

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85407:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende indvendige fuger ved vinduer, sprækker mellem yderdøre og karme samt en revne i den vestlige facade af huset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb samt tilstandsrapportens anmærkninger.

Det forsikrede pudsede hus er fra 1935. Forsikringen trådte i kraft den 25/6 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/1 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		Beboelse
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K3	Sokkel er med revnedannelse med videre forløb op i murværk, vejen rundt. Note: Revner går videre og i murværk og må betegnes som sætningsrevner.
1.3 Udvendige trapper	K2	Revner ved øverste kældertrin.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.5 Etageadskillelse	K1	Revner i loft samt mørke skjolde under køkken.

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er områder med revnedannelser i murværk. Note: Revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet. (Se pkt. 1.2). Risiko for fugt- og frostskafer.
	K2	Ståltegl over vinduer mod syd har revner. Flere vandrette revnedannelser i murværk.
"		

Klageren foranledigede, at det forsikrede hus blev undersøgt af en ingeniør. Ingeniøren udarbejdede en rapport af 16/4 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"2.2 Afslutning af vinduer

Vinduer og døre er udskiftet og vurderes at være mindre end 10 år gamle. Alle udvendige fuger er mørtelfuger med skiffer sålbænk monteret under vinduer i stueetagen. Indvendig afslutning af vinduer er i fleste tilfælde ikke synlig, undtagen i spisestue og soveværelse mod øst.

Ved udvendig gennemgang blev det konstateret, at sålbænke er generelt løse, jf. Figur 8. Endvidere blev der konstateret manglende gummifuge under vinduer, dvs. mellem sålbænk og vinduer, se Figur 9. Skiffersålbænke er ligeledes sat sammen af flere end en sålbænk, således at vand kan frit løbe ned igennem samlingen, da sålbænkene ikke er fuget sammen.

Vinduer bør afsluttes indvendigt med gummifuge. Gummifugen på indersiden har flere funktioner, hvor hovedformålet er at forhindre fugttransport og holde huset tæt for træk og varme.

De steder, hvor afslutning af vinduer er frit tilgængelig på indersiden, er vinduerne delvist understopet med isolering, men gummifugen mangler. Figur 10 viser afslutning under vinduer i spisestue, men samme afslutning må forventes at gælde for vinduernes sider og overstykker. Samme afslutning blev konstateret i soveværelse mod øst.

Kombinationen af manglende udvendige gummifuger mellem hhv. sålbænk og vinduer samt manglende indvendig gummifuge medfører, at kold udvendig luft har fri adgang ind i huset. Huset er dermed meget utæt og det medfører et højt varmeforbrug. Endvidere er der risiko for fugtindtrængning under vinduer, hvilket kan medføre risiko for råd og svamp.

Korrekt afslutning af vinduer og døre skal være med en udvendig regn/vandafvisende fuge og en damp- lufttæt fuge indvendig. Den indvendige fuge bør være en elastisk fuge. Den udvendige fuge omkring vinduer og døre bør være af et materiale, der kan ånde, så mellemrummet mellem ude og inde ikke bliver forsejlet og så fugt, der er trængt ind, kan komme ud.

Alle vinduer bør eftergås udvendig for at sikre fugtindtrængning mellem sålbænke og vinduer. Ligeledes bør hulrum mellem vindueskarme og murværk stoppes med isolering og fuges indvendigt.

2.3 Afslutning af døre

2.3.1 Hoveddøre

Som for vinduer skal døre afsluttes udvendig på samme måde som oplistet foroven samt med en gummifuge på indersiden. Under gennemgangen blev der konstateret manglende afslutning omkring døre som for vinduer. Figur 11 og Figur 12 viser manglende gummifuge

3.

85407

under hoveddør, hvor der er hul under dørtrin til afslutningsliste på indersiden. Afslutningslisten er eftermonteret af nuværende ejer.

Ved nærmere undersøgelse af hoveddørens tæthed blev det konstateret at den ikke lukker tæt og et tydeligt lysindfald kommer ind ude fra, når døren er lukket. Billeder af lysindfaldet samt afslutningsliste på indersiden fremgår af Figur 13 og Figur 14.

Gulvlisten på indersiden af hoveddøren er den eneste lukning under hoveddøren og luft har fri adgang ind under dørtrinnet samt gennem den manglende tæthed af hoveddøren. Huset er generelt utæt hvilket medfører, at det bliver svært at holde på varmen i kolde blæsende perioder. Endvidere er der risiko for fugtindtrængning under døren med risiko for råd og svamp i underliggende konstruktioner.

Tilsvarende lysindfald og utæthed er registreret ved kælderdør.

...

2.7 Murværk ved terrassedør mod vest

Ved terrasse mod syd er en større revne i murværk over terrassedør, jf. Figur 38 samt Figur 39. Revnen vurderes ikke at skyldes sætning af huset, men manglende vederlag af overligger i den ene side. Terrassedøren fremgår ikke af kommunens tegninger af huset fra opførelsen, men det vurderes, at den er lavet i senere tid sammen med den vestvendte terrasse.

Overliggøren bør derfor udskiftes, ny monteres med tilstrækkeligt vederlag og overligger efterfølgende oppudsas i samme farve som eksisterende facade."

Af ingeniørens memo af 23/10 2012 fremgår bl.a.:

"2.2 Afslutning af vinduer

Punkt 2: I taksatorens besvarelse af punkt 2 antager Tryg's taksator at det manglende forhold ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendom fra samme byggeår i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket vurderes ikke at være korrekt.

Ejendommen er blevet totalrenoveret af tidligere ejer og omfattede bl.a. udskiftning af vinduer og døre for ca. 10 år siden.

Det har været almindelig praksis og krav at udføre fuger mellem karm og false som såkaldt to-trins fuge. To-trins fugens tætningsprincip består i at placere regntætning og vindtætning i to adskilte lag med et trykudligningskammer og en varmeisolerende stop imellem. Trykudligningskammeret står i forbindelse med det fri gennem åbninger som anvist i forskrifter i regnskærmen og åbninger ved underside af underkarm. Luftrykket i kammeret vil derfor stor set svare til luftrykket i det fri. De små regnmængder der måtte trænge igennem regnskærmene ved sidekarme, bliver ikke presset længere ind i fugen, men vil drive ned ad bagsiden regnskærmene og ud i det fri foran den tilbagetrykkede fuge ved underkarmens underside.

Figur 1 nedenfor er fra SBI-224 og viser korrekt udførelse af tætning med vinduer, vist i et vandret snit.

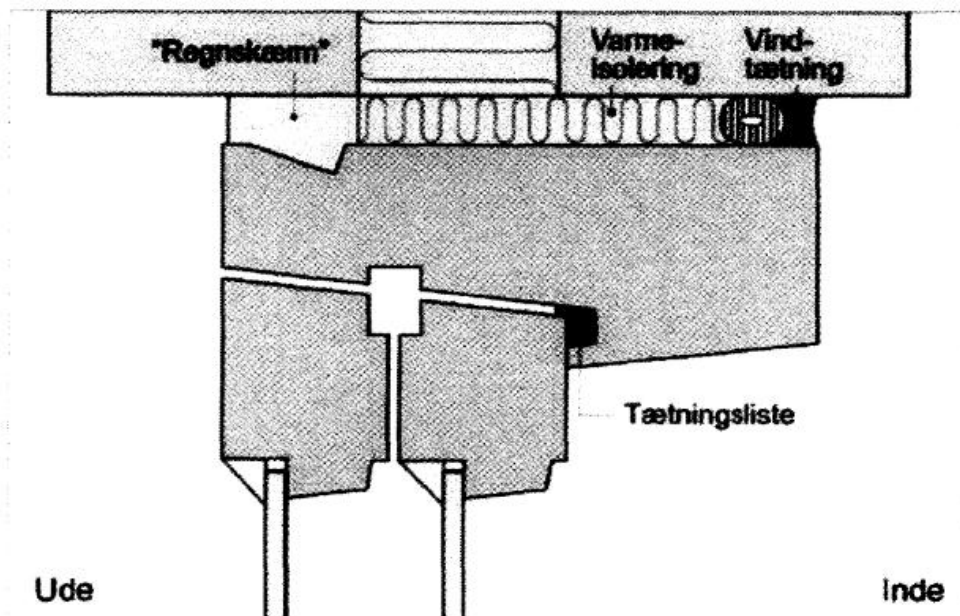


Figure 1: To-trins fuger mellem vindueskarm og vinduesfals.

Der henvises endvidere til adskillige SBI anvisninger, bl.a. som SBI anvisning 189 for småhuse, SBI anvisning 177 for facadefuger, SBI anvisning 224 fugt i bygninger. Forholdet er ligeledes behandlet i et fuldskalaforsøg med forskellige fugematerialer, hvor resultatet viser at samlinger bør udformes som to-trins fuger. Resultatet er publiceret af Statens Byggeforskningsinstitut 1983 i SBI-rapport 151.

Da den inderste vindtætning mangler, risikeres at den regnmængde der måtte trænge igennem regnskærmen ved sidekarmen bliver presset længere ind i fugen og den driver ned i ydervæggens hulrum. Det kan medføre opfugtning af murværket der medfører risiko for svampevækst.

Den manglende inderste vindtætning ved vinduer og døre har stor betydning for bygningens varmetab. Til information blev der i ca. 2008 tilføjet et krav i det gældende bygningsreglementet til bygningers tæthed af samme årsag.

Den manglende tæthed er ikke i overensstemmelse med hvad der kan forventes af en totalrenoveret ejendom med vinduer og døre udskiftet i løbet af sidste 10 år og er ikke i overensstemmelse med adskillige anvisninger herom. Den inderste vindtætning bør tilføjes og vurderes at være en væsentlig mangel.

Vi er således ikke enige i taksators afvisning af at fugerne ikke er mangelfulde. 2.3 Afslutning af døre

2.3.1 Hoveddøre

Der er ikke taget stilling til utætte hoveddøre i Tryg's brev eller e-mail. Hoveddøre er utætte som ikke kun skyldes reparation af tætningslister. I rapporten fremgår klart af figur 13 og 14 hvordan tydeligt lysindfald er ved hoveddør.

5.

85407

Denne mangel skal ikke forventes af totalrenoveret ejendom med forholdsvis nye hoveddøre.

...

2.7 Murværk ved terrassedør mod vest

Punktet er besvaret i Tryg's brev under punkt 5, hvor taksatoren fastholder at revnedannelse ved terrassedør skyldes sætninger som fremgår af tilstandsrapporten under punkt 1.2.

Det fremgår klart af Radius tilstandsrapport under punkt 2.7 at revnedannelsen ikke skyldes sætning, men manglende vederlag af tegloverligger, hvilket ikke har noget med sætninger at gøre. Hvis der var tale om sætningsskade ville revnedannelsen være synlig i bagmuren, idet revnen er så kraftig.

I taksators e-mail dateret 1. august 2012 fremgår at omkostning ved udbedring af sætningsrevne og udskiftning af overliggeren er den samme, hvilket ikke er korrekt. Ved udbedring af sætningsskader kan fuger der har sluppet fræses ud og ny mørtelfuge lægges ind. Sammenligningen er i øvrigt uinteressant, da der ikke er tale om en sætningsskade fra fundamenter hvilket gerne påvises ved fornyet besigtigelse. Ved udskiftning af tegloverligger skal nuværende overligger fræses ud, murværk understøttes, ny tegloverligger lægges ind og fuges. Derudover skal den nye overligger og det rørte område pudses med farvet puds.

Manglende vederlag ved terrassedør fremgår ikke af tilstandsrapporten, men det gør sætningsrevner. Fejl vedr. manglende vederlag bør derfor være dækket af ejerskifteforsikringen."

Af klagerens brev af 8/3 2013 til selskabet fremgår bl.a.:

"Skade nr. 8 - revne i ydervæg over terrassedør

Omkring skaden kan jeg henvise til pkt. 2.7 i rapporten af 16. april 2012 samt pkt. 2.7 i memo af 23. 2012 fra ... Rådgivende Ingeniører.

Revnen har en udstrækning som vist på figur 38 og 39 og går fra terrassedørens hjørne og op til underkanten af taget. ... Rådgivende Ingeniører bemærker, at en sætningsskade altid vil starte fra fundamentsniveau og derfra bevæge sig op i murværket.

Revnen er i tilstandsrapporten beskrevet som en sætningsskade (K2), hvis svigt ikke indebærer risiko for skade på andre bygningsdele.

Hvis / når overliggeren giver endeligt efter, vil murværket over døren brække af, terrassedøren vil blive svært beskadiget, og den overliggende del af tagkonstruktionen vil med altovervejende sandsynlighed tillige lide skade."

Klagerens advokat har i klageskemaet af 21/11 2013 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Sagen vedrører en uenighed mellem min klient og Tryg om, hvorvidt udbedringen af tre skader på min klients ejendom beliggende [adresse] er dækket under den udtagne ejerskifteforsikring. De omtvistede forhold er de som nr. 3, nr. 4 og nr. 8 omtalte skader i Trygs brev af 15. januar 2013 (Tryg's brev fremsendes vedlagt). Baggrunden for klagen i sagen er de af undertegnede indhentede ingeniørrapporter af henholdsvis 16. april 2012 og 23. oktober 2012, hvor de omtvistede forhold er omtalt under henholdsvis pkt. 2.2, 2.3 og 2.7 (ingeniørrapporterne fremsendes vedlagt) Til yderligere belysning af sagen fremsendes tillige kopi af

6.

85407

min klients brev af 8. marts 2013 til Tryg's kvalitetsafdeling og kvalitetsafdelingens svar af 22. marts 2013.

Til støtte for klage gøres det gældende:
Ad. Pkt. 3. Der henvises til ingeniørrapporten.

Ad pkt. 4. Der henvises til ingeniørrapporten.

Ad pkt. 8. Forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, eftersom det giver indtryk for en forbruger af, at der er sammenhæng med sætninger i fundamentet. Under pkt. 1.2 er revnerne i sokkelen beskrevet med K3 og teksten 'revner går videre op i murværk og må betragtes som sætningsrevner.' Under pkt. 3.1. er det så skrevet, at der er områder med revnedannelser og en note: 'revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet'. Der er ikke tale om revner, der går 'videre' fra sokkelen, når det gælder skaden ved terrassedøren og enten er revnen ikke beskrevet eller i hvert fald klart forkert beskrevet i rapporten. Der er ikke belæg for noteteksten i forbindelse med skaden ved terrassedøren. Endelig er der tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for yderligere skader på den overliggende del af bygningen og dør konstruktionen, hvorfor forholdet skulle have karakteren K3.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Tryg skal anerkende, at udbedringen af de omtvistede skader er dækket under den udtagne ejerskifteforsikring."

Dertil har selskabet i brev af 5/12 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for følgende tre forhold over den tegnede ejerskifteforsikring:

1. manglende indvendig fuge ved vinduer
2. utæt gummibånd ved dør
3. revne ved terrassedør.

...

Sagsfremstilling

Den 3. maj 2012 anmelder vores kundes advokat en række forhold på den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 8. juni 2012, og den 19. juni 2012 sender vi et brev til kundens advokat via e-mail, hvor vi gennemgår de 7 anmeldte forhold.

...

Argumentation

Vores kunde overtager ejendommen den 25. juni 2011, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1104 uden Ekstrasikring hos os.

Af købsaftalen fremgår det blandt andet under pkt. 16. 1, at vores kunde den 9. maj 2011 har ladet ejendommen gennemgå af en bygningssagkyndig.

Vi er ikke i besiddelse af nærmere oplysninger vedrørende denne gennemgang, herunder har vi ikke oplysninger om, hvem denne bygningssagkyndige skulle være, ligesom vi ikke har modtaget kopi af en eventuel rapport udarbejdet efter denne gennemgang.

Til brug for vores vurdering af sagen skal vores kunde enten redegøre for, hvem den bygningssagkyndige var, eller fremsende kopi af en eventuel rapport udarbejdet af den bygningssagkyndige.

Det kan ikke ud fra det foreliggende afvises, at den gennemgang, som vores kunde har ladet foretage af en bygnings sagkyndig kan have medført, at vores kunde burde have haft eller har haft kendskab til dele af forholdene forud for handlens indgåelse.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.4 dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til forud for handlens indgåelse.

Vedrørende forhold 1 manglende indvendig fuger ved vinduer

Af rapporten fra ... Byg fremgår det blandt andet, at der indvendigt ved vinduerne ikke er foretaget afslutning med blød fuger til afslutning, og det er ... opfattelse at dette indebærer en risiko for opfugtning.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke måles en sådan opfugtning, og vi finder det således ikke dokumenteret, at de manglende fuger har medført en skade på ejendommen, og henset til at vinduerne formodes at være omkring 10 år gamle, og der ikke er konstateret skader, finder vi det ikke dokumenteret, risiko for skader.

Det kan godt være, at opbygningen ikke er i overensstemmelse med SBI anvisningerne, med det medfører ikke en ændret opfattelse af sagen.

SBI anvisninger er ikke lovgivning; men havde der været tale om et ulovligt forhold, fremgår det af betingelsernes pkt. 4.2, at det er en forudsætning for dækningen af ulovlige forhold, at ulovligheden har medført en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Da vi ikke finder det dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, ville forholdet ikke være omfattet af forsikringen, hvis SBI anvisningerne var lovgivning, hvilket de som nævnt ikke er.

Vedrørende døren.

Af rapporten fra ... samt det efterfølgende e-mail fremgår det blandt andet, ikke er tæt, idet der kan konstateres lysindfald fra gangen.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres skader på grund af den manglende tilslutning mellem dørpladen og indfatningen.

Henset til, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres skader grundet forholdet, samt at døren formodes at have eksisteret omkring 10 år unde der er opstået skader, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende revnen.

Af rapporten fra ... Byg fremgår det vedrørende dette punkt, at der ved terrassen mod syd er en større revne i murværket over terrassedør, og billederne i rapporten dokumenterer en revne der går fra tagkonstruktionen og ned til eller efter 1. hængsel.

Det fremgår endvidere af rapporten, at det er ... Bygs opfattelse, at årsagen til revnen skulle være manglende vedhæftning af overligger over døren.

Umiddelbart finder vi det ikke dokumenteret, at dette er årsagen til revnedannelsen. Det er vores opfattelse, at havde der været tale om manglende vedhæftning af overligger ville revne- dannelsen have været anderledes, idet den ikke ville have stoppet ved hængslet, men der hvor overligger stoppede.

8.

85407

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er følgende nævnt vedrørende revner i facaden:

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Der er områder med revnedannelser i murværk.

Note: Revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet. (Se pkt. 1.2). Risiko for fugt- og frostska-

K2

Ståltegl over vinduer mod syd har revner. Flere vandrette revnedannelser i murværk.

Den bygnings-sagkyndige har således konstateret og beskrevet, at der er områder med revnedannelser i murværket, og har samtidig anført, at der kan være tale om sætningsrevner.

Den bygnings-sagkyndige har således ikke fastslået, at der var tale om sætningsrevner; men har anført at det kunne være sætningsrevner.

Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der kan medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde forud for beslutningen om købet af ejendommen har været vidende om, at der var revner i facaden, samt at disse revner er alvorlige, og kan medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Ud fra disse betragtninger er det fortsat vores opfattelse, at revnerne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af revnen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 30/1 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Indklagede lægger i sit indlæg vægt på, at klager har gennemgået ejendommen med en bygnings-sagkyndig inden overtagelsen. Klager skal i den forbindelse bemærke, at ... rådgivende ingeniører (herefter: ...), som har udarbejdet de tidligere fremlagte rapporter først kom ind i sagen efter overtagelsen af ejendommen.

Forud for overtagelsesdagen besigtigede klager ejendommen sammen med en bekendt, der har forstand på bygninger. Vedkommende er ikke uddannet bygnings-sagkyndig og det i købsaftalen anførte er derfor alene udtryk for ejendomsmæglerens fortolkning af det passerede. Der blev ikke lavet nogen rapport, men man gik 'rundt om huset'. Der er således ingen rapport fra nogen forudgående gennemgang af en bygnings-sagkyndig, der kan fremlægges.

Der vil i det følgende blive fokuseret på forholdet med revnedannelsen ved terrassedøren, idet dette er det væsentligste af klagepunkterne.

Klager er ikke forud for, at ... involveres, på nogen måde gjort opmærksom på, at der kan være problemer i forhold til det i tilstandsrapporten anførte om revnen ved terrassedøren. Revnen har også udviklet sig en del siden overtagelsen. Som bilag 7 vedlægges kopi af brev af 28. januar 2014 fra ..., hvori der kommenteres yderligere på det af indklagede anførte vedrørende revnedannelsen.

Dette sammenholdt med den tidligere bemærkede fejlagtige henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1.2. understøtter efter klager opfattelse pointen om, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Revnedannelsen har således ingen forbindelse til revnedannelser i soklen eller revnedannelser mod syd.

Såfremt forholdet ikke er klart forkert beskrevet i rapporten og enten skulle have haft karakteren UN eller K3 er det klagers opfattelse, at der er tale om et forhold, der har været til stede på overtagelsesdagen, men slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. I den situation vil der også være dækning på ejerskifteforsikringen. Det bemærkes herved, at husets ydervægge fremstod nypudsede ved overtagelsen, hvorfor der kan have været tale om, at forholdet var skjult under pudslaget og først er kommet til syne igen senere. Der foretages jo ikke destruktive indgreb, der kunne afdække et sådant forhold, i forbindelse med den gennemgang en bygnings sagkyndig foretager. Dette ændrer imidlertid ikke på, at skaden eller årsagen til skaden var til stede på overtagelsesdagen, hvilket også underbygges af, at forholdet er beskrevet af ... kort tid efter overtagelsesdagen."

Af den ovenfor omtalte kopi af klagerens ingeniørs brev af 28/1 2014 fremgår bl.a.:

"Ad. Revne ved terrassedør

I tidligere korrespondance har Tryg fastholdt, at revnedannelsen over terrassedøren mod vest skyldes sætning af huset. Af Tryg's brev til Ankenævnet for Forsikring dateret 5. december 2013 fremgår det nu, at revnedannelsen ikke skyldes sætning af huset, *men* i øvrigt uden at tage stilling til, hvad den skyldes, eller af hvilken karakter den er. Det beskrives dog, at Tryg ikke mener, at revnen skyldes manglende vedhæftning af overliggerne.

Endvidere henviser Tryg i deres brev til Ankenævnet for Forsikring, at det fortsat er deres opfattelse, *'at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'*, jf. side 5, afsnit 7, og de henviser specielt til følgende:

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Der er områder med revnedannelser i murværk.

Note: Revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet. (Se pkt. 1.2). Risiko for fugt- og frostskaader.

K2

Ståltegl over vinduer mod syd har revner. Flere vandrette revnedannelser i murværk.

Figur 1: Udklip fra købers tilstandsrapport vedr. yder- og indervægge.

Her bliver det klart beskrevet, at der er områder med revnedannelse i murværket, hvilket er tilfældet for facade mod syd. Endvidere har den bygnings sagkyndige gjort specielt opmærksom på ståltegl over vinduer mod syd, hvilket også er korrekt og klart beskrevet i rapporten. Denne revnedannelse er af mindre karakter og kan forventes af et hus på denne alder.

Revnedannelsen over terrassedør mod vest er derimod ikke beskrevet i tilstandsrapporten. En revne af denne alvorlige karakter bør fremgå specifikt af tilstandsrapporten grundet dens alvor og i øvrigt vurderes til klasse K3. Figur 2 viser revnen i vest facaden over terrassedøren.

Døren mod vest fremgår ikke af de oprindelige tegninger af huset eller af sælgers oplysninger, ej heller hvornår der er lavet hul i til døren i murværket. Endvidere findes der ikke oplysninger hos kommunen vedr. denne nye terrassedør. Det er derfor ikke klart, om der er lagt ståltegl eller ståloverligger ind, eller om facaden over døren er muret i stik.

10.

85407

Der blev lagt nyt tag på huset i 2007 ifølge tilstandsrapporten, og det skal bemærkes, at revnen kommer ud fra overliggende spær, hvilket kan antyde, at der nu føres belastning ned igennem facademuren og ikke kun bagmuren. Der er ikke konstateret revner eller løs puds i bagmuren."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 10/3 2014 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

4.6

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

11.

85407

Nævnet udtaler:

Vinduer og døre

Det er oplyst, at vinduerne og dørene er cirka 10 år gamle, og at huset er fra 1935. Klagerens ingeniør har oplyst, at de manglende indvendige fuger og sprækkerne ved dørene medfører forøgede varmeudgifter, og at der er risiko for fugtindtrængning, hvilket kan medføre risiko for råd og svamp.

Selskabet har heroverfor bl.a. anført, at der ikke er konstateret fugtindtrængning eller andre skader som følge af de manglende fuger og sprækkerne.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder de af klageren indhentede ingeniørrapporter, deriblandt oplysningen om forøgede varmeudgifter – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de manglende fuger og sprækken nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der var nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Revne i facaden

Som sagen foreligger oplyst – herunder klagerens ingeniørs brev af 28/1 2014, hvori ingeniøren bl.a. oplyser, at det ikke er klart, om der er lagt ståltegl eller stålloverligger ind, eller om facaden over døren er muret i stik, samt tilstandsrapportens bemærkninger om områder med revnedannelser i facaden – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor det med karakteren K2 er anført, at der er områder med revnedannelser i murværket. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning.

12.

85407

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen