781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.901:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold. Klagernes advokat påstår endvidere, at ejendommen skal betragtes som nyopført i 2000.

Klagen er begrænset til de forhold, som selskabet ikke har anerkendt at dække. Sagen drejer sig herefter om 17 forhold.

Klagerne overtog den 1/8 2004 den forsikrede ejendom på baggrund af tilstandsrapport af 4/12 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapporten omfatter ikke...**
...
Desuden er følgende punkter *ikke* omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten:
...
- æstetiske eller arkitektoniske forhold
- sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdelsestilstand
- bagatelagtige forhold, som kan antages ikke at påvirke bygningernes brug eller værdi nævneværdigt

...
- indretninger/installationer uden for bygningerne.

...

Bygningsbeskrivelse:

...

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tag-etage	Bebygget areal m²		Areal m²
				Total	Kælder	Bolig
A	Beboelse	1920	1	168	14	272

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.3 Udvendige trapper	*K1*		*Nogle småревner i 'terrasse'.*
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Revne i gavle. Enkelte småmærker/krakeleringer.*
	3.6 Indv. vægge	*K2*		*Småревner enkelte steder.*
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2. Belægninger	*K0*		*Nogle svindrevner i trægulve.* *Fine revner i fliser ved køkkendør.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Generelle oplysninger		**Ja**	**Nej**	**?**
…				
0.3	Er der foretaget tilbygning eller ombygninger? Hvis ja, hvor? ***Total ombygget 2000***."	☒	☐	☐

Efter korrespondance med selskabet har klagerne ved deres advokat ved skrivelse af 20/12 2006 indbragt sagen for nævnet.

Selskabet har i svarskrivelse af 8/2 2007 om sagen og de enkelte ikke anerkendte forhold anført:

"Vores forsikringstager købte ejendommen N. P.vej 9, ... med overtagelsesdag 1. august 2004. Det oprindelig hus er opført i 1920, men er ombygget og udvidet mod øst, jf. byggetilladelse af 20. september 1999. Der er ikke søgt om tilladelse til nedrivning af det eksisterende hus, så påstanden om, at det alene er kælderen på 14 m², som er tilbage af det oprindelige hus fra 1920 er ikke dokumenteret.

Anmeldelse til Ejerskifteforsikringen sker i november 2004 vedrørende ovenlysvinduer, og anmeldelsen udvides med flere forhold efter en byggeteknisk gennemgang i januar 2005.

Flere mangler ved havetrapper, havemure og terrasse
Vi henviser til fotos taget af vores bygningskonsulent, som viser ejendommens sydside med indgangsparti. Havetrappen til venstre (mod vest) fører fra indkørsel op til hoveddøren. Ha-

vetrappen til højre (mod øst) fører fra opholdsstue og ned i haven. Der er anlagt terrasse rundt om hele huset.

Ejerskifteforsikringen dækker, jf. pkt. 12, alle bygninger på ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke andre genstande eller forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen (bekendtgørelse nr. 1120 af 12.12.2003 om husefter-syn § 11), jf. pkt. 13.

Som fotos viser er havetrapper, havemure og terrasse er ikke en integreret del af bygningen og kan ikke betegnes som bygningsdele, men er en del af haveanlægget.

Havetrapper, havemure og terrasse er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.
...
Tre revnede gulvklinker ved køkken/bryggersdør.
Der er tre revnede gulvklinker lige inden for køkkenyderdøren. Årsagen er naturlig bevægelse i overgangen mellem fundament og det støbte betongulv inden for fundamentet. Klinkerne, der er lagt hen over overgangen mellem fundament/betongulv, kan ikke følge med bevægelserne og ender med at revne. De tre klinker ligger i øvrigt fast, og man kan gå på dem.

Forholdet udgør ikke en skade, jf. betingelserne pkt. 14, idet forholdet ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Desuden er forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 6.0 'Fine revner i fliser ved køkkendør' med karakter K0 = kosmetisk skade, jf. betingelsernes pkt. 17.

Gulvklinkerne er ikke dækket.

Mørtelfuger ved vinduer
Ved tre vinduer på husets nordfacade er der mørtelfuge mellem bundkarmen og vindueshullet. Vores bygningskonsulent konstaterede ikke utætheder. Det er en almindelig håndværksmæssig metode at anvende mørtel som tætning.

Vi bemærker, at forsikringstagers håndværker, bygmester A.V., i sit brev af 18. september 2005 er enig i vores vurdering. Han udtaler, at alle udvendige fuger bør være mørtelfuger.

Forholdet dækkes ikke, da det ikke udgør en skade, jf. betingelsernes pkt. 14
...
Sokkel med fremspring
På sydfacaden rager fundamentet ca. 3-4 cm længere ud end overliggende facademur. Der er intet usædvanligt i konstruktionen, og man har muligvis ment, at det passede til husets stil med fremhævet sokkel på indgangssiden.

Definitionen på en sokkel er: Den nederste del af en mur, hvis denne er udført som et fremspring eller i et andet materiale end den øvrige mur.

Vores bygningskonsulent konstaterede ingen skader som følge af den valgte byggemåde.

Vi bemærker, at forsikringstagers håndværker, bygmester A.V., i sit brev af 18. september 2005 er enig i vores vurdering.
Forholdet er ikke dækket, idet det ikke udgør en skade, jf. betingelsernes pkt. 14. Endvidere dækker forsikringen ikke rent æstetiske eller arkitektoniske forhold, jf. betingelsernes pkt. 17.5.

Saltudtrækninger i ydermur
Vores bygningskonsulent konstaterede saltudtrækninger i ydermur ved murværk i sydøstlige hjørne (nybygget del af huset) samt ved køkken/bryggersdør på husets nordside (oprindelige del af huset) på ca. 0,5-1 m^2. Han kunne ikke konstatere forhøjet fugt på indervægge, dvs. bagmur, som beskrevet i ingeniør Lars Nørregaards rapport af 3. januar 2005.

Det er ikke afklaret, hvad den forhøjede fugt i ydermuren skyldes, men bygmester A.V. har i brev af 18. september 2005 peget på den mulighed, at der ikke er fugtspærre mellem fundament og murede vægge, eller at ydervægge får tilført vand fra eventuel bagfald på terrassen.

Det forhold, at indervæggen ikke er opfugtet, tyder på, at fugt tilføres udefra og ikke nedefra.

Saltudtrækningerne på to afgrænsede områder udgør ikke i sig selv et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. betingelsernes pkt. 14, og reparation og maling af ydervægge de pågældende steder er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at fugten skyldes årsager, der er forsikringsdækket.

Det vides ikke, om årsagen er manglende fugtspærre. Det vil være en udførselsfejl i den del af huset, der er bygget i 1999/2000, men ikke i den del af huset, der er opført i 1920.

Hvis årsagen er bagfald lokale steder på terrassen eller opsprøjt af regnvand fra terrassen, er omlægning af terrassen ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, fordi terrassen ikke er omfattet af forsikringen, jf. forhold 1 ovenfor.

Vi henviser til vores breve af 7. november 2005 og 8. august 2006.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke anerkende, at forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.
...
Revne over hoveddøren
På sydfacaden over hoveddør kan ses en lille revne i pudsen over hoveddøren ved ståltegloverligger. Vores bygningskonsulent kunne ikke se nedbøjning eller anden deformation.

Der vil altid være bevægelse i en bygning, hvor forskellige byggematerialer støder sammen, og vores bygningskonsulent vurderer, at revnen er en bevægelsesrevne, som vil opstå i alt byggeri, og som henhører under almindelig vedligeholdelse.

Der var som nævnt intet tegn på, at tegloverliggeren ikke har styrke til at bære over murhullet.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at overliggeren ikke har tilstrækkelig bæreevne.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke anerkende, at forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.
Skade på hoveddør

Der er en meget lille skade på hoveddøren efter et indbrudsforsøg. Skaden er opstået mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og husets overtagelse. Døren kan stadig bruges som hoveddør og lukkes og låses.

Skaden er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, da den ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, jf. betingelsernes pkt. 14.

Skaden er henvist til sælgers husforsikring, idet en husforsikring dækker skade på bygning og bygningsdele som følge af tyveri/forsøg på tyveri.
...

Murede vægge i bruseniche

Væggene i brusenicherne i stuen og på 1. sal er malet med en vandtæt plastikmaling. Væggene er en muret konstruktion og dermed uorganisk materiale, hvilket er bekræftet af bygmester A.V. i brev af 18. september 2005. Vores bygningskonsulent kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere tegn på fugt i tilstødende bygningsdele.

BR-S 98 stiller ikke krav om vådrumsmembran, men der stilles krav om vandtæthed i den vandbelastede del af rummet. Vi henviser til BR-S 98 pkt. 4.6.1. e, der har følgende ordlyd: 'vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet'.

Uorganiske vægge er i sig selv vandtætte. Når det drejer sig om uorganiske vægge i vådzone (direkte vandpåvirkning) er malebehandling tilladt i belastningsklasse Lav og Normal, men bør så vidt undgås pga. høj vedligeholdelsesfrekvens. Såfremt der alligevel males, kan malebehandlingen udføres enten vandafvisende eller vandtæt, hvor sidstnævnte absolut er at foretrække. Vi henviser til vedlagte bilag ... fra www.teknologisk.dk/bvggeri, som citerer fra By og Byg anvisning 200 om vådrum. (By og Byg anvisning afløser SBI-anvisning 189, som BR-S 98 henviser til).

Det er således ikke et ulovligt forhold, at de uorganiske vægge i brusenichen er malet med vandtæt maling.

I brev af 18. december 2005 oplyser bygmester A.V., at 'der er så stor fugtgennemtrængning/ophobning, at det ses meget tydeligt på ydervæggen ud for badeværelset i stueetage'. Vi er ikke i besiddelse af det foto, der er nævnt som vedlagt.

Vores bygningskonsulent mener ikke, at fugt i ydermuren skyldes fugtgennemtrængning fra indersiden. Ydermur er bygget op som dobbeltmur: formur og bagmur, og evt. fugtgennemtrængning af bagmur/indervæg ville ikke slå igennem på ydervæg. Vi skriver 'evt. fugtgennemtrængning af indervæg', fordi der ved vores bygningskonsulents besigtigelse ikke var tegn på, at malingen i brusenichen ikke er vandtæt eller vandafvisende.

Fugt i ydervæg kan eventuelt have sammenhæng med det problem, der er omtalt ovenfor under forhold ...

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at brusenicherne ikke er vandtætte.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke anerkende, at forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.
...

To renselemme til skorsten svært tilgængelige

I køkkenet er to renselemme til skorstenen svært tilgængelige.

Jf. vores brev af 4. februar 2005 bad vores bygningskonsulent forsikringstager om at få en udtalelse fra skorstensfejeren om forholdet, for at vi kan bedømme det i relation til Ejerskifteforsikringen.

Vi har ikke modtaget den ønskede udtalelse.

Køkkenbordplader.
Stålkøkkenbord hælder i den ene ende ca. 4-5 mm fra væggen ud mod kanten, og træbordpladen er ligeledes ca. 2-3 mm skæv (krummer). Der kan sagtens stå ting bordpladerne, som også fotos viser.

Forholdet er ikke dækket, idet det ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. pkt. 14.

Vi bemærker, at forsikringstagers bygmester A.V. er enig med os, jf. brev af 18. september 2005.

Beslag til kælderlem
Forsikringstager har udskiftet de tre hængsler på kælderlem i gulvet, da han ikke mente, at de eksisterende var holdbare nok. De udskiftede hængsler er ikke gemt.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at hængslerne ikke kunne bære vægten af kælderlemmen.

Da de oprindelige hængsler ikke er gemt, kan vi ikke behandle dette forhold.

Køkkenvandhane
Køkkenarmaturet er utæt og var det ifølge forsikringstager ved overtagelsen.

En vandhane bruges dagligt og kan betjenes mere eller mindre hårdhændet. En vandhane består af sliddele og kan slides.

Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold ved køkkenarmaturet, der går ud over almindelig vedligeholdelse.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke anerkende, at forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen,

Revne på indervæg på svalegang mod køkken
Dette forhold behandles sammen med forhold ... [forhold vedr. revne i udvendig væg mod vest].
...
Trægulv i stue
Trægulvet i stuen ligger ikke helt vandret på et større område. Ifølge vores bygningskonsulent ligger det ca. 2-3 mm skævt over 3 meter. Det kan dårligt mærkes, når man går på det, og det er ikke til gene hverken for møblering eller daglig brug.

Forholdet er ikke dækket, idet skævheden er så minimal, at den ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed, jf. betingelsernes pkt. 14.
Elinstallationer

De anmeldte forhold vedrørende elinstallationer er ikke gennemgået af vores bygningskonsulent.

Vi har i brev af 4. februar 2005 bedt vores forsikringstager lade forsyningsselskabet gennemføre et el-tjek på ejendommen, så eventuelle ulovligheder afdækkes.

Vi har ikke modtaget den ønskede rapport fra vores forsikringstager.

Revne i indvendig væg mod vest
Dette forhold blev anmeldt i bygmester A.V.s brev af 18. september 2005. Vi har ikke modtaget billeddokumentationen.

Vores bygningskonsulent har besigtiget en revne på svalegang mod køkken, ..., som han bedømte til at være en bevægelsesrevne uden konstruktiv betydning. Forholdet faldt ind under almindelig vedligeholdelse.

Vi har ikke taget stilling til forhold ..., idet det af bygmester A.V.s brev fremgår, at der ville blive lavet opmærkninger for at konstatere, om revnen stadig var i bevægelse.

Det fremgår af vores brev af 7. november 2005, at vi afventer en tilbagemelding fra vores forsikringstager. Denne tilbagemelding har vi ikke modtaget.

Øvrige forhold
Vi har ved gennemgang af sagen konstateret, at der er to andre forhold, som er nævnt i ingeniør L.N.s liste, men som ikke er behandlet i vores bygningskonsulents rapport eller senere gentaget af forsikringstager.

Det drejer sig om støvsuger indbygget i vægge på tagetage, samt at det kolde vand i haner på tagetagen er varmt i ca. 1 minut. Hvis vores forsikringstager ønsker, at disse forhold også behandles, må vi bede om oplysninger for begge forholds vedkommende om problemet og årsagen hertil for at kunne bedømme, om der er dækning på Ejerskifteforsikringen.

Vi har i det foregående gennemgået samtlige anmeldte forhold og tilkendegivet, hvad der er dækket, hvad der er afvist, og hvor vi mangler forsikringstagers tilbagemelding. Vi håber hermed, at advokat P.G. har fået det ønskede overblik over vores vurdering af de anmeldte forhold.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der foreligger dækningsberettigede forhold. Omkostninger til afklaring heraf må i første omgang afholdes af vores forsikringstager, men i det omfang undersøgelsen dokumentere forsikringsdækkede forhold dækkes også undersøgelsesudgifterne.

Under dækkede forhold har vi tilkendegivet, at der i erstatningen vil blive fratrukket forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. Er udbedringsudgiften under 10.000 kr. vil beløbet blive nedskrevet i policens maksimale selvrisiko på 25.000 kr."

Klagernes advokat har i skrivelsen af 20/12 2006 henvist til bygningsteknikers C.V.'s rapport af 18/9 2005. I rapporten har teknikeren om forholdet vedrørende havetrapper, havemuren og terrassen noteret:

"Terrassen og især trapperne der leder op til terrassen, inkl. støttemurerne er af meget ringe håndværksmæssig kvalitet. Den ene (hovedtrappen) kan efter bedste skøn ikke repareres, men bør nedrives og genopbygges.

Mht. terrassen henvises til forhold ... [forholdet vedr. saltudtrækninger i ydermur], da terrassen kan have direkte eller indirekte indflydelse på opfugtning af ydervæggene på selve huset."

Om forholdet vedrørende de tre revnede gulvklinker ved køkken, har teknikeren opfordret til at dette genovervejes i lyset af, at bygningen nu kun - ifølge klageren - er 6 år gammel og ikke 86 år. Vedrørende mørtelfugerne er teknikeren enig med selskabet i, at alle udvendige fuger bør være af mørtelfuger. Tilsvarende er teknikeren enig med selskabet i, at soklen, der er opført med fremspring, ikke er en skade.

Hvad angår saltudtrækningerne i ydermuren har teknikeren anført:

"Der er generelt opfugtede vægge med afskalning af puds hele vejen rundt om huset!

Dette er der flere årsager til:
1. Evt. manglende fugtspærre mellem fundament og murede vægge
2. Fugten skyldes helt eller delvist (ref. Pkt. 1) den støbte terrasse der findes hele vejen rundt om huset. Der er nogle steder konstateret bagfald, hvilket betyder at overfladevand kan opfugte teglstensvæggen. Kapilarsugning at fugt fra de mange revner i betonpladen og fra jorden da der ikke forefindes adskillelse mellem selve huset og den støbte terrasse.

Den støbte terrasse er et stort problem for huset, og vil kunne skabe problemer mange år ud i fremtiden.

Det skal ved ophugning konstateres om fugtspærre i form af tjærepap er ilagt korrekt over fundament. Ved samme lejlighed skal der tages stilling til hvordan forbindelsen mellem den støbte terrasse og selve huset kan afbrydes. Dette gælder både kapilarfugt som tilbageløb af overfladevand.

Problem på selve den dækningsberettigede bygning, der er opstået på grund omkringliggende konstruktioner (fejlkonstruktioner), er dækket af ejerskifteforsikringen."

Om revnen i hoveddøren er i rapporten anført:

"Det ser umiddelbart ud som om at den omtalte stålteglover ligger ikke er lang nok, og at det er derfor at der er opstået revnedannelser. For at undgå fremtidige revnedannelser, bør den udskiftes med en overligger med korrekt længde.

Skjult fejlkonstruktion og dækket af ejerskifteforsikringen."

Om de murede vægge i brusenichen er anført:

"Det er korrekt at de murede vægge i brusenicherne er malede, men at de er vandtætte er til gengæld ikke korrekt. Der er så stor fugtgennemtrængning/ophobning at det ses meget ty-

deligt på ydervæggen ud for badeværelset i stueetagen (billede vedlagt). Brusenicher ER vådrum, og skal derfor overholde gældende regler for vådrum, hvilket betyder at væggene skal være behandlet med godkendt vådrumsmembran, **og det er de ikke** (ref. BRS 98). Gælder for begge brusenicher.

Dette er en skjult konstruktionsfejl der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Om holderen til bruser på badekarret er anført:

"Der er store fugtproblemer i badeværelset i stueetagen (ref. forhold 14). En del af dette kan muligvis også skyldes badekarret, da det vand der løber ned bag ved badekarret muligvis ikke kan løbe væk, da der ikke findes nogen form for udluftning under det indmurede kar.

Vandet løber ned ved utætte fuger (dette bør det naturligvis ikke gøre, og fugerne skal repareres, iflg. forhold 13). Det ser umiddelbart også ud som om at der kan passere vand via brusearmaturet, og at armaturet kræver et afløb under karret, hvilket jeg ikke tror forefindes.

Hvis armaturet tillader vand at løbe ind under karret, og der ikke forefindes et afløb, kan karret reelt ikke anvendes som der er, og udbedring er dermed, efter eget udsagn, dækket af forsikringen."

Angående køkkenbordpladen, beslag til kælderlemmen og køkkenvandhanen er teknikeren enig med selskabet.

Om revnen på indervæggen på svalegangen mod køkkenet og revnen i indervæggen i den indvendige væg mod vest har teknikeren anført:

"Der er en forholdsvis markant sætningsrevne i en bærende væg i den vestlige ende af huset. Revnen er lodret parallelt med gavlvæggen og synlig i badeværelset i stueetagen, samt synlig i form af ca. 1 cm sætning på de indbyggede klædeskabe i børneværelserne langs gavlvæggen.

Der vil blive afsat en gips'kalt' på revnen samt opmærkninger, for at konstatere om revnen stadig er i bevægelse. Yderligere tiltag afventer."

Om de øvrige forhold har teknikeren ingen kommentarer.

Om bygningens opførelsesår fremgår det af den rådgivende ingeniørs ansøgning om byggetilladelse til om- og tilbygning af eksisterende ejendom dateret den 17/8 1999:

"På vegne ejeren S.S. ansøges herved om at udføre en om- og tilbygning til det eksisterende hus på ovennævnte grund.

Det eksisterende hus på ca. 95 m^2 ønskes udvidet til et bebygget areal på ca. 170 m^2 og udført med 1. Sal til delvis udnyttelse, således det samlede bruttoetageareal bliver ca. 265 m^2.

Efter om- og tilbygningen vil ejendommen indeholde stue- og opholdsstue, værelse, toilet og stort køkken/bryggers og hall i stueplan samt soveværelse, 2 værelser samt badeværelse og entre på 1. Salen.

Huset opføres i øvrigt traditionelt med murede hulmursisolerede ydervægge, mens der indvendigt udføres en kombination af murede og lette vægge. Tagkonstruktionen udføres med hanebåndsspær og halvvalm i begge gavle.

Da det eksisterende hus er utidssvarende renoveres dette, således der efterfølgende er etableret en fornuftig varmeisolering af ejendommen."

I byggetilladelsen dateret den 27/5 1999er om arbejdets art er anført:

"Opføre en tilbygning med et bebygget areal på ca. 170 m^2, samt ombygge det eks. hus."

Nævnet har fået forelagt den i sagen vedlagte billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

13 Hvad er ikke omfattet af bygningen
...

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15, stk. 5.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
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.

...
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.

...

5. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter en nævnt i pkt. 15, stk. 1 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14.

...

8. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlig for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnte udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at der påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på baggrund af byggetilladelsen, at der ikke er grundlag for at betragte bygningen som helhed for nyopført i 2000.

Endvidere finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har dokumenteret, at revnen i hoveddøren og de murede vægge i brusenichen udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt forholdene vedrørende renselemmene til skorstenen, elinstallationerne og revnen i den indvendige væg mod vest bemærker nævnet, at selskabet ikke har modtaget den anmodede dokumentation. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet ikke har kunnet tage stilling til disse forhold. Nævnet går ud fra, at såfremt den ønskede dokumentation tilsendes selskabet, vil sagsbehandlingen for så vidt angår disse forhold blive genoptaget.

<u>Ad terrasse og havemur</u>

Nævnet finder at terrasser og havemure ikke indgår i bygningen på en sådan måde, at disse er omfattet af huseftersynet og dermed heller ikke af ejerskifteforsikringen. At den

bygningssagkyndige har gjort anmærkninger herom i tilstandsrapporten finder nævnet uheldigt, man dette kan ikke føre til andet resultat, jf. også nævnets kendelse nr. 51.176.

Ad revnede gulvfliser

Nævnet lægger til grund, at revnerne forefindes mellem fundament og betondæk. Sådanne revner er forventelige og nedsætter efter nævnets opfattelse ikke bygningens værdi.

Ad saltudtræk på ydervægge og opfugtede ydervægge

Som også anført af selskabet vil manglende fugtspærre mellem fundament og murværk udgøre en dækningsberettigende skade, hvis der er tale om den nyopførte bygning. Hvis ydermure er bevaret i den oprindelige del af bygningen fra 1920 finder nævnet det ikke godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ad revne over hoveddør

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade.

Ad brusenicher

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at brusenichens overfaldebehandling er fejlbehæftet.

Ad mørtelfuger ved vinduer, sokkel med fremspring

Som også anført af klagerens tekniker A.V. udgør disse forhold ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad skade på hoveddør, skævt køkkenbord, skævt stuegulv, utæt køkkenvandhane, beslag til kælderlem

Efter nævnets opfattelse udgør disse forhold bagatelskader, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 17.8.

13. 70.901

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand