736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 66.027:

xxxxxxxx x xxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten. Endvidere har selskabet afvist, at selskabets bygningskonsulent skulle have meddelt klagerne dækningstilsagn.

Tvisten vedrører følgende forhold:

- 1. Overligger over dør og vinduesåbning ligger ikke af på begge sider af åbning
- 2. Ikke muret i forbandt ved tilbygning
- 3. Fugtplet i stue
- 12. Løst murværk
- 15. Udvendige beklædningsbrædder på kvist vrider sig/er rådne

Af tilstandsrapport af 17/2 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K0	1	Mindre nedbøjning forekommer i værelse mod nord i oprindelige del af huset.
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning			
...				
		K3		*En del revnede tagsten på vesttagfladens nordlige ende og enkelte defekte tagsten på samme tagflade ovenfor udestue.*"

Det fremgår af sagens akter, at huset, der er opført i 1942, består af en beboelsesafdeling, en forretningsafdeling samt en garage mv. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/5 2004.

Ad Overligger over dør og vinduesåbning ligger ikke af på begge sider af åbning

Klagernes advokat har i klageskrivelsen anført følgende:

"Da mine klienter overtog ejendommen var der forbindelse mellem beboelsesdelen og forretningsdelen via en dør. Umiddelbart ved siden af døren var placeret et vindue. Da min klient ønskede at tilmure dør samt vindue, påbegyndtes en nedtagning af disse. I forbindelse med at vinduet blev bortfjernet, faldt en del af den mur, der er umiddelbart oven over vinduet ned. Mine klienter konstaterede, at der ikke var nogen jernbjælke, der understøttede muren over vindue og dør. Der var alene en træbjælke, der ikke var understøttet korrekt. Denne manglende understøttelse resulterede i, at dele af muren faldt ned.

3. 66.027

Mine klienter kontaktede efter nedstyrtningen L.E. fra forsikringsselskabet. Denne oplyste, at der skal gøres noget ved problemet straks. Han anmodede derfor mine klienter om at kontakte en murer, der kunne stå for udbedringen. L.E. anmodede desuden mine klienter om at bede mureren ringe direkte til L.E., således at han kunne give grønt lys for udbedringen. Mureren kontaktede derfor L.E., der meddelte, at man kunne gå i gang med at udbedre muren.

I forsikringsselskabets brev af 05.07.2004 afviser forsikringsselskabet at dække nævnte skade. Dette skete med begrundelse af, at mine klienter efter deres vurdering ikke har haft merudgifter i forbindelse med at overlæggeren ikke lå korrekt.

Mine klienter var i forbindelse med nedstyrtningen nødt til at få understøttet lofter samt vægge indvendigt, for at der ikke skulle opstå sætningsskader. Derudover var det nødvendigt at mure betydeligt mere mur op. Endvidere har mine klienter konstateret en række revner i loftet indvendigt. Loftet faldt ca. 2 cm ned i forbindelse med nedstyrtningen.
Forsikringsselskabet giver tilsagn om at dække omkostningerne ved reparation af sætningsrevner i gavlspidsen mod nord, der er opstået på baggrund af, at overliggeren ikke har ligget korrekt. Konsulenten vurderede dog, at reparationen alene vil koste ca. kr. 2.500,00 inkl. moms. Mine klienter er af den opfattelse, at reparationen er langt mere omfattende, idet der er sket skader både indvendigt og udvendigt."

Af selskabets skrivelse af 14/3 2005 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vores bygningskonsulent besigtigede dette forhold den 14. maj 2004. Han konstaterede følgende: 'Overligger over dør og vinduesåbning fra værksted til beboelsen ligger ikke af på begge sider af åbningen, hvorved overliggende murværk er med sætningsrevner. Åbningen tilmures nu og træet der er anvendt som overligger for bagmuren fjernes. Forholdet mener FT er skyld i at der er sætningsrevner i gavlspids mod nord, hvilket ikke kan udelukkes.'

...

Vores forsikringstager har købt ejendommen med dør og vindue mellem forretningsdel og beboelsesdel.

Forretningsdelen er blevet tilføjet huset i 1967, og dør og vindue har stået sådan i 37 år. Murværk på gavlen over overligger har enkelte revner, som kan skyldes, at overliggeren på grund af manglende understøtning er bøjet lidt ned. Den manglende understøtning har imidlertid ikke haft anden skadevirkning, og vindue, dør og overliggende murværk har fortsat kunnet stå, som det var opført, hvis ikke vores forsikringstager var begyndt at ændre på konstruktionen.

Vi har anerkendt, at revnerne i murværket, som ikke er beskrevet i tilstandsrapport, er en skade, jf. skadesdefinitionen i betingelsernes pkt. 14.

...

Den manglende understøtning af overliggeren udgør ikke i sig selv et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og der var ikke nærliggende risiko for skade. Vindue, dør, overliggende murværk og loft ville fortsat have siddet uden problemer, hvis ikke forsikringstager havde foretaget indgreb i ejendommen i forhold til det købte.

Skaderne på loft og indvendige vægge er først opstået ved vores forsikringstagers ombygning og efter overtagelsen af ejendommen. Forsikringen dækker kun skader, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16.

Med ovennævnte begrundelse kan vi ikke anerkende at dække øvrige følgeskader.

<u>Ad Ikke muret i forbandt ved tilbygning</u>

Klagernes advokat har i klageskrivelsen anført følgende:

"Forsikringsselskabet vil ikke acceptere, at de omkostninger, mine klienter har haft i forbindelse med at mure en væg ved tilbygning til det oprindelige hus i forbandt, hører under ejerforsikringen. Det er anført i forsikringsselskabets brev af 05.07.2004, at indervæggen ved besigtigelsen var muret i forbandt.

L.E. besigtigede denne indervæg to gange. Under den første besigtigelse var den indvendige mur imellem tilbygningen og den oprindelige bygning synlig fra badeværelset. Under denne besigtigelse var murene ikke muret i forbandt. I badeværelset var der derudover to døre samt et vindue, der skulle fjernes, hvorfor disse mure og-

så fremstod råt. Det var derfor synligt, at murene omkring døre samt vinduer ikke var muret i forbandt.

Mine klienter oplyste L.E. om, at mine klienter ville mure murene i forbandt, idet man meget gerne ville færdiggøre badeværelset. Mine klienter foretog herefter udbedring af manglerne.

Da L.E. anden gang besigtigede ejendommen, var manglerne udbedret, hvorfor murene på dette tidspunkt var muret i forbandt.

Forsikringsselskabet afviser at dække skaden med henvisning til, at der ikke er sket en skade på grund af, at væggen ikke var muret i forbandt. I denne forbindelse anføres, at der i forbindelse med mangelfuld opmuring var stor risiko for sammenstyrtning af væg m.v.

Forsikringsselskabet anfører tillige, at forholdet er nævnt under tilstandsrapportens pkt. 3.1. Tilstandsrapporten angiver alene, at der forekommer løse/porøse furer i området mod øst og syd, bl.a. ved sammenbygning mellem oprindeligt hus og tilbygning. Disse løse/porøse furer kan ikke henføres til, at den indvendige mur ikke var muret i forbandt. Forholdet er således efter min opfattelse ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor manglen bør dækkes af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets skrivelse af 14/3 2005 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Vores bygningskonsulent besigtigede dette forhold den 14. maj 2004. Han konstaterede følgende: 'Væg ved tilbygning (soveværelse) er ikke murede i forbandt, dette var dog gjort på indervæggen ved min besigtigelse af din murer'.

...

Vi har ikke betvivlet, at hverken ydervæg eller indervæg var muret i forbandt ved vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Tilbygningen med bl.a. soveværelse er opført i 1958, og tilbygningen har stået uden at være bygget i forbandt med hovedbygningen i 46 år i al slags vejrlig, uden at der

er sket noget. Der har således ikke været stor eller nærliggende risiko for sammenstyrtning.

Problemet med tilbygninger er, at der opstår uens sætninger (differenssætninger) mellem hovedhus og tilbygningen. Dette kan resultere i revner i fugerne, og sådanne revner vil også forekomme, når sammenbygning er foretaget i forbandt.

Vores bygningskonsulent konstaterede ingen skader, og eventuelle differenssætninger er med stor sandsynlighed også overstået nu 46 år efter tilbygningens opførelse.

Vores bygningskonsulent skriver i sin rapport, at der er tale om ikke håndværksmæssigt korrekt udført samling mellem nyt og gammelt, men dette er ikke ensbetydende med, at Ejerskifteforsikringen dækker.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, eller hvis der er nærliggende risiko for skader, jf. betingelsernes pkt. 14. Ingen af delene er tilfældet her. Det forhold, at der ikke er muret i forbandt, nedsætter hverken bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Huset vil stå, som det er bygget, og der er ingen fare ved at bo eller opholde sig i det.

Vi kan ikke anerkende at dække forholdet."

Ad Fugtplet i stue

Klagernes advokat har i klageskrivelsen anført følgende:

"Mine klienter konstaterede efter overtagelsen, at der var en fugtplet i det sydvestlige hjørne i stuen. I forbindelse med et kraftigt regnvejr konstaterede mine klienter, at væggene drev af vand. Mine klienter kontaktede derfor L.E., der oplyste, at forholdet ville blive dækket af forsikringsselskabet, hvorfor mine klienter kunne igangsætte udbedringen af manglen.

Vandet stammede fra en utæthed i tagkonstruktionen. Mine klienter ønskede i forbindelse med udbedringen af taget at benytte egen håndværker. L.E. var dog af den

opfattelse, at der skulle benyttes en håndværker udefra til udbedringen. Mine klienter bestilte derfor en håndværker, der skiftede ca. 20 tagsten. Mine klienter udbedrede herefter selv væggene indvendigt.

Forsikringsselskabet afslog at dække skaden, idet forholdet var nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8. Forsikringsselskabet gav dog allerede inden udbedringen samtykke til, at forsikringen ville betale udbedringsomkostningerne."

Af selskabets skrivelse af 14/3 2005 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Vores bygningskonsulent besigtigede dette forhold den 14. maj 2004. Han konstaterede følgende: 'Utæthed ved sydvestlige hjørne i stuen er en fugtplet. Utætheden findes i tegltaget. Utætheder er fundet og udbedrede, der er skiftet ca. 10 tagsten og spær er imprægnerende med grønt kobber eller lignende.'

...

Vores forsikringstager har ud fra rapporten fået kendskab til, at der var flere revnede tagsten, at tagsten fandtes på vesttagfladens nordlige ende, og at tagets funktion på dette sted ville svigte inden for overskuelig tid med risiko for vandskade på øvrige bygningsdele. Vores forsikringstager har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Der er ikke dækning, jf. forsikringsbetingelserne, hvilket forsikringstagers advokat også synes at anerkende, idet der alene gøres gældende, at vores bygningskonsulent har lovet dækning."

Ad Løst murværk

Klagernes advokat har i klageskrivelsen anført følgende:

"Efter at have overtaget ejendommen ønskede mine klienter at etablere en dør fra entreen og ind til et værelse. På tidspunktet for overtagelsen var der alene udkig i værelset fra entreen via et vindue. Mine klienter bortfjernede dette vindue og konstaterede i den forbindelse en del løst murværk oven over vindueshullet, samt at overliggeren over vinduet var savet over. Umiddelbart over vinduet ligger et bærende element, hvorfor der var stor fare for, at der ville udvikle sig store sætningsskader,

såfremt det bærende element ikke blev understøttet korrekt. Mine klienter tog på ny kontakt til L.E., der oplyste, at forsikringen ville dække skaden.

Den murer, der stod for understøttelse samt opbygning af ny mur, foretog umiddelbart efter nedtagning af vinduet en opmåling, da han ønskede at konstatere, om der var sket sætninger. Mureren konstaterede, at væggen havde sat sig ca. 2 cm, og at der var risiko for sammenstyrtninger. Mine klienter fik derfor en ny mur bygget op for at forhindre yderligere skader.

Forsikringsselskabet har ved brev af 05.07.2004 afslået at dække skaden på baggrund af, at der ikke er tale om en skade, og at der ikke er nærliggende risiko for, at der vil ske skade nu. Forsikringsselskabet betragter ikke det forhold, at loftet hænger ca. 20 mm, som et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Såfremt mine klienter ikke havde konstateret, at overliggeren over vinduet var savet over, således at det bærende element umiddelbart oven over vinduet ikke var understøttet korrekt, var der stor sandsynlighed for, at der senere ville være opstået skader."

Af selskabets skrivelse af 14/3 2005 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Vores bygningskonsulent besigtigede dette forhold den 1. juni 2004. Han konstaterede følgende: 'Døråbning fra entre til værelse, ved nedtagning af indfatning mv. konstateres løstsiddende murværk. Forsikringstager er af den formening at der er tale om at muråbning, der ændredes i 1958, ikke er korrekt udført og der er fare for yderligere skade, samt at loftet i værelse 'hænger' ca. 20 mm i det ene plan af samme årsag. Meddelt forsikringstager, at det ikke vurderes at være tilfældet og det alene kan være noget omkring murværket, men at jeg ikke ser at der er nogen fare for yderligere skade pga. bjælkelagets placering i forhold til åbningen.'

...

Ifølge advokatens forklaring er forholdet med løst murværk opdaget, da vores forsikringstager fjerner et vindue mellem entre og værelse for at etablere en døråbning.

Vores bygningskonsulent har supplerende forklaret, at der, som fotos viser, ved ombygningen i 1958 er fjernet en overligger over vinduesåbningen. Det er vores forsikringstagers påstand, at en bjælke, der ligger ovenover den manglende overligger, har løsnet murværket over åbningen. Endvidere mener vores forsikringstager, at samme forhold er årsag til, at loftet har sat sig.

Vores bygningskonsulent mener ikke, at der er årsagssammenhæng mellem forholdet omkring bjælke/manglende overligger og nedhængende loft på grund af disse bygningsdeles indbyrdes placering. Det oprindelige hus er bygget i 1948, og et hus vil sætte sig lidt over tid. Nedbøjningen på loftet skyldes, at etageadskillelsen har sat sig lidt, uden at der i øvrigt af den grund er fare for sammenstyrtning eller lignende.

Loftet er beskrevet i tilstandsrapporten, og vores forsikringstager er der igennem blevet oplyst, at der er en mindre nedbøjning, som vedrører loftet i værelset, og at dette forhold har kosmetisk, men ikke konstruktionsmæssig betydning. Forholdet er korrekt beskrevet, idet det er naturligt, at etageadskillelsen i en 56 år gammel bygning har sat sig lidt.

Loftet er ikke dækket, jf. betingelsernes pkt. 17 nr. 1.

Den manglende overligger udgør ikke i sig selv et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og der var ikke nærliggende risiko for skade. Vinduet har stået med manglende overligger siden 1958 og dermed i 46 år. Vindue og overliggende murværk ville fortsat have siddet uden problemer, hvis ikke forsikringstager havde foretaget indgreb i ejendommen i forhold til det købte.

En eventuel risiko for sammenstyrtning af murværk er først opstået ved vores forsikringstagers ombygning og efter overtagelsen af ejendommen. Forsikringen dækker kun skader, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16.

Med ovennævnte begrundelse kan vi ikke anerkende at dække opbygning af ny mur."

Ad udvendige beklædningsbrædder på kvist vrider sig/er rådne

Klagernes advokat har i klageskrivelsen anført følgende:

"Mine klienter har konstateret, at beklædningsbrædderne på kvisten mod nord vrider sig. Beklædning samt dele af bjælkekonstruktionen er rådnet.

Forsikringsselskabet kan ikke acceptere at dække, da der ikke er tale om et forhold, som i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Der er alene i forbindelse med beskrivelse af kvist i pkt. 0.8. nævnt, at der er løse/manglende fugleklodser under kvistforsidebeklædning. Derudover er jeg af den opfattelse, at forholdet nedsætter bygningens værdi, idet bræddebeklædning samt dele af den byggekonstruktion, der bærer kvisten, skal udskiftes."

Af selskabets skrivelse af 14/3 2005 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Vores bygningskonsulent besigtigede dette forhold den 1. juni 2004. Han konstaterede følgende: 'Udv. beklædningsbrædder på front af kvist mod nord vrider og er ved at gå ud af fer- og notsamlingere, sandsynligvis pga. påvirkning af fugt, vind og vejr.

...

Det fremgår af tilstandsrapporten note 3 på side 13: 'Kvistbeklædning vurderes evt. monteret ovenpå oprindelig beklædning derfor er der ingen inddækninger ved tilslutning til tagflade.'

Vores bygningskonsulent har supplerende oplyst, at åbninger i beklædningsbrædder kan medføre risiko for vandindtrængen, men om der dermed er nærliggende risiko for skader afhænger af den bagvedliggende beklædning, eller om der er etableret fugtspærre.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre en skade. Vi er villige til at revurdere dette forhold, hvis vi modtager nærmere oplysninger om kvistens opbygning og begrundelse for, hvorfor også dele af byggekonstruktionen, der skal bære kvisten, skal udskiftes."

Angående dækningstilsagn har selskabet i skrivelse af 14/3 2005 til nævnet anført følgende:

"Tidsforløbet i sagen har været, at vores ejerskifteforsikringsafdeling i K. blev kontaktet telefonisk af forsikringstager den 5. maj 2004.

Vi sendte samme dag vores forsikringstager et brev med oplysning om, hvilken bygningskonsulent vi havde sat på sagen. Af brevet fremgår i sidste afsnit: 'Efter besigtigelse udarbejder L.E. en intern rapport som han sender hertil for en vurdering af en eventuel forsikringsdækning. Vores bygningskonsulent tager således ikke stilling til forsikringens dækningsomfang, og vi beder Dem derfor rette eventuelle spørgsmål herom til undertegnede.' Dette er gentaget i den vedlagte vejledning om sagens forløb.

Vores forsikringstager har således vidst, at vores bygningskonsulent ikke havde bemyndigelse til at love dækning.

Vores bygningskonsulent har bekræftet, at han ikke har haft kontakt med vores forsikringstagere, før han den 5. maj 2004 blev rekvireret for besigtigelse. Han besigtigede nogle forhold den 14. maj 2004 og nogle flere forhold den 1. juni 2004.

Han har ikke lovet dækning, da han godt ved, at han ikke har kompetence hertil på Ejerskifteforsikringen. Men han gør altid kunderne opmærksom på, at reparationspriser skal godkendes af ham, inden udbedring finder sted, så der ikke opstår diskussion om erstatningens størrelse, hvis der ydes dækning. Dette er også blevet sagt over for vores forsikringstager, som stod midt i en ombygning. Vores bygningskonsulent kan ikke huske, at han har talt med forsikringstagers murer. Han har ikke taget notat, og det ville han have gjort, hvis han havde drøftet pris for opmuringen.

Efter sin første besigtigelse den 14. maj 2004 sendte vores bygningskonsulent et brev til vores forsikringstager, hvor han opregnede de på dette tidspunkt konstaterede forhold A-K. Han skrev brevet, fordi han ville sikre sig, at der var enighed om det konstaterede, idet han vidste, at vores forsikringstager var i gang med at ombygge og 'slette beviserne' og muligvis havde gjort det, inden der kom svar om dækningsspørgsmålet fra vores ejerskifteforsikringsafdeling.

Det fremgår tydeligt af brevet sidste afsnit: 'Forholdene vil alle dog blive gennemgået af vores hovedkontor og en endelig afgørelse vil komme derfra.'

Fra besigtigelsen den 1. juni 2004 fremgår det tydeligt af vores bygningskonsulents interne rapport, at forhold L om manglende overligger/løst murværk/nedbøjning i loft blev diskuteret, og at vores bygningskonsulent ikke mente, at der var årsagssammenhæng eller fare for yderligere skader.

Vores forsikringstagere har på grundlag af brev af 5. maj 2004 vidst, at vores bygningskonsulent ikke havde kompetence til at give dækningstilsagn. Vi mener ikke, at vores forsikringstager har løftet sin bevisbyrde for, at der alligevel skulle være lovet dækning. Vores bygningskonsulents brev af 14. maj 2004 viser, at afgørelse om dækning overlader han - som han skal - til ejerskifteforsikringsafdelingen."

I skrivelse af 27/4 2005 til nævnet har klagernes advokat fastholdt, at bygningskonsulent L.E. ved besigtigelsen gav tilsagn om dækning til forhold 1, 2, 3 og 12. Ifølge advokaten har L.E. således positivt tilkendegivet over for klagerne, at de kunne igangsætte arbejdet, og at selskabet ville dække omkostningerne herved. Ifølge advokaten henviste L.E. endvidere klagerne til at benytte en anden håndværker end den, klagerne hidtil havde benyttet. L.E. anmodede klagerne om at rette henvendelse til K.S. & Søn, og L.E. tog ydermere selv kontakt til dette firma med orientering om, at arbejdet skulle udføres, hvilket kan bekræftes af K.S. & Søn. Advokaten har endvidere bestridt, at forholdet vedrørende fugtplet (forhold 3) er nævnt i tilstandsrapportens side 9, pkt. 8. Advokaten har henvist til, at der i tilstandsrapportens pkt. 8 er anført, at der er en del revnede tagsten på vestfladens nordlige ende. Den tagflade der henvises til i tilstandsrapporten er ifølge

advokaten tagfladen på den oprindelige bygning, der vender mod vest. Advokaten har vedlagt en tegning over huset, hvori det er angivet, hvilken tagflade tilstandsrapporten henviser til. Ifølge advokaten blev utæthederne konstateret i tilbygningens sydvestlige hjørne. Af tegningen kan man se, hvor klagerne efterfølgende konstaterede disse utætheder. Advokaten mener således, at det er bevist, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse har advokaten gjort gældende, at selskabet er pligtig at betale for den konstaterede utæthed, idet L.E. gav tilsagn herom samt på baggrund af, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

I skrivelse af 13/5 2005 til nævnet har selskabet bl.a. anført, at bygningskonsulent L.E. ikke kan huske, at han har talt med klagernes murer. L.E. har i hvert fald ikke drøftet konkrete priser, for så ville det fremgår af taksatorrapporten, som alene angiver anslåede priser. Videre har selskabet anført, at K.S. & Søn ikke er et firma, som bygningskonsulenten benytter eller henviser til. Af skrivelsen fremgår videre:

> "Vedr. forhold 3 fugtplet i stue, fremgår det af tilstandsrapportens side 9 med karakteren K3, at der er en del revnede tagsten på vesttagfladens nordlige ende og enkelte defekte tagsten på samme tagflade (dvs. vesttagfladen) ovenfor udestue. Som det fremgår af vores bygningskonsulents rapport af 7. juni 2004 kan disse revnede tagsten have sammenhæng til fugten nede i stuen, og problemet forsvandt, da tagsten ved gavlen over udestuen blev udskiftet."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**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 er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15 er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ad overligger over dør og vinduesåbning

Nævnet må lægge til grund, at den manglende understøtning af overliggeren ikke i sig selv indebar en nærliggende risiko for skade, og at skaderne på loft og indvendige vægge først er opstået efter klagerens ombygning og efter overtagelsen af ejendommen. Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad ikke muret i forbandt ved tilbygning

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Ad fugtplet i stue

Af tilstandsrapportens pkt. 8.1 fremgår det, at der er en del revnede tagsten på vesttagfladens nordlige ende og enkelte defekte tagsten på samme tagflade ovenfor udestue. Forholdet har fået karakteren K3, der betegner skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at dække skader på andre bygningsdele. Fugtpletten er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men da nævnet ikke uden videre kan lægge til grund, at fugtpletten var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse den 17/2 2004, kan nævnet ikke fastslå, at den bygningssagkyndiges beskrivelse er mangelfuld eller forkert. Nævnet kan derfor hverken pålægge selskabet at udbedre årsagen til fugtskaden eller selve fugtskaden.

Nævnet finder på den baggrund at kunne lægge til grund, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at bygningskonsulenten har givet et for selskabet bindende dækningstilsagn, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad løst murværk

Af tilstandsrapportens pkt. 5.1 fremgår det, at mindre nedbøjning forekommer i værelse mod nord i oprindelig del af huset. Forholdet har fået karakteren K0.

Under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og husets alder, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

16. 66.027

Ad udvendige beklædningsbrædder på kvist vrider sig/er rådne

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har bemærket, at selskabet vil revurdere forholdet, hvis det modtager nærmere oplysninger om kvistens opbygning og begrundelse for, hvorfor også dele af byggekonstruktionen, der skal bære kvisten, skal udskiftes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand