

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 79.801:

XXXXX XXXXX  
XXXXXXXXXX XXX XXXXX  
XXXX XXXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S  
Gl. Kongevej 60  
1790 København V

afsagt

#### k e n d e l s e :

---

Forsikringstager, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet standarddækning og specialdækning i Codan Forsikring A/S, klager over forskellige forhold ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende samtlige forhold dels med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, dels til at der ikke er påvist ulovlige forhold.

Ejendommen, der oprindeligt er opført i 1827, men med væsentlig om- og tilbygning i 1999, blev overtaget af klageren den 26/4 2002 på baggrund af home SundhedsAttest og en tilstandsrapport udarbejdet den 19/12 2001.

Af tilstandsrapporten, der alene omfatter hovedhuset (A), fremgår bl.a.:

**"Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Udbygninger fra tidligere landbrugsdrift er ikke medtaget i denne rapport grundet delvis ringere tilstand.

Udhus i træ frit beliggende er ikke nævnt i BBR oplysninger.

**Bemærkninger:**

...

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

**Ja    Nej    Bygning**

       BCD

...

**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K2		Manglende sokkelpuds på sydsiden. Enkelte steder på sokkelkanter hvor der er revne mod mur og træværk med risiko for indtrængen af fugt.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		I plader i gavlen mod øst er der mindre revner og huller. På vestsiden mod gård er der mindre huller i murværk og fuger. På gavl mod øst er der skadet trærem i væg.
		K2		I portåbning er der fugtskadet og defekt træstolpe, forneden.
A	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	K1		Utæt hoveddør.
	4.3 Fuger	K2		Utæthedder i fuge under hoveddør mod nord.
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.2 Loftbeklædninger	KO		Enkelte steder bl.a. i stort rum hvor brædder er gået fra hinanden i fjer og not.
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.2 Belægninger	KO		I stort rum i nordlig del mod udbygning er der skjold efter fugt på gulvbrædder.
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Tagbelægning med stråtag i det nordvestlige gavl er tyndslidt i kanter. Partielt begyndende mosbegroinger.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Lettere fugtskadet og destrueret træværk i udhængshjørne ved syd østhjørnet.

3.

79.801

8.16 Bemærkninger til skorsten K1

Mindre del afskallet puds på skorsten over tag.

...

**Den bygnings sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
	A	8.3 Skotrender/inddækninger	Skotrende er flere steder fyldte med grene og blade og bør jævnligt renses og efterses som tagrender og nedløb.

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

Ja Nej ?

**0. Generelle oplysninger**

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?

Af home SundhedsAttest af 19/12 2001 fremgår bl.a.:

**"5. Særlige kvaliteter ved boligen (Sælgeroplysning)**

...

Gulvbelægning er udskiftet indenfor de sidste 3 år i rum: Hele huset  
Indvendige vægge er istandsat/behandlet indenfor de sidste 3 år i rum: Hele huset  
Lofter er istandsat/behandlet indenfor de sidste 3 år i rum: Hele huset

...

Der er foretaget isolering/efterisolering af hulmur.  
Der er foretaget isolering/efterisolering af loft  
Der er foretaget isolering/efterisolering af gulv."

Af rapport vedrørende ejendommens energiplan og dokumentation af 26/2 2001 fremgår bl.a.:

"

Tag, loft eller uudnyttet tagetage	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Skråvæg	200 mm isolering	
Etageskillemur mod uopvarmet loftrum	200 mm isolering"	

Det fremgår af sagen, at klageren i september 2010 konstaterede flere mangler ved ejendommen, som han herefter anmeldte til selskabet.

Selskabets bygningskonsulent besøgte ejendommen den 1/10 2010 og har i besigtigelsesrapport af 9/10 2010 bl.a. anført:

**"Følgende forhold er anmeldt:**

...

- Mangelfuld isolering i facader.
- I Revner i indvendige letbetonplader.
- Revner i loftbeklædning.
- Revne i klinkegulv mellem 2 bygninger.
- Højtliggende gulvvarmeslange i fadebur.
- Gulv af træ i nordrum virker fejlkonstrueret.
- Fugt i false ved østvendt yderdør.

...

## **1. Konstatering:**

### **1.1 Omfang:**

Mangelfuld isolering:

Der er konstateret partiel forekomst af isolering mellem oprindelig bindingsværkkonstruktion og forsatsvægge af letbeton opsat i 1998.

Revner i indvendige letbetonplader:

Partielt og særligt i østværelse er der revnedannelser mellem enkelte letbetonplader.

Revner i loftbeklædning:

I værelse forekommer der åbninger mellem fer- og notsamling mellem enkelte profilbrædder.

Revner i klinkegulv:

I overgangen mellem nord/syd bygning og øst/vestbygning viser klinkegulv revnedannelse.

Højtliggende varmeslanger til vandbåren gulvvarme i fadebur:

Kan ikke umiddelbart eftervises.

Gulv af træ i nordrum:

Gulvet virker umiddelbart ubeskadiget blot med en tendens til, at bule en smule op mellem de enkelte gulvbrædder.

Fugt i false:

I østværelse ses lette aftegninger af fugt i false. Svage misfarvninger som umiddelbart ikke kan forklares konstruktivt.

### **1.2 Årsag:**

Årsagerne til de enkelte forhold undersøges p.t. og vor skadeafdeling vil orientere dig direkte.

### **1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:**

Årsagerne vurderes umiddelbart at have været til stede før overtagelse af ejendommen.

## **2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:**

Købsaftale og endeligt skøde oplyser ikke forhold med relevans til det anmeldte. Tilstandsrapportens pkt. 5.2. angiver skade på lofter.

Tilstandsrapporten pkt. 3.1 angiver revner i plader.

...

## **4. Eventuelt:**

Jeg har fået udleveret en del tegninger og beskrivelser dateret 07.11.1998 som angiveligt andrager den istandsættelse der er foretaget samme år eller umiddelbart her efter.

Jeg har fra lokal kommune fået bekræftet, at disse tegninger og beskrivelser ikke har dannet baggrund for en myndighedsbehandling eller ombygning som kræver dette. Sagen vil derfor i

sin helhed blive vurderet ud fra de gældende regler m.v. der var gældende på ejendommens opførelsestidspunkt i 1827."

Selskabet har i brev til klageren af 21/10 2010 afvist at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring, idet det bl.a. er anført:

"Generelt om forsikringen kan det oplyses, at en køberforsikring jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 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 bygningernes 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.

Det fremgår endvidere af forsikringsbetingelsernes pkt. 5, at dækning er betinget af at skaden/risikoen skal være til stede på tidspunktet for overtagelsen, hvilket i dette konkrete tilfælde vil sige inden den 26. april 2002.

Ved besigtigelsen oplyste du til bygningskonsulent ... at der var foretaget istandsættelse af ejendommen 1998 af tidligere ejere af ejendommen og at du var i besiddelse af tegningsmateriale som blev udleveret til bygningskonsulenten.

Efterfølgende har bygningskonsulenten rettet henvendelse til ... Kommune der kunne oplyse at der ikke har været ansøgt om byggetilladelse i forbindelse med istandsættelsen der fremgår af tegningsmateriale.

Bygningskonsulent ... har oplyst, at til trods for at istandsættelsen har været omfattende, ses der ikke at være krav om at der i forbindelse med arbejdet skulle være søgt om en byggetilladelse. Dermed skal ejendommen i relation til køberforsikringen vurderes ud fra de krav og retningslinier der var gældende på opførelsestidspunktet i 1827.

#### Ad. 1) Mangelfuld isolering i facader

...

På baggrund af besigtigelsen finder vi ikke at det anmeldte forhold omkring mangelfuld isolering lever op til skadebegrebet som er gengivet ovenfor. Det er vores opfattelse at man i en ældre ejendom ikke kan forvente bygningskonstruktioner som ikke var kendte på opførelsestidspunktet, ligesom at ældre ejendomme fra denne periode i stor stil var opført uisolerede. Dette kan naturligvis medføre forøgede omkostninger til varme, men der er efter vores opfattelse ikke tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det forhold at der er uoverensstemmelser mellem det tegningsmateriale som du formentligt er kommet i besiddelse af ved handlen og de faktiske forhold ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Henset til ejendommens alder (183 år) kan man ikke forvente at isoleringsgraden er tilsvarende nyere ejendomme eller lever op til nyere bygningsreglementer. Det bemærkes i den forbindelse, at der på opførelsestidspunktet ikke var udarbejdet bygningsreglementer, hvorfor man byggede ud fra hvad der var gængs god håndværksmæssig praksis. Der er dermed ikke tale om at den mangelfulde isolering udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet.

#### Ad.2) Revner i indvendige betonplader

...

Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen kan vi ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af køberforsikringen, idet forholdet ses at være beskrevet i tilstandsrapporten der ligger til grund for køberforsikringen.

Det er endvidere vores opfattelse, at det er almindeligt forekommende at der kan opstå mindre revnedannelser i elementer der er udført i letbeton specielt i samlingerne hvor pladerne er sat sammen. Det er selskabets opfattelse at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

#### Ad. 3. Revner i loftsbeklædning

...

Vi kan ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade i relation til køberforsikringen ud fra betingelserne der er gengivet ovenfor. Det er vores opfattelse ud fra bygningskonsulentens beskrivelse at der er tale om et kosmetisk forhold som ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

#### Ad. 4. Revner i klinkegulv mellem 2 bygninger

...

Henset til bygningskonsulentens vurderinger omkring årsagen er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i relation til køberforsikringen. Ud fra ejendommens sædvanlige konstruktion er revnedannelser hvor bygningsdelene mødes forventelige. Der er dermed ikke tale om et forhold der lever op til skadebegrebet som ses gengivet ovenfor.

#### Ad. 5 Højtliggende gulvvarmeslanger i fadebur

...

På tidspunktet for besigtigelsen kunne besigtigelseskonsulenten ikke konstatere dette, ligesom der ikke ses at være en skade i forbindelse med en evt. højere liggende placering.

På nuværende tidspunkt finder vi ikke at der er sandsynliggjort et forhold der udgør en dækningsberettiget skade, hvorfor vi ikke kan anerkende forholdet som omfattet på køberforsikringen.

Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er tale om en begivenhed der falder ind under køberforsikringens dækningsomfang.

#### Ad. 6. Trægulv i nordrum virker fejlkonstrueret

...

Vi kan ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af forsikringen, idet det ikke kunne konstateres en skade eller tegn på nærliggende risiko for skade. Det er vores opfattelse, at

det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad. 7. Fugt i false ved østvendt yderdør

...

Henset til at ejendommen er opført i 1827 på syld/kampestensfundamenter er der ikke foretaget fugtsikrende foranstaltninger på opførelsestidspunktet til at hindre opstigende fugt. Det er derfor helt sædvanligt at der i ældre ejendomme kan konstateres opstigende grundfugt - dette følger af bygningens sædvanlige konstruktion.

Det er vores opfattelse at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade, idet forholdet ikke lever op til skadebegrebet som ses gengivet ovenfor. Der er ikke tale om et forhold der afviger nævneværdigt eller nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke anerkende det anmeldte forhold."

Over for nævnet har klageren indsendt klageskema den 15/1 2011, idet han har krævet følgende:

"Bekostning af en termografi undersøgelse på 1.500 kr.  
Hulmursisolering af nord-, syd-, øst- og vestfacader,  
Bidrag til efterisolering af tag og svolle foretaget af tagdækker i forbindelse af lægning af nyt stråtag på nord og sydsiden.  
Kompensation for forøgede fyringsudgifter for årene 2002-2010, hvor der måtte fyres supplerende i to brændeovne for blot at holde 18 gr. C.  
Bekostning af 8 dobb. Radiatorer pris 7.487 kr. opsat ved overgang til jordvarme i 2009, der kunne kun opnås 17 gr. C med eksisterende radiatorer, idet fremløbstemperaturen er lavere ved jordvarmeanlæg.  
Udbedring af revner i indvendige letbetonplader.  
Revner i loftsbeklædning  
Revner i klinkegulv.  
Efterisolering af højtliggende gulvvarmeslanger i fadebur. (22 gr. C)  
Fugt i false ved østvendt yderdør, hvor der er grundlag for skimmelsvamp"

Til støtte for sit krav har klageren anført:

"Vi erhvervede ejendommen i 2002 og tegnede en huskøberforsikring hos Codan med udgangspunkt i Homes Sundhedsattest i samarbejde med Codan. BBR-ejermeddelelse 'Væsentlig om- eller tilbygning i 1999 samt pkt. 4 i Byggesag nr 125/99 ombygning fra Teknisk Forvaltning i ...

I forbindelse med lægning af nyt stråtag afsløres alvorlige mangler af isoleringstilstanden på ejendommen se vedlagte billeder, hvor hulmurs isoleringen ikke er udført som vist på tegninger

Tagisoleringen er meget sjusket udført med masser af kuldebroer til følge.

Vi kontaktede Codan som sendte en konsulent, der undersøgte ovenstående forhold samt 5 mindre fejl, der er fremkommet i løbet af årene.

CODAN har afvist alle klagepunkter med begrundelsen i ejendommens høje alder, samt manglende byggeandragende hos kommunen.

Vedlagt følger vor dokumentation i forbindelse med byggesagen i 1999, hvor ejendommens stuehus blev totalt renoveret og skulle leve op til bygningsreglementet anno 2002  
Hvis Codans afvisning er korrekt, har vi tegnet en forsikring som kun dækker for, hvad der blev opført i 1827, hvilket er fuldstændig uden for almen fornuft, d. v. s., vi har spildt 16.000 kr. på et falsk forsikringsgrundlag."

Selskabet har over for nævnet i brev af 2/3 2011 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

"I forbindelse med behandlingen af skaden har selskabets konsulent være på kommunen. Det har ikke været muligt at finde en byggesag eller akter i kommunens regi i øvrigt vedrørende den i 1998 foretagne istandsættelse. Dette forhold understøtter selskabets ovennævnte synspunkt, idet den foretagne istandsættelse efter selskabets opfattelse, ikke er af en sådan karakter, at den kræver indberetning til kommunen/byggetilladelse herfra.

Det er således selskabets opfattelse, at ejendommen - også efter istandsættelsen i 1998 - er lovlig i byggelovgivningens forstand, blot ejendommen lever op til de krav der var på tidspunktet for ejendommens opførelse.

...

'Hulmursisolering' af nord-, syd-, - øst- og vestfacader:

...

Der er ikke påvist skader eller risiko herfor som følge af de konstaterede forhold omkring ejendommens isoleringsforhold. Det gøres gældende, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, herunder at det konstaterede forhold ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende bygninger i god vedligeholdelsesstand.

På opførelsestidspunktet i 1897 var der ikke særlige krav til ejendommens isolering, ligesom det var sædvanligt, at ejendomme på dette tidspunkt var uisolerede. Der er dermed heller ikke tale om en ulovlighed.

...

Efterisolering af tag og svolle:

Ovennævnte betragtninger gør sig tilsvarende gældende for den krævede efterisolering af tag og svolle. Dette punkt er ikke tidligere behandlet i sagen.

Sammenligningsgrundlaget for dækning under ejerskifteforsikringen er opførelsestidspunktet i 1897, jf. nærmere ovenfor. Der er ej heller ikke vedrørende dette forhold påvist skade eller risiko herfor, ligesom der ikke er påvist at forholdet er ulovligt.

Det bemærkes, at der ikke i sælgers oplysninger eller af det fremlagte tegningsmateriale synes at fremgå, at tagkonstruktionen er ændret ved renoveringen i 1998.

Selskabet afviser derfor i det hele at der vedrørende dette punkt er tale om en dækningsberettiget skade.

Følgeudgifter vedr. isoleringsforhold:

Det fremgår af klageskemaet, at klager kræver erstatning for omkostninger til en termografi undersøgelse samt kompensation for forøgede fyringsudgifter for årene 2002-2010. Det bemærkes, at klager ikke tidligere har mødt selskabet med disse krav.

Der er ikke tale om dækningsberettigede krav, idet der ikke er dækning for forholdene omkring ejendommens isoleringsforhold, jf. nærmere ovenfor.



For så vidt angår kompensation for varmeudgifter gøres det ligeledes gældende at kravet - i hvert fald for en årrække - er bortfaldet som følge af forældelse, subsidært passivitet.

Det fremgår i øvrigt af energimærket fremlagt med klageskemaet, at ejendommens varmemeforbrug er vurderet til B1 - dvs. den laveste kategori indenfor middel varmemeforbrug. Det fremgår ligeledes af energimærket side 4, at er max. isoleret og at der ikke kan spares nævneværdigt ved yderligere isolering. For fuldstændighedens skyld skal det derfor bestrides, at ejendommens varmemeforbrug overstiger det forventelige.

...

Radiatorer som følge af overgang til jordvarmeanlæg:

Det bemærkes, at selskabet ikke tidligere er mødt med dette krav. Det bestrides, at der her er tale om et dækningsberettiget forhold. Der er dels ikke tale om en skade, dels er der ikke tale om et ulovligt forhold.

I en ejendom fra 1897 kan det ikke forventes at ejendommens radiatorer er brugbare efter en ændring af ejendommens varmemeforsyning mange år senere (2009 efter det oplyste). Heller ikke selvom radiatorerne er udskiftet siden.

Revner i indvendige letbetonplader:

Som nævnt i selskabets brev af 21. oktober 2010 er forholdet angivet i tilstandsrapportens pkt. 3.1. med karakteren K1. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Denne angivelse er efter selskabets opfattelse korrekt. Allerede af den grund er der ikke dækning for dette forhold under den tegnede ejerskifteforsikring, jf. betingelsernes pkt. 6, 1. pind.

Det er i øvrigt selskabets opfattelse, at forholdet er sædvanligt forekommende når der er tale om elementer udført i letbeton, og der er således ikke tale om en skade, risiko herfor, eller et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er således ikke dækning for forholdet under den tegnede ejerskifteforsikring.

Revner i loftsbeklædning:

I forbindelse med selskabets besigtigelse blev det konstateret, at der i et værelse forekom åbninger mellem fer- og notsamlinger mellem enkelte profilbrædder.

Det er selskabets vurdering, at skadesbegrebet heller ikke her er opfyldt. Der er her alene tale om et kosmetisk forhold, der ikke berettiger til erstatning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Revner i klinkegulv mellem 2 bygninger:

Som det fremgår af selskabets brev af 21. oktober 2010 er der tale om en mindre hårfin revne i sammenbygningen mellem den oprindelige bygning og en efterfølgende tilbygning.

Henset til den meget beskedne revnedannelse sammenholdt med bygningens alder er det selskabets opfattelse, at skadesbegrebet ej heller her er opfyldt. Henset til ejendommens konstruktion er det tværtimod forventeligt, at der vil opstå sådanne mindre revnedannelser.

Højtliggende gulvvarmeslanger i fadebur:

Forholdet blev ikke påvist i forbindelse med selskabets besigtigelse, ligesom der ikke blev påvist skader i den forbindelse.

Selskabet kan derfor ikke anerkende dækning af dette krav.

Fugt i false ved østvendt yderdør:

I forbindelse med selskabets besigtigelse i oktober 2010 blev der påvist aftegninger - formentlig som følge af fugt - ved falsene ved en østvendt yderdør.

Der var tale om meget begrænsede misfarvninger, der alene kan betragtes som værende af kosmetisk art. Heller ikke her er skadesbegrebet således opfyldt.

Det bemærkes, at henset til ejendommens alder er det helt sædvanligt, at der ikke er foretaget fugtsikrende foranstaltninger mod opstigende grundfugt. Det er dermed både sædvanligt og forventeligt, at der vil forekomme fugt i et sådan mindre omfang på det påviste sted."

Der har efterfølgende været ført en omfattende korrespondance, som hovedsagelig har vedrørt spørgsmålet om, hvorvidt ombygningen af stuehuset - omtalt som A i tilstandsrapporten - har krævet byggetilladelse. I sagen foreligger én ansøgning om byggetilladelse og byggetilladelsen til samme vedrørende staldbygning 2, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten og den tegnede forsikring.

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

Af policen fremgår bl.a.:

**"Særlige betingelser:**

...

**Klausul 11**

Udbygninger til nedlagt landbrug er ikke omfattet af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"Forsikringens dækningsomfang**

**2. Forsikringen omfatter**

- bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af SundhedsAttesten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

...

**4. 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 bygningernes værdi eller brugbarhed næv-

neværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

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.

### **5. Betingelse for dækning**

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

### **Undtagelser fra dækningen**

#### **6. Forsikringen dækker ikke**

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

...

#### **Specialdækning**

...

#### **1. Ulovlig bygningsindretning/installationer**

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

#### Isolering

Af BBR-ejermeddelelse og Home Sundhedsattest fremgår, at der er foretaget væsentlig ombygning og tilbygning i 1998/1999.

Om bygningsammenligningen skal foretages ud fra opførelsestidspunktet eller ud fra ombygningstidspunktet afhænger ikke af, om der er ansøgt om byggetilladelse eller ej, men om ombygningen var så væsentlig, at byggemyndigheden kunne stille krav i henhold til byggelovens § 2, stk. 1 litra b, således at krav til isolering skulle være opfyldt efter de på ombygningstidspunktet gældende regler. Hvis dette spørgsmål kan besvares

bekræftende, vil den manglende isolering kunne anses for såvel en skade som et ulovligt forhold.

Efter nævnets opfattelse kræver en afklaring heraf en nærmere bevisførelse med parts- og vidneforklaringer, herunder forklaringer fra den kompetente byggemyndighed.

En sådan bevisførelse kan ikke foranstaltes for nævnet, men må i givet fald foregå ved domstolene. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise denne del af klagen.

#### Radiatorer som følge af overgang til jordvarmeanlæg

Dette krav er først anmeldt ved klagerens henvendelse til nævnet. Efter sin gennemgang finder nævnet, at forholdet ikke har været til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i 2002, da ejendommens varmforsyning efter det oplyste blev ændret i 2002. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning vedrørende dette forhold.

#### Revner i indvendige letbetonplader

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1. Allerede af denne grund finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

#### Revner i loftsbeklædning

Nævnet finder, at der er tale om et kosmetisk forhold, som ikke er dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring.

#### Revner i klinkegulv mellem 2 bygninger

Nævnet finder, at skadebegrebet ikke er opfyldt, da der alene er konstateret en hårfin revne, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække dette forhold.

13.

79.801

Højtliggende gulvvarmeslanger i fadebur

Det påhviler forsikrede at dokumentere sit krav. Nævnet finder, at klageren ikke har påvist forholdet eller konstateret en skade i den forbindelse, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afvisning af dette forhold.

Fugt i false ved østvendt yderdør

Forholdet er alene af kosmetisk art og derfor ikke omfattet af den tegnede forsikring.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre uenigheden vedrørende isoleringsforholdene.

Klagerne får ikke medhold i resten af klagen.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson