732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.747:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1906, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 2/7 2002.

De omtvistede skader blev anmeldt oktober/november 2002.

Ad brud på rør

I tilstandsrapporten dateret 2/7 2002 er om bad/toilet anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			

9.4 Gulvafløb	***K3***	***6***	***Der er afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bryggers.***

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
6	***A***	***9.4 Gulvafløb***	***Der kan opstå indtrængning af vand i gulkonstruktion, som kan forårsage tæring på rørtrækninger og gulvvarmeanlæg. Gulvafløb bør udskiftes, eller betonkant bør overfladebehandles, så den er tæt. Konstruktionen er normal for en ejendom af pågældende alder.***"

Udbedringsprisen er i Kvalitetsmærket anslået til 1.200 kr.

I vvs-tillæg til tilstandsrapporten er vedrørende vvs-installationer anført, at der anbefales et vvs-tjek, og gulvafløbet er vurderet til "3" på en skala fra 1-5.

Den 8/10 2002 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret brud på rør under badeværelsesgulv. Af print fra selskabets IT-system fremgår:

> "Der er konstateret brud på rør under badeværelsesgulvet. Rørskaden er opdaget i forbindelse med renovering af badeværelset. Efter gulvet er brudt op opdager FT, at der er tærede og utætte rør. FT havde påtænkt at renovere badeværelset. Han havde vist taks. tegninger over nyt badeværelse. FT skal benytte ejendommen til udlejning .... og som han oplyste overfor mig, så havde han da set en del gennem årene, da han havde opkøbt og istandsat mange ejendomme."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 22/10 2002, og af taksatorrapport dateret 25/10 2002 fremgår:

> "b. Badeværelset er ombygget af flere gange, noget af det er lavet af ikke håndværkere.
>
> - Der er brud på kloakrør (skadelidte kan ikke få dækning af Alm. Brand fordi der er taget forbehold for denne dækning)."

3. 65.747

Udbedringsprisen er i taksatorrapporten anslået til 70.000 kr.
Der er fremlagt ombygningsprojekt dateret 29/9 2002 fra arkitekt M.J.

Selskabet har givet delvist dækningstilsagn, og har i skrivelse af 28/1 2005 redegjort således for forholdet:

"Ved vores konsulents besigtigelse den 22. oktober 2002 oplyste forsikringstager, at rørbrud var opdaget i forbindelse med renovering af badeværelset. Forsikringstager viste vores konsulent en tegning af 29. september 2002. Denne er lavet 9 dage før forholdet anmeldes til os. Forsikringstager oplyste det der er bekræftet ved tegningen, at der skulle foretages følgende arbejder i badeværelset:

- Etablering af toilet på det sted hvor der i forvejen stod et badekar
- Etablering af bruseniche med afløb
- Etablering af vaskearrangement med håndvask
- Flytning af indgangsdør
- Etablering af vindue.

Forsikringstager har bekræftet, at renovering skulle foretages i henhold til tegningen, og vores konsulent kunne ved besigtigelsen konstatere, at gulvet under badekaret var gravet op, fliser på 2 1/2 væg var nedtaget og vægkonstruktionen ved at blive ændret. Altså en bekræftelse af, at de planlagte arbejder skulle føres ud i livet.

Forsikringstagers advokat fastholder, at kun få fliser var taget ned ved besigtigelsen, og at det alene var meningen, at udtage badekaret. Henset til forsikringstagers oplysninger og tegningen, har dette formodningen i mod sig efter vores opfattelse.

Vi har anerkendt, at dække udgiften til udskiftning af rør der er utætte. Rapporten fra A.W. i Alm. Brand beskriver dette, og forsikringstagers advokat har gjort det samme gældende. Vi vil ikke dække udgiften til at bryde gulv op og lægge gulv på ny, da dette arbejde var planlagt. Vores konsulent har anført, at alene det at placere et toilet, som vist på tegningen, medfører, at rørene skal lægges om.

...

4. 65.747

Vi har anerkendt, at dække utætte rør under badeværelsesgulvet med 60 % afskrivning. Vi har begrundet afskrivningen nærmere i vores brev af 13. december 2002, hvor det er anført, at der er tale om en sammenblanding af rør fra husets opførelse og frem. Levetidstabellen for de forskellige typer rør, angiver en værdiforringelse på 71 %. Vi har valgt at gøre værdiforringelse gældende med 60 % på grund af slid og ælde, hvilket vi finder rimeligt.

Forsikringstagers advokat gør gældende, at vi skal dække udgifter til rør også i bryggers i disponibel A.

Hertil skal vi bemærke, at forsikringstager via tilstandsrapportens oplysninger i pkt. 9.4 om, at der er risiko for tærede rør (K3), har været klar over, at renovering var nødvendig af rørene i bryggerset. Vores konsulent har tillige påpeget, at bygningen fremstod nedslidt ved overtagelsen. Vedr. badeværelset har han påpeget, at det skulle laves helt om fra bunden.

Vi er ikke i besiddelse af oplysninger om rørenes tilstand i bryggerset (brud m.m.) men vi kan se, at der i overslag fra S.M.P., bilag ..., er estimeret en udgift på 4.128 kr. ekskl. moms vedr. rum A. Vi går ud fra at det refererer til disponibel A. Vi kan for så vidt anerkende denne estimering uden præjudice for en evt. retssag, dog således, at vi gør værdiforringelsen gældende på 60 % for hele beløbet, idet fotos og beskrivelse viser, at det er gamle tærede rør, der egentlig har udlevet deres levetid, men hvor vi dog dækker, fordi der er brud/utætheder, og på grund af tilstandsrapportens manglende advarselssignaler herom.

Hvis forsikringstagers advokat ikke er indstillet på, at løse sagen på denne måde, skal vi gøre gældende, at de fremsendte fotos ikke dokumenterer dækningsberettigende forhold ud over det estimerede beløb i overslaget fra S.M.P..

...

Ved vores konsulents besigtigelse, jf. bilag ..., er anført, at tagkonstruktionen over disponibel A er lappet sammen af flere omgange, og at der er lagt eternittagplader

op med meget lav taghældning, Vores konsulent har anført, at taget ikke er tæt, og at der er råd m.m. i spærene.

I vores brev af 7. november 2002, har vi anerkendt, at taget over disponibel A er utæt, og at det udgør en skade. Vi har imidlertid gjort en værdiforringelse gældende på 80 %.

Forsikringstagers advokat har i brev af 14. november 2002 anført, at taget har en konstruktionsfejl. Denne oplysning hævder forsikringstagers advokat fremgår af Alm. Brands brev/rapport af 14. oktober 2002.

Vi bemærker i brev af 13. december 2002, at vi ikke anser taget for fejlkonstrueret. Taget er oplagt i 1958, har ligget i 44 år, og havde ved besigtigelsen tydelige tegn på nedbrydning. Nyere tagplader var lagt oven på gamle for at lappe taget. Vi anfører, at tagpladerne er værdiforringet med 80 % på grund af tagpladernes alder og taghældningen. Vi nævner endvidere, at ud fra tagpladernes udformning i bølgerne, kan vi se, at der er tale om B5 eternitplader, som er en mindre modstandsdygtig tagplade end generationen efter - B6-pladen, der til illustration vejer 2 kg mere pr. plade.

I brev af 20. december 2002 anfører forsikringstagers advokat, at det er den lave taghældning, han anser for at være en fejlkonstruktion. Han anfører endvidere, at det er denne der er årsag til fugtindtrængningen.

Herefter har vi i brev af 24. marts 2003 bemærket, at råd i spær under tagpladerne er fundet nøjagtig under de tagplader, der er udskiftet med nyere plader. Vi anfører endvidere, at det i 1950'erne var almindeligt at lægge tagplader med denne lave hældning, uanset at producenten anbefalede større hældninger.

Forsikringstagers advokat har fremlagt et overslag fra H. N. A/S af 18. november 2002 vedr. tagpapdækning, bilag ... Udgiften var anslået til 14.375 kr., selvrisikoen er på 10.000 kr. og 20 % af reparationsudgiften er 2.875 kr., der således er under

selvrisikoen. Vi har oplyst forsikringstager om, at dette beløb fratrækkes i den samlede maksimale selvrisiko i forsikringsperioden på 25.000 kr."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i skrivelse af 4/5 2005 anført:

"Gulvet var ikke, som anført af forsikringsselskabet, opbrudt på anmeldelsestidspunktet. Der var alene iværksat en forundersøgelse som følge af konstateret opfugtning i væg. I den anledning var der anmeldt mulig svampe- og insektskade over for forsikringsselskabet Alm. Brand. Der henvises til pkt. 3 og 4 i Alm. Brands brev af 14.10.02, der vedlægges i kopi.

Det anførte om klagers køb af ejendomme til udlejning må bero på en misforståelse. Klager har ikke opkøbt flere ejendomme til udlejning og renoveret disse. Omhandlende ejendom er udlejet til klagers mor.

I tilknytning til det anførte om, at badeværelset er ombygget flere gange, bl.a. af ikke-håndværkere, fremhæves sælgeroplysningen i tilstandsrapporten, hvorefter alene overetagen i hovedbygningen er udført som selvbyg.

Omkring forsikringsselskabets kommentarer til den påtænkte renovering bemærkes, at alene gulv under badekar var forudsat opbrudt, medens renoveringen i øvrigt forudsatte brug af eksisterende vægge med montering af fliser på de derværende. Vindue i badeværelse var et eksisterende.

Med hensyn til forsikringsselskabets bemærkninger om nødvendigheden af opbrud i gulv i bad bestrides noget sådant at være tilfældet. Derimod fremhæves rørskaden i kloakledningen - sammenhold den fremsendte tv-inspektion.

Med hensyn til vægkonstruktionen i badeværelset præciseres, at der ikke er tale om lette vægge, men murstensvægge med efterfølgende opsat isolerende beklædning. Indgangsdøren er ikke flyttet.

7. 65.747

Med hensyn til forsikringsselskabets bemærkning omkring estimeret udgift til udskiftning af rør i disponibel A fremhæves, at overslag fra S.M.P. alene omhandler udskiftning af et varmerør, men ikke kloak- og afløbsrør, der er inkluderet i overslaget fra hhv. B. Byggeforretning og vognmand H. C. ApS

Selskabet har heroverfor i skrivelse af 6/5 2005 til nævnet anført:

"Det fremgår af bilag ... til vores brev til nævnet af 28. januar 2005, at vi under telefonsamtale med forsikringstager har noteret, at forsikringstager har oplyst til os, at gulvet i badeværelset i disponibel A var brudt op, hvorved de utætte og tærede rør blev konstateret. Det er også forsikringstager selv, der har oplyst, at han var ved at renovere badeværelset m.h.p. udlejning, hvilket tegningen fra arkitekt M.J. dokumenterer.

Det er vores opfattelse, at vi ved at dække rør der er utætte, har dækket overordentlig rimeligt, idet alene de forandringer der er foretaget med flytning af toilet, ville nødvendiggøre, at rørene skulle lægges om, hvilket tegningen også viser.

Vi kan ikke udskille de udgifter der vedrører utætte rør, og dermed hvilket beløb vi skal erstatte med fradrag af selvrisiko, og det er på trods af, at vi allerede i brev af 7. november 2002 bad om et tilbud. Materialeudgiften til nye rør tillagt arbejdslønnen vil vi erstatte med fradrag af værdiforringelse på 60 %. Øvrige udgifter er planlagte, og ikke dækket. Udgiften til rørene er også planlagte, men dem har vi valgt at dække i brev af 7. november 2002.

Modtager vi ikke yderligere opgørelse med henvisning til dokumentation, forbeholder vi os, at opgøre erstatningen skønsmæssigt. Alternativt kan nævnet fastsætte erstatningen. Erstatningen skal fradrages selvrisiko på 10.000 kr."

Advokaten har gjort gældende, at der ikke skal beregnes selvrisiko, idet selskabet har beregnet selvrisiko i forbindelse med udbedring af ulovlige el-installationer, hvorved det er anført, at den anmeldte skade som helhed må betragtes som én skade. Selskabet

har gjort gældende, at man er berettiget til at beregne selvrisiko vedrørende rørskaden, idet dette forhold ikke vedrører den anmeldte el-skade.

Ad konstruktionsfejl ved tag

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/12 2004 redegjort således for forholdet:

> "Skaden er anerkendt omfattet af ejerskifteforsikringen for så vidt angår udskiftning af tagplader over badeværelse og bryggers/gang og udskiftning af rådskadede spær.
>
> Det gøres gældende, at der er tale om en konstruktionsfejl for så vidt angår taget som helhed, idet det er forsikringstagers opfattelse, at opfugtningen i tagkonstruktionen skyldes kondens og ikke fugtindtrængen, hvilket bekræftes at tilstandsrapporten, hvor der hverken ud- eller indvendigt er gjort bemærkninger til tag- og loftsbeklædning på disponibel A, ligesom der henvises til foto 640 samt 641.
>
> Taget er i tilstandsrapporten givet karakteren 'middel'.
>
> Henset til disse forhold gøres det gældende, at forsikringsselskabets nedskrivningsprocent er urealistisk, idet en restværdi på 20 % reelt er lig med kassabel/nedbrydningsmoden."

Advokaten har i skrivelse af 4/5 2005 supplerende anført:

> "I tilknytning til forsikringsselskabets bemærkning omkring skorstenens placering anføres, at den er placeret i hovedbygning A og ikke i disponibel A - sammenhold i øvrigt forsikringsselskabets brev af 13.12.02, p. 2 midt.
>
> Omkring tagkonstruktionen på disponibel A henvises videre fremgår: 'Lofterne bliver forskallede og pudsede. Isolering under gulv og over loft med 30 mm Rockwoolmåtter.' Der er givet byggetilladelse på baggrund af denne beskrivelse, der desuagtet ikke er udført - og således må karakteriseres som en fejlkonstruktion."

Selskabet har om taget i skrivelse af 28/1 2005 til nævnet anført:

9. 65.747

"Der har været lidt diskussion mellem forsikringstagers advokat og os om disponibel A er beskrevet i tilstandsrapporten sammen med hovedbygning A eller ej. Disponibel A er ikke anført som en af de bygninger der ikke er beskrevet (C og D). Således som vi forstår det er bygningsdelene benævnt med litra på den vedlagte tegning. bilag ...

Det vi kan se er, at skorstenen er beskrevet i tilstandsrapporten under hovedbygning A. Skorstenen er så vidt undertegnede er orienteret placeret i disponibel A.

Om skorstenen er der i tilstandsrapporten på side 5 anført, at inddækningen omkring denne er utæt, hvilket har medført direkte vandindtrængning i tag og loftsrum. Endvidere er det direkte nævnt, at der er fugt- og vandskade på det omgivende træværk med karakteren K3.

Det er korrekt, at taghældningen er for lav, set i forhold til de oplysninger, vi har modtaget om producentens anbefalinger. Det var dog meget udbredt i 1950'erne, at bygge tagene med denne lave taghældning.

Det fremgår af kvalitetsmærkerapporten, at tagets restlevetid er 11-20 år og efter levetidstabellen er et 45 år gammelt eternitbølgetag værdiforringet med 50 %, både ved almindelig vedligeholdelse og ved mangelfuld vedligeholdelse/udsat miljø.

På denne baggrund kan vi imødekomme forsikringstager ved alene at gøre en værdiforringelse gældende på 50 %.

Tilbudet fra H. N. A/S lyder på 14.375 kr., og vi kan således dække halvdelen af dette beløb, men med fradrag i den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. Dette tilbud er fremsat uden præjudice for en senere retssag."

Ad manglende fundament

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/12 2004 redegjort således for forholdet:

"Det gøres gældende, at det manglende fundament er omfattet af ejerskifteforsikringen - sammenhold forsikringsbetingelsernes pkt. 14 stk. 3.

10. 65.747

Ud over foreliggende byggetilladelse med krav til fundament anføres, at manglende fundament vil give nærliggende risiko for skade, grundet fugtophobning som følge af bygningens beliggenhed med stor niveauforskel til bagved liggende bygninger.

Forsikringsselskabet har i brev af 24.3.03 oplyst dels ikke at være enig i forsikringstagers og min fortolkning af byggetilladelsen - dels at ville forelægge forholdet for teknisk forvaltning. Trods forespørgsel til denne forelæggelse har forsikringsselskabet ikke redegjort herfor."

Advokaten har i skrivelse af 4/5 2005 supplerende anført:

"Tilbygningen disponibel A er baseret på en byggetilladelse af 31.05.1958, der klart definerer, hvordan fundamentet skal udføres. Sådant fundament foreligger ikke. Den af forsikringsselskabet påberåbte 'normal praksis' ses ikke dokumenteret - og har formodningen mod sig henset til byggetilladelsens klare ordlyd."

Selskabet har om fundamentet i skrivelse af 28/1 2005 til nævnet anført:

"Forsikringstagers advokat gør gældende, at der ikke er fundament under disponibel A, og at det af byggetilladelsen fremgår, at fundament skal føres til frostfri dybde.

Vi har i brev af 13. december 2002 meddelt forsikringstager, at vi anser det for tvivlsomt, om der overhovedet det mangler fundament. Disponibel A var oprindelig et vaskerum, hvor der ved brev af 12. april 1958 ansøges om udvidelse af vaskerum til kombineret vaske- og fyrrum, og disponibel A har karakter af en kælder, idet ydervæggene ligger 2-3 meter under terræn.

Vores bygningskonsulent har i rapport af 18. februar 2002 oplyst, at han har besigtiget på et tidspunkt, hvor der var gravet op, og han har gennemgået fotos i sagen. Vores konsulent har set fundament fra ejendommens opførelse i 1906 i form af syldsten (marksten). Han har ikke set et fundament, således som et sådant blev udført i 1959, jf. beskrivelsen i bilag ..., hvor byggetilladelsen blev givet. Der er således et fundament fra 1906.

...

Vi har afvist forholdet dels med henvisning til, at der er et fundament under disponibel A og dels, at byggetilladelsens bemærkninger om, at fundament skal føres til frostfri dybde er opfyldt.

Vores kommentarer

Byggetilladelsens krav er ikke gældende for de bygninger, hvor fundamentet ikke laves om eller udvides. Dette er normal praksis, som vi har fået bekræftet af teknisk forvaltning i S. Kommune. Vi har oplyst, at vi vil få dette på skrift. Dette er ikke lykkedes, og da konsulenten er langtidssygemeldt, kan dette forhold ikke dokumenteres yderligere af os.

Forsikringstagers advokat er imidlertid velkommen til at rette henvendelse til de kommunale myndigheder for yderligere dokumentation.

Det er vores konsulents opfattelse, at der er et fundament, men at det er af syldsten/marksten, således som det blev udført i 1906. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet vurderingen heraf skal gå på en sammenligning med tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Andre ejendomme fra den tid har samme type fundament, som i dette tilfælde.

Med hensyn til risiko for fugtindtrængen, så er denne risiko beskrevet i tilstandsrapporten side 5, pkt. 1.1, hvor det i noten er anført, at fald af terræn bør ændres eller der bør etableres dræn. Den risiko der er for fugt er sædvanlig for bygninger med fundament af den omtalte type, og udgør ikke en skade."

Ad øvrige rørskader

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/12 2004 redegjort således for forholdet:

"Det gøres gældende, at rørføringerne fra disponibel A til hhv. A (køkken) for så vidt angår kloakledning og fra A hhv. disponibel A til B for så vidt angår tærede varmerør, er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet nævnte rørføring er en del af ejendommens interne lednings-/rørsystern."

Selskabet har om øvrige rørskader i skrivelse af 28/1 2005 til nævnet anført:

"Rør der løber fra disponibel A og mod litra B, løber ude i terræn, under den overdækkede gårdsplads, og er ikke en del af bygningerne. Huseftersynet omfatter ikke indretninger/installationer uden for selve bygningen. Af denne grund er der ikke dækning for disse rør. Rør der løber fra disponibel A og over til køkkenet, løber ligeledes ude i terræn, og er af samme grund som ovenfor undtaget.

Endvidere gør forsikringstagers advokat gældende, at der som i badeværelset, er en konstruktionsfejl i den kloak, der er videreført fra badeværelset og til køkkenet.

Rør under hovedbygningen A er tillige omfattet af rørskadeforsikringen i Alm. Brand.

Vi skal opfordre forsikringstagers advokat til at oplyse, hvad der menes med, at kloakrør fra disponibel A til køkkenet var fejlkonstrueret, idet vi på det foreliggende grundlag er af den opfattelse, at kloakledningen har været virksom. Det bedes endvidere oplyst om kloakledningen løb fra disponibel A og via gårdspladsen til køkkenet eller direkte fra disponibel A og ind i hovedbygning A-køkkenet, uden om gårdspladsen.

Den risiko der måtte være for nedbrydning er efter vores opfattelse, den almindelige risiko for utætheder, nar kloakledningen er blevet så gammel, at den skal udskiftes. Der er således ikke påvist forhold ved selve kloakledningen eller uden for denne, der indebærer en nærliggende risiko for skade, hvor der erfaringsmæssigt vil opstå skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13. 65.747

13 Hvad er ikke omfattet af bygningen

...

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15.

14. 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 vedligeholdelsestand.

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.

16 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

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

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlig levetid."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Nævnet udtaler:

Ad rørskade

Nævnet finder det godtgjort, at klageren påtænkte en ombygning af badeværelset, som ville nødvendiggøre væsentlige ændringer af badeværelset. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt dækning for de skadede rør. Da nævnet henset til alderen på rørene ikke kan kritisere, at selskabet har fastsat værdiforringelsen til 60 %, kan nævnet ikke pålægge selskabet at give tilsagn om yderligere dækning.

Ad taget

Nævnet finder, at klagerens advokat ikke har godtgjort, at taget er behæftet med en dækningsberettigende konstruktionsfejl. Idet nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt alene at nedskrive med 50 % på grund af alder, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at give tilsagn om yderligere dækning.

Ad manglende fundament

Nævnet finder, at klagerens advokat ikke har godtgjort, at der forligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad øvrige rørskader

Nævnet finder, at den del af rørsystemet, som ligger uden for bygningerne, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet finder i øvrigt, at klagerens advokat ikke har godtgjort, at der forligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen