775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.250:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold.

Sagen drejer sig om følgende forhold:

1. Ulovlige elinstallationer
2. Koaklugt fra afløb i kælder
3. Manglende ventilation af kælder
4. Kældervinduer kan ikke åbne/lukke
5. Fejlmonteret gulvfliser i bad
6. Fejlmonteret ventilationsrist
7. Mangelfulde trægulve under gulvtæpper
8. Nedfaldende puds i kældergangen

Den 6/3 2006 indgav klagerens advokat skriftlig anmeldelse af ovenstående forhold samt nogle øvrige forhold, som siden enten er blevet fundet dækningsberettigende af selskabet eller er frafaldet af klagerens advokat.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947, og at klageren overtog ejendommen den 15/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/11 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**

…

Mindre alvorlige skader	**K1**
…	
Alvorlige skader	**K2**
…	
Kritiske skader	**K3**

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
2. Kælder/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der henvises til sælgers oplysning om, at der kan være mindre fugtproblemer i kælder. Note: Opmærksomheden henledes på at kælderen er godkendt til beboelse.
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.3 Fuger	K3	Der er en voldsom bred fuge ved gulv bruseniche og fugen er delvis revnet i stuerages badeværelse. Note: Revnet fuge kan indeholde risiko for vandnedtrængningen.
9.4 Gulvafløb	K3	Der mangler forhøjning/ramme i gulvafløb i bruseniche i kælderbadeværelse. Note: Manglende forhøjningsramme kan indebære risiko for vandudtrængen i gulv og derved forårsage skader på indstøbte installationer.
9.7 Rumaftræk	K1	Der er ingen rumaftræk i badeværelser. Note: Såfremt vinduer ikke anvendes til ventilation ved badning kan der være risiko for opfugtning af omgivende bygningsdele.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Der kan være mindre fugtproblemer i kælder.			

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn:	Uddybende oplysninger:
…		
2. kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Støbt i beton	A	Kældervægge er indvendig pladebeklædte.

…
9. Bad/toilet og bryggers

Vægkonstruktioner uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, organisk	A	Fliser på trægulv i stueetage."

Af købsaftalen under punkt 14 vedrørende individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger fremgår, at køber selv sørger for udbedring af fejl og mangler som er anført i tilstandsrapporten. Til gengæld får køber en håndværkercheck på 25.000 kr.

Vedlagt sagen er BBR-ejermeddelelse fra 2004, hvori det oplyses, at bebygget areal for bygningen udgør 69 kvm. Kælderens areal udgør 69 kvm og er i det hele godkendt til lovlig beboelse. Således udgør det samlede boligareal ifølge BBR-ejermeddelelsen 138 kvm, indeholdende fem værelser, der alle anvendes til beboelse.

Om de enkelte forhold er i skrivelser til og fra selskabet og klagerens advokat samt til nævnet anført:

1. Ulovlige elinstallationer:

Klagerens advokat har i anmeldelsen henvist til rapport fra S. El-teknik A/S, hvoraf fremgår:

> "Som aftalt fremsendes hermed resultatet af el-eftersyn foretaget på deres ejendom på ovenstående adresse.
>
> Eftersyn er foretaget d. 17/2-06.
> Eftersynet er fortaget ud fra sikkerhedsstyrelsens retningslinier for *Slutkontrol for mindre el-installationer.*
>
> Eftersynet gav anledning til følgende kommentarer:
> **Kælder:**

Pkt. I Gruppetavle	OK - HPFI testet og fundet OK
Pkt. 2 Værelse	Der skal være monteret loftdåse i nedsænket loft for lampested.
Pkt. 3 Køkken	Installation for gulvvarme fastgøres, og tjekkes rent funktionsmæssig, og lavvoltbelysning udføres efter foreskrifterne.
Pkt. 4 Bad	Kabel i skab afsluttes i dåse, og lavvoltbelysning udføres efter foreskrifterne.
Pkt. 5 Indgang	Kabel til udvendig lys skal tilsluttes den faste installation med kabel og ikke med løs ledning fra stikkontakt ved gruppetavle.

Stueetagen:

Pkt. 6 Bad	Ledning for radiator afsluttes i dåse, og ikke direkte ind i den faste installation
Pkt. 7 Gang	Dæksel monteres over installation til udvendig lampe over dør.

Ovenstående punkter der ikke er markeret med OK skal udbedres hurtigst muligt.

Ovenstående punkter er alle fundet ved stikprøve kontrol. Hvis der under renovering mv. findes yderligere forhold i installationen, som ikke opfylder SB krav skal disse naturligvis udbedres."

Efter besigtigelse har selskabet anerkendt forholdet og vurderet, at det kan udbedres for 5.625 kr. inkl. moms. Klagerens advokat har herefter anmodet selskabet om at bekræfte, at det ikke kun dækker udgifter til el-installatøren, men også relevante og nødvendige udgifter til andre håndværkere, som er fornødne i forbindelse med el-installatørens arbejde, f.eks. til gulvvarmeanlæg i kælderen.

Hertil har selskabet i skrivelse af 21/7 2006 anført, at dets taksator har oplyst, at klageren fortalte, at det, der var problemer med, fremgik af elektrikerens overslag. Såfremt det måtte vise sig, at der er problemer med el-gulvvarmeanlægget, henviser selskabet til rørdækningen på villaforsikringen.

Advokaten gør i klageskrivelse af 18/9 2006 over for nævnet gældende, at forsikringen er tegnet med ekstrasikring, som dækker manglende funktion af el.

Over for nævnet har selskabet endvidere om dette forhold i skrivelse af 30/11 2006 anført:

"Hverken ved besigtigelsen eller under den efterfølgende samtale med S. El-teknik A/S har vores taksator fået oplysning om, at gulvvarmeanlægget i kælderen er defekt.

I vores brev af 21. juli 2006 har vi for så vidt angår en eventuel defekt på gulvvarmeanlægget henvist til vores forsikringstagers villaforsikring.

Hvis en eventuel defekt på gulvvarmeanlægget skyldes kortslutning eller brud på kabel, vil sådanne skader sædvanligvis være dækket af villaforsikringen.

Når vi henviser til villaforsikringen sker det på baggrund af forsikringsbetingelsernes afsnit 4, pkt. 4.5, samt at der for vores forsikringstagers ejerskifteforsikring gælder

en selvrisiko på 30.000,00 kr. ved enhver skade (dog maksimalt 30.000,00 kr. i hele forsikringstiden). Selvrisikoen på villaforsikringen er typisk væsentlig lavere.

Da der ikke foreligger oplysning om, at gulvvarmeanlægget i kælderen er defekt eller oplysning om årsagen til en konstateret defekt, kan vi ikke tage stilling til erstatningspligten. Vi hører gerne nærmere herom fra vores forsikringstager.

For god ordens skyld skal vi henvise til forsikringsaftalelovens § 22, hvorefter det hører til den sikredes pligter, og dermed sikredes udgift, at give forsikringsselskabet alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden, fastsættelse af erstatning mv.
…
Vi fastholder vores afgørelse, hvorved vi på det foreliggende grundlag alene kan anerkende udgiften til lovliggørelse af elinstallationer jf. oplyst pris 5.625,00 kr. fra S. El-teknik.

2. Kloaklugt fra afløb i kælderen:

Selskabet har i skrivelse af 20/4 2006 oplyst klageren, at lugten skyldes, at badet ikke har været i brug i et stykke tid, men at den forsvinder, når badet tages i brug igen. Advokaten bestrider, at lugten forsvinder, og anfører i skrivelse af 2/5 2006, hvortil han henviser i klageskrivelsen af 18/9 2006, endvidere, at der er tegnet ekstrasikring vedrørende kloakledninger.

Om forholdet har selskabet i skrivelsen af 30/11 2006 til nævnet anført:

"Ved vores taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres skade på/ulovlighed ved kloakafløb i kælderen, som forklaring på de af vores forsikringstager anmeldte lugtgener.

l vores brev af 21. juli 2006 har vi, for så vidt angår en eventuel defekt på afløbet, henvist til vores forsikringstagers villaforsikring.

Hvis en eventuel defekt på gulvvarmeanlægget skyldes brud på afløbet, vil en sådan skade sædvanligvis være dækket af villaforsikringen.

Begrundelsen for vores henvisning til villaforsikringen svarer til den, som er nævnt ovenfor under "ulovlige elinstallationer".

Da der ikke foreligger oplysning om årsagen til, at gulvafløbet i kælderen lugter, kan vi ikke tage stilling til erstatningspligten. Ved vores taksators besigtigelse er der ikke fundet holdepunkter for, at der skulle foreligge et dækningsberettiget forhold.

For god ordens skyld skal vi også her henvise til Forsikringsaftalelovens § 22, hvorefter det hører til den sikredes pligter, og dermed sikredes udgift, at give selskabet

alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenhed mv.
…
På det foreliggende grundlag må vi fastholde vores afgørelse vedrørende dette forhold, idet der ikke foreligger oplysninger, som kan danne grundlag for et dækningstilsagn."

3. Manglende ventilation af kælder:

Herom har klagerens advokat i klageskrivelsen af 18/9 2006 til nævnet anført:

"Grundlæggende er hele kælderetagen voldsomt fugtangrebet og det gøres gældende, at fugtproblemerne i sig selv er en dækningsberettiget skade, da problemet med vinduer og døre ellers vil opstå kontinuerligt.

Min klient har haft en søn boende i kælderetagen, men efter råd fra egen læge har han måttet flytte som følge af allergiske/astmatiske problemer.

De medsendte fotos illustrerer til fulde den indtrængende fugt.

Forholdene kunne ikke konstateres ved købet af ejendommen både som følge af omfattende indbo og muligvis som følge af nyligt udført malerarbejde.

Forholdet med fugt er alene kategoriseret med K1 i købsaftalen, men burde reelt have heddet K3 eller UN."

Endvidere har advokaten henvist til sin skrivelse af 2/5 2006, hvori han anfører, at påstanden om, at der på opførelsestidspunktet ikke skulle have været krav om ventilation, er irrelevant, eftersom kælderen er inddraget og godkendt til beboelse i 1998 og derfor, ifølge advokaten, skal opfylde det på dette tidspunkt gældende bygningsreglement.

Selskabet har i dets indlæg af 30/11 2006 vedrørende dette forhold anført:

"Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der er fugtigt i kælderen - dog ikke mere end, hvad der er sædvanligt for kældre fra 1947. Der er ikke etableret ventilation i kælderen.

På opførelsestidspunktet i 1947 var det ikke sædvanligt at etablere fugtspærrende foranstaltninger i kældre, ligesom det ikke var almindeligt at etablere ventilation, hvorfor det er påregneligt, at der kan forekommen fugt i kældre af denne alder.

Om der i forbindelse med ombygningen af kælderen til beboelsesformål er stillet krav fra myndighederne om etablering af fugtsikring og ventilation af kælderen er ikke Tryg bekendt.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed) og manglende overensstemmelse med/lovlighed i henhold til myndighedskrav er ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.2, medmindre det pågældende forhold har medført en skade eller medfører nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Ud fra de observationer vores taksator har gjort sig ved besigtigelsen, er der ikke mere fugt end forventeligt for kældre fra 1947, hvorfor den konstaterede fugt ikke nedsætter kælderens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er derfor ikke opfyldt.

Vi kan i den forbindelse henvise til ankenævnets kendelse i sag 58.459.

Det skal samtidigt bemærkes, at det i tilstandsrapportens pkt. A2.2 og A9.7 er nævnt, at der er fugt/risiko for fugt i kælderen, hvorfor vores forsikringstager ikke med rette kunne forvente, at kælderen var tør.

Som tidligere bemærket har vores forsikringstager, jf. købsaftalen, påtaget sig at udbedre forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten og modtager herfor en håndværkercheck på 25.000,00 kr.
…
Med henvisning til foranstående finder vi ikke at skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er opfyldt, hvorfor vi fastholder vores stillingtagen for så vidt angår dette forhold."

4. Kældervinduer kan ikke åbne/lukke:

Klagerens advokat har i klageskrivelsen henvist til sin skrivelse af 2/5 2006 til selskabet, hvori han har anført, at forholdet sikkert har sammenhæng med forholdet vedrørende manglende ventilation i kælderen, eftersom vinduerne er blevet påvirket inde- og udefra og som følge heraf har slået sig. På denne baggrund anser advokaten forholdet for dækningsberettigende.

Selskabet har om forhold i skrivelsen af 30/11 2006 til nævnet anført:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tre vinduer i kælderen ikke kan åbne/lukke.

På baggrund af vores taksators observationer skønnes vinduerne at være fra medio 1960'erne. De trænger til justering/tilpasning for at kunne fungere.

Justering/tilpasning af ca. 40 år gamle vinduer henhører under almindelig løbende vedligeholdelse og kan ikke anses for at nedsætte bygningens/vinduernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger/vinduer af

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Vi fastholder vi vores vurdering af dette forhold, hvorved vi må afvise at give dækning til justering/tilpasning af de tre vinduer."

5. Fejlmonteret gulvflise i bad:

Klagerens advokat har i klageskrivelsen henvist til skrivelse af 2/5 2006 til selskabet, hvori bl.a. anføres:

"Det der ønskes anmeldt er hele badeværelsesgulvet som sådan. Flisebelægningen er i sin helhed håndværksmæssigt forkert udført. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt i et badeværelse af lægge fliser direkte ovenpå et trægulv på den måde det er gjort uden fugtsikring, både af hensyn til råd og svamp, men også i monteringsmæssig henseende i sig selv. Gulvet og renoveringen af badeværelset er sket inden for de senere år. Fliserne er moderne."

På denne baggrund kræver advokaten i klageskrivelsen af 18/9 2006 badeværelsesgulvet totalt udskiftet over forsikringen, da det er udlagt håndværksmæssigt forkert.

Selskabet har hertil i svarskrivelse af 30/11 2006 anført:

"Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der på 1. sals badeværelse er knækket en flise/klinke.

Flisen/klinken er knækket på grund af bevægelser i undergulvet, som er af træ.

På badeværelset forefindes en lukket brusekabine, hvorfor gulvet udenfor brusekabinen ikke skal opfylde krav til vådrum. Gulvet er derfor ikke udført forkert i forhold til vådrumsregulativet, som anført af advokat L.B.S.

Et gulv bestående af fliser/klinker på et underlag af træ kræver løbende vedligeholdelse, idet bevægelser i underlaget med tiden kan medføre, at fliser/klinker knækker eller løsner sig fra underlaget. Der er dog på ingen måde tale om et forkert udført gulv eller anden konstruktionsfejl.
…
Vi fastholder vores afgørelse, hvorved vi på det foreliggende grundlag alene er indstillet på at dække udgiften til udskiftning af den revnede flise/klinke."

6. Fejlmonteret ventilationsrist:

Selskabet anfører herom i skrivelse af 30/11 2006 til nævnet:

"Vores taksator har konstateret, at en udvendig rist i facaden er vendt forkert. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på skade som følge heraf.

> Udbedring består alene i at afmontere og genmontere risten, hvilket må anses for et forhold af bagatelagtig karakter, som ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3, vurderes derfor ikke at være opfyldt.
> …
> Vi fastholder vores vurdering og kan derfor ikke give dækningstilsagn i relation til risten."

Klagerens advokat gør heroverfor i skrivelse af 2/5 2006, hvortil han henviser i klageskrivelsen, gældende, at det er muligt, at der er tale om en bagatel. Årelang fugtindtrængning i dette område af muren kan imidlertid let have medført yderligere skader.

7. Mangelfulde trægulve under gulv tæpper:

Klagerens advokat har herom i klageskrivelsen af 18/9 2006 anført:

> "Trægulvet i stuen har ikke fornøden vedhæftning og er i øvrigt mangelsbehæftet med murværk/puds, hvor der formentlig tidligere har været en mur.
>
> Gulvene var ved købet partielt dækket med tæpper, sikkert til dels for at skjule manglerne, der således hverken er blevet opdaget af den byggesagkyndige eller min klient."

Selskabet har i sit indlæg til nævnet af 30/11 2006 fastholdt afvisning af forholdet som dækningsberettigende og anført:

> "Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der er en udstøbning på ca. 2 m i trægulvet, hvor en tidligere væg har været. Derudover kunne der ikke konstateres eftergivenhed eller lignende, som afviger fra, hvad der er forventeligt for næsten 60 år gamle gulve.
>
> Ved besigtigelsen oplyste vores forsikringstager til taksator, at gulvet i stuen var belagt med væg-til-væg-tæppe. Dette udsagn fra vores forsikringstager modsiges senere af advokat L.B.S. ved brev af 2. maj 2006, idet han oplyser, at der alene var tale om løse tæpper.
>
> Vi står noget uforstående overfor de modstridende oplysninger.
>
> På baggrund af husets indretning/dimensionering forekommer det usandsynligt, at der skulle have ligget en løber/løst tæppe vinkelret ca. 2 m ud fra væggen og midt i stuen. Se vedlagte foto af gulvet.
>
> Endvidere vil sådanne løbere/løse tæpper typisk være noget, en sælger tager med sig ved fraflytning (modsat væg-til-væg-tæpper). Vores forsikringstager ville således allerede på overtagelsesdagen den 15. februar 2006 have konstateret dette forhold.

Set i lyset af, at advokat L.B.S. ved brev af 15. februar 2006 (på overtagelsesdagen) reklamerer over for sælgers advokat over konstaterede forhold på ejendommen, herunder ulovlig el, kan det undre, at man ikke allerede her nævner udstøbningen i stuegulvet.

På det foreliggende grundlag finder vi det godtgjort, at gulvet på overtagelsestidspunktet fungerede som underlag for et væg-til-væg-tæppe, således som oprindeligt anført af vores forsikringstager. På baggrund af udstøbningens placering og størrelse må vi ligeledes afvise advokat L.B.S.s efterfølgende oplysning om, at der i stedet skulle have været tale om et løst tæppe. Det anmeldte forhold skal derfor vurderes ud fra gulvets brugbarhed som underlag for gulvtæppe.

Ud fra de observationer vores taksator har gjort sig ved besigtigelsen er gulvets værdi eller brugbarhed som underlag for gulvtæppe ikke nedsat, hvorfor skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt. Gulvet er således ikke mere eftergivende end tilsvarende gulve af samme alder.

Vi tillader os at henvise til ankenævnets kendelse i sag 54.744 og 59.959.
…
Vi fastholder, at der ikke kan gives dækningstilsagn vedrørende gulvet i stuen."

8. Nedfaldende puds i kældergangen:

Da dette forhold først er blevet anmeldt ved sagens indbringelse for nævnet, oplyser selskabet i skrivelse af 30/11 2006, at det har anlagt en ny skadesag med skadesdato den 18/9 2006. Forholdet vil således blive behandlet særskilt og er derfor ikke inddraget i nærværende sag.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

4.5

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

…

5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

…

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

…

5.5

Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.6

Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktioner, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

ad 1. og 2. Ulovlige installationer og kloaklugt fra afløb i kælder:

Det bemærkes, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger et forsikringsdækket skadetilfælde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade på gulvvarmeanlægget eller kloakafløbet, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist dækning herfor.

ad 3. Manglende ventilation af kælder:

Uanset at kælderen er godkendt til beboelse, finder nævnet, at den konstaterede fugt i kælderen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Herefter og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for i henhold til ejerskifteforsikringen at pålægge selskabet at dække fugtskaderne.

ad 4. Kældervinduer kan ikke åbne/lukke:

Nævnet bemærker, at vinduerne er cirka 40 år gamle. Henset hertil og til, at forsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på vinduerne.

ad 5. Fejlmonteret gulvfliser i bad:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder at der skulle være nærliggende risiko for skade.

ad 6. Fejlmonteret ventilationsrist:

Nævnet finder vedrørende den fejlmonterede ventilationsrist, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende

intakte kældre bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der skulle være nærliggende risiko for skade.

ad 7. Mangelfulde trægulve under gulvtæpper:

Nævnet finder, at dette forhold ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse vedrørende gulvets belægning på overtagelsestidspunktet. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene. I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle dette forhold.

ad 8. Nedfaldende puds i kældergangen:

Nævnet bemærker, at selskabet har oprettet en ny sag vedrørende dette forhold og herefter behandler dette forhold for sig selv.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Forholdet vedrørende mangelfulde trægulve under gulvtæpper kan ikke afgøres af nævnet under nærværende sag.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand