724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 63.415:

xxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport med Kvalitetsmærke dateret 30/1 2002. Der er tillige udarbejdet OBHI-tilllæg til tilstandsrapporten omfattende EL- og VVS-tjek.

I salgsmateriale fra ejendomsmægleren er oplyst:

> "FIRLÆNGET EJD. MED UDSIGT.
> Rødstenshus fra 1900 med eternittag. Stuehuset er væsentligt ombygget i 1997 og senere med bl.a. nyere køkken, nyere badeværelse, nylavet overetage, sandblæsning af facade og overfladebehandlet med et nyt Superfos produkt af glaserede sten, nye mahognivinduer og døre osv."

Klageren har sammenfattende i skrivelse af 21/1 2005 til nævnet anført:

> "Jeg har nu bekostet ca. 100.000 kr. på fejl og mangler i huset, som jeg ikke var klar over eksisterede, og som ikke var budgetteret. Hvis jeg havde kendt til disse fejl og

mangler på huset, er jeg af den overbevisning, at jeg ikke ville have foretaget handlen og slet ikke til den pris, som blev givet. Jævnfør vedlagte præsentation af huset fra ejendomsmægleren ses det, at huset er væsentlig renoveret i 1997 og fremefter. Derfor vil man som køber ikke forvente, at huset vil besidde alvorlige fejl i konstruktionen. Dog valgte jeg som køber at tegne en ejerskifteforsikring i tilfælde af, at der skulle være fejl og mangler.

Vi har nu manglet ca. halvdelen af vores beboelse i over to år, og er blevet delvist beskyldt for at tale usandt og benytte vores badeværelse i et omfang, som det ikke er bygget til m.v.

Denne sag må snart få ende, og vi er af den mening, at Nykredit nu må træde til og betale det, det har kostet og de sidste udgifter (jf. vedlagte bilag fra håndværkere), så vi kan komme videre med vores liv. Der må være en grænse for, hvordan man kan behandle folk."

Ad hængende murværk over vinduer

Det fremgår af sagen, at murværket over 4 vinduer hænger, da der ikke er anvendt overliggere. Selskabet har ved skrivelse af 3/7 2002 meddelt, at forholdet kan anerkendes som dækningsberettigende, men at man vil gøre værdiforringelse gældende med 50 %. Selskabet har vurderet udgiften til indmuring af 4 overliggere til 10.400 kr., hvorefter forsikringens samlede maximale selvrisiko på 25.000 kr. er nedskrevet med 50 % deraf, svarende til 5.200 kr.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at det anslåede beløb på 10.400 kr. ikke er tilstrækkeligt til udbedring af skaden. Klageren har i skrivelse af 22/3 2004 til nævnet anført:

"Jeg er overbevist om, at en håndværker skal have et større beløb, da der oven i reparationen, skal tillægges en del timer til nedtagning og opsætning af vægge og loft.
Der bliver nævnt, at murværket er 100 år gammelt, og derfor skal det forventes, at muren hænger. Dette kan måske være sandt, men som det blev forevist bygnings-

konsulenten, er der blevet sat et større vindue i på et af stederne, hvor muren hang meget. Dette vindue er dateret 05/2000 (set i rammen af termoglasset). Det vil sige, at der er blevet isat et nyt og større vindue uden at forberede murværket til dette. Denne forbedring/sikring af murværket, burde altså være fortaget på dette tidspunkt, da man har lavet et større hul i muren end ved de oprindelige vinduer.

Det bliver nævnt, at jeg skulle være påbegyndt renovering i maj 2002, dette er ikke korrekt. Jeg skulle lave inddækning til vinduerne og konstaterede, at muren hang. Derefter blev der fjernet vægplader, så bygningskonsulenten kunne komme til at besigtige skaden. Det skal ydermere nævnes, at jeg skulle udsendes i international tjeneste juli 2002, så derfor blev en renovering ikke påbegyndt før april 2003."

Klageren har i skrivelse af 19/7 2004 endvidere anført:

"Jeg fjernede vægpladerne omkring vinduerne på opfordring fra NØF. Selvfølgelig skar jeg ikke i pladerne, men fjernede kun hele sektioner (breddemål på ca. 120 cm pr. plade).

Konsulenten fra NØF vil også kunne huske, at jeg ikke havde fjernet vægplader på bagvæggen, væggen ind til køkkenet og på skillevæggen mellem stue og værelse, alle tre uden vinduer. Dette ville jeg have gjort, hvis det havde drejet sig om en renovering. Angående loftet, så var det ikke muligt at fjerne vægpladerne uden at fjerne loftet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin erstatningsopgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/7 2004 til nævnet anført:

"Forsikringstager har efter købsaftalen overtaget ejendommen den 1. april 2002. Ved skadeanmeldelsen får vi oplyst telefonisk, den 10. maj 2002, at loftet i stuen er fjernet, hvorved forsikringstager opdager, at der mangler mursten under spær, og at muren over vinduerne hænger og har revner. Halvstensmur over vinduer i en anden side af stuen er faldet ned. Forsikringstager har således været i gang med en større renovering af ejendommen, hvilket er oplyst til os den 28. maj 2002. I vores brev af 10. marts i år til Nævnet, har vi ved en fejl skrevet den 28. maj 2003. Vores konsulent har taget fotos ved besigtigelsen den 27. maj 2002, der viser, at vægge og loft er

blotlagt. Forsikringstager oplyser, at renovering ikke har været påbegyndt i maj 2002. Dette stemmer ikke overens med, at vægge og loft var blotlagt ved besigtigelse, og at forholdet er kommet til syne ved blotlæggelsen, idet det først her har kunnet ses, at der mangler vinduesoverliggere.

Når vægge og loft er blotlagt i forvejen er vi alene forpligtet til at betale for indmuring af fire overliggere, hvilket vores konsulent har opgjort til 10.400 kr. inkl. moms i rapport af 28. maj 2002, som Ankenævnet er i besiddelse af. Da vi har gjort værdiforringelse gældende med 50 %, er vi alene forpligtet til at betale halvdelen af dette beløb, 5.200 kr. Dette beløb er under forsikringstagers selvrisiko på 10.000 kr."

Selskabet har i skrivelse af 7/9 2004 supplerende anført:

"Til orientering fremgår det af vores telefonnotat fra den første henvendelse fra forsikringstager den 10. maj, at loftet i stuen var fjernet, hvorved forsikringstager opdager…. Udskrift af notatet vedlægges.

Vi har kontaktet P.K., der besigtigede forholdet, den 27. maj 2002, og han oplyser, at de hængende vinduesoverliggere kun kan konstateres, når vægbeklædningen er taget af, og derfor har forsikringstager taget vægbeklædningen af for derefter at opdage, at vinduesoverliggerne hænger. P.K. oplyser, at han ingen kontakt havde med forsikringstager før han kom ud på forsikringsstedet, og vi kan ikke se i vores telefonnotat, at vi har anmodet forsikringstager om at fjerne vægbeklædningen."

Ad revner i gulv

Om gulvkonstruktion og gulve er i tilstandsrapporten af 30/1 2002 anført:

"2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Ja ☒ Nej ☐

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad. 2: Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige pga. fast inventar og møbler. Der tages forbehold for gulve under fast belægning og gulve under væg-til-væg-tæpper samt gulve som ikke er visuelt tilgængeligt pga. møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flytter ved gennemgangen der henvises til oplysninger fra sælger.

…

5. 63.415

Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
6.1 Gulvkonstruktioner	*K2*		*Gulv i stue har revne foran dør og skruk afretningsslag.*
6.2 Belægninger	*K0*		*Fliser er rent kosmetisk ikke udlagt korrekt.*
	K2		*Klinkegulv i bryggers har enkelte revnede klinker.*

…

6. Gulve

6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler	Ja	Nej	?
(f.eks. revner, fugtskader m.m.?) Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

Selskabets taksator har ved en besigtigelse den 27/5 2002 konstateret, at der er flere revner i stuegulvet, og at gulvet flere steder er skruk. Taksatoren har vurderet, at forholdet skyldes svindrevner og manglende komprimering af støbeunderlaget.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af revnerne.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har herom i skrivelse af 22/3 2004 til nævnet anført:

> "NØF nævner, at de har vedgået, at dette ikke kunne tolkes ud fra tilstandsrapporten, derfor må det også kunne gå ind under Forsikringsbetingelserne pkt. 16. 1. Jeg er ikke blevet oplyst om eller har kunnet læse ud fra tilstandsrapporten, at der var revner i gulvet både i stue og tilstødende værelse. Det skal bemærkes, at der ikke var afretningslag ovenpå gulvet, men kun en ca. 5 cm tyk støbning, der lå oven på jord, uden isolering imellem. Dette betyder, at der var optrængning af fugt og kulde gennem gulvet, samt en mulighed for øget radonstråling. Da jeg havde lavet et hul (15x15 cm), inden bygningskonsulenten kom på besigtigelse, kunne han ved selvsyn se den sparsomme gulvkonstruktion, og det blev medgivet, at der ikke var isolering eller afretningslag, men kun en støbning direkte på jorden.

Derfor er jeg uforstående over for, at NØF mener, det ikke har nogen betydning og ikke kan dækkes. Det har fået karakteren K2, men eftersom der var fugt i både yder- og indervægge, samt i træværk inde, burde det mindst have haft karakteren K3.

En skade af det omfang ville have givet mig grund til revurdering omkring købet eller indlede en forhandling med sælger om prisreduktion."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af25/11 2004 til nævnet anført:

"Som det kan ses på fotos af gulvkonstruktionen i stuen, jf. fotos af 3. april 2003 som vedlægges, består den af ca. 15 cm lecabeton med ca. 5 cm beton oven på.

Denne konstruktion er meget normal, ca. 1975, og blev bl.a. brugt når ældre gulvkonstruktioner af træ var rådnet væk. Så fjernede man det rådne træ og lavede denne form for lecablanding med betonlag ovenpå, fordi der herved også blev en bedre isolering.

En af de erfaringer man har gjort med denne type gulvkonstruktion er, at betonlaget og lecalaget arbejder forskelligt, og de spændinger der opstår, resulterer i revner som dem, der er vist på billedet.

De revner, der er i gulvet, er således ikke en fejl, men er en almindelig følge af denne konstruktion af gulvet.

Vi skal bemærke, at vores konsulenter i tidligere rapporter har skrevet, at gulvet er komprimeret forkert. Vi har haft en konsulent med speciale i murerarbejde til at vurdere gulvkonstruktionen, og han har oplyst som ovenfor nævnt. Der er således efter selskabets opfattelse ikke en fejl ved gulvet.

Gulvet er endvidere lovligt, idet gulvkonstruktionen kunne udgøres som gjort uden byggetilladelse. Vi skal særligt fremhæve, at det er en betingelse for at der kan være dækning efter den udvidede ulovlighedsdækning, at der er ansøgt om dispensation,

og allerede fordi der ikke er ansøgt om dispensation, er der ikke dækning som en ulovlighed."

Ad huller i murværk

I forbindelse med nedtagning af væg og loft er det konstateret, at der huller i murværket. Hullerne skyldes, at de oprindelige bjælker til understøtning af 1. salen er udskiftet.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af hullerne.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har herom i skrivelse af 22/3 2004 til nævnet anført:

"De omtalte huller kommer til syne, da skaden omkring muren der hang over vinduerne blev forevist. Hullerne blev ved samme lejlighed forevist bygningskonsulenten.

Det er korrekt, at renoveringen blev påbegyndt april 2003, da jeg ikke ville vente længere på en endelig afgørelse fra NØF, da det virkede på mig, som om man tilskyndede en lang sagsbehandling. Og da jeg også blev oplyst fra vores tømrer, at der var risiko for, at muren kunne 'skride ud', da den ikke blev holdt/støttet af noget, følte jeg mig nødsaget til at skride til handling af sikkerhedsmæssige hensyn.

Det er usandt, at det ikke har konstruktiv betydning. Mangel på tværliggende bjælker gør huset mindre robust og gør at huset 'kan give sig' eller virke mindre 'stift'. Det betyder også, at man ikke kan sikre spær til resten af konstruktionen, hvilket giver en risiko for at tagkonstruktionen kan løsne sig under storm, eller at der kan ske en udskridning af en mur. Dette blev af vores tømrer betegnet som meget alvorligt."

Selskabet har over for nævnet anført, at hullerne er uden konstruktiv betydning og blot skal fyldes ud. Selskabet har anført, at klageren ikke kan forvente, at der i murværk fra år 1900 ikke er tegn på reparationsarbejder.

8. 63.415

Ad afskallende maling og svamp på badeværelse

Det fremgår af sagen, at malingen skaller af på malede fliser i bruseniche. Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af rapport dateret 25/8 2003 fra Dansk Bygningsanalyse fremgår, at en prøve udtaget fra badeværelset viser angreb af skimmelsvamp.

Klageren har indhentet en udtalelse dateret 20/10 2003 fra et VVS-firma, hvoraf fremgår:

"Vedr. besigtigelse af bruserum iflg. aftale, kan følgende konstateres:

1. Dårlig samling mellem gulv og vægge (fuger løse)

2. Afløb fra badekar er ført ind i gulvafløb med rør som er skubbet ind (ikke tæt)

3. Brusebatteri er indmuringsmodel (ikke tæt)"

VVS-firmaet har i skrivelse af 3/1 2005 til klageren endvidere anført:

"**Oversigt vedr. bruserum**

Der burde laves nye vandrør og varmerør, da rummet ikke er tæt, og der er trængt vand ind i mur og gulve og tætninger ved hane ikke er tæt.

1 stk. hane	815,00
2 stk. forskruninger	115,00
øvrigt materiale	2.500,00
arbejdsløn: 16 svende-timer	4.960,00
i alt ekskl. moms	8.390,00
moms	2.097,50
i alt inkl. moms	10.487,50

Klageren har i skrivelse af 22/3 2004 til nævnet anført:

"Jeg har ikke bedt om at få en bygningskonsulent til at besigtige 'afskallet maling'. Jeg er overbevist om, at både han og jeg har andet at bruge vores tid på. Jeg har bedt om at få en bygningskonsulent til at se på en bruseniche, som jeg mente var forkert lavet, da der var skimmelsvamp under malingen, der skallede af. Med en skade af det omfang, er jeg igen overbevist om, at jeg ville have foretaget revurdering omkring købet eller indlede forhandling med sælger om prisreduktion. Men der var ingen synlige fejl i badeværelset, da det var nymalet ved overtagelsen.

Det skal nævnes, at det ikke kun drejer sig om én kvadratmeter gulv, men også to vægge og en skillevæg.

Der refereres ellers til udtalelse fra Nr. S. VVS af 20/10 2003, som er blevet sendt til NØF. Jeg er overbevist om, at dette ikke kan udbedres med maling for 500 kr."

Selskabet har i skrivelse af 25/11 2004 anført:

"Ved besigtigelsen har vi kunnet konstatere det samme som nævnt i erklæring af 20. oktober 2003 fra Nr. S. VVS & Maskinforretning A/S:

1. Løse fuger mellem gulv og vægge i bruseniche
2. Afløb fra badekar er ført ind i gulvafløb i bruser og skulle være utæt på grund af en dårlig samling
3. Indmuret batteri til bruser er utæt.

Alle tre forhold kan vi dække. Vi beregner alene én selvrisiko på 10.000 kr., men inden for den maksimale selvrisiko på 25.000 kr.

Vi anslår udgifterne til:
Udskiftning af mørtelfuge til gummifuge 2.500 kr., tætning af afløb i gulv 500 kr. og reparation af utæt blandingsbatteri inkl. flisearbejde 5.000 kr., i alt 8.000 kr. Forsikringstager bedes fremsende tilbud på dette arbejde også.

Der er konstateret skimmelsvamp i badeværelset på de malede fliser i brusenichen som skyldes almindeligt brug. Dette kan blot vaskes af med egnet middel, jf. rapporten fra Dansk Bygningsanalyse. Dette forhold udgør ikke en skade, og der er ikke nærliggende risiko for skade som følge heraf."

Selskabet har i skrivelse af 25/2 2005 erklæret sig indforstået med at betale 10.000 kr. ekskl. moms for at få forholdet lukket.

Ad ulovlig el

Af OBHI-Tillæg til tilstandsrapporten dateret 30/1 2002 fremgår:

10. 63.415

"**EL- OG VVS-TJEK**

Nedenstående skema indeholder ordforklaring til det antal 'huse' der er givet af den bygningssagkyndige i El- og VVS-tjek.

🏠🏠🏠🏠🏠	Ingen forhold ved besigtigelsen gav anledning til anmærkninger.
🏠🏠🏠 🏠	Installationen fremstår i god stand. Der må forventes enkelte små forbedringer.
🏠🏠🏠	Oprindelige installationer er kun delvis udskiftet med nye installationer. Løbende udskiftning af resterende oprindelige installationer må påregnes.
🏠🏠	Der forekommer flere svage føringer, som må påregnes udskiftet.
🏠	Der forekommer en del/mange svage/ulovlige installationer.

EL-INSTALLATIONER: 🏠 🏠🏠 🏠🏠🏠 🏠🏠 🏠

1. Kabel/rør, stikkontakter & afbrydere			**X**		
2. Udvendig el-installation			**X**		
3. Tavle-type (ingen karakter-givning)	HPFI-relæ				

"

Af udtalelse dateret 16/9 2004 fra en el-installatør fremgår:

"**Installationseftersyn**

I forb. med udnyttelse af overtagelse og ombygning af stueetagen er der ikke lagt flere grupper ind, der er kun 1 lysgruppe, og da bebyggelsen er 200 m^2 skal der iflg. Stærkstrømsbekendtgørelsen del 8 kap. 801.314, være 1 lysgruppe pr. 50 m^2 altså 4 stk.

Under gennemgangen blev der ligeledes fundet flere steder, hvor der ikke er anvendt dåser over lampeudtagene, det gælder blandet andet i køkken, bryggers, bad & stue. På loftetagen er der brugt godkendte dåser i lette skillevægge. I bad mangler der dåse ved lys over spejl.

Disse punkter er omtalt i Stærkstrømsbekendtgørelsen del 5 kap. 515."

Klageren har i skrivelse af 19/7 2004 til nævnet anført:

"Ulovlig el

Jeg har ikke modtaget nogen rapport omkring el-tjek, jeg fik ikke nogen ved handlen og kan kun referere til mærkat på målerskab. Mægler oplyste, at der var fortaget et el-tjek, men at sælger ikke kunne finde skrivelsen. Jeg går ud fra at den bygningssagkyndige har set den, eftersom det er medtaget i tilstandsrapporten, at sælger skulle have den.

Som bemærkning kan det nævnes, at der er konstateret ulovlige el-installationer i hele huset. Der er ført ny el til stue, værelse i forbindelse med stue, til første sal. Der er foretaget reparationer i køkken, gang og badeværelse. Der er to rum der ikke er gennemgået endnu, det er værelse i forbindelse med gang, samt det vestlige værelse på første salen. Disse to er ikke gennemgået, da der står opmagasineret møbler o. lign. fra stuen og værelse. Derfor blev det vurderet fra elektrikerens side at man kunne vente til værelserne skulle benyttes, da der ikke var en umiddelbar fare forbundet med disse to rum.

Angående el-tavlen finder jeg det utilstedeligt at man ikke vil dække denne. Jeg kan ikke forstå at man gerne vil dække, en ulovlig el-tavle (manglende faser til stuehus) hvis den sidder i stuehuset, men hvis samme tavle sidder i laden og stadig er ulovlig og stadig forsyner stuehuset, vil man ikke dække. Jeg ser stadig el-tavlen som en del af stuehusets el.

Sluttelig skal det nævnes, at jeg ikke bestrider at et hus' el-installationer skal vedligeholdes. Men det kan ikke være rigtigt, at man som køber skal skifte hovedparten af installationerne ud, fordi den tidligere installation er ulovlig og udgør en fare."

Selskabet har i skrivelse af 25/11 2004 til nævnet anført:

"Med udgangspunkt i skrivelse af 16. september 2004 fra T. E.-T., og vores drøftelse med K.A., kan vi dække:

1 stk. gruppetavle som type UG 150-6 med 4 stk. 2 pol gruppeafbryder inkl. sløjfeledninger samt sløjfeledning for tilslutning til eksisterende gruppetavle.

4 stk. forsyninger, 3x1,5 m2 PVIKI, fra gruppetavle og til lampeudtag/stikkontakter.

Levering og montering af forfradåser eller SV-dåser.

Levering og montering af PL-dåser inkl. lampeudtag som type Ø80.

Eksisterende materiel skal genanvendes i det omfang det er muligt.

Skulle der opstå yderlige ulovlige elinstallationer i forbindelse med udbedring af kendte ulovlige elinstallationer, skal vi informeres herom før en udbedring må iværksættes.

Forsikringstager bedes fremsende et tilbud på de arbejder der skal foretages inden reparation af elinstallationerne påbegyndes.

Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. vedr. dette forhold. Vi har anerkendt for kr. 12.200 kr. reparationsudgifter under den samlede selvrisiko på 25.000 kr.

Udskiftning af ejendommes ældre installationer dækkes ikke, eftersom forsikringstager er advaret om i OBHI-tillægget af 30. januar 2001."

Ad køkkengulv

Det fremgår af sagen, at gulvet i køkkenet er sunket langs kanten af den ene væg. Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier. Derudover er der revner i 4-6 klinker.

Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport dateret 29/9 2004 anført, at forholdet kan skyldes dårlig komprimering af underlag eller en rørskade, hvor materiale er skyllet væk, hvorved gulvet er blevet undermineret.

Murermester H.K. har i et tilbud dateret 21/12 2004 til klageren angivet:

"Gulv der synker i køkken, mangler sandsynligvis udgravning af muldjord.

Da stuegulvet blev gravet ud, var muldjorden der endnu.

Sprækken mellem gulv og væg er 3 meter og 20 centimeter lang."

Klageren har i skrivelse af 23/10 2004 til nævnet anført:

"Vedrørende gulvet i køkkenet, som ikke har været nævnt før, men som blev medtaget på opfordring af Nykredits konsulent, finder jeg det ligeledes uforståeligt, at man afviser dette. Der er tydelige revner i samlingerne i gulvet, og selve gulvet er sunket mere end 1,5 cm nogle steder, og gulvet er løst og giver sig flere steder. Dette mener jeg både nedsætter værdien af boligen og funktionen af gulvet, samtidigt med at det heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Af dette kan jeg konkludere to ting. Enten er skaden blevet overset under udførelse af tilstandsrapporten, eller også er det en skade, der udvikler sig. I begge tilfælde må det være en forsikringssag, der bliver dækket."

Selskabet har i skrivelse af 25/10 2004 til nævnet anført:

"En mulig årsag kan være en rørskade, men der er ikke konstateret tegn på dette. Forsikringstager kan undersøge dette ved at se, om der er målt et større vandforbrug inden for den seneste tid, og derfor er der endvidere ikke dokumentation for at forholdet har været til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, hvilket er en betingelse for dækning.

Der er 4-6 klinker som er revnet. Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men det er belægningen generelt, herunder klinker, og henset til det sene anmeldelsestidspunkt, er det for os udtryk for, at dette forhold er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Forsikringstager har udtrykt overfor vores konsulent, at forholdet er indtrådt inden for den seneste tid, jf. konsulentrapport af 29. september 2004, vedrørende den seneste besigtigelse.

Hvis Nævnet måtte nå frem til, at forholdet har været til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, skal vi gøre gældende, at det er bagatelagtigt. Vores konsulent har endvidere oplyst, at det kan være, at gulvet er lavet sådan med en mindre fordybning, idet man ved lægning af fliserne ikke kan kompensere for en mindre fordybning i pudslaget."

Ad skillevæg mellem stue og køkken

Det fremgår af sagen, at skillevæggen mellem stue og køkken er udført af ubrændte lersten.

Tømrermester W.S. har i udateret skrivelse til klageren anført:

> "Der er blevet ændret betydeligt på tagkonstruktionen, bjælkelaget er vendt på langs af huset, så alt last fra 1. sal er flyttet fra ydermurene til en enkelt tværgående skillevæg.
>
> Skillevæggen er muret op i ler, der ikke er brændt, og som følge deraf ikke stærk nok til at tage den last den er blevet påført.
>
> Ydermere er der ikke sokkel under skillevæggen, hvilket gør den endnu svagere. Det er en ændring, der ikke er gangbar i nogen form for bygning."

Klageren har anført, at han finder det uforståeligt, at en mur, som er for blød til at bære taget, ikke er en skade.

Selskabet har i skrivelse af 25/11 2004 anført:

> "Denne er udført i ubrændt ler, hvilket var normalt omkring år 1900 og før. En brændt mursten har større bæreevne pr. kvadratcentimeter end en ubrændt mursten.
>
> Denne skillemur har stået i 100 år, og hvis den ikke kan bære en mur i dag, er det fordi der er ændret på 1. salen og flyttet bjælker, hvilket der er oplysninger om rent faktisk er foretaget, jf. forholdet med huller i murværket.
>
> Hvis bæreevnen på denne mur skal forbedres, idet murens anvendelse er ændret, kan dette gøres ved at lægge en jernplade mellem den bjælke muren bærer og selve den øverste murkant. Herved fordeles trykket ud på hele muren, og dens bæreevne forøges derved.

Der er ikke tale om en skade, idet der ikke kan konstateres forhold ved muren, som ikke skyldes den oprindelige konstruktion af denne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne 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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Vedrørende manglende overliggere finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den del af skaden, som selskabet skal dække, ikke kan udføres for de anerkendte beløb.

Vedrørende revnerne i gulvene bemærker nævnet, at der ved vurderingen af, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal henses til, at der er tale om et undergulv. Henset hertil finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapporten kunne påregne.

Idet nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at hullerne i murværket har konstruktiv betydning, findes dette forhold i en over 100 år gammel bygning ikke at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende badeværelset bemærker nævnet, at selskabet i forbindelse med behandlingen i nævnet har accepteret at dække løse fuger, afløb fra badekar samt indmuret batteri til bruser. Vedrørende skimmelsvampevæksten i badeværelset finder nævnet, at der henset til husets alder ikke er tale om en skade, idet fugtproblemet som anført af selskabet må søges løst ved øget ventilation. Nævnet bemærker i den forbindelse, at ny rørføring - som anbefales af VVS-firmaet i skrivelse af 3/1 2005 - må betragtes som en forbedring af ejendommen. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere i henseende til badeværelset.

Vedrørende ulovlig el finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge selskabet at dække ud over det i skrivelsen af 25/11 2004 anerkendte.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning for skaden på køkkengulvet, idet nævnet ikke anser det for godtgjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Vedrørende skillevæggen finder nævnet at måtte lægge til grund, at væggen er udført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet. Nævnet finder på den baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand