794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.245:

xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets behandling af diverse anmeldte forhold.

Ejendommen, der er opført i 1933, blev af klageren købt med overtagelse den 15/11 2006. I forbindelse med købet modtog klageren tilstandsrapport af 1/5 2006 samt et i tilknytning hertil udarbejdet tillæg.

Den 18/5 2007 anmeldte klageren telefonisk diverse forhold til selskabet. Klageren var utilfreds med selskabets efterfølgende behandling af sagen, hvorfor hun den 1/8 2007 indgav klage til Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet har i skrivelse af 30/8 2007 til nævnet nærmere redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets stillingtagen således:

> "Der klages over vores vurdering af en række anmeldte forhold, se forsikringstagerens anmeldelse (bilag ...). Vores skadekonsulent har dissekeret bilag ..., og har på den baggrund besigtiget og vurderet følgende forhold:
>
> - Defekt gasfyr og utæt radiator
> - Ingen radiator i badeværelse
> - Nedbrudt bundstykke på trefagsvindue mod vej
> - Mange punkterede termoruder i stueetagen

- Formodning om revne efter sætning
- Udførelsesfejl ved badeværelsesgulv i stueetagen
- Skæve gulve og ingen gulvafløb i kælder samt tømmebrønd i kælderskakt
- Forekomst af skimmelsvamp i garage
- Havegang belagt med fliser har fald mod huset.

...
Vores skadekonsulent har ... erfaret, at enkelte af forholdene allerede var udbedret på tidspunktet for forsikringstagerens anmeldelse til Alm. Brand, og vores skadekonsulent har således ikke haft mulighed for at foretage en konkret vurdering af disse forhold, se *i øvrigt betingelserne ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 12. Redning, bevaring og oprydning*. ...

Herunder følger vores kommentarer til de enkelte forhold.

Ad defekt gasfyr og utæt radiator
Forholdene er anerkendt dækningsberettigende af vores skadekonsulent til trods for, at installationerne var udskiftet og bortfjernet fra ejendommen inden skadekonsulentens besigtigelse. Det anerkendte forhold ved gasfyr er opgjort til dagsværdi, hvilket er begrundet i flere udtalelser om installationens alder fra de installatører, som henholdsvis har lavet eftersyn og udskiftet installationen. I henhold til betingelserne ..., *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1.* Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse, kan der gøres fradrag for slid og ælde, når det beskadigede er værdiforringet over 30 % i forhold til nyværdien. På baggrund af de foreliggende oplysninger om gasfyrets tilstand og alder findes skadekonsulentens vurdering om erstatning til dagsværdi at være korrekt. Forholdet ved radiatoren er derimod opgjort til nyværdi.

Ved vores seneste gennemgang har vi noteret, at forholdene først er anmeldt 1/2 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Vi må formode, at der i hvert tilfælde har været varme på bygningen henset til overtagelsestidspunktet, men også mulighed for aftapning af varmt brugsvand. Det kan derfor diskuteres, om forholdene har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, når forholdene først konstateres på et tidspunkt, hvor forsikringstageren har anvendt varmeanlægget og varmekilden i over 1/2 år.

Samtidig skal vi bemærke, at vores skadekonsulent har lavet en samlet skadeudbetaling, hvor der kun er trukket en selvrisiko. Efter vores opfattelse burde der være beregnet to gange selvrisiko, idet det ikke er godtgjort, at årsagen er den samme.

Dette giver imidlertid ikke anledning til at ændre ved vores opgørelse jævnfør brev af den 20. juli 2007 ...

Ad ingen radiator i badeværelse
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.
...
Forsikringstageren har ikke godtgjort, at forholdet bestående i manglende eller udeladt radiator i badeværelse er udtryk for et forhold, der opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal fastholde, at skadekonsulentens vurdering er korrekt.

Ad nedbrudt bundstykke på
Forholdet er anerkendt dækningsberettigende af vores skadekonsulent.

Forsikringstageren er anmodet om at indhente tilbud på reparation og udskiftning af vinduet, hvilket vi har modtaget her i august 2007. Tilbuddet ... er gennemgået af vores skadekonsulent, og han har accepteret en udskiftning af vinduet. Vi afventer således blot en faktura for arbejdets udførelse i overensstemmelse med tilbuddet. Herefter vil vi udbetale vores andel efter fradrag af den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko.

Ad mange punkterede termoruder i stueetagen
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.

På side 4 af 13 i tilstandsrapporten for ejendommen ... har den bygningssagkyndige anført under '*Bemærkninger*', *punkt 3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?*

> Ja, bygning A. Termoruder er besigtiget for umiddelbart synlige skader. Herudover er termoruder ikke nærmere kontrolleret for punkteringer, da dette ikke er muligt ved en almindelig besigtigelse pga. de givne lysindfalds- og vejrforhold.

Sælger har i sine oplysninger om ejendommen på *side 10 af 13 i tilstandsrapporten ..., punkt 4. Vinduer og døre, stk. 4.1. Er der punkterede termoruder (dugruder)?* svaret, at der er 2 stk. i stue. Disse konkrete forhold er gengivet af den bygningssagkyndige på *side 7 af 13 i tilstandsrapporten ..., Registrering af bygningens tilstand, punkt 4.* Vinduer og døre, stk. 4.2. Vinduer, hvor forholdet har fået karakteren K2 - alvorlig skade.

Samlet set er det vores opfattelse, at forsikringstageren forud for sit køb konkret er gjort opmærksom på, at der er registreret punkterede termoruder mod syd, og at de øvrige termoruder ikke er kontrolleret for punkteringer.

Vi skal derfor fastholde vores afvisning af forholdet med henvisning til betingelserne ..., *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, pind 1.*
...
Forsikringstageren anfører i sin klage, at hun tidligere har fået erstatning fra en ejerskifteforsikring i Alm. Brand på en anden ejendom. Vi har ikke undersøgt dette nærmere, og der kan være flere årsager til, at forholdet er anerkendt. For så vidt angår det aktuelle forhold og den aktuelle ejerskifteforsikring, som er knyttet op på tilstandsrapporten for ejendommen ... skal vi konstatere, at der ikke er dækning for forholdet i form af punkterede termoruder.

Ad formodning om revne efter sætning
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.

Ved besigtigelsen har vores skadekonsulent fået forevist en revne i en pudset væg i stuen. Det er skadekonsulentens vurdering, at forholdet har karakter af en svindrevne, idet der ikke kunne registreres forskydninger ved gulv eller loft. Revnen er i øvrigt hårfin, og den findes dermed ikke at give anledning til bekymring eller behov for særlige foranstaltninger eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi skal dermed konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad udførelsesfejl ved badeværelsesgulv i stueetagen
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.

Ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen har der i badeværelset været installeret en brusekabine, se *side 6 i købsaftalen* ... Forsikringstageren har tilsyneladende valgt at

fjerne den pågældende brusekabine, hvorved flisernes tilpasning til bundskinne i brusekabinen blotlægges.
Som vi forstår forholdet, er det først kommet til syne, da forsikringstageren fjerner brusekabinen - forholdet har således ikke været til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Det er ligeledes vores opfattelse, at gulvet må anses for at have været intakt, og forholdet opfylder således ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores skadekonsulent har også undersøgt flisernes vedhæftning til underlaget. Han har konkluderet, at fliserne er lagt direkte oven på det oprindelige badeværelsesgulv, og han kunne ikke registrere hulhed eller tegn på utilstrækkelig vedhæftning.

Endelig har forsikringstageren gjort gældende, at der er anvendt vægfliser og ikke gulvklinker som gulvbelægning. I lighed med flisernes vedhæftning til underlaget har skadekonsulenten også undersøgt fliserne for skader, og der er ikke fundet skader, som kan henføres til, at der er anvendt et produkt til vægge og ikke gulve.

Alt i alt skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold ved badeværelsesgulv er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad skæve gulve og ingen gulvafløb i kælder samt tømmebrønd i kælderskakt
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.

Ved besigtigelsen har vores skadekonsulent registreret, at gulvet ganske rigtigt er skævt. Gulvet er imidlertid ikke mere skævt, end hvad der må forventes af kældergulve i tilsvarende intakte bygninger fra samme opførelsesperiode. Vores skadekonsulent kunne heller ikke konstatere egentlige fysiske skader såsom revnedannelser eller lignende, der kunne indikere problemer med underlaget for gulvet.

For så vidt angår det manglende eller udeladte gulvafløb skal vi henvise til under ad defekt gasfyr og utæt radiator, idet problematikken er den samme som for badeværelset uden radiator.

Når det gælder tømmebrønd i kælderskakt, skal vi blot bemærke, at der er tale om en for bygningens opførelse almindelig konstruktion. Den omstændighed, at forsikringstageren har troet, at brønden var tilsluttet afløbsinstallationen, er ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men nærmere udtryk for bristede forventninger. Forsikringstageren har heller ikke godtgjort, at der var skader på brønden, som nødvendiggjorde en udskiftning, og der mangler således dokumentation for, at forholdet er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad skimmelsvamp i garage
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.

Der er tale om en uopvarmet garage, som er bygget ind i terræn under husets terrasse. Det kan således ikke undgås, at fugtniveauet fra tid til anden vil give grobund for vækst af skimmelsvampe. Forholdet må således anses for at være konstruktionsbetinget, hvilket vil sige, at det også forekommer i andre tilsvarende intakte bygninger, hvor der er anvendt samme konstruktion, byggemetode og materialer. At der forekommer vækst af skimmelsvampe i garagen afviger således ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og forholdet kan dermed ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ad havegang belagt med fliser har fald mod huset
Forholdet er afvist af vores skadekonsulent.
Som anført af vores skadekonsulent i bilag ..., er det ejendommens bygninger, som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er også bygningerne, som den bygningssagkyndige primært skal forholde sig til. Selve grunden herunder flisebelagte ude arealer er dermed ikke omfattet, og ejerskifteforsikringen kan således ikke yde erstatning til omlægning af havegangen.

Konklusion
Sammenfattende skal vi meddele, at forsikringstagerens klage til ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering, som fremgår af vores brev af den 20. juli 2007 til forsikringstageren ..."

Den 7/9 2007 har nævnet modtaget klagerens kommentarer til det af selskabet anførte. Klagerens bemærkninger er med håndskrift påført en kopi af selskabets skrivelse af 30/8 2007. Klageren har bl.a. påført tre yderligere forhold. Hun har desuden bl.a. anført, at hun først er flyttet ind i ejendommen i marts 2007, og at der forud for indflytningen blev konstateret fejl i fyr/radiator. Desuden er hun fremkommet med yderligere bemærkninger vedrørende flere af de øvrige forhold.

Herefter har selskabet i skrivelse af 24/9 2007 til nævnet anført:

"**Nye forhold**
Bemærkningerne er noteret, og de giver anledning til følgende kommentarer.

Forsikringstageren har tilføjet nogle nye forhold, som vi af gode grunde ikke har besigtiget eller vurderet.

Det drejer sig om følgende forhold:

- Lavt vandtryk
- Defekt stikledning
- Tæret rør i bryggers.

Det er vores opfattelse, at disse nye forhold ikke skal skadebehandles som en del af sagen indbragt for ankenævnet. Vi skal derfor anmode vores forsikringstager om at præcisere, hvori forholdene består. Herefter vil vi afgøre, om der er behov for en besigtigelse af forholdene.
...
Uanset ovenstående finder vi allerede nu anledning til at påpege følgende.

Ad lavt vandtryk
På side 4 af 5 i tillæg til tilstandsrapport, punkt 5. Særligt teknisk tillæg, vvs-installationers funktion, har sælger svaret JA til spørgsmål 3 - Er der mærkbar nedgang i vandtryk til det enkelte tapsted, når flere tapsteder bruges samtidig?

Den interesserede køber er således gjort opmærksom på, at funktionsdueligheden ikke er optimal i enhver henseende.

Samtidig skal vi bemærke, at ulovlighedsdækningen *Jævnfør bilag ..., afsnit 3. Ulovlighedsdækning*, alene omfatter vvs-installationens manglende funktion samt lovlighed. At der er lavere vandtryk, når flere tapsteder anvendes samtidig, er ikke det samme, som at vvs-installationen ikke fungerer. Hvorvidt et lavt vandtryk er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan vi ikke vurdere på nuværende tidspunkt, men vil tillade os at afvente de supplerende oplysninger fra forsikringstageren.

Ad defekt stikledning
I henhold til *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang*, dækker ejerskifteforsikringen bygningerne på ejendommen, med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke de installationer og indretninger, som ligger uden for bygningen. Disse er heller ikke omfattet af den bygningssagkyndiges bygningsundersøgelse, som danner grundlag for tilstandsrapportens udarbejdelse. Der er således overensstemmelse mellem det undersøgte og det forsikrede.

I lighed med under *ad lavt vandtryk* kan vi ikke afgøre, om forholdet består i en regulær utæthed, som er dækningsberettigende under den i Alm. Brand tegnede Husforsikring med udvidet rørskadedækning.

Ad defekt gasfyr og utæt radiator
De seneste oplysninger giver os ikke anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering.

Ad ingen radiator i badeværelse
Det er noteret, at det er i et regulært værelse og ikke i badeværelset, at en radiator mangler eller er udeladt.

Vi mener ikke, at dette har nogen betydning for vores vurdering af forholdet. Derfor skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad mange punkterede termoruder i stueetagen
De seneste oplysninger giver os ikke anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering.

Vi er stadig af den opfattelse, at forsikringstageren via tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der på tidspunktet for den bygningssagkyndiges undersøgelse blev konstateret flere punkterede termoruder, og at de øvrige ikke nødvendigvis var intakte, da det ikke altid er muligt at registrere deres faktiske tilstand.

Det er korrekt, at vi har anerkendt et tilsvarende forhold ved 12 termoruder på en anden ejendom tilhørende forsikringstageren. Vi har ikke fundet anledning til at gennemgå den konkrete sag, da den er uden interesse for vores behandling og vurdering af det aktuelle forhold. En eventuel fejlvurdering med deraf erstatningstilsagn til følge har således ikke indflydelse på andre tilsvarende forhold, som efterfølgende måtte anmeldes.

Ad formodning om revne efter sætning
I lighed med de nye forhold skal vi også her anmode forsikringstageren om at sende supplerende oplysninger til belysning af forholdet.

Som forholdet ligger dokumenteret nu, er det fortsat vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
I samme moment skal vi henvise til tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige på *side 7 af 13* bl.a. har anført:

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Mindre sætningsrevner i sokkel flere steder samt mangelfuld vedhæftning af sokkelpuds enkelte steder. Note. Det vurderes, at sætningsrevnerne er af ældre dato og ikke vil udvikle sig yderligere.
	K2	Pudsafskalninger i sokkel mod nord/vest hjørne. Note. Der bør foretages renovering af sokkelpuds ved afskalninger, for at være modstandsdygtig over for vandtryk og frost.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Forekomst af revnedannelser, især mod øst og nord.

Ad udførelsesfejl ved badeværelsesgulv i stuetagen
Vores skadekonsulent har ikke registreret skimmelsvamp i større omfang. Hvorvidt dette beror på, at forholdet var delvist udbedret på tidspunktet for vores besigtigelse, har vi ikke grundlag for at udtale os om.

I øvrigt skal vi bemærke, at bygningen tilsyneladende har stået ubeboet og ubenyttet fra november 2006 til marts 2007, og det er nødvendigvis ikke optimalt for bygningen, idet der kan opstå kondensproblemer på grund af manglende eller utilstrækkelig ventilation med deraf forekomst af skimmel.

Ad skæve gulve og ingen gulvafløb i kælder tamt tømmebrønd i kælderskakt
De seneste oplysninger giver os ikke anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering.

At der er anvendt en tømmebrønd i stedet for en almindelig brønd forbundet med et afløbssystem, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når den pågældende tømmebrønd er intakt.

Derudover skal vi konstatere, at den enkelte husejer nødvendigvis må gøre sig bekendt med, hvordan det nyerhvervede hus er konstrueret.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående skal vi meddele, at vi fastholder vores hidtidige behandling og vurdering af de anmeldte forhold, og forsikringstagerens seneste bemærkninger giver os således ikke anledning til at ændre herved.

Herudover skal vi blot bemærke, at vi afventer forsikringstagerens supplerende oplysninger til de senest anmeldte forhold."

Vedlagt skrivelse af 2/11 2007 har selskabet til nævnet fremsendt kopi af en af klageren til selskabet fremsendt e-mail af 6/10 2007 samt kopi af en af selskabet til klageren fremsendt skrivelse af 2/11 2007.

Af klagerens e-mail af 6/10 2007 til det indklagede selskab fremgår:

> "Lavt vandtryk, stikledning og tæret rør i bryggers sikkert også nede under gulv iflg. vvs så nævnte jeg dette til G. Jeg kan herudover oplyse, at jeg nu har meldt det til min almindelige forsikring, men stadig intet hørt. Endelig kan jeg sige, at når der bruges vand et sted kan man kun få dråber ud et andet sted. Det må siges, at være mere end blot lavt vandtryk.
>
> Vedr. termoruder synes det underligt, at det anerkendes på min anden ejendom som være dækkende af ejerskifteforsikring og ikke her i denne ejendom. Det drejer sig om samme selskab og G. sagde at det kunne han godt se blev dækket på min anden ejendom. Herudover mener jeg stadig at man jo netop har ejerskifteforsikring for at dække forhold der måtte dukke op og ikke blot tilskrives en formulering fra byggesagkyndig om, at han ikke endeligt kunne sige noget om rudernes stand.
>
> Vedr. sætningsskade. Skaden indvendig i sydvest er nu meget voldsom. Ifølge murer som har pudset etc. sokler etc. må det henføres til den sætningsskade der er nord/øst. Så tilsyneladende har revnedannelser udviklet sig alligevel trods byggesagkyndiges mening herom.
>
> Vedr. skimmel. Bygningen har været opvarmet fra overtagelse samt udluftet idet der har været håndværkere på fra overtagelse. Der blev ikke målt fugt i vægge idet instrument til dette var glemt ved besigtigelse. Selvfølgelig fjernes skimmel samt kabine da det er sundhedsskadeligt. Ved henvendelse til edc, sælgers mægler vil man kunne se kabine på billeder.
>
> Det er stadig min mening at det er yderst uhensigtsmæssigt at have skæve gulve med hensyn til afløb, møblering. Udenfor ligeså idet vand står op ad huset.
>
> Derudover er det min opfattelse, at der er oplysningspligt med hensyn til særlige konstruktioner ved et hus. Her henvises til tømmebrønd der ligger en almindelig brønd med dæksel på. Hvor skal jeg vide fra, at den skal tømmes??????
>
> Og må jeg så endelig sige, at når selskabet ved tidl. lejlighed undres over min henvendelse nu og ikke tidligere så finder jeg dette ganske urimeligt. Selskabet skal ikke vurdere dette. Selskabet udbyder ejerskifteforsikring med forskellig løbetid og selvrisiko netop for, at hvis eventuelle fejl, mangler og skader måtte opstå efter overtagelse. Så ganske urimeligt og få at krybe udenom i forhold til, at indgå i de konstaterede skader. Parallelt hermed, at kondens er dannet idet jeg ikke flyttede ind ved overtagelse. Jeg er yderst skuffet over dette."

I selskabets skrivelse af 2/11 2007 til klageren hedder det:

> "**Formodning om utæthed på skjult rør i bryggersgulv og på stikledning**
> Jeg har erfaret, at vores bygningstaksator P.M.N. har fået sagen til besigtigelse, og at besigtigelsen allerede har fundet sted - nærmere bestemt den 15. oktober 2007. Jeg kan også forstå, at han har anbefalet dig at få lavet en lækageundersøgelse af den konkrete vandinstallation, idet han ved sin besigtigelse ikke har fundet tegn på utæthed.

Lavt vandtryk
På baggrund af din e-mail kan jeg konkludere, at problemet består i, at der næsten ingen vand kommer frem til det ene tapsted, når flere tapsteder anvendes på samme tid.

Som jeg også har påpeget over for Ankenævnet for Forsikring i brev af den 24. september 2007, har du som interesseret køber af ejendommen fået udleveret en tilstandsrapport samt et tillæg til samme.
På side 4 og 5 af 5 i tillægget, har sælger svaret på en række spørgsmål herunder spørgsmål 3 - Er der mærkbar nedgang i vandtryk til det enkelte tapsted, når flere tapsteder bruges samtidig? Sælger har svaret bekræftende på dette, hvilket alt andet lige må betyde, at du allerede som interesseret køber er gjort opmærksom på, at funktionaliteten ikke er optimal i enhver henseende.

Efter min seneste gennemgang af sagen er det min vurdering, at forholdet bestående i manglende vandtryk fremgår af tillægget til tilstandsrapporten på en sådan måde, at det har været dig bekendt på tidspunktet for dit køb af ejendommen, og du har således haft mulighed for at tage højde for det i dit købstilbud. Forholdet er dermed ikke dækket af hverken ejerskifteforsikringen eller ulovlighedsdækningen.

Termoruder
Du har indbragt en klage over vores afvisning af det pågældende forhold til Ankenævnet for Forsikring, som vi har svaret på via nævnet. Din e-mail indeholder ikke nyt om forholdet, og vi finder derfor ikke anledning til at kommentere det pågældende forhold yderligere.

Sætningsskade
Ifølge dine seneste oplysninger om indvendig revne i murværk mod sydvest har denne udviklet sig siden din første anmeldelse. Du har ikke sendt os et foto af revnen, som vi kunne foreligge for vores skadekonsulent med henblik på at få hans umiddelbare kommentarer. Vi vil derfor foranledige, at vores skadekonsulent kontakter dig med henblik på aftale om en ny besigtigelse af forholdet herunder mulige årsager.

For så vidt angår sidstnævnte, skal vi blot konstatere, at vi ikke har tilstrækkeligt grundlag til at vurdere, om din murermester har ret i sin antagelse om årsagen til revnen mod sydvest, herunder om den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at have beskrevet den registrerede revne mod nordøst med en anden karakter.

Forekomst af skimmelsvamp
Det er noteret, at bygningen har været under ombygning siden overtagelsen, og dermed opvarmet og jævnligt udluftet i perioden. Dette ændrer imidlertid ikke ved, at vores skadekonsulent ikke har fået forevist eller registreret forekomst af skimmelsvamp i unormalt omfang.

Som sagen ligger oplyst og dokumenteret, finder vi ikke anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdet, men vil dog anmode vores skadekonsulent om at foretage en fugtmåling i badeværelset, når han alligevel skal genbesigtige revnen mod sydvest.

Skæve gulve
Som under punktet 'termoruder'.

Oplysningspligt
I henhold til *Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kapitel 1, § 2, stk. 5*, kan køber påberåbe sig en mangel, hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Vi vil ikke gøre os til talsmand for, om sælger har handlet an-

svarspådragende i henhold til lovens tekst ved ikke at have oplyst dig om tømmebrønden og dens funktion.

Derfor skal vi blot konstatere, at forholdet ikke kan henføres til dækningen under ejerskifteforsikringen eller ulovlighedsdækningen.

Anmeldelse af skade
...
Det er korrekt, at Alm. Brand udbyder ejerskifteforsikringer med varierende løbetid, men det kan ikke tages til indtægt for, at man som forsikringstager kan vente med at anmelde et forhold til sidst i forsikringsperioden, hvis det er konstateret i starten af forsikringsperioden. Omvendt skal vi selvfølgelig ikke bebrejde forsikringstageren, hvis forholdet ikke anmeldes øjeblikkeligt.

Som jeg vurderer sagen, har vi alene undret os over den sene anmeldelse om forholdet ved fyret, og jeg skal naturligvis beklage, hvis det kan opfattes bebrejdende.

Det videre forløb
Som tidligere nævnt vil vores skadekonsulent kontakte dig med henblik på aftale af et tidspunkt, hvor han kan genbesigtige revnen mod sydvest samt måle fugtniveauet i badeværelset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

8. Forsikringens dækningsomfang
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. ...

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.
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, revnedannelser, 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

12. Redning, bevaring og oprydning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstand må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil.

...

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

...

15. Installationernes funktion

...

15.2. Vvs-installationer

Dækningen omfatter ud over vvs-installationer også kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet.

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at vvs-installationen ikke virker.

16. Installationernes lovlighed

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller vvs-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse. Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene eller ved et udenretligt syn vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne føre til et andet resultat.

Med det nævnte forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen