785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 70.716:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1870, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/11 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse - tilbygning**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægning af eternitbølgeplader har nogle kantforvitringer, områder med mosbegroninger, nogle små overfladerevner og alm. nedbrydninger af overfladen. Paptaget har nogle lunker og lidt nedbrydninger af overfladen. Note: Der må forventes jævnlig kontrol/vedligeholdelse af paptaget.
		K3	Enkelte revnede tagplader.

		Paptaget har enkelte dampbuler og mørninger samt enkelte revnedannelser ved opkanter og ved skorsten. Enkelte revner i blyvinge ved vinduer i sydgavlen.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Nogle ikke fuldklæbede klinker. Enkelte løse klinker ved toilet og enkelte løse sokkelklinker i bad mod vest. Ikke helt plant fald mod gulvafløbet overalt i brusenichen i tagetagen."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 30/8 2006 til selskabet:

"Som advokat for K.M.A. og N.S., retter jeg henvendelse til Tryg Forsikring i anledning af, at mine klienter har konstateret, at der er en nærliggende risiko for skade på det built up tag, som delvist dækker deres hus.

Jeg kan oplyse, at min klient har indhentet et overslag fra en lokal håndværker, hvilket vedlægges til Tryg Forsikrings brug og orientering. Det fremgår heraf, at der skal demontering af det eksisterende pap og krydsfiner, således at spærene bliver pålagte [blotlagte]. Årsagen hertil er, at mine klienter har konstateret, at spærene ligger med 1 meters afstand, mens den korrekte afstand ifølge byggereglementet være 80 cm. Hertil kommer, at der er anvendt krydsfiner på 15 mm tykkelse, og ikke, som angivet i husets tegninger, 19 mm.

På denne baggrund er mine klienter overbeviste om, at der er nærliggende risiko for skade på taget, idet bygningsreglementets betingelser ikke er overholdt.

På denne baggrund skal jeg anmelde skaden, og venligst anmode Tryg Forsikring om at vende tilbage til mig hurtigst muligt.

En yderligere omstændighed, jeg ønsker at anmelde overfor forsikringsselskabet, er, at den bygningssagkyndige, L.H., i strid med sandheden i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er tale om afvigelser i forhold til BBR, idet han alene har nævnt, at litra d ikke er nævnt i BBR. Dette står i klar modstrid med den virkelighed, som mine klienter nu befinder sig i. De har således konstateret, at der er opført et badeværelse på ejendommens 1. sal, og en kloak, der på intet tidspunkt har været anmeldt i BBR registret. Mine klienter har således selv sørget for at bringe forholdene i orden. Efterfølgende er mine klienter blevet præsenteret for et behov for at udskifte de gamle kloaktegl-rør med et pvc-rør, hvorfor mine klienter mener, at forholdet hører under ejerskifteforsikringens betingelser, idet den byggesagkyndige ikke har undersøgt forholdene rette, og i øvrigt ikke har oplyst sagen korrekt i henhold til huseftersynets rapport, side 4, nr. 5. Udgifterne til udskiftning af rørene beløber sig til ca. kr. 8.000-10.000 + moms, i henhold til mundtligt tilbud modtaget fra Brdr. N. ...

Jeg vedlægger huseftersynsrapporten til Tryg Forsikrings orientering og brug.

Det er således mine klienters opfattelse, at i og med at der er et bad på 1. salen, som ikke har været noteret i BBR registret, men som burde have været konstateret af den byggesagkyndige, burde der også på ejendommen være en samlebrønd. Denne forefindes heller ikke."

Klageren anførte i skrivelse af 27/10 2006 til selskabet:

"Det pågældende flade tag, over stuen, er tidligere anmeldt via vores advokat A.L., 30. aug. d.å.
Anmeldelsen via advokat er sket efter, at jeg 3 gange i juli måned telefonisk er blevet afvist, da jeg forsøgte at anmelde til ejerskifteforsikring v/TRYG.
Da der stadig ikke foreligger en afgørelse herpå, så vi os nødsaget til at påbegynde renovering af tagbelægningen, velvidende at alt skal nedtages igen i forbindelse med den egentlige renovering.
Under den midlertidige renovering overraskes min mand af vedvarende regnvejr, men må fuldfører arbejdet, da der ingen mulighed er for overdækning, grundet tagets udformning det pågældende sted.
'Lørdag forsøger vi yderlig at begrænse skaden, ved at påføre produktet 'Tagtæt' på tagpaptaget. Dette produkt udmærker sig ved at kunne bruges på fugtige belægninger. Ved nyt regnvejr lørdag ved aftenstid, må jeg konstatere, at der forsat trænger vand ind.
Jeg ringer derfor til vores forsikring (Lærerstandens Brandforsikring) og får oplyst et akutnr. Som jeg benytter mig af. Der bliver sendt en mand ud for at afhjælpe vandindtrængningen. Mandag kontakter jeg L.B. Igen. Her får jeg besked på at anmelde skaden til TRYG-ejerskifteforsikring, da der i forvejen er en anmeldelse på det omtalte, flade, tag. Søndag nedtager vi yderlig noget vådt gipsloft og isolering, som følge af lørdagens regnvejr. Herved ser vi muligheden for at stoppe skaden, ved at etablerer et improviseret afløb mellem to spær, umiddelbart under kanten af den dryppende tagplade, hvorfra det drypper ned. Herved kan vi bortlede det indtrængende vand ud over ydermuren, under udhænget.

Klageren anførte i tillægsanmeldelse af 27/10 2006 til selskabet:

"I henh. til tlf. aftale med C.D., fremsende hermed supplerende beskrivelse af forhold vedr. det flade tag over stuen.

I forbindelse med etablering af improviseret bortledning af det indtrængende vand, jf. beskrivelse i forb. med skadenr. … 43, bliver vi opmærksomme på et forhold vedrørende afslutningen af vort flade tags tagfinér, i overgange til rejsningstagets konstruktion.
Forholdet består i at tagfinéren bøjer nedad mod stuegulvet, i hele tagets bredde.
Dvs. i hele længden, hvor de to tagkonstruktioner mødes.
Årsagen hertil er, at tagfinéren er gennemskåret på langs, mellem 2 spær, inde under spærene fra rejsningstaget, og således ender 'svævende'.
Denne gennemskæring er formodentlig foretaget i forb. med en tagforlængelse af rejsningstaget i 1980, ud over en del af det flade tag.
Afslutningerne på de da opsatte spær er vinkelrette snit.
De nedre hjørner af spærafslutningerne trykker omtalte udhængende, afslutning af tagfinéren, hvorved der fra det sidste vandrette spær, tagfinéren ligger på, og hen til kanten af finéren opstår et markant fald.
Det fald resulterer i ufuldstændig dræning af det overliggende flade tag, med pyt-dannelse til følge. Det her anmeldte forhold sker som forlængelse til tidligere anmeldt forhold vedr. det flade tags konstruktion, foretaget af advokat A.L., 30. aug. d.å."

Efter at have besigtiget ejendommen anførte selskabet ved skrivelse af 9/11 2006 til klageren:

"I har anmeldt følgende forhold:
- Badeværelse på 1. sal
- Ulovlig kloak
- Krydsfiner på tilbygning
- Tegloverligger på tilbygning

…

Badeværelse på 1. sal:
Der anmeldes, at badeværelset på 1. sal er ulovligt, da der ikke foreligger nogen godkendelse fra kommunen på dette.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skadedefinitionen ikke er opfyldt.

Jeres opmærksomhed henledes til forsikringsbetingelserne afsnit 4 pkt. 4.2: …

Ulovlig kloak:
Ejerskifteforsikringens standarddækning omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige jf. forsikringsbetingelserne afsnit 2.

Forhold på grunden er derfor ikke omfattet.

l forbindelse med udgravning til indkørsel er det konstateret, at kloakafløbet fra ejendommen er ført i lerrør uden muffe, og at samlingerne er stødt sammen. Samtidig er der ingen spulebrønd ved tilslutningen til den offentlige kloak.

Ved tegning af forsikringen havde vi ikke mulighed for at tilbyde tilvalgsdækningen ekstrasikring, som omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Krydsfiner på tilbygning:
I forbindelse med nedrivning af pejs og skorsten er det konstateret, at krydsfiner ikke er 19 mm som godkendt i byggetilladelsen, men kun 15 mm.

Taget på tilbygningen har ligget siden 1975.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres mindre lunker, men dette forhold vurderes at være normalt, også hvis krydsfiner havde været 19 mm.

Der kunne ikke konstateres nogen skade eller nærliggende risiko for skade, og forholdet adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skadedefinitionen ikke er opfyldt.

Tegloverligger på tilbygning:
Ifølge tømrer hviler en tegloverligger på dør- og vinduesparti.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at overliggeren ligger vandret og ikke har sat sig.

Der er ikke konstateret problemer med vinduespartiet eller døren, som er udskiftet medio 1990'erne.

Det er vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skadedefinitionen ikke er opfyld."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 28/11 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte forhold.

Om forholdet vedrørende vandindtrængen ved overgangen mellem det flade tag og rejsningstaget anfører selskabet i skrivelse af 22/12 2006 til klageren bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er tale om utætheder på grund af nedslidning af tagpaptaget. Pladerne i taget er skåret, så dette giver fald mod eternittaget. Forholdet har ikke tidligere medført skader. Det vurderes derfor, at årsagen til den vandindtrængning, der nu er konstateret, ikke er den måde, hvorpå pladerne er skåret. Årsagen til vandindtrængningen vurderes derimod at være et nedslidt tagpaptag. Denne vurdering baseres især på det forhold, at der først nu 1 ½ år efter overtagelsen af ejendommen kan konstateres vandindtrængning.

Forsikringen dækker ikke eventuelle fejlkonstruktioner og lignende medmindre der er tale om nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. Da vandindtrængningen først er opstået 1 ½ år efter overtagelsen af ejendommen, og taget har ligget igennem flere år uden, at der er sket skader på grund af opbygningen, så er det vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Forholdet omkring tagpappets tilstand er beskrevet i din tilstandsrapport med følgende bemærkninger:

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægning af eternitbølgeplader har nogle kantforvitringer, områder med mosbegroninger, nogle små overfladerevner og alm. nedbrydninger af overfladen. Paptaget har nogle lunker og lidt nedbrydninger af overfladen.
	Note	Der må forventes jævnlig kontrol/vedligeholdelse af paptaget.
	K3	Enkelte revnede tagplader. Paptaget har enkelte dampbuler og mørninger samt enkelte revnedannelser ved opkanter og ved skorsten.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1 og K3. Karakteren K1 beskriver en mindre alvorlig skade, og karakteren K3 beskriver en kritisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring.

Det er vores vurdering, at årsagen til, at der nu 1 ½ år efter overtagelsen konstateres vandindtrængning er, de indikationer som er nævnt i tilstandsrapporten om tagets tilstand.

Da du er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, at der er dampbuler og mørninger og taget generelt kræver jævnlig kontrol og vedligeholdelse, så er det vores vurdering, at det an-

meldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen, se forsikringsbetingelsernes afsnit 4. 1.

Det er dig, som forsikringstager, der har bevisbyrden for, at der tale om et dækningsberettiget forhold, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Vi er derfor villige til at se på sagen igen, hvis du sender dokumentation der viser, at det ikke er forholdene nævnt i tilstandsrapporten, der er skyld i vandindtrængningen."

Selskabet har herudover ved skrivelse af 19/1 2007 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejendommen er opført i 1870 og tilbygget i 1975. Tilbygningen er derfor fra 1975.

1. Badeværelse på 1. sal er ikke godkendt
I brevet af 30. august 2006 anmelder vores forsikringstagers advokat A.L., at badeværelset på 1. sal ikke er anført i BBR-registret. Hun anfører samtidig, at 'Mine klienter har således selv sørget for at bringe forholdene i orden.' Hvis dette er korrekt, er vi umiddelbart uforstående overfor, hvad vores forsikringstager ønsker dækket, og hvad der eventuelt klages over vedr. dette forhold. Ud fra de foreliggende oplysninger, kan vi dog bemærke følgende:

Ved besigtigelsen den 4. oktober 2006 blev badeværelset fremvist og inspiceret. Badeværelset vurderes opført i forbindelse med tilbygningen i 1975. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for skader på badeværelset, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Se i øvrigt vedlagte billedmateriale.

Herudover kan vi henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf fremgår, at forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter ikke er omfattet af forsikringen, medmindre der er sket skade, eller der er nærliggende risiko for skade, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Det forhold, at der ikke er fald mod afløb i hele brusenichen opfylder heller ikke skadedefinitionen. Hertil kommer, at forholdet direkte er undtaget, jf. betingelsernes afsnit 4.1. Der står nemlig i tilstandsrapportens pkt. 9.1 'Gulvkonstruktion/-belægning', at 'Ikke helt plant fald mod gulvafløbet overalt i brusenichen i tagetagen'. Forholdet har fået karakteren K1.

Som nævnt, har vi ikke kunnet konstatere skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor en manglende godkendelse eller uoverensstemmelser med tegningsmateriale, BBR-registret mv. ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi kan desuden bemærke, at det er vores forsikringstager, der må dokumentere, at skadedefinitionen i betingelsernes afsnit 3 er opfyldt.

2. kloak og brønd
Vores forsikringstager har i forbindelse med etablering af indkørsel observeret, at kloakafløbet fra ejendommen er udført i rør af ler uden muffe, samt at samlingerne mellem rørene er stødt sammen. Lerrørene er derfor udskiftet med pvc rør. Ligeledes er det konstateret, at der ikke forefindes en spulebrønd ved tilslutningen til den offentlige kloak.

Efter det oplyste, har vores forsikringstagere ikke oplevet problemer i bygningen som følge af forholdene.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. De konstaterede forhold vedrørende kloakrør og brønd er forhold udenfor bygningen, hvorfor de ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 2, at huseftersynet og tilstandsrapporten ikke omfatter indretninger/installationer uden for bygningerne. Vi henviser herudover til bekendtgørelse nr. 190 143-2006 om huseftersynsordningen, kapitel 5 'Bygningsgennemgang', § 11, litra 7. Det fremgår heraf, at uden for bygningsgennemgangen falder 'indretninger uden for selve bygningen', såsom vandstik.

Idet forholdet er uden for bygningerne, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette er ligeledes i overensstemmelse med nævnets hidtidige praksis. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nr. 58.904.

Vi kan i øvrigt bemærke, at kloakken var udskiftet ved vores besigtigelse, og der var ingen foto af, hvordan det så ud før udskiftningen. Vi kan i den forbindelse bemærke, at det er vores forsikringstager, der må dokumentere, at forholdet er omfattet af forsikringen.

3. Tagbelægning på tilbygning
Af anmeldelsen den 30. august 2006 fremgår, at advokat A.L. mener, at der er nærliggende risiko for skade på tagpaptaget. Årsagen hertil er ifølge vores forsikringstagers advokat, at spærene ligger med en afstand på 1 meter og ikke 80 cm som i bygningsreglementet. Endvidere er det konstateret, at der er anvendt krydsfiner med en tykkelse på 15 mm og ikke som angivet i tegningerne 19 mm.

Ved besigtigelsen fik vi oplyst, at forholdet vedrørende tykkelsen på krydsfineren var blevet opdaget i forbindelse med nedrivning af skorsten samt pejs.

Der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra opførelsen af tilbygningen i 1975. Ved besigtigelsen har vi ikke kunnet konstatere skader som følge af konstruktionen, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
…
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at taget fremstod med mindre lunker, der erfaringsmæssigt forekommer på et tagpaptag med en alder på ca. 30 år. Det er vores vurdering, at disse ville forekomme, uanset om den underliggende krydsfiner er 15 eller 19 mm.

Vi har således ikke kunnet konstatere et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Endvidere er det i tilstandsrapportens afsnit 8.1 anført med karakteren K1, at paptaget har nogle lunker. Forholdet kan efter vores opfattelse i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, ikke anses som værende klart forkert beskrevet.

Herudover har vi, jfr. bekendtgørelse 705 af 18-07-2000 vedr. dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1, litra 1 indsat et forbehold i vores forsikringstagers police, der medfører, at forsikringen ikke dækker årsag til / følge af forhold i tilstandsrapporten side 7, beskrevet under pkt. 8.1/K1.

For så vidt angår afstanden mellem bjælkespær, skal det anføres, at vi under besigtigelsen fik oplyst, at spærafstanden er i overensstemmelse med tegningerne. Tagkonstruktionen er derfor opført som godkendt af kommunen. Der var i øvrigt ikke i bygningsreglementet fra 1972 specifikke krav til spærafstande. Vores forsikringstagers advokat har ikke nærmere

præciseret, hvor det i bygningsreglementet er anført, at afstanden mellem bjælkespær maksimalt må være 80 cm. For god ordens skyld skal det bemærkes, at det naturligvis er bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, der er relevant.

Også her skal det anføres, at vi ikke har kunnet konstatere skade, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3, ligesom vi, henset til at konstruktionen har stået i ca. 30 år uden at medføre skade, ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade.

Idet vi ikke har kunnet konstatere skade som følge af bjælkeafstanden, finder undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 ligeledes anvendelse.

4. Tegloverligger på dør og vinduesparti i tilbygning
Vores forsikringstagers tømrer har oplyst, at en tegloverligger over dør- og vinduesparti på tilbygning mod vest hviler af på dør- og vinduespartiet.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at alle ejendommens vinduer og døre er blevet udskiftet efter ombygningen i 1975, og vores forsikringstager har oplyst, at vinduerne muligvis er udskiftet medio 90'erne. Det kunne konstateres, at overliggeren ligger lige, og ikke har sat sig.

Vores forsikringstager har ikke oplevet problemer med vinduespartiet eller døren. På baggrund af dette, og på alderen på bygningsdelen, der efter det oplyste er ca. 10 år, er det vores vurdering, at der ikke er tale om skade eller nærliggende risiko for skade jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vores forsikringstager har derfor ikke dokumenteret, at skadedefinitionen i betingelsernes afsnit 3 er opfyldt."

Nævnet har fået forelagt billeder af de omhandlende forhold.

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. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. 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."

I klagerens police har selskabet bl.a. indsat følgende forbehold: "Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsager til og eventuelle følger af forholdet beskrevet under pkt. A 8.1/K1 på side 7."

Nævnet udtaler:

Ad. 1: Badeværelse på 1. sal

Indledningsvis bemærkes det, at uoverensstemmelse med BBR-registret ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er anført i tilstandsrapporten, at der ikke er et helt plant fald mod gulvafløbet overalt i brusenichen på 1. salen. Dette forhold kan ikke karakteriseres som misvisende eller klart forkert beskrevet, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afvisning heraf.

Herudover finder nævnet ikke, at der er dokumenteret en skade eller nærliggende risiko for skade vedrørende badeværelset på husets 1. sal.

Ad. 2: Kloak og brønd

Nævnet finder, i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at kloakinstallationen falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, og at eventuelle forhold vedrørende denne ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Ad. 3: Tagbelægning på tilbygning

Spærene ligger med en afstand på 1 meter. Endvidere er det konstateret, at der er anvendt krydsfiner med en tykkelse på 15 mm og ikke som angivet i tegningerne 19 mm. Denne tagkonstruktion blev lagt i 1975, og der er ikke hidtil konstateret skader, ligesom der ikke findes at være nærliggende risiko for skader.

Taget fremstår med mindre lunker, der findes at forekomme, uanset om den underliggende krydsfiner var 15 mm eller 19 mm, hvorfor bygningens værdi eller brugbarhed ikke findes nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygningen af samme alder i god vedligeholdelsestilstand.

Ad. 4: Tegloverligger på dør og vinduesparti i tilbygning

Overliggeren over vinduer og dør i tilbygning har ikke sat sig og ligger fuldstændig lige, uanset at den har hvilet direkte på vindue- og dørpartiet i ca. 10 år. Der findes herefter ikke at være tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ad 5. Utæthed ved tagkonstruktion ved overgangen mellem fladt tag og rejsningstag.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at konstruktionsforholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann