693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.113:

xxxx xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring samt husejerforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fem skader på ejendommen. Der foreligger uenighed om, hvilke skader klagerne har anmeldt.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet henvist til brev af 28/11 2002 til Nykredit Østifterne. I dette brev hedder det:

"**27. februar**

Skader anmeldes per telefon. Der anmeldes følgende forhold:

- Vand i krybekælderen – der står 5 cm over det hele
- Vandindtrængen i selve kælderen.
- Fugtskader og vandindtrængen ved skorstenen, fugtskader ved endevæg i dagligstue, fugtskade ved endevæg i badeværelse, samt fugtskade ved endevæg og sidevægge i arbejdsværelse.

…

**20. marts**

Skaderne besigtiges af KH.

**01. juni**

Skadeopgørelse fra NØ. Der er taget stilling til 3 forhold omkring kælderen og krybekælderen. Der er ikke taget stilling til forholdene omkring fugtskaderne.

**Primo juni**

Vi kontakter NØ/KH igen vedrørende den manglende stillingtagen til fugtskaderne. Nyt møde sættes i stand.

**10. juni**

Vi påbegynder vores planlagte vinduesudskiftning. På grund af de omfattende fugtskader føler vi os pressede til at gøre noget ved taget - det er 103 dage siden vi anmeldte forholdet og I har ikke reageret. Vores håndværkere mener, at fugtskaderne er så omfattende, at der skal laves et nyt tag. Vi sætter derfor en udskiftning af taget i gang på forventet efterbevilling fra jeres side. Vi føler os i god tro, fordi KH kommer på ny besigtigelse i løbet af få dage - arbejdet med taget er på dette tidspunkt ikke videre fremskredet.

**Medio juni**

De anmeldte fugtskader besigtiges af KH.

**Medio juli**

Der konstateres nedbrydning i lægter, gavlbeklædning og udhængsbrædder. Dette meldes omgående til NØ per telefon.

**6. august**

Skadeopgørelse fra KH omhandlende indvendige vandrør. Der er ikke en lyd om vores fugtskader som KH besigtigede medio juni.

**20. august**

Nedbrydningsskaderne besigtiges af bygningskonsulent JN. Vi taler med JN om de anmeldte fugtforhold, der tidligere er besigtiget af KH, hvor vi stadig ikke har fået noget svar. JN lover at samkøre disse forhold, så vi får en helhedsbetragtning. Det

er tydeligt for os, at der er sammenhæng mellem fugtskaderne og det nedbrudte træværk.

**22. august**

Skadeopgørelse fra JN omhandlende råd og svamp i taglægter. Ikke en lyd om skaderne på gavlbeklædningen, udhængsbrædderne eller fugtskaderne, som han ville samkøre med NØ/KH.

**9. oktober**

Skadeopgørelse fra NØ omkring fugtskaderne. Der er nu gået 224 dage siden vi anmeldte dette forhold. Der er ikke taget stilling til, at fugtpletterne på skorstenen er friske og der er ikke taget stilling til de øvrige fugtpletter i dagligstue, badeværelse og arbejdsværelse.

**Således ser skadebilledet ud**

Vi har lavet en liste over de enkelte forhold, så vi kan få et samlet overblik over skaderne.

- Utæt vandrør i krybekælder.
- Vandindtrængen i krybekælder og kælder.
- Tæring af faldstamme i krybekælder.
- Fugtskader og vandindtrængen ved skorsten.
- Fugtskader i dagligstue, badeværelse og arbejdsværelse.
- Nedbrydning i lægter, gavlbeklædning og udhængsbrædder.

**Erstatning af de enkelte forhold**

Vi mener, ikke jeres vurderinger af skaderne er korrekte. Vi har lavet en kommentar til de enkelte forhold.

***Udskiftning af utæt vandrør i krybekælder***

Forholdet omkring det utætte varmtvandsrør er overført til husforsikringen og dækket af denne. Udskiftning af koldtvandsrør er afvist af husforsikringen, idet l henfører dette til almindelig vedligeholdelse.

Husforsikringen burde i vores øjne dække skjulte rørskader, da røret befinder sig midtvejs inde i krybekælderen og ikke er synligt udefra og heller ikke omtalt i tilstandsrapporten. Vores udgift hertil er 2982,- kr.

***Tæring af faldstamme i krybekælder***

Forholdet er afvist af ejerskifteforsikringen. Skaden burde have været overført til husforsikringen og dækket af denne. Der er tale om en utæthed på faldstammen i *krybekælderen*. Det forhold der er nævnt i tilstandsrapporten omhandler faldstammen i den rigtige kælder og ikke faldstammen i krybekælderen.

Vi mener, at forsikringen skal dække vores udgift til reparation af den utætte faldstamme. Vores udgift har været på 650,- kr.

***Vandindtrængen i krybekælder og kælder***

Forholdet omkring vandindtrængen i krybekælderen er afvist af ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at det ikke udgør en skade i forsikringens forstand, fordi l ikke har kunnet konstatere nogen bygningsødelæggelse eller nedsat værdi / brugbarhed af bygningen.

Ejerskifteforsikringen er udvidet med KvalitetsMærke til også at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. l vores sag har forhold ved grunden påvirket husets terrændæk, som har stået under 5 cm vand. Det må betragtes som en skade på huset, at der står vand på og i terrændækket. Der er nærliggende risiko for angreb af skimmelsvampe i konstruktionerne og husets værdi og brugbarhed nedsættes naturligvis af dette forhold.

Vi mener, at forsikringen skal dække udbedring af dette forhold ved etablering af omfangsdræn, som l selv har foreslået i jeres rapport. Der kan også blive tale om affugtning af krybekælderen, samt en nærmere undersøgelse af skimmelforholdene i konstruktionerne. Vores foreløbige udgifter til etablering af dræn, samt fugtspærre (platon plast) rundt om huset beløber sig til 26.000,- kr.

***Fugtskader og nedbrudt træværktagkonstruktionen***

Efter at vi har gennemlevet hele forløbet omkring fugtskaderne og det nedbrudte træværk i tagkonstruktionen over de fugtige områder, står det klart for os, at der er en sammenhæng mellem disse forhold. I *(NØ)* har ikke på noget tidspunkt taget stilling til fugtskaderne eller gjort jer den ulejlighed at undersøge, hvorfor fugtskaderne opstår. Da problemet med det nedbrudte træværk dukker op, undlader I også at kæde dette sammen med fugtskaderne.

I skaderapporten fra 9. oktober, hvor I svarer på vores anmeldelse af fugtskaderne nævner I to inddækninger som er utætte på grund af deres alder, samt gamle fugtpletter på skorstenen. Disse forhold vil I ikke dække. Der er stadig ikke taget stilling til de øvrige steder, hvor der er fugtpletter og til det forhold at fugtpletterne ved skorstenen er friske og ikke gamle udtørrede fugtskjolder som beskrevet i tilstandsrapporten.

I dækker en udskiftning af de nedbrudte lægter på husforsikringen alene med prisen for udskiftningen af lægterne. Der er ikke taget stilling til det nedbrudte træværk i gavlen og udhængsbrædderne og der er ikke sket en samkøring af skaderne.

Vi mener, at I som forsikringsselskab burde have taget jer tid til at behandle forholdene omkring tagkonstruktionen seriøst fra starten. Havde I undersøgt fugtskaderne med det samme vi anmeldte dem, havde I opdaget sammenhængen mellem fugtskaderne og det nedbrudte træværk. Det havde derfor retmæssigt været jeres beslutning, at en del af taget skulle skiftes for at reparere skaderne.

I stedet for at nå til den rigtige konklusion efterlader I os i et stort tomrum, hvor vi selv tvinges til at tage beslutningen omkring tagudskiftningen på grund af jeres langsommelighed og manglende stillingtagen til de anmeldte forhold. I vil efterfølgende ikke samkøre forholdene til en helhedsvurdering og vælger i jeres brev af 22. august kun at erstatte de skadede lægter. …

Det er vores opfattelse, at forsikringen skal dække den fjerdedel af tagudskiftningen hvor fugtskaderne og det nedbrudte træværk befandt sig. Vi har betalt 291.000 kr.

for udskiftningen af hele taget på alle fire tagsider. Vi forventer derfor at I erstatter denne skade med 72.750 kr."

Selskabet har ved skrivelse af 14/5 2003 til nævnet anført:

"**Sagens faktum**

Forsikringstager har den 27. februar 2002 anmeldt tre forhold

1. Utæt vandrør fra køkken - placeret i krybekælder.
2. Vand i krybekælder forårsaget af utæt skorsten og sokkel.
3. Tæret vandrør/faldstamme i kælder.

Alle tre forhold har vi besigtiget den 20. marts 2002, jf. rapport af samme dato med fotos, og forholdene er behandlet over husforsikringen. Forhold 1 (varmtvandsrør) er anerkendt, jf. vores brev af 6. august 2002. Vi har betalt erstatning på kr. 4.762,95 efter fradrag af selvrisiko på kr. 966,00 for et utæt rør som det fremgår af brevet.

Forhold 3 (koldtvandsrøret) har vi afvist, da det vedrører udgifter til udskiftning af et rør som var tæret, men ikke utæt, idet udgiften hermed vedrører almindelig vedligeholdelse.

Varmtvandsrøret og koldtvandsrøret var udskiftet, da vores konsulent K.H. ville besigtige disse. Efterfølgende har vi modtaget kopi af faktura af 31. marts 2002 fra aut. vvs-installatør Brdr. J.L. ApS, hvoraf fremgår, at der er brugt 13 svendetimer på arbejdet, hvilket vores konsulent undrede sig over. Ved efterfølgende kontakt til firmaet, har vi fået oplyst, at der dels er udskiftet et utæt varmtvandsrør og dels det tærede koldtvandsrør, som vi har afvist at dække. Vi har ligeledes fået oplyst hvilke dele af regningsbeløbet der kan henføres til hvert af rørene, og på baggrund heraf udbetalt erstatning, jf. ligeledes vores brev af 6. august 2002 til forsikringstager.

Herudover har vi afvist at dække udgifter til udskiftning af en tæret faldstamme i krybekælderen. Faldstammen er alene tæret, men ikke utæt. Der er tale om en gammel og ubenyttet faldstamme som blev fjernet for at hindre rotteproblemer. Da faldstammen var ubenyttet, har denne ikke lækket.

Der er endvidere fundet tæring af en faldstamme som er benyttet. Forholdene vedrørende begge faldstammer har vi afvist i vores brev af 1. juni 2002 med begrundelsen, at den ubenyttede faldstamme ikke udgør en skade, og at den benyttede faldstamme er nævnt i tilstandsrapporten, og ikke er klart forkert beskrevet heri.

Forhold 2 blev som nævnt besigtiget den 20. marts 2002 af vores konsulent K.H. og er beskrevet i samme rapport som forhold 1 og 3.

Vores konsulent har i sin rapport anført følgende:
'I ca. 1/2'delen af krybekælderen har der stået flere cm. vand, der antagelig er trængt ind ved kælderydervægge. Herudover er der trængt vand ind til kælder gennem indvendig væg (bl.a. ved renselem for skorsten) - mellem kælder og krybekælder. På to områder var der synlig tegn på vandindtrængningen, mens krybekælderen var tør (ft. har haft affugter stående).

Ejendommen er fra 1964. Bygningen er kraftig påvirket af fugt i grunden, ikke blot som følge af en høj grundvandsstand, men også fordi der siver nedbør fra terrænoverfladen ned mod grundvandet. Alt efter grundens beskaffenhed og evne til at lede vandet igennem, kan der i kortere eller længere tid stemmes vand mod krybekælderydervæggen/krybekældergulv.

Fugten i grunden varierer med årstiden inden for det enkelte år, men også fra år til år som følge af særlige fugtige år. Efter et år med usædvanlig stor nedbør - og derfor hævet grundvandsspejl i forhold til normalen, kan der opstå vandindtrængning, antagelig i denne sag - i overgangen mellem ydervæg/gulv, hvor der ofte forekommer utætheder revner.'

Vi har afvist forholdet i vores brev af 1. juni 2002 med begrundelsen, at der ikke er sket en skade på bygningerne, idet vi ikke har kunne påvise en bygningsødelæggelse på/omkring krybekælderen ved vores besigtigelse.

8. 61.113

Vi har efterfølgende fået oplyst af forsikringstager, at der er forekomster af skimmelsvamp i krybekælderen, og derfor har vi anbefalet forsikringstager, at de tager kontakt til firmaet Dansk Bygningsanalyse A/S for at undersøge dette. Forsikringstager har os bekendt ikke fulgt vores anbefaling.

Forsikringstager ringede os op den 12. juni 2002, idet de manglede et svar vedrørende skorstenen, og derfor besigtigede vores konsulent K.H. på ny forsikringstagers ejendom den 20. juni 2002.

Han kunne konstatere, at der var en utæt inddækning omkring skorstenen og en utæt inddækning ved en sammenbygning mellem to bygninger. Årsagen er efter vores konsulents vurdering, at inddækningerne er gennemtæret. På besigtigelsestidspunktet var inddækningerne udskiftet, idet der var ved at blive lagt nye tagsten op, men vores konsulent fik forevist inddækningerne, der skulle udskiftes på grund af oplægning af nyt tag.

På en ca. 2,7 x 1,25 x 0,50 meter hvidmalet skorsten som står i stuen kunne ses misfarvning og efter vores konsulents vurdering skimmelvækst. Vores konsulent kunne konstatere, at fugtpletterne på skorstenen stammede fra den gennemtærede inddækning ved skorstenen, og at fugtskjolden på ca. 0,5 kvadratmeter stammede fra den gennemtærede inddækning ved sammenbygningen.

Inddækningerne er fra ejendommens opførelse i 1964 og deres levetid er efter vores konsulents vurdering udløbet som følge af manglende vedligeholdelse. Først ved brev af 9. oktober 2002 får vi meddelt en afgørelse til forsikringstager, og vi meddeler her, at forsikringen ikke dækker reparation af inddækningerne, eftersom disses levetid er udløbet. Vi henviser til forsikringsbetingelserne punkt 2, stk. 6, side 6, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold der alene består i udløb af bygningsdele, konstruktioners eller materialers levetid. I samme brev afviser vi fugtpletterne på skorstenen, idet disse er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten på side 7 er nævnt, at pletterne på skorstenen skyldes en tidligere utæthed der er blevet udbedret. Fugtskjolden kan henføres til manglende vedligeholdelse og den er af bagatelagtig karakter, og er som følge heraf ikke dækket.

Forsikringstager fremsender herefter brev af 8. december 2002 til vores direktion, i hvilket det bliver oplyst, at der allerede den 27. februar 2002 er anmeldt fugtskader ved endevæg i dagligstuen, fugtskade ved endevæg i badeværelset samt fugtskade ved endevæg og sidevægge i arbejdsværelset. Vi kan ikke se, at disse fugtproblemer er anmeldt den 27. februar 2002 af vores optegnelser, og vores konsulenter der har besigtiget ejendommen tre gange på dette tidspunkt, er ikke gjort opmærksom herpå, bortset fra fugtproblemerne i dagligstuen som vores konsulent K.H. har anset for at være en følge af de tærede inddækninger.

Forsikringstager oplyser i deres brev, at den planlagte vinduesudskiftning påbegyndes den 10. juni 2002. Forsikringstager oplyser videre, at de på grund af de omfattende fugtskader har følt sig presset til at gøre noget ved taget, og at forsikringstagers håndværkere mener, at fugtskaderne er så omfattende, at der skal laves et nyt tag. Forsikringstager oplyser, at de derfor sætter en udskiftning af taget i gang på forventet efterbevilling af os. Forsikringstager oplyser, at de føler sig i god tro, eftersom K.H. kommer på besigtigelse i løbet af få dage. Forsikringstager oplyser endvidere, at de medio juli 2002 konstaterer nedbrydning i lægter, gavlbeklædning og udhængsbrædder, og at dette omgående anmeldes til os. Vi har ikke optegnelser der viser, at vi bliver kontaktet herom medio juli. Ifølge vores optegnelser kontaktes vi den 12. august 2002 herom.

Den 12. august 2002 anmelder forsikringstager telefonisk, at der er fundet råd i taget, og den 20. august 2002 besigtiger vores konsulent J.N. taget. Vores konsulent kunne konstatere, at taget var udskiftet. Lægterne lå ved siden af huset, og J.N. måtte ud fra A.M.H. beskrivelse af hvor på taget lægterne havde siddet, samt hans opmåling af lægterne, udregne skadeomfanget. J.N. kan ikke huske om der også lå gavlbrædder.

J.N. har i brev til forsikringstager af 22. august 2002 meddelt, at vi kan anerkende at udbetale en erstatning med kr. 4.659,00 for nedtagning og oplægning af en lægte på tagsiden som var kraftigt angrebet af råd og tømmersvamp. Forholdet er anerkendt over husforsikringen. Vores konsulent har ingen yderligere bemærkninger.

Udhængsbrædder er ikke dækket af svampe- og insektdækningen på husforsikringen, betingelser nr. D212401, jf. pkt. 3.5, hvorefter forsikringen ikke dækker skade på sternbeklædninger, tagudhæng, vindskeder og de tilhørende dæklister.

Ved vores brev af 20. december 2002 afviser vi, at udbetale erstatning for udgifter til tagrenoveringen, idet taget er udskiftet, så vi ikke længere har haft mulighed for at bedømme, om det gamle tag led af en skade som kunne være dækket af ejerskifteforsikringen. Vi meddeler endvidere, at vi ikke har fået anmeldelse af fugtproblemerne i badeværelset og i arbejdsværelset.

**Vores kommentarer**

Forsikringstager har ved sin første telefoniske henvendelse hertil fået tilsendt en blanket med en 'slip' nederst som skal klippes af og sendes til vores konsulent sammen med tilstandsrapporten, jf. vores brev af 27. februar 2002. Denne slip har forsikringstager udfyldt, og der er ikke anmeldt fugtproblemer i dagligstuen eller andre værelser i stueetagen, men alene tre forhold i hendes krybekælder/kælder vedrørende utæt vandrør og faldstamme samt vand i kælder og utæt rør i krybekælderen.

Vores konsulent K.H. besigtiger de anmeldte forhold den 20. marts 2002, og bliver ikke ved denne lejlighed gjort opmærksom på fugtproblemer i stuen, arbejdsværelset eller badeværelset.

Forsikringstager henvender sig telefonisk igen den 12. juni i år, idet de savner en stillingtagen til forholdet vedrørende skorstenen, som vores konsulent ikke har undersøgt ved en fejl.

K.H. besigtiger på ny forsikringstagers ejendom den 20. juni 2002, og bliver heller ikke på dette tidspunkt gjort opmærksom på fugtproblemerne i badeværelset og arbejdsværelset som han af samme grund ikke besigtigede. Ved besigtigelsen var tagrenovationen påbegyndt, og forsikringstager gjorde ikke dette tidspunkt opmærksom på årsagen til denne renovering eller i øvrigt, at taget skulle behandles på som en skade. Af samme grund blev dette ikke besigtiget. Efter forsikringsbetingelserne

må forsikringstager ikke bortskaffe eller nedrive beskadigede bygningsdele uden vores samtykke.

Vi har ikke kunne konstatere, at forsikringstager har anmeldt taget som en skade, og A.M.H. var selv til stede ved begge besigtigelser den 20. marts og den 20. juni 2002, og her blev der ikke oplyst om, at taget skulle behandles som en skade. K.H. vurderer, at det ikke vil kaste lys over forholdet at tage kontakt til forsikringstagers tømrer, hvorfor dette ikke er gjort. K.H. har ikke haft grundlag for af egen drift at foretage undersøgelse af taget, idet han har henført fugtproblemerne i dagligstuen til forholdet vedrørende de tærede inddækninger. Efter K.H.'s vurdering kan råd i lægter skyldes utætheder i taget eller høj luftfugtighed. Der er ikke en dampspærre på loftet, men dette er normalt for huse opført i 1964. Da der heller ikke er en tyk isolering, sker der ingen kondensering, og varmen nedefra ryger blot ud. J.N. har udtalt, at taget allerede var udskiftet, da han besigtigede lægterne den 20. august 2002, hvilket var hvad han var rekvireret til. Han kan ikke huske om der lå andet fra taget.

Ejerskifteforsikringen dækker skade på bygningen. I bekendtgørelse om huseftersynsordningen af 22.8.2002 er anført i § 11, litra 7, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men kan være omfattet af kvalitetsmærket, hvis det er sandsynliggjort, at det er *forhold ved grunden* der medfører skade på bygningen, og at *dette forhold* nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. I pkt. 5, 3. pind på policens side 7 er således anført, at ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Der skal altså være forhold ved jorden, jordbunden eller jordoverfladen som medfører, at bygningens værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt.

Vores konsulent K.H. anfører, at der ikke er fundet skader på bygningen, men at vand er trængt ind gennem vægge som følge af at der stemmes vand mod ydervæggen. Der foreligger ikke en skade på bygningen som følge af forhold ved grunden,

og bygningens værdi og brugbarhed er ikke nedsat nævneværdigt sammenlignet med andre intakte ejendomme fra 1964, idet det er almindeligt forekommende, at der er fugt i kældre i bygninger der er opført i 1964. Af disse grunde skal vi gøre gældende, at vi ikke er forpligtet til at betale for nedlæggelse af dræn."

Hertil har klageren ved skrivelse af 14/5 2003 til nævnet anført:

"Tagskaden

- Det viser sig, der er en skade på taget - lægter mv. er nedbrudte. NØ mener ikke, de er blevet gjort opmærksomme på, at der kunne være problemer med taget. NØ fastholder, at de ikke har fået anmeldt fugtskader i dagligstue, badeværelse og arbejdsværelse.

- Såfremt NØ havde undersøgt taget **før** renoveringen, ville rådskaderne på lægter, gavlbeklædning mv. være opdaget og erstatningen på husforsikringen var blevet væsentligt større. Omkostningerne til stillads, tagsten ned og nye op skal tillægges den erstatning de har ydet for lægterne.

Som det fremgår af korrespondancen imellem NØ og os, er der to forskellige påstande om, hvad der er anmeldt. Vi fastholder stadigvæk at NØ, både telefonisk ved vores første henvendelse, samt ved deres taksator K.H., var fuldt ud informeret fra vores side om fugtskadernes omfang og hvor de var. Endvidere blev NØ informeret om, at vi skulle have skiftet vinduer/døre i huset, da vi i april-maj måned rykkede for svar vedr. fugtskaderne. Da dette svar endelig forelå i juni var der **ikke** taget stilling til fugtskaderne. Pga. dels fugtskaderne og dels vores forestående vindues/døre udskiftning, satte vi så selv en renovering af taget igang. Vi må endvidere påpege, at vi på intet tidspunkt i forbindelse med huskøbet havde forventet at skulle udskifte taget. Faktisk tillagde vi tilstandsrapportens udsagn om, at hustaget havde mindst 20 års rest levetid stor betydning. Vi mener, at vi dels ved at anmelde alle fugt- og vandskader hurtigt efter dets opståen til NØ telefonisk og under taksator besøg, har informeret NØ om skadesomfanget i den udstrækning, det har været os muligt. Vi finder, at det er NØs opgave at sikre sig, at sagen bliver ordentligt belyst ved deres taksator besøg (K.H. og J.N.), idet vi som lægfolk ikke har nogen rimelig chance for at vurdere fugt/vandskadernes præcise årsag.

Vi forventer derfor stadigvæk, at NØ erstatter renoveringen af taget med mindst 72.750,- svarende til en fjerdedel af vores udgift til tagrenovering."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 15/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| A | 10.0 VVS-installationer | | |
| | 10.3 Afløbsinstallationer | K1 | Faldstammen under loftet i kælderrummet ved trappen har mindre rustangreb." |

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**1 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, deformering, 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.

…

**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

…

6. forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

**5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke**

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

…

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne."

I forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**Generelle undtagelser til svampe- og insektskadedækningen**

**3 Forsikringen dækker ikke**

…

5. skade på sternbeklædninger, tagudhæng, vindskeder og de tilhørende dæklister,
6. skade på uafdækkede spær-, bjælke- og remender,"

Nævnet udtaler:

Koldtvandsrør i kælderen:

Nævnet har gennemgået sagen, herunder skrivelsen af 6/8 2002 fra selskabet til klageren, hvoraf fremgår, at selskabet har drøftet udskiftningen af koldtvandsrøret med den håndværker, der udførte arbejdet. Nævnet finder herefter at kunne lægge til grund, at koldtvandsrøret var tæret, og nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for det pågældende rør.

Faldstamme:

Selskabet har afvist det pågældende forhold, dels fordi det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og dels fordi det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Endelig har selskabet gjort gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at det ikke klart forkert beskrevet. Nævnet finder at måtte være enig med selskabet heri og kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Vand i kælderen forårsaget af utæt skorsten og sokkel:

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1964, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der har været tale om sådanne forhold ved grunden, at forholdet er dækket i henhold til den udvidede dækning, der gælder for den tegnede forsikring.

Nævnet finder, at vandindtrængningen fra skorstenen skyldes udløb af den sædvanlige levetid af inddækningen ved skorsten og ved sammenbygningen mellem to bygninger, som er fra opførelsen af ejendommen i 1964.

Fugtpletterne er desuden nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke finder at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Fugtproblemer i tagkonstruktionen:
Taget var udskiftet forinden besigtigelse, og nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at forholdet på et tidligere tidspunkt er anmeldt til selskabet. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for tagrenoveringen.

Nævnet finder, at sternbrædder, tagudhæng, vindskeder og tilhørende dæklister, samt udhængsbrædder må antages at falde ind under de ovenfor citerede undtagelsesbestemmelser i husejerforsikringen. Nævnet finder derfor, at disse forhold ikke berettiger til forsikringsdækning i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Selskabet har imidlertid anerkendt at udbetale 4.659,00 kr. for nedtagning og oplægning af lægter. Nævnet finder således ikke muligt på baggrund af det netop anførte at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Fugtproblemer i dagligstue, arbejds- og soveværelse:

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at selskabet har modtaget anmeldelse om fugtproblemer i de pågældende rum. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand