779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.399:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabet afvisning af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, bl.a. under henvisning til, **at** forsikringen ikke dækker forhold på grunden, samt forhold der er anført i tilstandsrapporten, og **at** forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 4/5 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1992. De omtvistede skader er til dels anmeldt til selskabet den 5/8 2005.Til brug for vurdering af de anmeldte forhold fik klagerne den 8/3 2006 udarbejdet en byggeteknisk rapport af ingeniørfirmaet T. ApS. Den 9/5 2006 blev de anmeldte forhold besigtiget af selskabets taksator.

Om ejendommen i sin helhed anfører selskabet i skrivelse af 4/12 2006 til nævnet:

> "… ejendommen er beliggende i den Økologiske Landsby i E. Idegrundlaget for landsbyen er, at ejendommene er opført af genbrugsmaterialer og med økologisk tankegang, hvorfor der på trods af bygningernes alder vil forekomme forskellige grader af genbrug og selvbyg, ligesom tekniske løsninger/konstruktioner af eksperimenterende karakter kan forekommer. Dette gælder også for ejendommen S."

Det fremgår af sagen, at klagerne har indbragt spørgsmålet om den bygningssagkyndiges erstatningsansvar i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten for Ankenævnet for Huseftersyn. Der er i den anledning blevet udarbejdet en syns- og skønserklæring.

Klagerne er utilfredse med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

Nedbrudte vinduer og døre

Ved skrivelse af 5/8 2005 anmeldte klagernes advokat, at der var konstateret "mulig skjulte fugtskader på vandrette flader og betonkarm mellem de 2 nederste sydvendte vinduer/alrum". Af den af klagerne rekvirerede byggetekniske besigtigelsesrapport fremgår det, at der generelt var nedbrudte rammer og glaslister i vinduerne, der for de flestes vedkommende var fra 1992.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er velbygget og teknisk veludført. Der er anvendt konstruktioner og detaljer som har givet problemer, der er afhjulpet. Der indgår genbrug, generelt vinduespartier og glastage, der er i dårlig stand og må forventes at skulle udskiftes inden for overskuelig tid. Øvrige mangler kan generelt afhjælpes som led i almindelig drift, fornyelser og vedligeholdelse.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K0	Døre er funktionelle, er repareret med synlig udskiftning af bundramme.
4.2 Vinduer	K2	Vinduer er til dels genbrug, flere vinduer er nedslidt.
4.5 Andet:	K2	Der forekommer flere punkterede ruder, glas-lister og topforsegling skal eftergås.

…
Karakter:
…

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlig skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden

for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele."

Forholdet blev den 9/5 2006 besigtiget af selskabet taksator, som under henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger afviste de generelt forekommende nedbrydninger i døre og vinduer som dækningsberettigende.

I skrivelse af 18/8 2006 til selskabet anførte klagernes advokat, at der var grundlag for at antage, at fugtskaderne kunne medføre skade på andre bygningsdele, hvorfor forholdet rettelig burde have været kategoriseret som en K3-skade. Desuden henviste advokaten til, at dørene havde fået karakteren K0 til trods for, at de hængte kraftigt og bandt ved lukning.

Af skønserklæringen af 31/1 2007 fremgår det, at den anmeldte skævhed i hoveddøren ifølge skønsmanden var til stede på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Derimod vurderede skønsmanden, at det var sandsynligt, at dørenes svigtende funktion ikke var til stede på besigtigelsestidspunktet, og at tilstandsrapportens karaktergivning i relation til de nedbrudte vinduer var korrekt.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet anerkendt erstatningspligten for opretning af hoveddøren. Klagerne er derfor anmodet om at fremsende et specificeret tilbud herpå, som skal forelægges selskabet til godkendelse.

I relation til vinduerne har selskabet i skrivelse af 18/3 2007 fastholdt, at dette forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapport og således er undtaget forsikringsdækning. For så vidt angår dørenes svigtende funktion henholder selskabet sig til skønserklæringens konklusioner og anfører supplerende, at justering af dørene må anses for almindelig løbende vedligeholdelse, hvorfor forsikringsbetingelsernes skadesdefinition ikke er opfyldt.

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 1/5 2007 til nævnet bl.a.:

"… uanset at den byggesagkyndige på side 5 i tilstandsrapporten har henvist til, at døre og vinduer er i ringe vedligeholdelsesstand ændrer det ikke ved, at den byggesagkyndige under afsnittet døre og vinduer fejlagtigt har kategoriseret vinduer under K2 og døre under K0."

Utæthed i væksthusets glastag

Ved skrivelse af 5/8 2005 anmeldte klagernes advokat, at der ved regnvejr kunne konstateres større utætheder i væksthusets samlinger/vinduesrammer.

I tilstandsrapporten har sælger bl.a. anført:

		Ja	Nej	Ved ikke
"**8.**	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor? **I væksthus mod øst i glastaget ved samling midt i tagflade - Det kan i perioder dryppe fra samling.**			

…
Andet:
…
Rådskade i dækbræt på vestfløjs glasgang."

Den bygningssagkyndige har omtalt glastagets stand i det ovenfor gengivne afsnit om "Generelle kommentarer til bygningens tilstand".

I den af klagerne rekvirerede ingeniørrapport af 8/3 2006 har civilingeniøren vurderet, at den utætte tagbelægning medfører nærliggende risiko for skade på spær og gulve, hvorfor forholdet burde have fået karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Henset til den bygningssagkyndiges generelle bemærkninger om glastaget vurderede selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse, at forholdet henhørte under almindelig vedligeholdelse.

Ved skrivelse af 6/7 2006 meddelte selskabet, at forholdet - henset til sælgerens og den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten - var undtaget forsikringsdækning, idet forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagernes advokat har med henvisning til besigtigelsesrapporten af 8/3 2006 fastholdt, at selskabet skal yde dækning for utæthederne.

I syns- og skønsrapporten af 31/1 2007 har skønsmanden beskrevet utæthederne i glastaget således:

> "Der er angiveligt utætheder i de skrå tage over de to 'glasrum'. Mellem glas-sektionerne er tilslutningen afdækket med alu-profiler, som er forsynet med tætningslister, der skal etablere tæthed mod glasset. I det østlige glasrum, hvor rumdybden er betydeligt større end i det vestlige, er hver sektion af 'glasfagene' på den skrå flade todelt. I overgangen mellem disse er ligeledes monteret afdækning af alu-profiler.
> Der ses tydelige tegn på, at vandindtrængen finder sted. Dels er træværket ved tagfoden opfugtet - til dels kraftigt opfugtet og stedvis med begyndende nedbrydning. Dels er der under de skrå samlinger mellem glassektionerne monteret løse alu-profiler, der fungerer som vandopsamlere, idet det vand der opsamles, så drypper ned på gulvet tæt op ad facaden.
> Sandsynligheden taler for, at der forekommer utætheder i tætningslisterne mellem afdækningsprofiler og glas. Ved det vandretgående afdækningsprofil er der særlig risiko for vandindtrængen, idet der kan stå lidt vand over profilet pga. profilets tykkelse. I det vestlige 'glasrum' kommer der iflg. det oplyste lidt vand ind tæt på muren, som glastaget støder op imod."

Af syns- og skønsrapporten fremgår det desuden, at forholdet - efter skønsmandens vurdering - burde have haft karakteren K3.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klagerne - på baggrund af sælgers oplysninger og den bygningssagkyndiges generelle bemærkninger i tilstandsrapporten - forud for overtagelsen havde kendskab til, at glastaget var i "ringe vedligeholdelsesmæssig stand" og med begrænset levetid.

Klagernes advokat fastholder, at skadeomfanget ligger væsentligt over, hvad klagerne kunne forvente på baggrund af tilstandsrapporten.

<u>Manglende kondensisolering ved aftræk i badeværelse/køkken</u>

Det fremgår af sagen, at klagerne - i forbindelse med nedtagning af loft - konstaterede, at der ikke var udført kondensisolering på aftræksrør fra emhætte og badeværelse i forbindelse med opførelse af ejendommen i 1992-96. Ifølge den af klagerne rekvirerede ingeniørrapport er der nærliggende risiko for, at den manglende isolering kan medføre fugtskade på tag- og loftkonstruktionen.

Efter modtagelse af rapporten fra selskabets taksator, hvoraf det fremgår, at "ventilation er udført med spiralux rør afsluttet med taghætte over tagfladen" - meddelte selskabet ved skrivelse af 6/7 2006, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres en skade, og

at forholdet efter selskabets opfattelse ikke gav nærliggende risiko for skade, hvorfor skadedefinitionen ikke var opfyldt.

Klagernes advokat har i skrivelse af 18/8 2006 til selskabet fastholdt, at den manglende kondensisolering burde have været kategoriseret som en K3-skade.

Selskabet har i skrivelse af 4/12 2006 til nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Fejlagtig belægning på udvendige trapper

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet erkendt, at anvendelse af marmorsplit som belægning på to udvendige trapper ikke er velegnet. Selskabet har derfor anerkendt erstatningspligten for udskiftning af belægningerne og har anmodet klagerne om at fremsende specificeret tilbud på udbedring i form af aftagning af marmorsplit, nødvendig reparation af afretningslaget samt lægning af ny belægning i egnet materiale.

Fugtskade i kælder samt manglende tagbrønd ved kældernedgang

I den af klagerne rekvirerede ingeniørrapport er fugtforekomsten i kælderen beskrevet således:

> "Ved besigtigelsen kan konstateres fugt i bagmure i vaskekælder. Ved fugtmåling i pudslaget konstateres et forhøjet fugtindhold på 19-21 %. Dette skal ses i sammenhæng med at fugtindhold over 14 % medfører vækstbetingelser for skimmelsvampe og fugtindhold over 17 % medfører vækstbetingelser for trænedbrydende svampe.
>
> Der vurderes derfor at være nærliggende risiko for at forholdet med forhøjet fugtindhold i kælderen medfører følgeskader.
> …
> Det er min vurdering af årsagen til det konstaterede forhøjede fugtindhold skyldes manglende eller mangelfuld fugtisolering og manglende dræn.
>
> BR-S-85 stiller i kap. 4.1.2 og 7.3 krav om fugtisolering og etablering af omfangsdræn på kælderydervægge m.v.
>
> Forholdet skal efter min vurdering anmærkes med K1 i en tilstandsrapport. Det er ikke muligt at fastslå om forholdet har været synligt ved det visuelle huseftersyn som er baggrund for handlens tilstandsrapport, idet sådanne forhold erfaringsmæssigt udvikler sig hurtigt og idet der er malerbehandlet i nyere tid.
> …
> Frigravning af kælderydervæggen og etablering af dræn og fugtisolering vil jeg vurdere kan udføres for overslag ca. 20.000 kr. + moms."

I rapporten oplyser ingeniøren desuden, at der mangler en tagbrønd ved kældernedgangens tagnedløb, som afsluttes direkte på terræn. Det er ingeniørens opfattelse, at dette medfører nærliggende risiko for fugtpåvirkning af kælderydervægge og opfugtning ved udvendig trappe. Det forhold, at tagbrønden aldrig er blevet sat og tilsluttet regnvandsledningen, burde efter ingeniørens opfattelse have været bemærket med karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Vægge i vaskerum er partielt afskallede i overflade."

I skrivelse af 28/3 2006 anførte klagernes advokat, at der desuden var konstateret forhøjet fugtindhold i træværket i kælderen, hvilket ifølge civilingeniøren kunne forøge risikoen for følgeskader, f.eks. i form af trænedbrydende svampe. På baggrund heraf anmodede advokaten om, at dette ville indgå i selskabets behandling af forholdet.

Selskabets taksator har i sin rapport af 30/5 2006 beskrevet fugtforekomsten således:

> "Der er lidt opfugtning af ydervæggen i en 'høj' kælder der er benævnt vaskekælder i TR.
>
> Forholdet er i TR givet karakteren K1, der vurderes retvisende i forhold til den aktuelle stand. …
>
> Der er ikke tale om en kælder i traditionel forstand - rummet er beliggende få trin under terræn - ca. 80 cm og har alene karakter af udhus / vaskehus i gammeldags forstand."

I relation til den manglende tagbrønd har taksatoren anført, at dette forhold falder uden for huseftersynet og dermed uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

I syns- og skønsrapporten af 31/1 2007 har skønsmanden vurderet tilstandsrapportens oplysninger om fugtforekomsten og den manglende tagbrønd således:

> "Beskrivelsen af kældervæggenes tilstand kan have været retvisende, da BB besigtigede ejendommen. Hvis det var muligt at se en sammenhæng mellem den manglende tagbrønd og pudsafskalningerne i kælderen, burde forholdet være givet karakteren K3.
> Ellers kunne karakteren K1 forsvares.
> Den manglende tagbrønd burde være anført i rapporten med karakteren K1 eller K3 - alt afhængig af tilstanden af kældervæggen."

Selskabet har i skrivelse af 15/3 2007 til nævnet fastholdt, at det ikke kan anerkende erstatningspligten for fugtforekomsten og den manglende tagbrønd. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

> "Ved vores taksators besigtigelsen kunne der konstateres partielle områder med fugt og afskallet puds på vægge under terræn i vaskekælderen, som vender mod vest.
> …
> På det foreliggende grundlag finder vi ikke at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.1.
>
> Endvidere finder vi det godtgjort, at vores forsikringstagere havde kendskab til, at der ikke er tilstrækkelig afvanding væk fra huset, hvorfor undtagelsesbestemmelsen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.3 kan finde anvendelse.
>
> Med hensyn til manglende tagnedløbsbrønd skal det bemærkes, at dette er et forhold, som falder uden for ejerskifteforsikringens og Ekstrasikringens dækningsområde. Dette følger af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen alene omfatter de bygninger, der er gennemgået ved huseftersynet, og at Ekstrasikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 5 pkt. 5.1, alene dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygninger. Vi kan til støtte for denne vurdering henvise til ankenævnets kendelse nr. 67.021."

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 1/5 2007 bl.a.:

> "Der henvises som udgangspunkt til bemærkninger i sagens bilag 3 og 5, hvoraf det bl.a. fremgår, at skaden burde være kategoriseret som en K3 skade. Det bestrides samtidig, at klager på baggrund af tilstandsrapporten og i sin egenskab som lægmand, har haft mulighed for at indse skadesomfanget på baggrund af tilstandsrapporten. Der henvises i den forbindelse til kendelse nr. 59767, hvor en byggesagkyndig også havde fejlkategoriseret skaden. Det bestrides samtidig, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten m.m. som lægmand skulle have kendskab til, at der ikke er sket tilstrækkelig afvanding væk fra huset.
>
> For så vidt angår selskabets bemærkninger om, at tagbrønden ikke er omfattet af huseftersynsordningen, henvises der til H.P. Rosenmeiers 'Mangler ved fast ejendom' 4. udgave, side 180, hvoraf Rosenmeier fortolker dækningsomfanget til bl.a. også at omfatte omfangsdræn m.v. Der skrives bl.a. her '*mangler ved omfangsdræn anses efter retspraksis tilsyneladende for en del af bygningen, og dermed omfattet af sælgers fritagelse for mangelshæftelser i medfør af lovens § 2, stk. 1*'."

<u>Revnedannelser og fugtskade på facadens pudslag</u>

Ingeniøren har i den af klagerne rekvirerede rapport beskrevet forholdet således:

> "Der kan ved besigtigelsen konstateres et område på ejendommens hjørne mod vej, hvor der ses pudsafskalninger. Området er placeret umiddelbart under tagrende-gavl.
>
> Det er ikke muligt at fastslå præcis hvor gammel skaden på muren er, måske 1-2 år.
> …

Årsag til den konstaterede pudsafskalning vurderes at skyldes utætheder i tagrenden, bagfald i tagrenden eller ukorrekt fald fra tag til rende præcis dette sted. Forstået på den måde, at det muligvis afvandes bag om tagrenden.

Det er ikke muligt at vurdere endeligt fra terræn, da afstanden mellem terræn og tagfod er stor.

Skaden burde anmærkes og karakteriseres med K2 i en tilstandsrapport."

Ingeniøren har anslået udgiften til udbedring af tagrenden og murværket til henholdsvis 2.500 kr. ekskl. moms og 3.000 kr. ekskl. moms.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
	1. Fundamenter/sokler		
…	1.2 Sokkel	K1	Mindre revner i sokkelpuds.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Mindre skader på pudslag.
	1.4 Udvendige lyskasser	K1	Revne mellem lyskasse og fundament. Note: Det anbefales at revne fuges op med elastisk fugemasse."

I tilstandsrapporten har sælgeren desuden oplyst, at der i den høje gavl mod øst er mindre tilbagevendende revnedannelser, som nødvendiggør løbende reparation. De er dog uden konstruktiv betydning for ejendommen.

Efter modtagelse af taksatorens skaderapport har selskabet i skrivelse af 6/7 2006 afvist forholdet som dækningsberettigende således:

"Ved besigtigelsen kunne der konstateres stedvis fugtbelastning, hvilket skyldes det manglende udhæng. Ejendommens særlige byggemåde taget i betragtning, konstruktion uden udhæng, er det forventeligt med stedvis fugtbelastning af facaderne.

Der kunne ikke konstateres et forhold, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet skadesdefinitionens jfr. betingelsernes punkt 3 ikke er opfyldt."

I syns- og skønsrapporten af 31/1 2007 har skønsmanden beskrevet fugtskaden på pudslaget således:

"Ydervægskonstruktionen er angiveligt udført på følgende måde:
Bagmuren er opført i letbeton-blokke. Udenpå denne er monteret mineralulds-plader. Mineralulds-pladerne er udvendigt påført et pudslag.
Spredt på facaderne forekommer revnedannelser i pudsen.

> Indenfor rammerne af den foretagne undersøgelse er det ikke muligt for skønsmanden at afgøre, om årsagen til revnedannelserne er begrundet i fejlagtig udførelse af pudsningen eller begrundet i frostskader som følge af opfugtning af pudsen. Den kan også være tale om en kombination heraf.
> Nogle revnedannelser knytter sig til overgangen mellem forskelligt pudsunderlag - herunder overgang mellem mineralulds-underlag og vindues/døroverliggere (foto 12).
> Flere steder er facaderne relativt ubeskyttede mod vejrliget p.g.a. manglende eller meget beskedent udhæng (foto 13) og p.g.a. manglende sålbænke."

Det fremgår desuden af skønsrapporten, at det - henset til den bygningssagkyndiges relativt grundige kommentarer - er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har handlet ansvarspådragende desangående.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Således anfører selskabet i skrivelse af 15/3 2007 bl.a.:

> "Revnedannelser:
> …
> På grundlag af det foreliggende er det således vores vurdering, at der ikke kan gives dækning til udbedring af forholdet, dels fordi forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, og dels fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> Fugt:
> …
> På bygninger opført uden udhæng, og derved uden konstruktiv beskyttelse mod slagregn og overløb fra tagrender ved kraftigt regnvejr, er det forventeligt, at facaderne kan blive opfugtet i forbindelse med slagregn og overløb fra tagrende.
>
> Vores taksator har ved besigtigelsen ikke fundet holdepunkter for, at opfugtningen af facaderne eller årsagen hertil udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Forholdet er ikke en følge af nogen konstruktionsfejl. Det er vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført uden udhæng af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt."

Klagernes advokat fastholder over for nævnet, at skadeomfanget ligger væsentligt over, hvad klagerne kunne forvente på baggrund af tilstandsrapporten, og at den pudsede facade rettelig burde have været kategoriseret som en K2-skade i stedet for K1.

Fejlmonterede sålbænke

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet - med fradrag for forbedringer - anerkendt erstatningspligten for etablering af de sålbænke, hvor der er pudsede false. Forud for udbedring af forholdet skal klagerne fremsende et specificeret tilbud, som selskabet skal godkende.

I tilstandsrapporten har sælgeren oplyst, at der "i stuen er sålbænke mod øst udført af vandfast krydsfinér."

I syns- og skønsrapporten af 31/1 2007 har skønsmanden anført, at der ikke er tegn på, at der er sket nedbrydning mellem pudsen og vinduernes underkarme som følge af vandindtrængen, men at der dog stedvist kan "konstateres en vis opfugtning af underkarmene, som i længden kan udvikle sig til trænedbrydning."

Under henvisning til sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten samt skønsmandens bemærkninger om, at der ikke er tegn på nedbrydning, fastholder selskabet over for nævnet, at udskiftning af sålbænke i krydsfinér ikke kan anerkendes som dækningsberettigende.

Fejlmonteret vindue

Selskabet har ved skrivelse af 26/9 2006 anerkendt dette forhold som dækningsberettigende. Ifølge selskabets taksator kan forholdet udbedres for 6.250 kr. inkl. moms. Selskabet har over for nævnet anført, at det fortsat afventer en specificeret regning for udbedring af forholdet.

Revnedannelser ved hovedindgangen

Skønsmanden har i rapport af 31/1 2007 beskrevet revnedannelsen således:

> "Ved reposen ud for hovedindgangen er etableret et åbent vindfang, som er omgivet af murværk på de to sider. Murværket er forbundet med facademuren på den øvrige del af huset. I stenen er der revnedannelser i begge hjørner i ydermuren ud mod det åbne vindfang. Mest markant er revnedannelsen i den ene side. På murens udvendige side kan her konstateres en markant revnedannelse og en forskydning i facademurens overflade på ca. 3 mm. Revnen er udfuget med elastisk fugemasse.
> Årsagen til revnedannelserne og forskydningen skønnes at være, at soklen under trappe og udvendigt vindfang har sat sig, hvorved den aktuelle del af ydermuren er fulgt med.
> …
> Huset er opført i 1992 - altså for ca. 15 år siden. Henset hertil, skønnes det, at sætningen er klinget af, således at sætningen ikke vil udvikle sig yderligere eller kun i meget beskedent omfang. Der kan dog kun skabes vished herved ved at lade udarbejde en geoteknisk undersøgelse.
> Ud fra det anlagte skøn kan forholdet udbedres ved at tilpudse de indvendige revnedannelser. Som nævnt er den udvendige fuge tætnet med elastisk fugemasse.
> Det kan som nævnt ikke udelukkes, at der fortsat vil finde en beskeden sætning sted, som kan kræve vedligeholdelsesforanstaltninger fremover."

Ifølge skønsmanden var det muligt for den bygningssagkyndige at se den kraftigste revnedannelse ovenover det skab, der var placeret i entreen på besigtigelsestidspunktet, ligesom den lidt mindre revne i det modsatte hjørne ville have været synlig i entreen og i badeværelset på den modsatte side af skillevæggen. Ifølge skønsmanden burde den bygningssagkyndige have omtalt revnerne i tilstandsrapporten med karakteren K3 eller UN.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 15/3 2007 bl.a.:

"Det er vores vurdering, at revnedannelserne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor skadedefinitionen ikke er opfyldt.

Vi har ved vores vurdering lagt vægt på, at revnedannelser i murværk er hel sædvanligt forekommende i områder, hvor bygning og tilbygning er sammenbygget. Ved vores vurdering har vi tillige lagt vægt på skønsmandens oplysning om, at de konstaterede revner skønnes at være gået i ro - eller i hvert fald kun vil udvikle sig i meget beskedent omfang. Skønsmandens anvisninger til udbedring af forholdet svarer således til den almindelige og påregnelige vedligeholdelse af murværket, som nødvendiggøres af, at bygninger bevæger sig forskelligt i forhold til hinanden."

Heroverfor anfører klagernes advokat i skrivelse af 1/5 2007 til nævnet bl.a.:

"Det bestrides … at revnedannelserne ikke skulle nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold tilsvarende. Revnedannelserne er særlig synbar og vil under hensyntagen til, at den skal kategoriseret som UN have indflydelse på bygningens værdi samt brugbarhed, og forholdet ligger udover, hvad klager kunne forvente i forhold til bemærkningerne i tilstandsrapporten."

Ulovlige elinstallationer

Selskabet har i skrivelser af 11/8 2005, 6/7 og 26/9 2006 anmodet klagerne om at fremsende en erklæring fra en autoriseret elinstallatør vedrørende de ulovlige elinstallationer, således at det har berettiget grundlag for at tage stilling til erstatningspligten.

Da klagerne endnu ikke har fremsendt en sådan erklæring, har selskabet ved skrivelse af 4/12 2006 meddelt, at det ikke har mulighed for at tage stilling til erstatningspligten.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…

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.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nedbrudte vinduer og døre

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt erstatningspligten for opretning af hoveddøren.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at vinduernes nedbrydninger er korrekt beskrevet i tilstandsrapport og således er undtaget forsikringsdækning. Endvidere finder nævnet ikke godtgjort, at dørenes svigtende funktion konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Utæthed i væksthusets glastag

Efter en samlet vurdering af oplysningerne i tilstandsrapport finder nævnet, at klagerne er behørigt advaret om glastagets reelle tilstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist forholdet som sket.

Manglende kondensisolering ved aftræk i badeværelse/køkken

Det kan som ubestridt lægges til grund, at den manglende isolering ikke har medført skade på tag- eller loftkonstruktion. Herefter, og da nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at den manglende isolering giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke

sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Fejlagtig belægning på udvendige trapper

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt, at udgiften til udskiftning af belægningerne er dækningsberettigende.

Fugtskade i kælder samt manglende tagbrønd ved kældernedgang

Nævnet finder, at fugtforekomsten i kælderen er korrekt beskrevet i tilstandsrapport. I overensstemmelse med det af selskabet anførte finder nævnet, at den manglende tagbrønd ikke er omfattet af huseftersynet og dermed heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Herefter, og da den manglende tagbrønd ikke kan henføres til bestemmelserne i den udvidede dækning, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Revnedannelser og fugtskade på facadens pudslag

Under henvisning til det af selskabet anførte finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at anerkende revnedannelserne og fugtforekomsten på facaden som dækningsberettigende.

Fejlmonterede sålbænke

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt udskiftning af de fejlmonterede sålbænke med pudsede false som dækningsberettigende. Herefter, og under henvisning til sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten om sålbænkene i krydsfinér, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Fejlmonteret vindue

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt det fejlmonterede vindue som en dækningsberettigende skade.

Revnedannelser ved hovedindgangen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke godtgjort, at de konstaterede revnedannelser opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Ulovlige elinstallationer

Henset til, at klagerne ikke har efterkommet selskabets gentagne anmodninger om at fremsende en erklæring fra en autoriseret elinstallatør vedrørende de muligt ulovlige elinstallationer, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet en erstatningspligt desangående.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann