810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.901:

xxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at det er skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1974, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/4 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.9 Andet:	K1	Let fugtopstigning forekommer lokalt i bund indvendige vægge, bl.a. i værelse NV-hj."

Det fremgår af sagen, at klagerne ved skrivelse af 21/3 2006 samt senere telefonsamtale af 28/7 2006 anmeldte en række forhold til selskabet. Som følge heraf besigtigede selskabets bygningskonsulent J.F. ejendommen, hvorefter selskabet i skrivelse af 15/9 2006 til klagerne anførte:

"Vi har nu gennemgået den interne rapport fra bygningskonsulent J.F., som var ude hos jer for at besigtige følgende anmeldte forhold:

A. Defekt gulvafløb i bryggers
B. Aftræksrør fra tørretumbler
C. Utætte vinduer
D. Løse hængsler på køkkenlåger
E. Skimmelbelægninger på vinduesparti i stue
F. Skimmelbelægning på ydervæg i soveværelse
G. Ulovlige el-installationer
H. Fugt på overvægge i badeværelse
I. Terrassedør ved vinduesparti i stuen hænger
J. Gulvafløb i bruseniche lugter
K. Afløb fra håndvask i badeværelse er utæt
L. Diverse hårde hvidevarer defekt
M. Defekt toilet
N. For små el-radiatorer

Indledningsvis skal vi beklage det forlængede sagsbehandlingsforløb.

Vores vurdering af forsikringsdækningen for de enkelte forhold er som følger:

Ad. forhold B, H, J, N:
Vedrørende forhold B er det anmeldt, at et rør som aftræk fra tørretumbleren er ført ud gennem ydervæggen fra bryggers. Tørretumbleren blev ved salget fjernet, idet den ikke fulgte med i handelen, og aftræksrøret er således fortsat i væggen.

Vedrørende forhold H er det anmeldt, at der er fugt på overvægge i badeværelset. Vores konsulent kunne ved besigtigelsen ikke konstatere dette forhold.

Vedrørende forhold J er det anmeldt, at gulvafløb i brusenichen lugter. Vores konsulent kunne ved besigtigelsen ikke konstatere fejl på afløbet, som skulle resultere i det anmeldte forhold.

Vedrørende forhold N er det anmeldt, at el-radiatorer skulle være for små. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at radiatorerne svarer til en tommelfingerregel om en ydelse på 100 kWh pr. m2.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er under pkt. 14 fastlagt følgende:
'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Vi kan ikke tilbyde dækning for ovennævnte forhold B, H, J og N.

Afgørelsen begrundes med, at vi ikke ved vores besigtigelse af disse anmeldte forhold har konstateret aktuelle skader eller fysiske forhold ved bygningerne, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen i henhold til ovenstående skadesbegreb.

Vi kan således ikke tilbyde dækning herfor.

Ad. forhold A, C, D, E, L og M
Vedrørende forhold A er det anmeldt, at gulvafløb i bryggers er defekt, således at der lugter af kloak i rummet.

Årsagen hertil er en plastprop, som er faldet ud. Der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Vedrørende forhold C er det anmeldt, at vinduer er utætte.

Vores konsulent kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var isat helt nye vinduer fra 3. måned 2004, som er monteret korrekt. Formentlig skal hængslerne justeres lidt, således at vinduesrammen centrerer 100 % over gummilisterne som led i almindelig vedligeholdelse.

Vedrørende forhold D er det anmeldt, at hængsler på låger på køkkenskab er løse. Forholdet kunne konstateres at vores konsulent, og der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Vedrørende forhold E er det anmeldt, at der er skimmelbelægninger på vinduesparti fast karm i stue.

Vores konsulent kunne ved besigtigelsen konstatere forholdet, og det bemærkes endvidere, at dette er naturligt, når varm luft afkøles på vinduet, at der dannes kondens.

Endvidere blev det ved besigtigelsen over for vores konsulent påtalt, at vinduesplade langs vindue ikke passer 100 % ind mod karmen.

Vedrørende forhold I blev det anmeldt, at terrassedør ved vinduesparti i stuen hænger, og er vanskelig at åbne. Døren skal således justeres som led i almindelig vedligeholdelse.

Vedrørende forhold L er det anmeldt, at tætningsliste ved køleskabsdør er revnet, så det kørte konstant. Endvidere er en kogeplade revnet, og bradepanden passer ikke til komfuret.

Endvidere er det anmeldt, at emhætten ikke virker.

Vedrørende forhold M er det anmeldt, at toilet var defekt ved overtagelsen, og udskiftet på tidspunktet for vores besigtigelse. Efter det oplyste var årsagen at svømme/lukkeventilen var utæt, således at vandet løb konstant.

Vi kan ikke tilbyde dækning for ovennævnte anmeldte forhold, jf. dog nærmere nedenfor vedrørende emhætten.

I henhold til ovenfor citerede skadesbegreb, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, skal der, førend at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen, være tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Vi finder ikke, at nogen af ovennævnte anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til dette skadesbegreb.

Endvidere skal vi bemærke, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som består i almindelig slid/ælde, samt manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra fog g.

Vedrørende emhætten kunne vores konsulent ikke ved besigtigelsen konstatere årsagen hertil.

Idet årsagen hertil ikke er fastlagt, kan vi således ikke vurdere om der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Vi skal derfor bede om nærmere oplysninger om årsagen hertil, hvorledes dette skal udbedres, hvorefter vi vil vurdere forholdet nærmere.

Ad forhold F
Det er anmeldt, at der er skimmelbelægning på ydervæg i soveværelse.

Forholdet kunne konstateres af vores bygningskonsulent, og årsagen vurderes at være en dårlig isoleret ydervæg (29 cm massiv gasbetonvæg) anvendelsen af elvarme, og formentlig utilstrækkelig ventilation.

Ved vores besigtigelse kunne måles 12 % fugt i ydervæggen, hvilket må betegnes som almindeligt på denne årstid.

Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen er truffet på baggrund af, at årsagen skyldes at der er tale om en 29 cm massiv gasbetonvæg, som naturligt vil have kuldebroer og deraf følgende skimmelbelægning.

Dette er et forventeligt og normalt forekommende forhold, når der henses til de anvendte materialer; en konstruktion med massiv mur.

Vi finder således ikke, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme konstruktion.

Idet vi således ikke finder ovenstående skadebegreb opfyldt, kan vi ikke tilbyde dækning herfor.

Ad forhold G
Det er anmeldt, at der er ulovlige el-installationer.

Installationerne er gennemgået af G.J. & Søn og der er på baggrund heraf afgivet et overslag på 4.288 excl. moms på udbedringen heraf.

Forholdet er omfattet af Ejerskifteforsikringen, og vi kan godkende overslaget på 4.288 excl. moms.

Idet der er en gældende selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, kan vi ikke tilbyde at betale udgifterne hertil.

Dog vil beløbet på kr. 5.360 + 1.538,75 inkl. moms, blive fratrukket jeres samlede maksimale selvrisiko på kr. 25.000 for hele forsikringsperioden, som herefter nedskrives med kr. 6.898,75.

Ad forhold K
Vedrørende forhold K er det anmeldt, at afløb fra håndvask i badeværelset er utæt. Årsagen hertil vurderes at være at afløbet interimistisk er samlet med tape.

Forholdet er omfattet af Ejerskifteforsikringen og skal udbedres ved indsættelse af nyt afløbsrør.

Udbedringsudgifterne hertil er vurderet til kr. 2.500 inkl. moms, hvilket er under den gældende selvrisiko på kr. 10.000.

Idet der er en gældende selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, kan vi ikke tilbyde at betale udgifterne hertil. Dog vil beløbet på kr. 2.500 blive fratrukket jeres samlede maksimale selvrisiko på kr. 25.000 for hele forsikringsperioden, som herefter nedskrives."

Klagerne anmodede herefter ved skrivelse af 28/11 2006 selskabet om at yde dækning til et nyt eternittag. Klagerne vedlagde et tilbud på udskiftning fra W. Byg. Af dette tilbud fremgår:

"Tilbud vedr. udskiftning af eternittag R.vej …
Efter besigtigelse, skal jeg oplyse følgende: Taget er lagt med for lidt overlæg, der skal derfor bruges ca. 100 lbm. extra lægte, tagrenderne er sat for langt ned, så ved styrtregn, løber vandet udover. Der tages forbehold for råd i tagkonstruktioner og vindskeder.

Der skal bruges 130 stk. eternitplader, 15 stk. rygning, skruer, fugebånd, bølgeskum, samt nye dækbrædder.

Hvilket beløber sig incl. materialer, samt bortskaffelse af affald til	…47.500,00 kr.
25 % moms	…11.875,00 kr.
I alt	59.375,00 kr."

Klagerne anmeldte senere ved skrivelse af 16/3 2007 til selskabet, at der manglende en gennemløbsbrønd på ejendommen. Som følge af ovennævnte anmeldelser anførte selskabet i skrivelse af 14/4 2007 til klagerne:

"Vi har registreret anmeldelse af 2 nye forhold:

Forhold 15 - Tagbelægning
Forhold 16 - Gennemløbsbrønd

Forhold 15 - Tagbelægning
Vi har modtaget prisoverslag fra W. Byg på udskiftning af eternitplader.

Konsulent J.F. har i juli 2006 bedt om en skriftlig beskrivelse af problemet med den eksisterende tagbelægning.

Det fremgår ikke af skrivelse fra W. Byg, hvad der er galt med den bestående tagbelægning og hvordan problemet er opstået.

I bedes venligst foranledige, at W. Byg skriftligt svarer på følgende spørgsmål:
- Hvad er skaden?
- Hvor befinder den sig (placering)?
- Hvor stor er den (omfang)?
- Hvorfor er den opstået (årsag)?
- Hvordan kan den udbedres?
- Hvor meget vil det koste?
- Hvad er alderen på den skaderamte bygningsdel?

Beskrivelsen skal I sende ind til os. I vil herefter høre fra os igen.

Forhold 16 - Gennemløbsbrønd
Det fremgår af jeres brev af 16. marts 2007, at der mangler gennemløbsbrønd. Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen omfatter bygningerne på ejendommen, med mindre andet er anført. Forhold udenfor bygningen er således ikke omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 12 og 13.

Da gennemløbsbrønde befinder sig udenfor bygningen, er disse ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Sagen vedr. gennemløbsbrønd er hermed afsluttet."

Klagerne har ved skrivelse modtaget af nævnet den 13/5 2008 nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af de anmeldte skader.

Selskabet har ved skrivelse af 17/6 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet og har til støtte herfor anført:

"Vi skal i det hele henvise til vores uddybende besvarelse i brev af 15. september 2006 samt brev af 14. april 2007, hvor vi har redegjort for hvert enkelt forhold og begrundet vores afgørelse.

Vi bemærker således, at vi har anerkendt forhold G og K og at erstatningsbeløbene er modregnet i det gældende selvrisikobeløb.

Supplerende kan vi oplyse, at vores bygningskonsulent i sin interne rapport om forhold F har anført følgende:
'Er delvist nævnt på side 7 under pkt. 3.9. Let fugtopstigning forekommer lokalt i bund indvendige vægge, bl.a. i værelse NV-hj. benævnt K1. Som jeg så ydervægge i soveværelset ved min besigtigelse er det ikke korrekt beskrevet, da burde det være benævnt med UN, men BS har besigtiget huset den 31.03.2005 hvor huset havde stået tomt et års tid, så på besigtigelsestidspunktet er ovenstående beskrivelse formentlig korrekt. Det er først når huset bliver beboet og beboerne 'afgiver' noget vand at problemerne opstår.'

Vi skal således gøre gældende, at forhold F efter omstændighederne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og i øvrigt henvise til vores besvarelse i brev af 15. september 2006 vedrørende dette forhold.

Vi bemærker i øvrigt, at vi ikke har modtaget yderligere oplysninger vedrørende emhætten, hvorfor vi ikke har været i stand til at vurdere forholdet yderligere. Forsikringstagerne er selvfølgelig fortsat velkomne til at fremsende dokumentation for årsag til, at emhætten ikke virker og hvorledes dette skal udbedres.

Som nævnt ovenfor vil vi vende tilbage vedrørende forhold 15 angående tagbelægning, når vores bygningskonsulent har foretaget besigtigelse."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 27/6 2008 til nævnet:

"Vi skal hermed vende tilbage vedrørende forhold 15 i nærværende sag.

Vi kan oplyse, at vores bygningskonsulent forgæves har forsøgt at få en aftale om indvendig besigtigelse i stand med forsikringstagerne.

Taget er imidlertid besigtiget udvendigt af 2 omgange, fredag den 13. juni 2008 og fredag den 20. juni 2008. Se vedlagte fotos.

Ifølge vores bygningskonsulent er der ikke konstateret nogen form for skader på den udvendige tagbelægning. Taget, der er fra husets opførelse, fremstår alderssvarende nedslidt.

Forsikringstagerne har telefonisk kontaktet vores bygningskonsulent mandag den 23. juni 2008, hvor de nærmere har forklaret omkring forhold 15. Ifølge forsikringstagerne er der ikke konstateret utætheder ved taget, men ifølge forsikringstagerne må fugten i huset komme et sted fra, og de har således antaget, at det kunne komme fra taget. Dette begrundes bl.a. med, at de ved kig på loftsrummet har konstateret små lysåbninger i tagbelægningen. Endelig har forsikringstagerne oplyst, at B. er fraflyttet ejendommen på grund af sin allergi.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at der ikke er konstateret nogen dækningsberettigende skade ved taget, jf. pkt. 14 og 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vedrørende udtalelsen fra W. Byg skal vi bemærke, at forholdet skal vurderes i henhold til ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser. Et eventuelt manglende overlæg har ikke medført utætheder på taget, der har ligget siden husets opførelse. Forholdet udgør således ingen skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. At taget ikke er oplagt i overensstemmelse med producentens oplægningsvejledning kan ikke betragtes som en ulovlighed, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Vi kan endvidere oplyse, at vores bygningskonsulent har målt overlæg på nederste tagplade til at være ca. 13-15 cm. samt at det intet unormalt er ved tagrendeplaceringen.

Vores konsulent har desuden konstateret, at taget er udført med mellemlægter og at lægteafstanden i øvrigt er i orden.

Videre har vores bygningskonsulent bemærket, at kombinationen mellem at huset er opført i gasbetonblokke og opvarmning sker ved elvarme medfører kondens, som kan være årsagen til fugten. Dette forhold udgør imidlertid ikke nogen dækningsberettigende skade, jf. pkt. 14 og 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Endelig skal vi bemærke, at de af forsikringstagerne konstaterede lysåbninger i tagbelægningen er helt normale ved konstruktioner af denne type.

Vi skal således fastholde, at der ikke er nogen dækningsberettigende skade på taget, jf. ovennævnte."

Klagerne anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 9/7 2008:

"A. Plastprop er ikke faldet ud, gulvbrønd er tæret væk. Dette giver stop i afløb så vandet står højt i bryggers.

C. Utætheden i vinduer er monteringen mellem væg og vinduesrammer, dette kan ikke justeres med vindueshængsler da det er to forskellige sager.

D. Låger på køkkenskabe falder af reden ved indflytning.

E. Det kan nævnes at skimmelsvampen ikke har med kondens at gøre, da vinduet altid er tørt. Vi har set 5 andre huse af samme byggetype de har ikke svamp.

F. Der er ikke utilstrækkelig ventilation. Ved besigtigelsen blev rummet ikke fugtmålt. Den eneste fugtmåling blev gjort i køkkenet, indervæg mod gang ca. 70 cm over en elradiator.

G. Elektriker fra G.J. fandt 1. lovlig installationer resten er ikke fagmand udført ifg. elektriker.

H. Det er bemærkelsesværdigt at konsulenten ikke kunne konstatere fugt i badeværelset. Alle som har set det kan konstatere dette inklusiv advokat fra R. & R. som skal sælge huset.

J. Gulvafløb i brusenichen kan ikke komme af med vandet, vandet stiger i hele toilettet og bryggers. Der findes en del tæring.

K. Afløbet er indmuret i væg.

L. Toilettet kunne ikke spule. Køleskab def. Komfur def. Emhætte def. Komfur livsfarlig da vand kunne komme i kontakt med el. 380 volt uden jord. ifg. elektriker.
Det kan nævnes at ovenstående hvidevarer er ombyttet efter B. & L. har besigtiget huset og rejst til Sverige, derfra blev de sidste papirer sendt mellem Danmark og Sverige. Vidner til ombyttet: I.A. og H. boende overfor i nr. 3 og 7.

N. El-radiatorer er opmålt af elektriker fra G.J. der kunne fortælle at de er ulovligt opsat, og en elektriker ikke sætter op på denne måde.

Taget er fejlagtigt samlet, der ses sollys igennem.

På køkkengulvet er lagt vægvinyl og ikke gulvlinoleum. Dette vægvinyl er ikke beregnet at gå på, så det udvides og bugter sig samtidigt med det løsner.

B. kan ikke bo i svampehuset, har først efter udflytning fået det bedre ifg. læge på B. sygehus (lungeklinik)."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 21/8 2008 til nævnet:

"Pkt. A:
Under henvisning til den tidligere fremsendte fotorapport af 5. juli (foto a og a) har vores bygningskonsulent meddelt, at det er direkte usandt, at plastprop ikke skulle være faldet ud. Hvis der forekom tæring i gulvafløbet, ville der ikke kunne stå vand i gulvafløbet.

Pkt. C:
Vi skal henvise til vores brev af 17. juni 2008, hvor vi har meddelt, at udbedring af forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse. Såfremt forsikringstagerne fastholder, at vinduerne ikke er monteret korrekt og at dette er årsagen til utætheden, skal vi venligst bede dem fremsende dokumentation herfor. På det foreliggende grundlag finder vi ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Pkt. D:
Vi skal henvise til vores brev af 17. juni 2008, hvor vi har meddelt, at udbedring af forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse.

Pkt. E:
Ifølge vores bygningskonsulent kan der ikke opstå skimmelsvamp uden fugtprocenten i vindueskarmen er over 20 %. Denne opfugtning sker fra kondens på termoruden. At forsikringstagerne har set andre huse af samme byggetype uden svamp, ændrer ikke ved vores afgørelse.

Pkt. F:
Henset til konstruktionen af det pågældende hus, der er opført i 1974, skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør et dækningsberettigende forhold. Vi skal henvise til vores brev af 17. juni 2008.

Pkt. G:
Vi bemærker, at vi tidligere har anerkendt i overensstemmelse med den gennemgang, der er udført af G.J. & Søn. Såfremt der måtte være yderligere ulovlige elinstallationer, skal vi venligst bede forsikringstagerne fremsende dokumentation herfor. På det foreliggende grundlag finder vi ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Pkt. H:
Vi skal henvise til vores brev af 17. juni 2008, hvoraf det fremgår, at vores konsulent ikke har konstateret fugt på overvægge i badeværelset. På det foreliggende grundlag skal vi fastholde vores afgørelse. Såfremt forsikringstagerne fastholder, at der kan konstateres en dækningsberettigende skade i form af fugt i badeværelset, skal vi venligst bede forsikringstagerne fremsende dokumentation herfor.

Pkt. J:
Vi skal henvise til vores brev af 17. juni 2008, hvoraf det fremgår, at vores konsulent ikke har konstateret fejl ved gulvafløbet i brusenichen, som kunne være årsag til lugt. På det foreliggende grundlag skal vi fastholde vores afgørelse. Såfremt forsikringstagerne fastholder, at der kan konstateres en dækningsberettigende skade ved gulvafløb i bruseniche, skal vi venligst bede forsikringstagerne fremsende dokumentation herfor.

Pkt. K:

Vi bemærker, at vi har anerkendt dette forhold som dækningsberettigende og fastsat udbedringsomkostningerne til 2.500 kr. inkl. moms. Såfremt forsikringstagerne mener, at udbedringsomkostninger udgør et større beløb, end af os anerkendt, skal vi venligst bede forsikringstagerne fremsende dokumentation herfor.

Pkt. L/M:
Udover vores bemærkninger i brev af 17. juni 2008 skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang alene omfatter hårde hvidevarer, såfremt disse udgør en del af bygningen, jf. pkt. 13, litra a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Det er således en forudsætning for at hårde hvidevarer er omfattet, at de udgør en integreret del af bygning, som f.eks. en emhætte eller en indbygningsovn. Et køleskab eller et komfur der blot er placeret mellem to underskabe udgør ikke en del af bygningen og er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. bl.a. ankenævnskendelse nr. 59094.

På det foreliggende grundlag skal vi således fastholde, at forhold vedrørende køleskab, komfur og toilet ikke udgør dækningsberettigende forhold.

I øvrigt bemærker vi, at forsikringstagerne fortsat mangler at oplyse om årsagen til den defekte emhætte. Når vi modtager de nødvendige oplysninger, vil vi behandle dette forhold.

Pkt. N:
Vores bygningskonsulent har undersøgt forholdet og har konstateret, at radiatorerne yder 100 kWh pr. m2, hvorfor radiatorerne ikke er for små. På det foreliggende grundlag skal vi fastholde vores afgørelse. Såfremt forsikringstagerne fastholder, at der kan konstateres en dækningsberettigende skade ved radiatorerne, skal vi venligst bede forsikringstagerne fremsende dokumentation herfor.

Taget:
Vi skal fastholde, at der ikke er forhold ved taget, der berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen. Vi skal i den forbindelse henvise til vores brev af 27. juni 2008.

Køkkengulv:
Forsikringstagerne har ikke tidligere anmeldt, at der skulle være lagt vægvinyl på køkkengulvet og at dette angiveligt skulle udgøre en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På det foreliggende grundlag skal vi imidlertid afvise, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi er imidlertid indstillet på at behandle forholdet, såfremt forsikringstagerne fremsender fornøden dokumentation for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

B.'s sygdom:
Det er beklageligt, at B. ikke kan bebo huset på grund af sin sygdom. Desværre kan vi ikke være behjælpelige på dette område, idet de forhold, der gør huset ubeboeligt for B., ikke udgør dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Lugtfugtig hed/Opvarmning:
Forsikringstagernes afsluttende bemærkninger vedrørende luftfugtighed og opvarmning ved brug af brændeovn medfører ikke nogen ændring af vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen

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

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der 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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Selskabet har ydet dækning til forhold G: ulovlige el-installationer samt til forhold K: afløb i håndvask utæt. Nævnet har således ikke behandlet disse forhold.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de øvrige anmeldte skader er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser. Selskabets afgørelse kan således ikke kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand