810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 72.309:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xxxx
xxxxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har fritidshusforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1959 med senere ombygninger, og at klageren overtog ejendommen den 15/9 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret 24/5 2006.

Parterne har ført en omfattende korrespondance for nævnet.

Sagen vedrører følgende forhold:

Løse gulvfliser på bryggersgulv

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte fliser hæfter ikke 100 % til underlaget

		(hultlydende). Men da fugerne, som her er intakte, er det uden praktisk betydning."

Klageren har i klageskrivelse af 6/6 2007 anført, at ca. 1½ m² af gulvfliserne på bryggersgulvet har sluppet underlaget. Klageren har anført, at forholdet udgør en skade, og at det endvidere er forbundet med nærliggende risiko for skade. Klageren har på den baggrund nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udskiftningen af gulvet.

Selskabet har i skrivelse af 1/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad. Fliser på bryggersgulv**
Ifølge vores opfattelse består forholdet i, at et mindre areal - ca. 1/2 m² - med fliser foran bryggersvask forekommer hultlydende. At fliser er hultlydende er ikke ensbetydende med, at fliserne ligger løse med risiko for at knække eller lignende. Årsagen er sandsynligvis, at der ved lægningen er efterladt et mindre uudfyldt rum under den enkelte flise. Dette hulrum skyldes oftest en kombination af utilstrækkelig omhyggelighed ved lægningen og den anvendte metode.

Det er vores vurdering, at den aktuelle forekomst af hultlydende fliser er uden betydning for bryggersets funktion og brugbarhed. Vi mener heller ikke, at forekomsten giver nærliggende risiko for skade.

Med henvisning til ovenstående skal vi konstatere, at vi er uenige i forsikringstagerens beskrivelse af omfanget og tilstanden. Samtidig skal vi henvise til tilstandsrapporten for ejendommen (bilag…). Heri har den bygningssagkyndige bl.a. registreret på *side 6 af 13, Registrering af bygningens tilstand*,

9. Bad/toilet og bryggers 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte fliser hæfter ikke 100 % til underlaget (hultlydende). Men da fugerne, som her er intakte, er det uden praktisk betydning.

Sammenfattende skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ang. bryggersgulv, som jeg vil fastholde er en forkert og uprofessionel bedømmelse. Som rigtig nok står i T.R. 'enkelte fliser i bad/toilet - bryggers. I bad/toiletgulv var en flise løs fra underlaget, men i bryggersgulv var ca. 1½ m² sluppet fra underlaget, dette kan ikke betegnes som enkelte, ligeledes overser man åben fuge mellem flise og skabssokkel, hvor vandet helt sikkert, ved blandt andet gulvvask trænger ind under fliserne og forværrer de øvrige fliser. Også denne forseelse må komme under pkt. 9 Bet: 5045."

Hertil har selskabet i skrivelse af 19/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Bryggersgulv**

Der er tilsyneladende ikke enighed om skadeomfanget. Vores skadekonsulenter fastholder, at omfanget er begrænset til de enkelte fliser, som også er omtalt i *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag…). Derfor skal vi fastholde, at forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten, og at den usagkyndige køber har kunnet tage forholdets reelle karakter i betragtning forud for sit køb af ejendommen.

Vores skadekonsulenter tilbageviser også, at der skulle være risiko for indtrængen af vand under fliserne, fordi der ikke er fuget mellem gulv og sokkel. For det første er det ikke gængs håndværkerskik at fuge mellem gulv og sokkel. For det andet er gulvet ikke specielt vandbelastet, og det vand, som ved almindelig gulvvask kan trænge ind under sokkel, må anses for at være af så begrænsede mængder, at det ikke kan give anledning til den form for skade, som forsikringstageren antyder."

Hertil har klageren i skrivelse af 31/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. gulv i bryggers: Enhver med forstand på byggeri, vil vide vand også trænger igennem revnede gulvflisefuger, også fuger skabssokkel/gulv, og dermed løsne fliserne, og kan ikke se andet end gulvet er dækket."

El-installationer i udhus

Det fremgår af sagen, at sikringer springer ved brug af stikkontakter i udhus.

Klageren har i skrivelse af 6/6 2007 til nævnet gjort gældende, at bygningen er undersøgt af den bygningssagkyndige, og at forholdet derfor er omfattet af ulovlighedsdækningen i den udvidede ejerskifteforsikring.

Selskabet har i skrivelse af 1/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Elinstallation i udhus**
Ved vores seneste gennemgang af sagens dokumenter skal vi konstatere, at vi ikke er i besiddelse af den Sundhedsattest eller andet særlig teknisk tillæg, som er en forudsætning for, at ejerskifteforsikringen er udvidet med ulovlighedsdækning, *se bilag …, afsnit 3. Ulovlighedsdækning.*

Samme sted i bilag … fremgår det endvidere, at det alene er dækningsomfanget for beboelsesbygningen (hovedhuset), som udvides med ulovlighedsdækning. Carport/udhus (litra B) og udhus/skur (litra C) er således ikke omfattet af udvidelsen. Det er derfor korrekt, når vores skadekonsulent har meddelt, at forsikringen ikke omfatter ulovlige elinstallationer i litra B og C.

Derimod skal vi bekræfte forsikringstageren i, at den lovbestemte dækning under ejerskifteforsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, *se bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang.*

Som sagen foreligger oplyst for os, består forholdet alene i, at en kontakt til lyset i udhuset er defekt/ulovlig. Dette har den betydning, at en sikring springer ved aktivering af kontakten.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorved forstås et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi mener heller ikke, at forholdet giver nærliggende risiko for en skade, der opfylder skadedefinitionen, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ang. Elinstallation:
Jeg ved ikke om jeg forstå teksten rigtig, men ser ud som om man også her ikke har check på egne betingelser, forkerte udtalelser, som så mange andre steder i denne sag. Carport og udhuse er undersøgt af T.R. bygningskonsulent med bl.a. 1 K2 på skurdør og 2 K1 på tag. Dette må A.B. have overset!! også overset bilag … er bet. for Fritidsh.fors. 5025 der intet har med denne sag at gøre, men derimod ejersk.fors. 5045 er A.B. bilag … garager og udhuse op til 75 m². Skadeskons. har ikke undersøgt skadens omfang og årsag men afviser på ovenst. (ikke medfors.) det var en direkte ulovlig installation. Fejlen lå helt indenfor Bryggers og ud til Eldåserne i carport/værksted."

Heroverfor her selskabet i skrivelse af 19/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Elinstallation**
Den tegnede ejerskifteforsikring består henholdsvis af en dækning, som er reguleret i henhold til *Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom m.v.* og en ulovlighedsdækning, som er en udvidelse i forhold til loven. Sidstnævnte dækning er begrænset til beboelsesbygningen alene, *se bilag … afsnit 3. Ulovlighedsdækning.* Her fremgår det også, at der ved beboelsesbygningen alene forstås hovedhuset.

Det er således underordnet for ulovlighedsdækningen, at den bygningssagkyndige har undersøgt carport og udhuse, når de ikke kan karakteriseres som beboelsesbygninger.

For så vidt angår dækningen i forhold til dækningen reguleret af *Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom m. v., se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang*, er alle ejendommens bygninger omfattet, med mindre den bygningssagkyndige har udskrevet dem af tilstandsrapporten. I og med den bygningssagkyndige har undersøgt både carport på 29 m² og udhus på 5 m² skal vi konstatere, at de er omfattet af denne dækning. Det er imidlertid vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet ved elinstallationen opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I samme forbindelse skal vi henvise til *bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen*, hvor det under *2. pind* er anført, at:

bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der er som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

er undtaget fra dækningen.

Når det gælder selve den ulovlige/defekte installations placering, skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke har ført bevis for, at den fandtes andre steder end i carport og udhus, se også bilag …"

Gulvkonstruktion i havestue

Det fremgår af sagen, at gulvkonstruktionen i havestuer er udført uden ventilation af hulrummet mellem betonlaget og selve gulvkonstruktionen.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte udskiftningen af gulvet samt vindueselementerne i havestuen. Klageren har i skrivelse af 6/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator H.M. (bilag …) afviser med begrundelsen, 'manglende vedligehold' han tog 3 billeder af de opfugtede og deformerede spånplader med begyndende svampeangreb, men taksatoren undlod at tage prøver med sig for en analyse, jeg havde dem liggende i 14 dage inden jeg smed prøverne væk. Taksator l.H. afviser grundet nedbrydning af 2 vindueselementer ved samlingerne - altså uenighed. Man kan vel ikke bedømme på formodninger, (at hvis man tætner/udskifter, stoppes fugtgennemgangen, se bilag … Jeg må forholde mig til ejersk.fors. Pkt 9, - spånpladegulvet havde taget skade 3 steder, der var lækage deformering og svækkelse, som også nævnt i bilag …, et eksempel, som jeg vil sammenligne med, - en storm river noget tag af med regnskade på loft, hvis vi reparerer taget kommer der ikke mere vand ind, (men hvad med vandskaden på loftet?) det er en følgeskade som vel er dækningsberettiget? så bør spånplade gulvet vel også være dækningsberettiget? Mit krav er udgifter betalt til nyt gulv og reparation eller udskiftning af vindueselementer.
Da gulvet var ulovligt, med fliser på spånplader, er det nu blevet lovliggjort jeg kan ikke vurdere om det kan komme under ulovlighedsdækningen?"

Selskabet har i skrivelse af 1/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad. gulvkonstruktion i havestue**
Dette forhold er ganske rigtigt besigtiget af både en skadekonsulent og en taksator.

Ved skadekonsulentens første besigtigelse er det konstateret, at gulvkonstruktionen er udført uden ventilation af hulrummet mellem betonlag og selve gulvkonstruktionen. Det vil med andre ord sige, at der mangler ventiler eller lignende i soklen. Imidlertid havde den manglende ventilation ikke afstedkommet konstaterbare skader. Der blev heller ikke observeret tegn på opfugtning af gulvkonstruktionen eller målt forhøjet fugtniveau i samme.

Af disse grunde vurderede vores skadekonsulent, at forholdet ikke var udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Senere - nærmere bestemt den 6. marts 2007 - anmelder forsikringstageren det samme forhold som en svampeskade under den tegnede fritidshusforsikring med insekt-, svampe- og råddækning. I den forbindelse besigtiger en af vores taksatorer forholdet. På baggrund af sine observationer vurderer han, at der over tid er trængt vand ind i gulvkonstruktionen med deraf opfugtning til følge. Som vi læser taksatorens *skade-aftaleseddel* (bilag …) har opfugtningen ikke medført nogen nedbrydning i gulvkonstruktionen kun misfarvning. Derimod konstaterer han nedbrydning af rådagtig karakter i samling mellem to vinduespartier. Begge

de besigtigede forhold afvises med den begrundelse, at de er en følge af mangelfuld vedligeholdelse.

Vi skal erkende, at den anvendte undtagelsesbestemmelse ikke er begrundet godt nok. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at forholdene er dækningsberettigende under fritidshusforsikringens insekt-, svampe og råddækning. Først og fremmest skal vi bemærke, at der for forsikringen gælder nogle undtagelser, *se bilag … dækningskemaet, kolonne F, hvor vi specifikt skal henvise til 4. pind:*

Rådskade på udvendige vinduer, døre, beklædninger og facadepartier samt udestuer, vinterhaver o. lign.

Den aktuelle havestue er at sidestille med en udestue/vinterhave, og nedbrydninger af rådagtig karakter er således ikke omfattet fritidshusforsikringen. For det andet skal vi bemærke, at der kun blev registreret opfugtning af gulvkonstruktion - ingen nedbrydning. Forsikringstageren har dermed ikke godtgjort, at gulvkonstruktionen var angrebet og nedbrudt af et dækningsberettigende svampeangreb. Endelig skal vi påpege, at forsikringstageren havde fjernet hele gulvkonstruktionen fra havestuen og etableret ny isoleret gulvkonstruktion afsluttet med støbt klaplag på tidspunktet for taksatorens besigtigelse. Dermed har forsikringstageren frataget vores taksator muligheden for at besigtige gulvkonstruktionen i sin helhed.

Senest har vores skadekonsulent besigtiget forholdet, *se vores breve af henholdsvis den 27. april* (bilag …) og *den 8. maj 2007* (bilag …).

I *bilag …* konkluderer han bl.a., at føromtalte opfugtninger på gulvkonstruktionen er en følge af utætheder ved samlingerne mellem vinduespartierne. Forholdet er anerkendt dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring. Ved erstatningsopgørelsen har skadekonsulenten vurderet, at samlingerne kan tætnes ved ilægning af ny træfer eller ved fugning, og at gulvet ville udtørre af sig selv efter eliminering af fugtkilden. De samlede omkostninger er opgjort til 2.500,00 kr. inkl.. moms. Beløbet overstiger ikke den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko, som udgør 5.000 kr. pr. skade. Den samlede selvrisiko på 20.000 kr. i hele forsikringens løbetid er derfor reduceret med beløbet.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at forsikringstageren har valgt, at opbryde og fjerne gulvkonstruktionen fra havestuen på et tidspunkt, hvor det ikke var godtgjort, at gulvkonstruktionen havde skader, der krævede udskiftning heraf. Vi skal derfor påstå, at udskiftning og ændring af gulvkonstruktionen er iværksat som led i den igangværende modernisering og dermed uden relation til det anmeldte forhold.

Dette forhold er ligeledes behandlet i *vores brev til forsikringstageren af den 11. maj 2007* (bilag …), hvor skadekonsulenten har fastholdt sin vurdering af forholdet."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have læst brevet igennem, har det ikke tilført nyt i forhold tit deres tidtagere breve, som ankenævnet også er i besiddelse af men kræver måske en mere uddybende forklaring af det hele, som jeg vil prøve at gøre rede for. Jeg må på det kraftigste tage afstand fra A. B. stadig kommer med usande og udokumenteret forklaringer der bedre passer ind i deres forsikr.bet. i, hvad der ikke er medregnet i deres dækning. Værre er, når A. B. ikke er i stand til at skelne fra den ene forsikrs. bet. til den anden, hvad angår bl.a. Fritidshusfors. nr 5025 og ejersk.fors. 5045. Eksempel

Se A. B. skrivelse af 2/10 07 side 3 tredje øverste afsnit. - her prøver man direkte at udstille mig som en forsikr.tager der prøver alle kneb, ved jeg skulle prøve at anmelde skaden som svampeskade under min Fritidsh.fors. (hvor man endda erkender det ikke er begrundet godt nok) dette virker noget useriøst.
5/3 07 anmelder jeg en skade (bilag …) på havestuegulv og vindueselementer, og anmelder under ejersk.fors. police nr. …573 bet. 5045, velvidende jeg ved Frit.husf. ikke dækker udestuer carporte m/m.
15/3 07 bliver jeg mandsopdækket af 2 taksatorer, hvor den ene hedder H.M., hvor jeg undrende spørger hvorfor skadeskons. I.H. der ellers har sagen ikke kommer, det var fordi H.M. kun havde med Hus og Grundfor + fritidshfors. at gøre, Citat - underligt jeg har da meldt den under Ejerskfors.
Skaden afvises (se bilag …) taksatoren interesserer sig dog lidt for det, tager billeder af de 3 flager jeg har lagt frem, viste ham hvor de havde ligget, prøver derefter at forklare mig hvor fugten kommer fra. Jeg sagde det jeg gerne ville have undersøgt var, de 3 flager der var brækket op og nu bedre kan se skadesomfanget, som tidligere skadeskonsulent I.H. ikke havde mulighed for at bedømme.

Jeg gemmer flagerne i ca. 3 uger i den mening og tro A. B. vil undersøge dem for event. svampeangreb og deformering, og ringer forinden til Taks. .H.M. om jeg kunne få kopi af de 3 billeder han tog, det kunne jeg ikke, spurgte så om de skulle se flagerne mere, det skulle de ikke de havde undersøgt og konkluderet den som ikke dækningsberettiget, og kunne smide flagerne ud.

Hele dette skuespil, kan jeg kun opfatte som en useriøs handling, ved at man bruger de 2 forsikrs.bet spille dem ud mod hinanden, alt efter hvor man kan afvise. Der står klart i ejersk.fors. 5045 pkt. 9 stk. skade forståes som brud lækage, deformering og svækkelse m/m der helt klart er med til at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed, og de 3 optagne flager må gå under denne definition og dermed dækningsberettiget

Man prøver ligeledes at bagatalisere råd/sv skade på vindueselementernes nederste karm stykke ca 25 cm der havde fugt% langt over 25-30% (begge sider af udestue) til kun at være sløjfen mellem 2 elementer er rådden, til en samlet pris af kr. 2.500 incl moms ved kun at omfatte en nyfugning. Hvad med de 2 karmstykker (4 elementer) som var medtaget af råd/sv.

(Der nævnes A. B. var frataget muligheden for taksatoren at vurdere gulvet i sin helhed, det er også en usandhed, spånpladegulvet lagt på strøer med en færdig klinkebelægning (som er ulovlig) skulle skæres op i småstykker, og under dette arbejde fandt vi fugt 3 steder og lagde til side til taksatoren, og anmeldte som før beskrevet 5/3 07 besigtiget 15/3 07. bilag … 5.
Hvordan kan man i brev af 8/5 07 A.B. bilag …side bedømme en skade udfra citat: Havde man ladet gulvet ligge ville det tørre op og alt ville være ok. Det er ikke A.B. opgave at bestemme hvilke gulv jeg skal have, men må forholde sig til fakta, gulvet var opfugtet og deformeret, og de kunne have bedt om en analyse af de 3 flager, men dette undlod man jo."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 19/12 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"**De tegnede forsikringer**
Forsikringstageren påstår, at vi fremsætter usande og udokumenterede forklaringer for dermed at bringe os i en bedre position, end betingelserne giver os ret til.

I vores besvarelse har vi klart og redeligt forklaret dækningerne på de respektive forsikringer, som kan komme i betragtning i relation til de anmeldte forhold. Vi står derfor uforstående over for forsikringstagerens manglende tiltro samt udlægning af vores besvarelse.

Konkret antyder forsikringstageren, at vi udstiller ham, fordi det samme forhold anmeldes til både ejerskifteforsikringen og fritidshusforsikringen. Vi skal tilbagevise, at det har været hensigten. Omvendt er det vores overbevisning, at vores skadekonsulent havde henvist til en tegnet insekt-, svampe- og råddækning, hvis der havde været skader på konstruktionen ved sådan nedbrydning. Vi skulle således mene, at anmeldelsen til fritidshusforsikringen ikke har været nødvendig.

Internetanmeldelse
Den 5. marts 2007 har forsikringstageren udfyldt og sendt anmeldelse via internettet. Denne er registreret som en insekt-, svampe- eller rådskade under den tegnede fritidshusforsikring, hvorfor der er sendt en rekvisition til vores bygningstaksator i det pågældende område.

Mandsopdækning
Situationen er den, at den rekvirerede bygningstaksator havde et 'føl' (en ny bygningstaksator) med på hans besigtigelser den pågældende dag. Vi skal således konstatere, at forsikringstageren tager fejl, når han tror, at vi har haft til hensigt at mandsopdække ham. Det er absolut ikke tilfældet.

Flager af spånplader
Spånpladegulvet i udestuen er både besigtiget af vores skadekonsulent og vores bygningstaksator.

Den første besigtigelse fandt sted i 2006 og er foretaget af vores skadekonsulent. Han har ikke fået forevist flager fra spånplader. Derimod har han undersøgt gulvkonstruktionen for konstaterbare skader hidrørende fra mangelfuld ventilering. Dette foregik gennem et af forsikringstageren skåret hul i gulvkonstruktionen, og der blev ikke fundet tegn på opfugtning eller skader. Skadekonsulenten undersøgte også spånpladernes eftergivenhed ved kraftig belastning, men konstruktionen forekom stiv og fast uden nogen former for delaminering. Derfor konkluderede skadekonsulenten, at forholdet ikke var dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Efterfølgende foretog vores bygningstaksator en besigtigelse, og han fik lejlighed til at tage flagerne i nærmere øjesyn. Han vurderede, at flagerne ikke var udtryk for nedbrydning af nogen art herunder svampe- eller rådangreb, og således ikke udtryk for en dækningsberettigende skade under fritidshusforsikringen.

Hvorvidt forsikringstageren har givet udtryk for, at han ønskede flagerne nærmere undersøgt, erindrer vores bygningstaksator ikke. Det er imidlertid også forsikringstageren, som skal sandsynliggøre, at en anmeldt skade kan henføres under dækningen på en tegnet forsikring.

I øvrigt skal vi konstatere, at forsikringstageren har valgt at udskifte gulvet i perioden mellem de to besigtigelser, ligesom han - til trods for bygningstaksatorens klare udmelding om, at fritidshusforsikringen ikke dækkede det anmeldte - har valgt at smide flagerne ud, uden at de var undersøgt af et uafhængigt analyseinstitut.
…
Besigtigelse af spånpladegulvet

Som tidligere anført under 'Flager af spånpladegulvet' har henholdsvis vores skadekonsulent og vores bygningstaksator besigtiget spånpladegulvet.

Ved skadekonsulentens besigtigelse var det delvist intakt, idet der var skåret et inspektionshul i gulvet. På tidspunktet for bygningstaksatorens besigtigelse var gulvet fjernet fra udestuen og lagt til side. Når noget er skåret op i mindre stykker og fjernet fra den placering, som det havde i bygningen, er det vanskeligt at foretage en retvisende bedømmelse af konstruktionen og mulige skader. Derfor har vores bygningstaksator koncentreret sig om de tidligere omtalte flager, som han ikke har fundet dækningsberettigende skader ved.

Forsikringstageren henholder sig også til, at det ikke er Alm. Brand, som skal afgøre, hvilken type gulv han skal vælge. Heri har han helt ret, men Alm. Brand skal heller ikke betale for et nyt gulv, hvis det eksisterende er uden skader, der kan henføres til en tegnet forsikring, og det har forsikringstageren ikke godtgjort er tilfældet.

Samtidig skal vi påpege, at forsikringstageren ikke har et erstatningsberettigende tab, hvis kravet bunder i en skade, som er konstateret på en konstruktion, som forud for skaden var bestemt til udskiftning. Det vil med andre ord sige, at hvis forsikringstageren fra start af havde besluttet sig for at skifte gulvet i udestuen ud, så kan en under arbejdet konstateret skade ikke give ret til erstatning fra en tegnet forsikring."

Hertil har klageren i skrivelse af 31/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"En anden grov fejl er 'Internetanmeldelse' utroligt A. B. kan blive ved at påstå, at jeg har meldt skaden under Fritidshusforsikringen. Jeg anmelder under police nr. …573 der er den tegnede ejerskifteforsikring, Bet. 5045, man må vel som minimum forlange kontoret kan se forskel på policenumrene, men for mig igen en utroværdig handling for at undgå erstatning - gulvet og vindueselementerne må være dækket under bet. 5045 afsnit 2 pkt. 9 - 'Lækage - deformering - og svækkelse.'

Næste fejl er, at man efter at have opdaget noget er galt med det udførte arbejde, pålægger mig det fulde ansvar at have tilsynspligten, men dette problem har jeg før kommenteret. Det står ingen steder, og må være en extra omkostning i dækningen.

Næste, - og den mest alvorlige fejl er. Ingeniøren kontaktes for at checke tømrerens nye forslag op oplægning af lettere dragere. Ingeniøren tilser 9/11 06 (Taksator ser det 8/11) der tages billeder af det udførte, som han tydelig kan se ikke er udført i.h.t. fabrikkens forskrifter, kun 3 var oplagt, hvor der skulle være 4 stk. og så ville fabrikken endda ikke foreslå en sådan konstruktion. Men på dette tidspunkt 9/11 burde Ingeniøren have stoppet arbejdet, kontaktet A. B. men han udarbejder en statisk beregning på de 3 dragere, og utroligt får han nu dem til at kunne optage belastningen, sender beregningerne ud til os alle og lader arbejdet fortsætte. Hvad var så tanken med at oplægge en limtræsdrage 300x110 m/m som først beregnet 3/10 06??

A. B. udbetaler alle pengene 6/10 06 direkte til Tømreren, - og her fejler taksatoren igen, da der tydeligt i bet. står, at det skal gå over forsikr.tager."

Udbedring af loftskonstruktion

Selskabet har i skrivelse af 1/10 2007 til nævnet redegjort således for forholdet:

"**Ad. l**o**ftskonstruktion**

Forholdet er første gang besigtiget af vores skadekonsulent den 29. september 2006, *se skadeaftaleseddel af denne dato* (bilag …). Heri fremgår det, at der er mistanke om utilstrækkelig understøtning af en bærende limtræsdrager over loft, idet loftet hænger svagt igennem, ligesom døre og vinduer ikke kan åbnes. Med henblik på at få overblik over hvad der måtte være galt, kontaktes en ingeniør for gennemgang og beregning af konstruktionen.

Ingeniøren besigtiger konstruktionen den 26. september 2006 sammen med forsikringstageren. Resultatet af gennemgangen kan læses i rapport dateret den 4. oktober 2006 (bilag …).

Ved brev af den *23. oktober 2006 til forsikringstageren* (bilag …) meddeler vi, at det modtagne *tilbud fra N.F. Tømmerhandel, v/J.S., dateret den 16. oktober 2006* (bilag …) kan accepteres, og at forsikringstageren derfor kan igangsætte arbejdet med udskiftning af de i ingeniørrapporten omtalte dragere herunder nødvendige følgearbejdere.

Den 9. november 2006 foretager ingeniøren tilsyn på det udførte arbejde, se tilsynsrapport nr. 01 (bilag …). Som det fremgår af tilsynsrapporten, er det udførte arbejde ikke i overensstemmelse med *ingeniørens rapport af den 4. oktober 2006* (bilag …). Ingeniøren har derfor foretaget en ny beregning med udgangspunkt i de af den udførende håndværker valgte dimensioner på dragere. Konklusionen er, at de valgte dragere er i orden. I samme moment er det aftalt, at der udføres særskilt understøtning opsat på fundamenter.

Den 4. december 2006 modtager vores skadekonsulent *to fakturaer* (bilag …) direkte fra N.F. Tømmerhandel, v/J.S., på i alt 112.500,00 inkl. moms, hvilket beløb vi afregner med udstederen.

Herefter hører vi ikke noget til denne del af sagen før den 26. april 2007, hvor forsikringstageren telefonisk kontakter vores skadekonsulent. Som det fremgår af *vores brev til forsikringstageren af den 27. april 2007* (bilag …) går de tilsyneladende fejl af hinanden med hensyn til ny besigtigelse af det udførte arbejde ved henholdsvis ingeniøren og skadekonsulenten. Dette råder vi dog bod på ved en hurtig indsats fra vores skadekonsulents side, idet der træffes aftale med ingeniøren om en besigtigelse den 27. april 2007. Resultatet af besigtigelsen fremgår af *tilsynsrapport nr. 02* (bilag …). Konklusionen er, at N.F. v/J.S., tilsyneladende ikke har udført den foreskrevne understøtning i væg mellem entre og stue.

Vores skadekonsulent følger op på tilsynsrapport nr. 02 (bilag …) fra ingeniøren ved *brev af den 8. maj 2007* (bilag …) til forsikringstageren. Heri redegør han for forløbet. Han konstaterer bl.a.:

- at N.F. Tømmerhandel, v/J.S., er rekvireret af forsikringstageren
- at Alm. Brand kun har godkendt, at tilbudet fra N.F. Tømmerhandel, v/J.S., var acceptabelt sammenholdt med det nødvendige arbejde beskrevet af ingeniøren
- at N.F. Tømmerhandel, v/J.S., på eget initiativ har valgt en helt anden udbedringsmetode end den af ingeniøren beskrevne, hvilket har nødvendiggjort en yderligere gennemgang og beregning på et meget sent tidspunkt i udbedringsforløbet

Sammenfattende konkluderer vores skadekonsulent, at forsikringstagerens reklamationer er Alm. Brand uvedkommende. Herefter følger en længere skriftlig meningsudveksling, se bilag … Der er bl.a. holdt møde på forsikringsstedet med de implicerede parter, men forsikringstageren har tilsyneladende afslået at lade N.F. Tømmerhandel, v/J.S. omgøre arbejdet."

Af selskabets skrivelse af 23/10 2006 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg henviser til vores drøftelser og møder på stedet vedrørende problemet med drageren i stuen og udestuen. Endvidere henvises til ingeniørrapport udarbejdet af T.Q.S., som du har fået udleveret.

Jeg har dags dato fået tilfaxet specificeret tilbud fra N.F. Tømmerhandel, ved J.S., lydende på kr. 85.000,00 ex moms, svarende til kr. 106.250,00 inkl. moms.

Jeg kan acceptere tilbuddet og har dags dato pr. mail til J.S. oplyst at jeg har meddelt dig at tilbuddet kan accepteres, hvorfor du kan igangsætte arbejdet."

Tilbudet af 23/10 2006 fra N.F. Tømmerhandel er stilet til selskabet.

Af klageskrivelse dateret 1/9 2007 fremgår:

"Jeg må som minimum kræve de uduelige Moelven dragere udskiftet, med de i beregningen af 3/10-+6 limtræsdragere samt kræve mine fremsendte udgifter betalt."

Den efterfølgende korrespondance for nævnet indeholder parternes respektive synspunkter for, hvorfor selskabet henholdsvis klageren skal bære ansvaret for, at tømrerfirmaet har udbedret konstruktionen anderledes end forudsat af selskabets taksator. Klageren har bl.a. i skrivelse af 11/10 2007 til nævnet anført følgende:

"Jeg har intet med tilbuddet fra tømrermesteren at gøre, ej heller udbetalinger - eller fradrag for besparelser, samt extraarbejder. Såfremt det ikke er A.B. opgave at checke det arbejde man skal betale for bør man gøre skadelidte opmærksom på forholdet, så man kan hyre en tilsynsførende som et økonomisk tillæg til skadesbeløbet. Men som før beskrevet har A.B. ukritisk udbetalt uden at checke for ikke udførte ydelser, og A.B. må derfor sørge for arbejdet bliver udført i.h.t. ingeniørens beregninger af 4/10 06.

Ingeniøren besigtiger igen 9/1106 uden at gøre opmærksom på det påbegyndte arbejde ikke er i.h.t. hans beregninger, han laver en ny beregning på det forkerte udførte, og giver ok for det.
Men loftet har nu den samme nedbøjning som før man startede. Tømrermesteren har heller ikke udført de af Ing. foreskrevet understøtninger.
Brev af 2/10 side 5 øverst, også her vil man gøre mig ansvarlig for det udførte arbejde, da jeg er rekvirenten - Ja, har konfereret med tømreren om igangsætning og tidsplan af hensyn til øvrige arbejder: A.B. skriver citat: Kun har godkendt tilbuddet og ingen steder skrevet jeg har en tilsynspligt jeg er ansvarlig for. Ej heller set tilbuddet - ej heller været involveret i extraarbejde, som man nævner på deres aftalesedler og her har A.B. tilsidesat deres egne betingelser, for måske at dække over deres egne fejl?
Igen i sidste afsnit prøver A.B. at løbe fra ansvaret med at lave arbejdet om, det er igen en direkte usandhed at skrive 'har afslået Tømreren at omgøre sit arbejde'
Mine breve af 14/5 07 og 21/7 07 gør jeg tydelig opmærksom citat: jeg ikke kan modsige mig det udføres af Tømrermesteren - og, jeg kan måske ikke nægte at han laver om, men ønsker helst ikke, da jeg ikke mener han er kompetent tit at udføre arbejdet, men kun ude på at lave en hurtig gevinst, citat slut. som jeg for øvrigt advarede Skadeskons. I.H. om på et tidligt tidspunkt."

Af selskabets skrivelse af 19/12 2007 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Loftskonstruktionen**
Vores skadekonsulent fastholder, at det er forsikringstageren, som ønskede at få et tilbud fra N.F. Tømmerhandel, v/J.S., og at det er forsikringstageren, som er rekvirent af arbejdet. Dels kendte forsikringstageren J.S. i forvejen - svigerfar til hans barn. Dels havde J.S. mulighed for at udføre arbejdet straks.

Alm. Brand har betalt for flere gennemgange af konstruktionen både før og under udbedringen. Det kan således ikke være Alm. Brand, som skal kvalitetssikre arbejdet, og slet når det er forsikringstageren, som har valgt og rekvireret til pågældende håndværker.

Vi mener ikke, at vi ukritisk har betalt for det udførte arbejde. Som anført ovenfor har vi under selve udbedringen foretaget en supplerende undersøgelse. Denne undersøgelse viste, at forsikringstagerens håndværker havde valgt et udbedre forholdet ved brug af en alternativ metode.

Herefter og idet det ikke umiddelbart er muligt at kontrollere arbejdets udførelse, har vores skadekonsulent betalt forsikringstagerens håndværker. Det skal i den forbindelse bemærkes, at forsikringstageren ikke har benyttet perioden fra arbejdets afslutning til betaling fandt sted til at reklamere over arbejdets udførelse, men først mange måneder efter.

Forsikringstageren har således selv bragt sig i en situation, hvor han grundet diverse omstændigheder har set sig nødsaget til at omgøre en del af arbejdet. Det skal således ikke komme Alm. Brand til skade, at forsikringstageren har undladt at reklamere til sin håndværker, samt forhindret ham i at udbedre manglerne ved at iværksætte en udbedring af disse med andre håndværkere."

Klageren har i skrivelse af 23/2 2008 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg er nu kommet til den konklusion at udskifte den eks. kapdrager i stuen der er 200 x 90 m/m (og ikke som jeres Ing. T.Q. har beskrevet 200 x 100 m/m) med en Limtræsdrager 330 x 115 m/m. iflg. ny Ing. beregning jeg har fået udført, da jeres Ing. har udvist for dårlige kvalifikationer, og heller ikke mere samarbejdsvillig.

Man valgte efter Byggemødet d. 26/6 2007 med de implicerede parter, at stoppe enhver form for kommunikation, udover besvare breve efter Ankenævnet har overtaget sagen.

I mødereferatet af 26/6 side 2 'synspunkter og aftaler' meddelte J.S. at han ville rette fejl og mangler, men eftersom A.B. har valgt at udbetale ham hele hans tilbudspris trods manglende ydelser, - byggesjusk - og direkte forkerte udført konstruktioner, incl ulovlig opsat dampspærre, som først blev opdaget 22/2 08 ved nedtagning af loft, erstatning for denne fejl vil jeg vende tilbage til senere. Man må derfor på det grundlag, gå ud fra A.B. ikke kan holde ham fast på hans evne til at vil lave arbejdet om.

Ifølge aftalen har jeg den 22/2 08 nedtaget vægbeklædning mod entre og havestue, men kun den øverste 1/4 del -- dette gjort for bevisets stilling, for ikke man kan anklage mig for at have udtaget nogle stolper, der er ligeledes taget fotos af det udførte. Tømreren har oplagt 3 stk Kerto dragere --- 1 stk op ad den eks limtrædrager, er ikke understøttet. 1 stk ca 30 cm fra limtræ understøttet med 4 X 9 cm træstolpe, -- 1 stk ca 40 cm fra limtræ understøttet med 4X9 cm træstolpe. Da tømrermesteren ikke den 26/6 07 kunne svarer på om han havde støbt fundament under disse stolper, (og som beskrevet) må man gå ud fra de ikke er

det. Stolperne skulle også være 10X10 cm. Der mangler også den fjerde Kerto drager, hvor alle 4 skulle være sammenboltet jnf. Fabrikkens anbefaling.

Jeg betragter mig derfor som fritaget for ansvaret, ved at have konstateret det ikke er udført iflg Ingeniørens forskrifter. Såfremt A.B. ønsker at se beviset, er jeg at træffe på ejendommen K.vej 13 … Torsdag d. 28/2 mellem kl 12 og 14 eller Fredag 29/2 mellem 8 og 11, hører jeg ikke fra jer inden Onsdag 27/2 vil udskiftning af Limtræsdrager starte i uge 10.
…
Jeg kræver samtlige mine udgifter dækket med denne sag, incl. al min tid på korrespondance og unødig trætte, rejser m/v. Ligeledes rykker jeg for mit tilgodehavende og øvrige udgifter jnf. rykkerskrivelser af 9/2 08, da man ikke har gjort indsigelser efter 8 dage som nævnt i min rykkerskrivelse den 18/2 08 og tidligere må jeg kræve beløbet udbetalt."

Hertil har selskabet i skrivelse af 26/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

"**Udbetaling**
Forsikringstageren bekræfter, at den pågældende udbetaling er foretaget væsentligt senere, samt at vi har udbetalt erstatning for diverse ekstraudgifter og eget arbejde. For så vidt angår sidstnævnte, er det efter vores opfattelse underordnet, om det pågældende arbejde, som erstatningen vedrører, burde være udført af entreprenøren eller ej. Vi skal blot konstatere, at arbejdet er udført, hvilket forsikringen har betalt for.

Endelig oplyser forsikringstageren, at han ikke havde kendskab til manglerne ved arbejdet før april 2007 - det vil sige op mod fem måneder efter arbejdets afslutning. På den baggrund skal vi konkludere, at forsikringstageren heller ikke havde kendskab til manglerne på det tidspunkt, hvor vi valgte at betale direkte til forsikringstagerens håndværker. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren ikke ville have været berettiget til at holde betalingen til sin håndværker tilbage ud over den i aftalen nævnte betalingsfrist."

Af ingeniør F.P.'s udtalelse af 28/2 2008 fremgår:

"Ud fra følgende data:

bygningsbredde ca. 5,60 m
kipdragerlængde ca. 6,60 m
let tagkonstruktion
taghældning ca. 10 grader

er jeg enig med den ingeniør, der har beregnet en limtræsdrager på 115 x 330 mm ud fra TOP's vejledende regler om max. nedbøjning for egenvægt på L/400 mm = ca. 16.5 mm.

Vi har på et tidligere tidspunkt talt om, at skulle forstærke den oplagte bjælke, limtræ 90 x 200 mm med nogle sammensømmede Kertobjælker, der højst kunne være 240 mm i højden.

Jeg foreslog 4 stk. 45 x 240 mm eller 3 stk. 57 x 240 mm Kerto og understregede vigtigheden af, at bjælker skulle være sammensømmede, specielt fordi kipdrageren ikke er symmetrisk placeret i forhold til bygningens bredde.

Bjælkerne overholder ikke helt det samme som den nye limtræsdrager og vil give nogle få mm mere nedbøjning.

Ud fra dine oplysninger i dag, er Kertobjælkerne lagt op med op til 30 cm afstand og er derfor ikke samvirkende. Det betyder, at den bjælke, der er længst fra kippen, vil bøje mest ud, før næste bjælke begynder at hjælpe.

Der vil derfor stadigvæk blive alt for stor nedbøjning."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/4 2008 til nævnet bl.a. anført:

"E-mail fra F.P. er gennemgået af vores skadekonsulent, I.H. Konklusionen er, at indholdet af denne ikke giver anledning til bemærkninger. F.P. skriver da også, at han er enig i vores ingeniørs beregninger. Derudover bemærker skadekonsulenten, at F.P.'s beskrivelse af den udførte konstruktion svarer til det, som skadekonsulenten så ved sin seneste besigtigelse fredag den 29. februar 2008 - en konstruktion, som ikke er i orden eller i overensstemmelse [med] vores ingeniørs beregninger, idet bjælkerne ikke er sammensømmede/-føjede."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 13/4 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Man erkender i deres svar, og bemærker at P.'s beskrivelse af den udførte konstruktion, svarer til det A.B. skadeskonsulent så den 29/2 08 og det er jeg fuldt enig med ham i, for det var ikke 4 sammenkoblet dragere 45 x 240 m/m men lå i spredt fægtning, og lå akkurat på samme måde da skadeskonsulenten kunne se den 8/11 06 og Ingeniør T.Q. kunne se 9/11 06. A.B. ingeniør må have givet forkerte oplysninger til Moelven siden han i sin rapport af 11/11 06 citat: de valgte dragere er i orden (som lå i spredt fægtning), og skriver samtidig, at understøtninger skal være 100 x 100 under hver drager, som ikke kunne lade sig gøre da væggen kun havde et hulrum på 80 m/m også en stor ingeniørfejl, og ellers henvende til mit brev af 13/3 08."

Glas i skydedørsparti

Klageren har i skrivelse af 1/9 2007 til nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte udgifterne til udskiftning af en punkteret termorude.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

…	Ja	Nej	Bygning
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængig af lys- og/eller temperaturforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	A

Selskabet har i skrivelse af 1/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad. glas i skydedørsparti**
Som anført i *vores brev af den 29. maj 2007* (bilag …) har vi vurderet, at forholdet med de punkterede termoruder er nævnt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har på *side 4 af 13 i tilstandsrapporten under 'Bemærkninger'; punkt* 3, svaret JA til spørgsmålet - Er der specielle bemærkninger til termoruder? Til svaret har han knyttet følgende kommentar:

Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys- og/eller temperaturforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.

Punkterede termoruder er oftest et aldersbetinget fænomen. Aktuelt har vi ikke kendskab til de pågældende termoruders alder, men de kan meget vel være af samme alder som skydedørspartiet. Dette findes i øvrigt at være i overensstemmelse med den bygningssagkyndiges kommentar, som må formodes at være begrundet i konkrete observationer."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

"De punkterede ruder er en følge af den manglende bjælke over skydedørspartiet, der har trykket ned på ruderne, som var Ingeniørens konklusion jnf hans beregninger af 4/10 06. Det har måske ikke været så synlig den dag tilstandsrapp. blev udarbejdet, men en mere generel betragtning rapporten bærer også tydelig præg af man har sprunget havestuen over, da der er andre synlige skader han har overset Jeg fastholder prisen for udskiftning af de punkterede ruder kr 11.600,-.

Konklusion: Nej, jeg som forsikringstager har ikke bragt nyt ind i sagen. A.B. fastholder bare deres uprofessionelle tackling af sagen, samt udokumenteret holdninger, og må fastholde mine krav til at A.B. dels får bragt loftskonstruktionen i orden efter ing. beregning af 4/10 06, betale den af mig udskiftet bjælke over hæveskyde døren som tømreren havde med i sin tilbudspris men nægtede, samt øvrige af mine fremsendte krav."

Af fritidshusforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker den direkte skade ved**

…

Pludselig hændelse

Hændelse, hvor såvel skaden som dens årsag virker på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.

Skade som følge af storm, hærværk eller påkørsel er eksempler herpå, men også voldsomt sky- eller tøbrud betragtes som pludselig hændelse.

Skade, som skyldes forsømt vedligeholdelse samt slid, rust og tæring, virker over et tidsrum og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

…

Forsikringen dækker den direkte skade ved

…

Insekt- og svampeforsikring

Insekt- og svampeangreb

Bygningsskader, som er forårsaget af trænedbrydende svampe, når angrebet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør, medmindre der er tegnet forsikring i et andet selskab.

Træ er et organisk materiale; det vil derfor naturligt blive nedbrudt i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt. Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal der derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning. Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes. Dette er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes.

Forsikringen dækker svampe- og rådskader, som skyldes, at der utilsigtet er kommet fugt til træet, samt at den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder. Forsikringen dækker skade som følge af angreb af træødelæggende insekter.

…

Forsikringen dækker ikke

…

- *Rådskade på udvendige vinduer, døre, beklædninger og facadepartier samt udestuer, vinterhaver o.lign.*

Af ejerskifteforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 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 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

…

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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. punkt 9.1.

…

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest."

Nævnet udtaler:

Ad løse gulvfliser på bryggersgulv

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder allerede derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Forholdet falder ikke inden for fritidshusforsikringens dækningsområde.

Selskabets afgørelse kan som følge af det anførte ikke kritiseres.

Ad el-installationer i udhus

Det fremgår af de ovenfor citerede ejerskifteforsikringsbetingelser, at ulovlighedsdækningen omfatter beboelsesbygninger. De ulovlige el-installationer er ikke konstateret i en beboelsesbygning, og forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Forholdet er ikke dækket af "grunddækningen", da denne hverken dækker ulovligheder eller funktionsforhold, med mindre der er sket skade eller er nærliggende risiko for skade.

Forholdet falder ikke inden for fritidshusforsikringens dækningsområde.

Selskabets afgørelse kan som følge af det anførte ikke kritiseres.

Ad gulvkonstruktion i havestue og vinduespartier

Nævnet finder det ikke godtgjort, at gulvkonstruktionen var skadet, og finder derfor ikke at kunne pålægge selskabet at betale erstatning herfor.

Nævnet har ikke mulighed for at afgøre skadeomfanget af vinduespartiet.

Ad udbedring af loftskonstruktion

Udbedring af skader i henhold til en bygningsforsikring eller ejerskifteforsikring sker ved, at selskabet betaler for de skader, der er godkendt som dækningsberettigende. Udgangspunktet er derfor, at det ikke er forsikringsselskabet, der er bygherre. Hvis dette skulle være tilfældet, ville dette kræve, at dette er aftalt, hvilket ikke ses at være tilfældet, eller at selskabet konkret har optrådt på en sådan måde, at det må anses for bygherre, hvilket nævnet heller ikke finder er tilfældet i denne sag.

For så vidt angår tilsyn med reparationen er selskabet ikke forpligtet til at føre et sådant tilsyn. I det omfang tilsyn føres, sker dette i selskabets interesse. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale eller forestå udbedringen af de nævnte mangler.

Ad glas i skydedørsparti

Nævnet finder, at bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende termoruder er at betragte som et forbehold for termoruder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Forholdet er ikke omfattet af fritidshusforsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand