819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.261:

xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har - med undtagelse af skade på sydgavlmur samt indvendige revner ved skydedør mod vest - afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de omtvistede forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagen til nævnet vedrører følgende forhold:1. Tagets konstruktion
2. Murbindere mellem for- og bagmur
3. Revner i stuens betongulv
4. Revner i indvendige vægge og udvendigt murværk.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1974, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/3 2002. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/1 2002.

Efter ejendommens overtagelse anmeldte klageren løbende diverse forhold til selskabet, hvis taksator herefter flere gange besigtigede ejendommen. I forbindelse med sa-

gens behandling blev der tillige foretaget undersøgelser af Jysk Geoteknik A/S. På klagerens foranledning blev ejendommen desuden gennemgået af rådgivende ingeniør H.P.K. og arkitekt K.C. fra Arkitektfirmaet V. På baggrund af de modtagne oplysninger anerkendte selskabet at dække skade på sydgavlmuren forårsaget af manglende murbindere samt indvendige revner ved/over skydedør mod vest. De øvrige forhold blev afvist. Indvendinger fra klageren og hans advokat resulterede ikke i ændring af afgørelsen, og sagen blev derfor efterfølgende indbragt for nævnet.

I den af klagerens advokat til nævnet fremsendte klageskrivelse af 4/7 2008 hedder det bl.a.:

> "I sagen forligger der to sagkyndige erklæringer. Der foreligger dels Trygs taksators erklæring af henholdsvis 2.6. 2006 samt af 19.9. 2007 og dels sagkyndig fra Arkitektfirmaet V. A/S v/ rådgivende ingeniør H.P.C. og arkitekt K.C. De to sagkyndige har anlagt en væsensforskellig vurdering af de anmeldte skader, og idet forsikringsselskabet har fastholdt sin afgørelse, trods min klients imødekommenhed om at forsøge at opnå enighed, er det min vurdering, at tvisten bedst løses ved udmeldelse af syn og skøn uden retssag. Dels henset til den væsensforskellige vurdering de to sagkyndige har anlagt, og dels henset til at det er påkrævet at få fastslået manglernes årsag, omfang samt udbedringsomkostningernes størrelse i videre udstrækning, end det allerede fremgår af de foreliggende rapporter.
>
> Jeg har tidligere rettet henvendelse til Ankenævnet for Forsikring og forespurgt, hvorvidt nævnet kan behandle pågældende sag, hvor der foreligger to fagkyndige vurderinger af væsensforskellig karakter. Her blev det under henvisning til nævnets vedtægter § 4 stk. 1 oplyst, at sådanne sager ofte må afvises, henset til at der foreligger usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger, og at nævnet ikke har mulighed for at indhente en tredje fagkyndig erklæring og således ikke kan afgøre, hvilken af udtalelserne, der er korrekte.
>
> Da Tryg Forsikring imidlertid … har pålagt, at sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring, før der kan opnås tilsagn om retshjælpsdækning til udmeldelse af syn og skøn uden retssag, er sagen hermed indbragt fra min side.
>
> Jeg vedlægger kopi af min ansøgning om retshjælpsdækning til udmeldelse af syn og skøn uden retssag af 13.6. 2008 med udkast til begæring om isoleret bevisoptagelse, der indeholder en fuldstændig sagsfremstilling samt udkast til syns- og skønstema samt sagens øvrige bilag."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 26/8 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Indledningsvis skal vi bemærke, at vores kundes ejendom er opført i 1974. Ejendommen er opført i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet og i tidstypisk konstruktion og materialevalg.
>
> Vores kundes advokat ønsker syn og skøn på ejendommen til afklaring af mangler på denne. Vi vil i den forbindelse blot bemærke, at ejerskifteforsikringen kun dækker skader/skade-

risici, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Mangler ved ejendommen, der udgør en mangel i dag, men som ikke udgjorde en mangel på opførelsestidspunktet, udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da det er vores vurdering, at det ønskede syn og skøn ikke vil konstatere dækningsberettigede skader set i forhold til ejerskifteforsikringen, har vi ikke ønsket at betale for dette. Såfremt der afholdes syn og skøn, og dette mod forventning påviser dækningsberettigede forhold, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen."

Efterfølgende er klagerens advokat og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelser af 11/9, 22/9 og 30/9 2008.

De enkelte klagepunkter behandles separat nedenfor.

1. Tagets konstruktion

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

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	1	Der er mange større dampbuler i tagdækningen.
	8.2 Tagfald	K2		Der står vand på de flade tage.

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader.
K3: Kritiske skader
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	8.1 Tagbelægning/ rygning	Dampbuler opstår når vand i konstruktionen ved opvarmning omdannes til damp, der ved udvidelsen presser tagdækningen løs fra underlaget og derved danner buler. Bulerne vil vokse og med tiden revner tagdækningen og bliver utæt."

Selskabet har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten på klagerens police taget forbehold for fugtskader på - eller fra - ejendommens built-up tage.

Ifølge sagens akter har klageren den 1/10 2002 til selskabet anmeldt, at der muligvis ikke er tilstrækkelig ventilation i taget. I forbindelse hermed har han oplyst, at han vil udskifte tagpappet. Selskabet har ikke modtoget yderligere oplysninger om dette forhold. Efterfølgende er der derimod fremkommet oplysninger om, at tagets konstruktion muligvis kan have en indflydelse på de i ejendommen konstaterede revnedannelser.

I notat af 14/6 2007 fra Jysk Geoteknik hedder det bl.a. således:

> "Som beskrevet i tidligere notat … af 21. marts, samt i mail med billeddokumentation og opmålingsdata for murværkets udbøjning, er der i bebyggelsen iagttaget adskillige revnedannelser.
> Visuelt er skader koncentreret over/omkring kælderafsnittet med svømmebassinet.
> …
> Efter udførelse af de 4 geotekniske boringer (se boreprofiler bilag …), afslører boringerne og heraf jordbundsforholdene ingen grund til at tro, der skulle være bæreevnemæssige problemer på grunden.
>
> De eksisterende skader vurderes, at være opstået på grund af fejlkonstruktion på bygningen; enten taget, etageadskillelsen eller manglende forankring skiverne imellem (stabilitet), eventuelt en kombination af disse.
>
> Det anses, at de videre byggetekniske undersøgelser bør forestås af en anerkendt statiker."

I skrivelse af 19/9 2007 fra selskabets bygningstaksator til klageren hedder det bl.a.:

> "Ved yderligere undersøgelser, foranlediget af fors., er paptaget over de revnede / skæve ydervægge åbnet, og der blev foretaget genbesigtigelse heraf den 28.08.07.
> Her kunne der konstateres følgende:
> I hulmuren er der indbygget lodrette afstivende stålprofiler mindst i de udvendige hjørner og et på midten hvor denne søjle tillige bærer en bærende stålbjælke i tagkonstruktionen.
> Formuren i gavlen mod syd er opført uden bindere til bagmuren.
> Tagudhænget hviler af på for og bagmur med stikspær.
>
> Den indvendige revne for oven i ydervæggen mod vestvendt terrasse er lokaliseret, hvor der i bagmuren er udsparret for vederlaget til en stålbjælke, der bærer taget hen over vindue / skydedør.
>
> Den indvendige revne for oven ved vinduet i ydervæggen mod øst vendt terrasse er lokaliseret i overgangen mellem pladeinddækning og bagvæg i let konstruktion.
> Der findes ikke her stålbjælke over vinduerne.
>
> For så vidt angår tag og bærende stålkonstruktion, (søjler og bjælker) synes disse udført iht. foreliggende konstruktionstegning, og som det var sædvane på opførelsestidspunktet.
> Revnerne indvendig over / ved skydedør mod vest, og vindue mod syd, samt udvendigt ved skydedør mod vest, kan forklares med differensbevægelser i tagkonstruktion foranlediget af skiftende temperatur og fugtighedsforhold.
> Dette er helt sædvanligt hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for disse forhold.
> Dog er der tidligere tilbudt dækning for revnerne mod vest i facademur.

De manglende bindere i ydervæggen er en klar konstruktionsfejl som har betydning for stabiliteten og har medført skade i form af skævheder som tilsyneladende forøges.
…
De markante skævheder kan være forårsaget enten af storm pga. den svage konstruktion, eller af bevægelser fra tagkonstruktionen, men i begge tilfælde er årsagen de manglende bindere.
Dette forhold er derfor dækket af forsikringen."

Af rapport af 22/10 2007 fra Arkitektfirmaet V. fremgår bl.a.:

"Følgende bygningsdele er gennemgået:
1. Væggen mod syd i stue, opført med bagmur i 75 mm rumhøje elementer i porebeton og skalmuret indtil overkant dørhøjde med kløvede kalksandsten
…
Følgende svigt med skade som følge er konstateret:
Ad. 1.
…
Svigt:
Murrem er udeladt.
Bjælkespærene [stikspærene] er opklodset på bagmur med brikker af ca. 40x40 mm masonite
Spær er forankret med stiksøm via opklodsningen i bagmuren.

Konstateret skade:
Manglende sammenhæng mellem tagkonstruktionen og vægge - manglende stabilitet
Taget 'klaprer' under stærk vindpåvirkning
Flere revner i facadefuger mod vest ved hæveskydedør
Revne i bagmur mellem let væg mod øst og gavl mod syd i stue
Revner i facadefuger mod syd ved kammer
Udhæng og stern hænger
Vinduespartiet mod øst i stuen er deform
- karmene er udsat for bevægelser fra taget
Glas i vinduesparti mod øst i stue er punkteret."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at der ikke er konstateret en skade eller en nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 26/8 2008 bl.a. anført:

"Det er vores vurdering, at den indsendte udtalelse fra vores kundes arkitekt ikke har sandsynliggjort, at tagets konstruktion udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen, idet det er vores vurdering, at de konstaterede revnedannelser alene kan henføres til manglende murbindere, og ikke til tagkonstruktionens opbygning. På baggrund heraf er det vores vurdering, at tagkonstruktionens opbygning ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi fastholder derfor, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Såfremt vores kunde får foretaget en ingeniørberegning af tagkonstruktionen, og denne påviser at tagkonstruktionen udgør en skaderisiko, samt at denne skaderisiko var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen. Vi skal i den forbindelse dog blot påpege, at vores kunde har oplyst, at han ville udskif-

te tagpappen, ligesom han før overtagelsen har fået advarsler om tagpappens dårlige tilstand via tilstandsrapportens oplysninger under punkt 8.1 og 8.2.1."

2. Murbindere mellem for- og bagmur

Klageren har anmeldt, at der mangler bindere mellem for- og bagmure.

Af rapport af 22/10 2007 fra Arkitektfirmaet V. fremgår bl.a.:

"Vi må med god grund antage at der ikke forefindes murbindere i hulmur mellem bagmur og skalmur i huset overhovedet.
Vi ved med sikkerhed at murbindere ikke er anvendt i stuens væg mod syd, ligesom vi heller ikke har kunnet finde murbindere i området ved bjælkevederlaget over hæveskydedøren i stuen, hvor bagmuren er opført i lecablokke."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 26/8 2008 anført:

"Vi har givet dækning til dette forhold i væggen mod syd og mod vest, fordi der her er konstateret revnedannelser som følge af de manglende murbindere.

Vi er ikke uenige i, at de manglende murbindere er en konstruktionsfejl, der har medført skævheder på ejendommen, fordi de har betydning for ejendommens stabilitet.

Det fremgår imidlertid at vores kundes forsikringsbetingelser under afsnit 4.2, jf. afsnit 3, at ejerskifteforsikringen kun dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med gældende regler, såfremt der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold.

Der har ifølge oplysningerne i sagen kun kunne konstateres skader mod syd og vest, som følge af de manglende murbindere. Idet ejendommen er opført i 1974, og således på anmeldelsestidspunkt er 31 år gammel, og der kun har kunnet konstateres revnedannelser mod syd og vest, er det vores vurdering, at der for så vidt angår de øvrige facader ikke er tale om nærliggende risiko for skade. Vi har ikke modtaget dokumentation, der viser at der skulle være tale om skade eller nærliggende risiko for skade på den østlige og nordlige side af ejendommen.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi således, at de manglende murbindere kun har medført/vil medføre skade på den sydlige og vestlige mur, hvorfor vi alene kan dække disse to mure. For så vidt angår ejendommens østlige og nordlige mur, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der her er tale om skade eller nærliggende risiko for skade. Vi kan således med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke tilbyde yderligere erstatning. Vi fastholder således i det hele afgørelsen."

3. Revner i stuens betongulv

I en af selskabets bygningstaksator udarbejdet besøgsrapport af 2/6 2006 hedder det bl.a.:

"I opholdsstuen blev fremvist revnedannelser over skydedørsåbninger og du forklarede at disse revner havde forbindelse tværs over stuens gulv, der udgør etageadskillelsen over kælderens pool. Etageadskillelsen er et støbt dæk, hvorpå der er udlagt 'hårdtræsgulv'.
Denne gulvbelægning er udført af jer efter overtagelsen, for 4 år siden.
Under udlægning af dette gulv observerede man en relativ kraftig revnedannelse i etagedækkets slidlag, men der blev dengang ikke udført afhjælpnings arbejder.

Taksatorkonklusion:
Umiddelbart er det min opfattelse at denne revnedannelse desværre må betragtes om forventelig udfra huset opførelsestidspunkt og byggemåde.
Desuden mener jeg at revnerne teknisk er 'beslægtet' med bemærkninger nævnt i tilstandsrapporten under afsnit:

3.= Yder- og indervægge:
3.1 facader/gavle K2 '*Der er revner over vinduer mod øst samt over en rist mod Nord.*
Enkelte sten i rulleskifte er løse'.

Jeg har bemærket at sælger har besvaret punkt 6 i Sælgeroplysningerne om Gulve: (ved ikke) + Der er cementgulve og tæpper fra tidligere ejers tid.

Men også denne problematik er indsendt til udtalelse i Ejerskifteafdeling."

Af en herefter af klageren til taksatoren fremsendt skrivelse af 23/6 2006 fremgår bl.a.:

"Den K2 du henviser til kan ikke bruges i dette tilfælde, da revner over rist mod nord ligge på den anden side af huset og der ikke findes mursten i forbindelse med revnedannelsen mod øst, revnen er mod øst er alt omgivet af træ på væggen. Siden på huset hvor der i dag er revnedannelse i murværk pga. revnedannelse i stuen ligger mod vest.

Vi gjorde opmærksom på revne tværs igennem stuegulvet samt revnedannelser over skydedør og vinduet i stuen, efter at vi havde fjernet gulvtæppet i 2002, da vi skulle lægge trægulve, vi ville ikke fortsætte arbejdet med, at lægge nye trægulve og renovere alle vægge, inden vi fik bekræftet at dette ikke ville ødelægge det arbejde vi var i gang med, derfor havde vi en bygningstaksator fra Tryg ude for at se på skaden. Bygningstaksatorens beslutning var at det var en sætningsskade, og at huset ikke ville sætte sig yderligere, beslutningen fra bygningstaksatoren var derfor ikke at gøre noget ved skaden på daværende tidspunkt, vi skulle dog holder øje med skaden.

Faktisk er revnedannelsen siden blevet væsentlig værre, på nuværende tidspunkt kommer der vand i kælderen når det regner fra øst, det vindue der er ved siden af revnedannelsen mod øst er punkteret pga. skævvridning og forskydning af bygningen, der er kommet nye revnedannelser samme sted som de gamle som blev renoveret indvendig på begge sider af huset efter de er blevet udbedret i 2002, hvor revnedannelsen går igennem.

Bygningstaksatoren var i 2002 sikker på at revnen i stuegulvet ikke ville udvikle sig til et problem. Jeg er nu sikker på, efter at have følgeskaden gennem de sidste 4 år, at skaden skal udbedres, da den forværres med tiden.

Af rapport af 22/10 2007 fra Arkitektfirmaet V. fremgår bl.a.:

8. 74.261

"Følgende bygningsdele er gennemgået:
…
2. Stålprofilbjælke HE 160B over pool-rummet i kælder som understøtter dæk/gulv i stue, samt altanbund.
…
Følgende svigt med skade som følge er konstateret:
…
Ad. 2.
Bjælke HE 160B over poolrummet, uden korrosionsbeskyttelse.

Svigt:
Dampspærre i loftet over poolrummet mangler

Konstateret skade:
Revne i klinkebelægningen på overside af altanbund
Revne i stuegulv er konstateret af bygningsejer - før gulvbelægning med træ
Vandret forskydning i facadens liggefuger under vederlaget for bjælken mod vest

HE-profilen er blotlagt og er konstateret stærkt angrebet af korrosion.
Dette er, sammenholdt med at bjælken ikke er korrosionsbeskyttet, efter vores opfattelse årsagen til revner i gulv og altanbund."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 26/8 2008 anført:

"Vores kunde har oprindeligt anmeldt dette forhold kort efter overtagelsen, nærmere bestemt i marts 2002. Vores kunde oplyste ved den telefoniske anmeldelse, at der var konstateret revnedannelser i forbindelse med lægning af nyt gulv. Herudover blev det oplyst, at revnerne befandt sig under en tæppebelægning.

Taksator har ikke kunne besigtige ovennævnte revnedannelse, idet vores kunde har lagt et trægulv ovenpå revnen.

Ud fra det konstaterede på ejendommen er det taksators vurdering, at der er tale om en revne i slidlaget, som følge af en sædvanligt forekommende nedbøjning i dækelementerne til begge sider i forhold til den bærende stålbjælke. Forholdet er ikke usædvanligt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Herudover har vores kunde kunnet lægge trægulv ovenpå revnedannelserne. Trægulvet har ved taksators besigtigelse ligget i næsten 4 år. På baggrund heraf er det vores vurdering, at betongulvet fortsat er tjenligt som et brugbart undergulv. Idet ejendommen er købt med tæppebelægning og betongulvet er brugbart som undergulv, er det vores vurdering at ejendommens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi fastholder således, at revnerne i betongulvet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvis vores kunde sender dokumentation, der viser at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen."

4. Revner i indvendige vægge og udvendigt murværk

Selskabet har i skrivelse af 26/8 2008 til nævnet nærmere redegjort for de faktiske omstændigheder vedrørende dette forhold og selskabets stillingtagen således:

> "Ved taksators besigtigelse er der konstateret revner indvendigt i ydervæggene i den vinkelbyggede stue. Revnerne ses ved hjørnerne over 2 stk. vinduespartier, i to modstående ydervægge henholdsvis mod øst og vest.
>
> Herudover er der konstateret revner igennem fugerne i den vestvendte væg ved siden af vinduespartiet. Ydervæggen mod syd sås at være ude af lod.
>
> Ydervæggene består ifølge det oplyste af letbetonelementer som bagmur, isolering og formur af kløvede kalksandsten.
>
> Vi har foretaget en geoteknisk undersøgelse for at klarlægge om ejendommen sætter sig. På baggrund af den foretagne undersøgelse er det konkluderet, at der ikke er tale om aktive sætninger på ejendommen, samt at denne er funderet på bæredygtig jordbund.
>
> Der er efterfølgende foretaget yderligere undersøgelser, idet der er åbnet op for konstruktionen. Ved denne åbning kunne det konstateres, at der er indbygget lodrette afstivende stålprofiler mindst i de udvendige hjørner og et på midten, hvor denne søjle også bærer en bærende stålbjælke i tagkonstruktionen. Formuren i gavlen mod syd er udført uden bindere til bagmuren. Tagudhænget hviler af på for- og bagmur med stikspær.
>
> Den indvendige revne for oven i ydervæggen mod den vestvendte terrasse er lokaliseret, hvor der i bagmuren er udsparret for vederlaget til en stålbjælke, der bærer taget hen over vindue/skydedør.
>
> Den indvendige revne for oven ved vinduet i ydervæggen er lokaliseret i ydervæggen mod østvendt terrasse i overgangen mellem pladeinddækning og bagvæg i let konstruktion. Der kunne ikke ses stålbjælke over vinduerne her.
>
> På baggrund af det konstaterede samt det forhold, at der ikke er tale om sætninger på ejendommen, er det vores vurdering, at der er tale om sædvanligt forekommende differensbevægelser i tagkonstruktionen. Der kunne ikke ses fejl ved selve konstruktionen bestående af søjler og bjælker set i forhold til bygningstegningerne og sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet.
>
> Nogle af revnedannelserne kan tilskrives de manglende bindere mellem formur og bagmur, som vi har givet dækning til.
>
> Det er herudover ikke usædvanligt at konstatere revnedannelser i kalksandsten og letbetonelementer.
>
> På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor i det hele skadeafdelingens afgørelse, og afventer derfor nævnets afgørelse."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

Ad 1. Tagets konstruktion

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at det omhandlede forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad 2. Murbindere mellem for- og bagmur

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

Ad 3. Revner i stuens betongulv

På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad 4. Revner i indvendige vægge og udvendigt murværk

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ovenstående er ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann