme.

Vi finder ikke anledning til at ændre vores afgørelse vedrørende olietanken, da denne ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde."

6. Ovn:

Klagerens advokat har i brev af 8/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Ved indflytning konstateredes det, at den i køkkenet værende ovn ikke lukkede tæt, hvorfor den ikke er funktionsdygtig, og således er det min opfattelse, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, som selskabet er forpligtet til at dække. Selskabet har også afvist dette forhold."

Selskabet advokat har i brev af 9/11 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af klagen til ankenævnet, at ovn i køkkenet ikke lukkede tæt og dermed ikke var funktionsdygtig.

En utæt ovnlåge kan ikke betragtes som en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ligesom forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade.

Forsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2. Endvidere er en ovn ikke omfattet af Ekstrasikringens ulovlighedsdækning.

Vi fastholder derfor vores afgørelse i sagen.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter til advokatbistand."

Klagerens advokat har i brev af 14/12 2010 yderligere gjort gældende, at "Såfremt ankenævnet kommer frem til, at mine klienter har ret i klagen skal retshjælpsforsikrings-selskabet betale advokatomkostninger i overensstemmelse med forsikringsaftaleloven".

Hertil har selskabet i brev af 4/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at vores handle måde i sagen ikke har nødvendiggjort, at vores kunde har søgt advokatbistand. Vi henviser til FAL § 32, stk. 3.

Endvidere henviser vi til ankenævnspraksis hvor det fremgår, at selskaberne ikke bliver pålagt at betale advokathonorar når sagsbehandlingen ikke har nødvendiggjort dette.

I øvrigt bemærkes Karnow note 108 (noter til FAL § 32), hvor det fremgår, at der ikke er tilset nogen ændring af den gældende retstilstand med hensyn til, i hvilket omfang sikrede kan kræve sine udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Af forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen fremgår følgende:

§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsafdelingen?

Stk. 5 Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med Tryg, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

§ 7 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.

Omkostninger ved sådanne klagenævne er ikke dækket.

Som det fremgår af § 7 er sikrede forpligtet til at først at få tvisten behandlet hos et Klagenævn, og omkostninger til klagenævnsbehandling er ikke dækket af retshjælpsforsikringen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvad dækker forsikringen?

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

...

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som 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 ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

...

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk

Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

...

6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. Vandskuring af facade:

Selskabet har som begrundelse for at afvise kravet henvist til, at vandskuring ikke har betydning for huset som klimaskærm, og at forholdet derfor kun kan anses for kosmetisk.

At have vandskurede facader og gavle kræver megen vedligeholdelse, hvis de skal fremtræde pænt, hvilket en køber må være opmærksom på. At en vandskuring efter forholdsvis få år ikke er optimal, vil derfor ikke udgøre en skade. I dette tilfælde er der tale om en vandskuring, der er udført kort før købet, og nævnet finder, at en køber med rette kan forvente, at den vandskuring, der er foretaget, er foretaget korrekt. Ifølge den indhentede syns- og skønserklæring er der ikke foretaget tilstrækkelig afrensning af underlaget, kehl fuger er ikke planslebet, vandskuring er ikke foretaget under stik og sålbænke, og vandskuringen er i øvrigt foretaget med uensartet tykkelse og mange slæbespor. Henset til at den således beskrevne mangelfulde vandskuring er foretaget for nylig, finder nævnet, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Ad 2. Indvendige trapper:

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten om trappens konstruktion og forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende bygningens funktionsforhold har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Ad 3. Badeværelse:

Indledningsvis bemærker nævnet, at oplysningerne i energimærkningen ikke tillægges betydning ved vurdering af forsikringssselskabets dækningspligt, da energimærkningen ikke er indgået i selskabets vurdering ved indtegningen af ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder, at det forhold, at badeværelset er vanskeligt at opvarme på grund af isoleringen i badeværelsesgulvet, ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Herefter, og da ulovlighedsdækningen alene omfatter el- og vvs-installationer, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 4. Fuger og klinker:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der findes "Kraftige afskalninger, defekt overflade på fliser i badeværelset", og forholdet har fået karakteren K1. Det fremgår endvidere, at der er defekte fuger flere steder i badeværelset, og dette forhold har fået karakteren K2.

Den bygnings sagkyndige har i denne forbindelse noteret, at fliser og fuger generelt bør efterses og sikres mod fugt og vandindtrængen.

Henset til disse oplysninger finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klagerne ved købet af ejendommen måtte forvente. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Ad 5. Olietanken:

Forsikringens grunddækning omfatter som udgangspunkt alle bygninger på ejendommen. Ekstrasikringen dækker ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne samt ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger. Olietanken er placeret uden for bygningen. Da olietanken således ikke er omfattet af hverken grunddækningens eller ekstrasikringens dækningsomfang, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket. Nævnet finder det heller ikke bevist, at selskabet har givet dækningstilsagn, hvis forholdet alligevel ikke var omfattet af garanti.

Ad 6. Ovn:

Det forhold, at ovnens låge ikke lukker tæt, nedsætter efter nævnets opfattelse ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad. Advokatombudsninger:

Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatudgifter i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, ligesom udgifterne ikke er dækket under retshjælpsforsikringen.

14.

79.186

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende den færdiggjorte vandskuring udgør en dækningsberettigende skade.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Poul Sørensen