652/02

Den 26. august 2002 blev i sag nr. 57.096:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på det forsikrede sommerhus.

Klagernes daværende advokat har i klageskrivelsen af 5/11 2001 til nævnet klaget over forhold ved lofthøjde, sætninger, garagesokkel, randfundament, fliser i badeværelse samt tagplader.

I selskabets skrivelse af 4/12 2001 til nævnet hedder det:

"Ad 1) Væsentlig forskel i lofthøjden i modstående gavle.

Ved selskabets besigtigelse kunne det konstateres, at afstanden mellem gulv og loft i vestgavl er 2,28 m. Afstanden mellem gulv og loft i østgavl er 2,36 m. Der er således en forskel på 8 cm.

Fodlister er ikke forskubbet i hverken opad- eller nedadgående retning, hvorfor der ikke kan være tale om fundamentforskydning.

Efter det oplyste er gavlene opført forskudt, idet den ene gavl er opbygget i 1964, mens den anden er opbygget i 1972. Da der ikke kan konstateres nogen egentlig skade på ejendommen i anledning af skævheden, vurderes forholdet at have eksisteret siden 1972.

Forholdet opfylder ikke skadedefinitionen som denne er defineret i forsikringsbetingelser 5043, afsnit 2, pkt. 10.1., idet der hverken er konstateret brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelser i bygningen. Hertil kommer, at forholdet er direkte undtaget for forsikringsdækning jf. betingelserne afsnit 2, pkt. 11, 2. pind, idet der ikke er indtrådt en egentlig skade på ejendommen.

Ad 2) Betydelige sætninger af gulve i stue og køkken/alrum.

Det skal indledningsvist bemærkes, at selskabet lægger til grund, at punktet vedrører den skade, som tidligere er anmeldt som 'gulve i køkken/alrum og stue er ikke i water'.

Ved besigtigelse er det konstateret, at gulve ikke er i water. Det skal pointeres, at der ikke er tale om sætningsskader, idet skævhederne skyldes, at huset er opført i etaper fra 1964 til 1972.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 6.1. med karakteren K 1. Det fremgår således af tilstandsrapporten, at gulvet er ujævnt og nedbrudt.

Alm. Brand har afvist at yde erstatning for skaden, idet denne er beskrevet i tilstandsrapporten, og forholdet er synligt for selv en usagkyndig køber. Der henvises til forsikringsbetingelser 5043 afsnit 2, pkt. 11, 1. og 3. pind.

Ad 3) Garagesokkel alene ført ca. 30 cm. under terræn og ca. 20 cm. over terræn.

Forsikringstageren har tidligere oplyst, at prøvegravninger har vist, at garagesokkel er ca. 50 cm. under terræn.

Garagen er opført i 1972, og ved selskabets besigtigelse kunne der ikke konstateres skader som følge af sokkeldybden. Forholdet opfylder således ikke skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelser nr. 5043, afsnit 2, pkt. 10.1., 2. pind, hvorfor selskabet har afvist skaden.

For en god ordens skyld bemærkes, at ulovlighedsdækning jf. forsikringsbetingelser 5043, afsnit 3, ikke er tegnet, idet der ikke er udarbejdet sundhedsattest/særligt teknisk tillæg på ejendommen.

Ad 4) Randfundament om køkken/alrum alene ført 10 cm. under terræn og ca. 15 cm. over terræn samt ad 5) Resterende del af fundament alene ført ca. 30 cm. under terræn og ca. 20 cm. over terræn.

Det bemærkes, at forholdet er omformuleret i forhold til tidligere anmeldelse, der lød på 'randfundament om køkken/alrum 25 cm. under terræn. Randfundament om resten af huset 50 cm. under terræn'. Selskabet lægger dog til grund, at der er tale om samme forhold.

Ved selskabets besigtigelse af ejendommen blev udført prøvegravning ved sokkel på vestgavlen samt ved nordfacade ud for køkken/alrum. Ved det pågældende sted ved vestgavlen kunne det konstateres, at soklen var 30 cm. under terræn. Ved det pågældende sted på nordfacade kunne det konstateres, at soklen var 20-25 cm. under terræn.

Ved besigtigelsen kunne der imidlertid ikke konstateres skader, der kunne relateres til sokkeldybden, hvorfor selskabet må fastholde, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i ejerskifteforsikringsbetingelserne, jf, afsnit 2, pkt. 10.1, 2. pind.

Ad 6) Revner i badeværelse. Forholdet er tidligere anmeldt som 'revner i gulv i badeværelse'.

Det følger af tilstandsrapporten pkt. 9.1 og 9.4 at badeværelset er 'et ældre anlæg, med flere revnede fliser'. Om fugerne er beskrevet: 'dårlige fuger, specielt mellem gulv/væg'.

Idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, må selskabet afvise at yde erstatning for skaderne, jf. nærmere forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1. pind.

Ad 7) Revnede tagplader.

Forholdet er blevet 'efteranmeldt' til Alm. Brand, og selskabet har i skrivelse af 4. maj d.å. tilbudt klagerne at besigtige tagpladerne. Klagerne har dog endnu ikke taget kontakt til selskabet med henblik på at aftale besigtigelse, hvorfor selskabet følgelig ej heller har taget stilling til forholdet.

Der nævnes endvidere et nyt punkt, idet det i klagen er fremhævet, at 'køberne har netop konstateret, at hele huset er skævt, således, at der på syd og nordsiden af huset er en længdeforskel på 18 cm.'.

Som nævnt har dette forhold ikke tidligere været anmeldt, og skal derfor ikke behandles af Ankenævnet, idet selskabet ikke har haft mulighed for at tage stilling til forholdet. Selskabet vil dog besigtige forholdet samtidig med besigtigelse af tagpladerne.

Endelig har klagerne adspurgt skadechef T.R. om der ved et evt. salg vil kunne tegnes ejerskifteforsikring på samme betingelser ved evt. salg. Dette spørgsmål er i sagens natur besvaret benægtende, idet der naturligvis skal laves en ny bygningsgennemgang af ejendommen ved salg, og der kan ikke på nuværende tidspunkt siges noget om, hvad en ny tilstandsrapport vil indeholde.

Sammenfattende må det konkluderes, at ingen af de anmeldte skader er dækket på den tegnede ejerskifteforsikring, hvorfor selskabet i det hele må afvise klagen. For så vidt angår de nye forhold, vil selskabet snarest tage kontakt til klagerne med henblik på besigtigelse af disse."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klagerne yderligere efteranmeldt, at der mangler kapilarbrydende lag, beton samt dampspærre under trægulvet. Efter besigtigelse af forholdet har selskabet i skrivelse af 25/4 2002 til nævnet anført:

"**Ad 1. Fundament**

Indledningsvis skal gøres nogle bemærkninger vedrørende ejendommens fundament. Klagers påstand er, at det forhold, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, har medført skader på ejendommen. Af BR 66, som vedlægges som bilag B, som gælder for ejendomme opført indtil 01.01.1973 fremgår af kap. 13 vedr. sommerhusbebyggelse stk. 7, at 'husenes fundamenter... skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger...'. Der stilles således ingen specifikke krav til, hvorledes fundamentet skal udføres. Vi mener ikke, at det forhold, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, i sig selv opfylder skadedefinitionen i betingelsernes pkt. 10.1. Af den følgende gennemgang fremgår endvidere, at vi ikke mener, fundamentet er skyld i nogle af de anmeldte skader. Vi mener heller ikke, det nuværende fundament giver nærliggende risiko for skader.

**Ad A1: Løstsiddende fundamentsblokke, i randfundamentet**

Vi anerkender i skrivelse af 05.03.02, at der partielt er løse fundamentsblokke i randfundamentet, og reparation vurderes til kr. 3.750,-. Der gælder en selvrisiko på kr. 5.000. Klager fastholder i sin skrivelse af 17.03.02, at årsagen til blandt andet den 'væltede opklodsning under gulvbjælker' er funderingsdybden på randfundamentet (se Ad 1). Dette er vi ikke enige i, idet vi mener, årsagen er, at enkelte af fundamentsblokkene ikke har været fyldt tilstrækkeligt op med beton.

**Ad B1: Råddent endetræ**

Vi afviser i skrivelse af 05.03.02 forhold vedrørende råddent endetræ, da dette er nævnt i tilstandsrapporten. Klager anfører i skrivelse af 17.03.02, at forholdet ikke vedrører facadebeklædningen, men derimod fritliggende ender af gulvtømmer. Det fremgår af pkt. A2, at vi tilbyder at erstatte gulve, hvilket inkluderer gulvtømmer. Dette punkt må således bero på en misforståelse.

**Ad 2: Gulve**

**Ad A2: Skader på husets gulve**

I skrivelse af 05.03.02 anerkender vi skaden på gulvet som følge af de løse kiler og uens placerede piller, og udbedringsomkostningerne vurderer vi til kr. 60.000,- incl. moms. Der gælder en selvrisiko på kr. 5.000. Klager accepterer i skrivelse af 17.03.02 denne erstatning men anfører, at i forbindelse med udbedring af skaden skal der udføres nye punktfundamenter (piller for understøtning af gulvbjælker). Vi kan anerkende, at der skal monteres nye piller, men dette forhold er allerede medregnet i den tilbudte erstatning. Klager anfører endvidere, at det er nødvendigt at afmontere alle skillevægge, nedtage vestgavlen samt den overbyggede terrasse for at foretage reparationen. Vi mener ikke, disse foranstaltninger er nødvendige, men vi kan tilbyde at gennemgå udskiftningen af gulvene med en håndværker, som begge parter kan blive enige om, og lade denne afgive tilbud.

**Ad 3: Badeværelse**

**Ad A3: Skæve gulve**

Klager fastholder i sin skrivelse af 17.03.02, at der er sket en kraftig sætning af vægge i badeværelset, delvis grundet indtrængende frost og delvis på grund af indstøbte gulvbjælker under gulvet, samt at skillevægge er placeret på tilstødende trægulve, som ikke er understøttet. Vi anfører i vor skrivelse af 05.03.02, at der ikke kunne konstateres afstand mellem vægge og loft, hvorfor der ikke er tale om sætninger i badeværelsesvægge.

Vi har spurgt vor taksator, hvad han mener, er årsag til de skæve trægulve. Han svarede, at kilerne mellem pillerne til understøtning af gulvet og gulvbjælkerne enkelte steder er faldet ned - eller har et slip på ca. 1 cm., hvorfor gulvet giver sig ved belastning. Årsagen er ikke indtrængende frost og ej heller skader på de indstøbte gulvbjælker. Husets trægulve har vi som tidligere nævnt under pkt. A 2 tilbudt at erstatte.

**Ad C3: Understøbning af fodbadekar samt dårlige fuger.**

I vor skrivelse af 05.03.02 afviser vi forholdet vedrørende revnede og manglende fuger, da dette fremgår af tilstandsrapportens pkt. 9.4, hvor der er gjort opmærksom på, at der generelt er dårlige fuger, men specielt mellem gulv og væg. Vi mener, at klager er blevet gjort tilstrækkelig opmærksom på, at der forekommer dårlige fuger i

hele badeværelset, og vi må således afvise forholdet iht. betingelsernes pkt. 11, 1. pind.

Med hensyn til understøbning af fodbadekarret, er der i udbedringsomkostningerne til udskiftning af gulvet indregnet omkostninger til understøbning af karret.

**Ad G3: Skade på bagvedliggende gipsplader som følge af utætte fuger**.
Vi afviser denne skade, da der i tilstandsrapporten pkt. 9.4 er gjort opmærksom på dårlige fuger, og da der endvidere på s. 6, pkt. 9.0 er anført, at fuger bør eftergås og repareres. Vi mener, forholdet er, opstået efter klagers overtagelse af ejendommen som følge af manglende vedligeholdelse, og forholdet afvises iht. pkt. 10.2, 1. pind.

**Ad 4: Tagkonstruktion Ad A4: Skade på 18 stk. eternitplader**.
Vi har i skrivelse af 06.03.02 anerkendt de 18 stk. revnede tagplader samt 5 stk. rygninger som en på ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade. Udskiftning er vurderet til kr. 6.000,-. For dette forhold gælder en selvrisiko på kr. 5.000,-. Klager anfører i skrivelse af 17.03.02, at hele bygningens tag er oplagt i strid med eternitfabrikkens vejledning. Da klager ikke har forklaret, hvorfor han mener dette, kan vi ikke tage stilling til denne påstand.

**Ad B4: Husets længde**.
Huset er i facademål lidt længere (17-21 cm) i den ene side. Som anført i vor skrivelse af 05.03.02, mener vi ikke, denne skævhed opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, stk. 10.1. Klager har endvidere ikke angivet nogle skader, der skulle være begrundet i denne skævhed.

**Ad D4: 'Nedskudt' rustikloft samt vandskjolder**.
Som anført i vor skrivelse af 05.03.02 er en af årsagerne til disse skader, at sommerhuset står uopvarmet, samt at der er kommet fygesne ind. Bevægelsen i træloftet er i mindre grad, og forholdet er ikke unormalt for et sommerhus, og afvises i henhold til betingelsernes pkt. 11, 5 pind. Det bemærkes endvidere, at forholdet var umiddelbart synligt for selv en usagkyndig køber.

En anden årsag er utætheder i taget, hvilket der er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten pkt. 8.1 og 8.3 samt i den bygningssagkyndiges kommentarer/anbefalinger vedrørende taget jf. hertil i det hele vor skrivelse af 05.03.02 s. 6, pkt. D4.
Skaderne skyldes ikke de revnede eternitplader, da revnerne ikke giver anledning til vandindtrængning.

**Ad 5: Huslejetab**.
Ejerskifteforsikringen dækker jf. pkt. 10.1 udbedring af skader på det forsikrede. Huslejetab dækkes således ikke på ejerskifteforsikringen, da det ikke positivt står i betingelserne jf. ligeledes vor skrivelse af 04.05.01 til klageren.

Tab af brugsværdi dækkes ej heller på ejerskifteforsikringen, da det ikke positivt er nævnt. Pkt. 14.2 vedrørende 'andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning' dækker ikke dette krav.

**Selvrisiko**
Klager anfører i sin skrivelse af 17.03.02, at da der er tale om en skade anmeldt på samme tidspunkt, skal der kun fratrækkes en gang selvrisiko. Dette er vi ikke enige i, da selvrisikoen beregnes pr. skadesårsag jf. ankenævnets praksis, og som det fremgår af ovennævnte gennemgang, er der tale om forskellige skadesårsager.

**Restværdierstatning:**
Forsikringstager anfører i sin skrivelse af 17.03.02 s. 3, at han tager forbehold med hensyn til senere foretagen beregning af skadeprocent i henhold til Skafor Vejledning nr. 318. I den forbindelse må vi afvise, at der på ejerskifteforsikringen kan udbetales restværdierstatning, da dette ikke positivt er nævnt i forsikringsbetingelserne.

Afslutningsvis gør klager opmærksom på, at der er tegnet anmærkningsfri fritidshusforsikring i Alm. Brand med tillæg af insekt og svampeskadedækning. Denne bemærkning forstår vi således, at klager refererer til at skaden på den i badeværelsesgulvet delvist indstøbte gulvbjælke samt enkelte nedbrudte bjælkeender i vestgavlen bør dækkes på insekt- og svampeskadeforsikringen. Da der er taget højde for disse forhold i den tilbudte erstatning under pkt. A 2, er det ikke relevant at anmelde disse

forhold under insekt- og svampeskadeforsikringen. Udskiftningen af disse dele udgør kun en lille del af de samlede omkostninger til gulvudskiftningen, og der opkræves kun en selvrisiko for så vidt angår erstatning for gulvudskiftningen."

Klagerne har i skrivelse af 17/5 2002 til nævnet anført:

"Punkt. AD 1. Fundament.

Det må herved fastholdes at det manglende betonfundament, sammen med manglende afrømning af muldjord under huset og dermed under opklodsning af blokke til gulvbjælker, må anses som årsag til husets skadede trægulve.

Der må samtidig også gøres opmærksom på, at der ikke er foretaget nogen form for rottesikring, ved husets manglende fundamenter.

Punkt. AD A1. Løstsiddende fundamentblokke i fundament.

Alm. Brand har erkendt det punkt, som dækningsberettiget skade, med erstatningstilbud 3.750,00 kr.

Alm. Brand anfører at enkelte af fundamentblokkene ikke har været fyldt tilstrækkeligt med beton, hvilket må bero på en formodning, idet taksatoren ikke har haft mulighed for at konstatere dette under besigtigelserne.

Det må fastholdes at nærværende punkt henhører og har sammenhæng med Punkt AD 1. Fundament.

Punkt. AD B. 1. Råddent endetræ

Alm. Brand anfører under nærværende punkt, at dette beror på en misforståelse.

Det må i denne forbindelse bemærkes at husets vestvendte facadevæg er opført på de rådangrebne gulvbjælker, hvilket medfører at denne gavl skal afmonteres og genopbygges for at udskifte de rådangrebne gulvbjælker.

Ligeledes er ca. 6,50 m af husets sydvendte facadevæg opbygget på husets gulvtømmer, som skal udskiftes i forbindelse med rep. af de skadede gulve, hvilket medfører at også denne del af huset skal af og genmonteres.

Alm. Brand har dog tilbudt erstatning for udskiftning af det omtalte gulvtømmer under det efterfølgende punkt, men med uacceptabelt skadeserstatning.

Punkt. AD A2. Skader på husets gulve.

Alm. Brand har anerkendt denne skade som værende er dækningsberettiget skade, dog uden redegørelse for skadeårsag og med urealistisk lav erstatningstilbud.

Det må bemærkes at alle husets skillevægge er placeret på de omtalte gulve, hvilket medfører at skillevæggene skal afmonteres og nye opføres.

Punkt. AD A3. Skæve gulve

Alm. Brand afviser her at der er tale om sætningsskader.

Da skillevæggene omkring badeværelset er placeret på de tilstødende trægulve, som skal afmonteres i forbindelse med udskiftning af gulv og gulvtømmer, og at gulvet i badeværelset skal hugges op for fjernelse af indestøbt gulvtømmer, har dette punkt ingen større betydning, men det må dog fastholdes at der er sket større sætningsskader i forbindelse med indtrængt frost, på grund af manglende betonfundament.

Punkt. AD C3 Understøbning af fodbadekar mm.

Alm. Brand har anerkendt at der mangler understøbning af fodbadekar, men uden at fastsætte skadeserstatning, med henvisning til den tilbudte skadeserstatning for udskiftning af husets gulve, som må anses som uacceptabelt.

Punkt. AD G3. Skade på bagvedliggende gipsplader i badeværelse.

Alm. Brand har afvist denne del af skaden.

Da det som anført under punkt AD A3, er nødvendigt at afmontere alle skillevægge i badeværelset har det nærværende punkt ingen større betydning, men det må dog fastholdes at der er sket vandskade på gipsplade mellem vægfliser og fodbadekar.

Punkt AD 4. Tagkonstruktion.

Alm. Brand har delvist anerkendt skaden som nærværende dækningsberettiget og tilbudt 6.000,00 kr. i skadeserstatning.

Til vor store forundring anføres det at Alm. Brand ikke kan tage stilling til dette punkt vedr. fejlmontering af husets eternitpladetag.

Under mødet 8/2-02 blev dette forhold klart og meget tydeligt forevist taksator T. R.-H. og skadechef P.R., det var ganske vist meget koldt denne dag, men der hersker ingen tvivl om, at de så hvad de ønskede at se.

Skaden er beskrevet i brev til Alm. Brand af 2. februar 2002, under punkt 4, som normalt vil være fyldestgørende for en byggetekniker.

Såfremt det viser sig at Alm. Brand ikke er i stand til at gennemskue dette afsnit, må det anbefales at lade en byggetekniker fra Dansk Eternitfabrik besigtige husets tag, og fremkomme med en rapport

I tilstandsrapporten side 4, punkt 8. 1, er der anført, karakter K 1 "lidt utæt i samlinger, efterspændes".

I henhold til tagpladernes oplægning vil en efterspænding af taget bevirke, at samtlige tagplader vil revne, da der herved vil opstå spændinger i pladerne, grundet fejlmontering.

Punkt AD D4. 'Nedskudt' rustikloft, samt vandskjolder.

Alm. Brand har afvist denne del af skaden, under henvisning til Tilstandsrapportens punkt 8.1 og 8.3, som er anført med karaktererne K1.

Da der er tale om ret omfattende følgeskader, som nedskudte lofter og vandskjolder på en større del af husets lofter, samt vandskader på gulvbelægning, er det ret uforstående at dette forhold står anført med karaktererne K1 i tilstandsrapporten.

Det er undertegnedes opfattelse, at vandskader på lofter og gulvbelægning, skyldes indtrængende vand og fygesne, grundet fejloplægning af husets tag, hvorfor erstatningskrav for denne del af skaden fastholdes.

Punkt AD 5. Huslejetab.

Undertegnede fastholder at Alm. Brand skal yde skadeserstatning for tab af husleje og brugsværdi, i reparationsperioden.

Det må formodes at Alm. Brand, sammen med andre større forsikringsselskaber er underkastet Skafor Vejledning nr. 318. Del, punkt F.

Selvrisiko

Undertegnede må herved fastholde at nærværende sag skal behandles som en samlet skade, idet de anførte punkter har indgriben i hinanden, samt at der er tale om en anmeldt skade.

Restværdierstatning.

Det må formodes at Alm. Brand er underkastet Skafor Vejledning nr. 318, hvorfor eventuelt restværdierstatning, skal udregnes og udbetales i henhold til Skafor Vejledning nr. 318, punkt 8.

Alm. Brands afsluttende punkt.

Alm. Brand har åbenbart misfortolket dette punkt.

At dette punkt er anført i brev til Alm. Brand af 17. marts 2002, er kun for at belyse ejendommens værdi og tilstand, før skaden blev konstateret.

Da der på ejendommen er tegnet anmærkningsfri fritidshusforsikring til nyværdi med tillæg af svampe og insektskadeforsikring, må det fastholdes at der ikke kan ske fradrag for slid og ælde i den forventede udbetalte skadeserstatning.

I håb om at nærværende kommentarer kan belyse uklarlagte spørgsmål i sagen, takker vi på forhånd for korrekt behandling af sagen og stiller os gerne til rådighed ved manglende oplysninger."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

**Bygningsdel/Installation:** **Vurdering:**

| | IB | K0 | K1 | K2 |
|---|---|---|---|---|
| 1. Fundamenter/Sokler | | | 1 | 1 |
| 2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk | x | | | |
| 3. Yder- og indervægge | | | 2 | 1 |
| 4. Vinduer og døre | | | 2 | 2 |
| 5. Lofter/Etageadskillelser | x | | | |
| 6. Gulvkonstruktion og gulve | | | 1 | |
| 7. Indvendige trapper | x | | | |
| 8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten | | | 6 | 2 |

…

**Bemærkninger til sekundære bygninger:**

…us i simpel konstruktionsopbygning.

Tag af eternit. Ydervægge i træ. Meget lille hældning af eternittag kan medføre utætheder i taget. Der er råd eller nedbrudt træ i stern, dør, vindue og udhæng. Der er løse brædder i udhæng. Facadebeklædning må ikke berøre terræn.

Bygningen er i øvrigt intakt og anvendelig til sit formål.

**Generelle bemærkninger:**

… Efter alderen er huset i god stand uden alarmerende fejl og mangler.

…

**Karakter:**

**IB: Ingen bemærkninger.**

**K0: Kosmetiske skader**. Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygninger.

**K1: Mindre alvorlige skader.** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

**K2: Alvorlige skader.** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

**Registrering af skader eller tegn på skader**

| Bygning | Bygningsdel | Karakter | Bemærkninger |
|---|---|---|---|
| ... | ... | ... | ... |
| | 6.1 Gulvkonstruktion | K1 | Ujævnt og lidt nedbrudt gulvopbygning. |
| | 8.1 Tagbelægning | K1 | Lidt utæt i samlinger. Efterspændes |
| B | 8.2 Tagfald | K1 | For lille tagfald på eternittag på garage. |
| A | 8.3 Rygninger | K1 | Dårlig stopning ved rygningsplader. (Utætheder) |
| | | K2 | Løs rygningsplade mod øst. (Dækker ikke kip og beskytter ikke trækonstruktionen) |
| ... | ... | ... | ... |
| | 9.1 Gulvkonstruktion | K1 | Ældre anlæg. Flere revnede fliser. |
| | 9.4 | K1 | Dårlige fuger, specielt mellem gulv/væg. |

...

**Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner:**

| Bygning | Bygningsdel | Notenr. /kom. | Årsager/kommentarer |
|---|---|---|---|
| ... | ... | ... | ... |
| A | 9.0 Vådrum | Kom. | Fuger bør eftergås og repareres. |

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket.**

**10.1.** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ...

**11. Undtagelser fra dækningen.**

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. ...
- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet. ...
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse. ...

**12. Selvrisiko.**

Den for forsikringen gældende selvrisiko fremgår af policen. ...

**14. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning.**

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales – hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden – tillige ...

**14.2.** Andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klagerne, at de anmeldte forhold er ”skader” i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet bemærker, at en egentlig bevisførelse ved domstolene muligvis vil kunne begrunde et andet resultat.

Nævnet er endvidere enig med selskabet i, at bemærkningerne i tilstandsrapporten for visse af forholdene fører til, at disse er undtaget forsikringsdækning.

For de forhold, hvor der er forsikringsdækning, finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet ikke kan udbedres for de af selskabet anslåede beløb. Nævnet har i den forbindelse bemærket sig, at selskabet er indstillet på at lade en håndværker afgive tilbud på udgifterne til udskiftning af gulve. Heri indfortolker nævnet, at selskabet

er villig til at justere erstatningen, hvis håndværkerens tilbud afviger fra selskabets erstatningstilbud.

Nævnet bemærker endvidere, at der skal opkræves selvrisiko pr. skade. Forholdet vedrørende løstsiddende fundamentblokke, gulvskader og skader på eternitplader, er hver for sig én skade, for hvilken der hver for sig beregnes selvrisiko.

Huslejetab, tabt brugsværdi og restværdierstatning er ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Som følge af det anførte, og med det ovenfor anførte forbehold,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen