791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.372:

xxxxx xxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at flere forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Andre forhold har selskabet afvist at dække bl.a. med henvisning til, at disse er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klageren, der på daværende tidspunkt var bosat på Island, købte den omhandlede ejendom til overtagelse den 19/6 2006 på grundlag af den tilstandsrapport af 19/5 2006, som sælger havde fået udarbejdet. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af den nævnte tilstandsrapport. Af rapporten fremgår bl.a., at der på ejendommen er opført fire bygninger. Beboelsesbygningen (bygning A), der er opført i 1865, er den eneste bygning, der er besigtiget af den bygningssagkyndige.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren flere skader til selskabet. Som følge heraf blev ejendommen den 27/7 2006 besigtiget af selskabets bygningskonsulent. På baggrund af konsulentens interne skaderapport anerkendte selskabet ved skrivelse af 8/8 2006 at dække nogle af skaderne. Andre forhold blev i samme skrivelse afvist.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hans advokat meddelte selskabet ved e-mail af 10/8 2006. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed.

Ved skrivelse af 17/11 2006 til statsamtet ansøgte advokaten på klagerens vegne om fri proces til anlæggelse af retssag mod det indklagede selskab. I forlængelse heraf anmeldte advokaten ved skrivelse af 11/1 2007 yderligere forhold til selskabet. Forholdene blev den 8/2 2007 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, der herefter udfærdigede intern skaderapport dateret 20/3 2007. På baggrund af den modtagne rapport afviste selskabet ved skrivelse af 23/5 2007 at yde forsikringsdækning for de sidst anmeldte forhold. Forinden havde klageren indbragt sagen vedrørende de tidligere anmeldte forhold for Ankenævnet for Forsikring. Klagen blev efterfølgende udvidet til også at omfatte de senest anmeldte og afviste forhold.

Herefter ses klagesagen at vedrøre følgende forhold, som selskabet har afvist at dække:

1. Spalte mellem tag og ydervæg

Klageren har via sin advokat til selskabet anmeldt, at der ved tagfoden er "så meget åbning, at fygesne har direkte adgang til tagrummet".

Det anmeldte forhold er ikke omtalt i den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af den af selskabets bygningskonsulent udarbejdede interne skaderapport af 27/7 2006, at der ikke forekommer "for meget åbenhed mellem tag og ydervæg". Ifølge taksatoren er der således ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til sin skrivelse af 17/11 2006, hvoraf det fremgår, at forholdet efter hans opfattelse udgør en skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet har ingen konstruktiv betydning, og der kunne da heller ikke konstateres aktuelle skader som følge af forholdet. Der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for at der på sigt kan opstå skader.
>
> Vi har afvist dækning, idet der ikke foreligger en skade som defineret i forsikringsvilkårene."

2. Nedslidt tag med dårlig rygningshalm

Klageren har via sin advokat til selskabet anmeldt forholdet, som ikke er omtalt i den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af den på baggrund af besigtigelsen den 27/7 2006 udfærdigede interne skaderapport, at rygningshalmen "er faldet en del sammen, men der er ikke tale om usædvanlig sammenfald ved sammenligning med tilsvarende rygning". Ifølge taksatoren er der følgelig ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I erklæring af 23/8 2006 fra tækkemand K.N.S. hedder det:

> "Stråtaget på stuehus mod vej er slidt meget ujævnt og er delvis rådnet op. Side mod mark ved stuehus er meget ujævnt og er delvis rådnet op. Side mod gård er i rimelig stand, der er store huller ved skorstenen og der er ikke meget mønning på.
>
> Jeg vil skønne at de sider bør skiftes. Jeg har ikke regnet prisen ud, men dette kan gøres.
>
> Der mangler opmuring af hellefag, men dette har ikke noget med taget at gøre."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a.

henvist til sin skrivelse af 17/11 2006, hvoraf det fremgår, at forholdet udgør en skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3 eller UN.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi er bekendt med udtalelsen fra tækker, ... Det er uklart om udtalelsen alene beskriver tagets tilstand på beboelsen eller om beskrivelsen helt eller delvist beskriver tagets tilstand på udbygningerne.
>
> Hvis der er tale om tagbelægningen på udbygningerne bemærker vi, at udbygningerne ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at disse bygninger har været undtaget huseftersynet.
>
> Hvis beskrivelsen helt eller delvist vedrører taget på stuehuset, må vi meddele, at vi ikke er enige i vurderingen, ligesom vi bemærker, at evt. råd i stråtaget er særskilt undtaget ifølge policens klausul 17.
>
> Vi bemærker dog, at vores konsulent ikke har kunnet konstatere rådangreb eller andre usædvanlige nedbrydninger af stråtaget på stuehuset.
>
> For så vidt angår rygningen, der består af halm, er det korrekt at denne er en anelse 'trykket'.
>
> Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af forholdet, og det er vores opfattelse, at rygningens tilstand er som forventelig.
>
> Vi kan i den forbindelse oplyse, at rygningen er en bygningsdel, der hyppigt skal vedligeholdes/fornys. Tækkevejledningen angiver levetiden for en rygning af halm til 3-5 år, ...
>
> Vores kunde har ikke dokumenteret, at rygningen er behæftet med skader, som går ud over den almindelige løbende vedligeholdelse."

3. Utæthed ved skorstensinddækning

Klageren har ved sin advokat til selskabet anmeldt, at der omkring skorstenen er huller i taget, som "umiddelbart giver vandindtrængen til skade for bygningen".

Det anmeldte forhold er ikke omtalt i den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af intern skaderapport af 27/7 2006, at taksatoren ved sin besigtigelse har konstateret "mindre åbning mellem skorsten og rygningshalm, hvor fugle er kommet ind i bygningens loftsrum". Ifølge taksatoren er forholdet bagatelagtigt.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til sin skrivelse af 17/11 2006 til statsamtet. Det fremgår heraf, at forholdet efter advokatens opfattelse udgør en skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, og at det burde have fået karakteren K3 eller UN.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Skorstenen er opbygget som en traditionel udkraget skorsten, hvilket betyder, at der ikke er egentlige inddækninger ved skorstenen. De strå der går ind under skorstenens udkragning er ikke helt tætte.
>
> Forholdet kan repareres ved pålægning af yderligere strå omkring skorstenen, og må anses for en del af den almindelige vedligeholdelse. Vores konsulent vurderer udbedringsomkostningerne til kr. 1.200,-.
>
> Vi har afvist forholdet som bagatelagtigt, og kan til støtte herfor bl.a. henvise til:
>
> - ak 67.422, hvorefter utætte fuger i et badeværelse ikke udgjorde en skade henset til udbedringsomkostningernes begrænsede størrelse
> - ak 63.689, hvorefter utætte vandrør og løbesod ikke udgjorde en skade henset til udbedringsomkostningernes begrænsede størrelse
> - ak 65.354 forudsætningsvis."

4. Fugt og råd i køkkengulv

Klageren har ved sin advokat til selskabet anmeldt, at han efter indflytningen har konstateret, at "der i det ene hjørne af køkkengulvet er fuldstændig opfugtet og råddent".

Af den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport af 19/5 2006 fremgår bl.a.:

> "**Registrering af bygningens tilstand**
>
> | **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
> |---|---|---|---|
> | **A** | **Beboelse** | | |
> | ... | | | |
> | | **6.0 Gulvkonstruktion og gulve** | | |
> | | 6.1 Gulvkonstruktioner | K2 | Gulve i stueetage giver enkelte steder efter, f.eks. langs ydervæg mod vest i den bageste stue. |
> | ... | | | |

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)"

Det fremgår af intern skaderapport af 27/7 2006, at der i det sydvestlige hjørne af køkkengulvet forekommer et mindre område med fugt. Ifølge taksatoren blev vandindholdet i fodlisten målt til maksimalt 19 %. Herudover har taksatoren konstateret, at gulvet gynger meget i det indadgående hjørne ved køkkenskabe. Taksatoren vurderer, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at det skal anmeldes til husforsikringen, hvis der efterfølgende konstateres råd.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til sin skrivelse af 17/11 2006, hvoraf det fremgår, at forholdet udgør en skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet anført:

"Vi har afvist forholdet, idet det af tilstandsrapporten, ... punkt 6, er angivet:

'*K2 Gulve i stuetage giver enkelte steder efter* ...'

Vi bemærker for god ordens skyld, at vi ikke er blevet præsenteret for rådskader på underliggende strøer.

Hvis det er råd i strøer, der er årsagen til at gulvet giver efter, vil der imidlertid fortsat ikke være tale om en dækningsberettiget skade, idet forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten suppleret af en K2-angivelsen, der angiver at bygningsdelen vil svigte indenfor et kort tidsrum."

5. Udluftning fra emhætte

Klagerens advokat har på klagerens vegne til selskabet anmeldt, at "afluftningen fra emhætten løber ud under loftet".

Det anmeldte forhold er ikke omtalt i den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af intern skaderapport af 27/7 2006, at taksatoren ved sin besigtigelse af forholdet konstaterede, at emhættens udluftning er ført ud til det fri i nordgavlen. Samtidig hermed blev det dog konstateret, at "emhætten suger dårligt". Ifølge taksatoren bør forholdet afvises, da emhætten skønnes at være over 12 år gammel, og restværdien maksimalt udgør 20 % af ca. 1.200 kr. svarende til 240 kr.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til sin skrivelse af 17/11 2006, hvoraf det fremgår, at forholdet udgør en skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Det forhold at levetiden stort set er udløbet, er ikke et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringens standarddækning.
>
> Hertil kommer at forholdet er bagatelagtigt, og ikke i sig selv opfylder skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne.
>
> For god ordens skyld bemærker vi, at den udvidede dækning yder dækning for manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger.
>
> Da emhætten ikke er en vvs-installation vil forholdet heller ikke være dækket under udvidet dækning."

6. Defekt sikringsskuffe i gruppeafbryder

Klageren har til selskabet anmeldt, at sikringsskuffe i gruppeafbryder er defekt, hvilket ikke er anført i tilstandsrapporten.

Ifølge intern skaderapport af 27/7 2006 kunne taksatoren ved sin besigtigelse ikke få forevist defekt sikringsgruppe i gruppeafbryder.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores kunde har ikke kunnet forevise nogen defekter ved sikringsgruppen, hvorfor vi har afvist punktet.
>
> Vi har ikke efterfølgende modtaget nogen oplysninger, der redegør nærmere for, hvori defekten skulle bestå."

7. Fugtskade i bryggers

Klageren har til selskabet anmeldt "fugtskade i bryggers".

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

> "**Registrering af bygningens tilstand**
>
> | **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
> |---|---|---|---|
> | **A** | **Beboelse** | | |
> | … | | | |
> | | **3.0 Yder- og inder vægge** | | |
> | | 3.1 Facader/gavle | K2 | Der er mindre revner og spor efter reparerede revner. |
> | | | K1 | Der er stedvise afskalninger på facader, f.eks. på gavl mod nord. |
> | | | K2 | Afdækningen på gasflaskerne ved nordgavl er rusten/tæret." |

I intern skaderapport af 20/3 2007 hedder det bl.a.:

> "Konstatering:
> Bryggers/bagindgang er med uisoleret ydervæg af 1/2 stens massiv mur, der ses tydeligt gl. fugtskader nederst på gavlen mod nord (fotos) antageligt både pga. kondens fra den uisolerede konstruktion og fugtgennemslag.
> Murværk er fra før der blev indlagt pap/fugtspærre mellem sokkelsten og mur, murværk fremstår med mindre revner og afskalninger.
> ...
> **Kan der gøres regres over for bygningssagkyndig eller sælger?**
> Nej konstruktionen er som huse i den alder der ikke er efterisoleret, der er også beskrevet skader vedr. nordgavl.
>
> **Konklusion**:
> Skader er beskrevet, konstruktionen er ikke ændret siden huset blev opført, det at huset er uisoleret og at der dannes kondens er ikke en skade."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til den af ham til statsamtet fremsendte skrivelse af 17/11 2006, hvoraf det fremgår, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, og at det burde have fået karakteren UN.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte ejendomme med samme byggeskik. Ifølge selskabet udgør forholdet således ikke en dækningsberettigende skade.

8. Loftisolering

Klageren har ved sin advokat til selskabet anmeldt, at isoleringen på den forsikrede ejendoms loft er mangelfuld.

I intern skaderapport af 20/3 2007 hedder det bl.a.:

> "**Konstatering**:
> Isolering på loft er delvist rullet op så der er en gangvej på tværs af loftet og på langs er der ikke udlagt isolering i gang. Der er ikke etableret gangbro ifb. med den delvise efterisoleringen af loftrummet.
>
> **Tilstandsrapporten/købsaftalen**:
> Ingen Bemærkninger.
>
> **Konklusion**:
> Isolering kan delvist rulles ud, der har sandsynligvis ikke været efterisoleret på gang, hvor der er udlagt gl. tæppe. Jeg mener ikke det kan betegnes som en skade, men gang og oprulning er den måde som tidligere ejer kom rundt på loftet. Den manglende isolering er ikke en skade.
>
> **Videre forløb**:
> Afvises."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten bl.a. henvist til sin skrivelse af 17/11 2006, hvoraf det fremgår, at forholdet udgør en skade, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/4 2007 til nævnet bl.a. anført, at det ikke er dokumenteret, at den manglende isolering udgør en dækningsberettigende skade.

9. Mangler ved kloaksystem og revner i badeværelsesgulv

Klageren har ved sin advokat til selskabet anmeldt, at der er konstateret mangler ved kloaksystemet og revner i badeværelsesgulvet.

Af tilstandsrapport af 19/5 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er stedvise revner og utætheder i gulv i badeværelse."

I erklæring/overslag dateret 6/1 2007 fra autoriseret kloakmester V.B. hedder det:

"Undertegnede var kaldt til ejendommen den 4. januar 2007 for at afhjælpe driftsforstyrrelser i kloaksystemet.
Det blev konstateret at afløb fra køkkenvask og gulvafløb og håndvask i badeværelse var fuldstændig stoppet. En slamsuger/spuler blev tilkaldt den 5. og fik renset systemet.
Ved at fjerne risten på 'gulvafløbet' viste det sig at være en gammel muret brønd med direkte afløb - ingen vandlås som der SKAL være.
For at lovliggøre afløbsforholdene skal gulvet i badeværelset hugges op og ny kloak med vandlås og gulvafløb etableres. Skitse vedlagt.
Gulvet er i dag revnet og har fald den forkerte vej, så der står vand mod væggen ind til stuen.
Overslag for ophugning af gulv, udgravning, bortkørsel af affald, ekskl. moms. Kr. 16.310,00. Hertil kommer slidlag og flisearbejde fra murer."

Af den af selskabets taksator udarbejdede interne skaderapport af 20/3 2007 fremgår bl.a.:

"**Konstatering**:
Ældre badeværelse alder ukendt ikke oplyst i BBR. Ulovlig kloak installation i badeværelset (muret brønd uden vandlås) lugter stærkt af kloak. Fliser med mange revner, gulv generelt i dårlig stand, dagsværdi vurderes til 30-40 %.
..."

Konklusion:
Jeg mener ulovlige kloakinstallationer er dækket, men ikke gulvkonstruktion/belægning da det er korrekt beskrevet med K3 i tr. Gulvafløb/rist er en del af gulvkonstruktionen og derfor heller ikke omfattet. De ulovlige installationer efter gulvafløbet er skjulte, jeg mener derfor afløbsinstallationer efter gulvafløb frem til eksist. brønd uden for huset er dækket.

Erstatning:
Opgravning og etablering af 5 m 110 mm afløb kalkuleret kr. 6.250 inkl. moms."

Selskabet har imidlertid fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Kloaksystemet er formentligt fra ejendommens opførelse, og er således udført forinden, der kom nærmere krav til udførelsen.

Der var ikke på opførelsestidspunktet krav om vandlås, og den manglende eksistens heraf udgør hverken en skade eller ulovlighed, som er dækningsberettiget på forsikringen.

Vi bemærker at revner i badeværelsesgulv ikke er dækket, allerede fordi dette er nævnt i tilstandsrapporten, ..."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

10. Løst blandingsbatteri i bryggers

Klageren har til selskabet anmeldt, at blandingsbatteri i bryggers sidder løst, hvilket ikke er omtalt i den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af intern skaderapport af 20/3 2007, at blandingsbatteriet er monteret direkte på vandrør i bryggers. Ifølge taksatoren er der ingen skader.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 3/7 2007 til nævnet anført, at det er korrekt, at blandingsbatteriet er monteret på rørene, men at dette hverken er ulovligt eller usædvanligt.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"**Særlige betingelser:**

Klausul 17
Råd-, svampe- og insektangreb der overgår eller stammer fra krybekælder og stråtag er ikke omfattet af forsikringen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

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

...

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.
- skader, der er dækket af en husforsikring.

...

Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

- ulovlige vvs- og elinstallationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger"

Efter sin gennemgang af sagen skal nævnet udtale:

Ad 1. Spalte mellem tag og ydervæg

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 2. Nedslidt tag med dårlig rygningshalm

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ad 3. Utæthed ved skorstensinddækning

Nævnet finder, at forholdet må karakteriseres som bagatelagtig og dermed ikke dækningsberettigende.

Ad 4. Fugt og råd i køkkengulv

I overensstemmelse med det af selskabet anførte finder nævnet, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Allerede derfor kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad 5. Udluftning fra emhætte

Nævnet må lægge til grund, at emhættens levetid er så godt som udløbet, hvorfor forholdet allerede af den grund er undtaget fra basisforsikringens dækningsområde. Forholdet ses ej heller at være omfattet af den udvidede dækning.

Ad 6. Defekt sikringsskuffe i gruppeafbryder

På det foreliggende grundlag har klageren ikke godtgjort, at forholdet er dækningsberettiget.

7. Fugtskade i bryggers

Som sagen foreligger oplyst, må nævnet erklære sig enigt med selskabet i, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

8. Loftisolering

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ad 9. Mangler ved kloaksystem og revner i badeværelsesgulv

F.s.v. angår kloaksystemet: Det anmeldte forhold ses ikke at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Henset til husets - og dermed antagelig også kloaksystemets - alder finder nævnet det heller ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed.

F.s.v. angår badeværelsesgulvet: Revnen i badeværelsesgulvet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet allerede af den grund er undtaget forsikringsdækning.

Ad 10. Løst blandingsbatteri i bryggers

Forholdet ses ikke at være omfattet af hverken basisdækningen eller den udvidede dækning.

15. 71.372

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann