816/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.450:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxx x

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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et fritidshus, der blev opført i 1975 med et anneks fra 1983. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/7 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er i fin stand - der kan være enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
Der er ikke foretaget målinger ved gennemgangen eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygningen, dens konstruktioner eller installationer. Der er heller ikke flyttet rundt på møbler, tæpper og lign. eller nedtaget spejle for evt. defekter/el-installationer bag disse. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil/kan fremkomme fejl/mangler, som kunne være nævnt i tilstandsrapporten, når først ejendommen er tømt og fraflyttet. Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig vedr. rapportens oplysninger om ejendommens byggemetode (materialer, konstruktioner, installationer m.v.).
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			

…

A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Visse planker med flækninger samt partielt bgn. mørnet træ forneden mod fundament. Nogle steder er beklædning for tæt på terræn.
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.1 Døre	K1	2	Partielt ældre mindre begn. nedbrydning i vinduer og døre.

…

A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1		Bgn. mindre opfugtning af vindskeder som ikke er effektivt afdækket af tagsten.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Visse steder mgl. tagbrønde og faskiner mod vandet.

…

B	**Anneks**			

…

B	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Jf. bygn. A bygningsdel 3.1.

…

B	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		Tegn på mindre bagfald i skotrende.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Mgl. tagbrønd og faskine mod vandet.

…

C	**Garage/udhus**			

…

C	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Jf. bygn. A bygningsdel 3.1.
	3.7 Vægbeklædninger	K1		Partielt fugtskjolder nederst på krydsfinerplader.

…

C	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		Undertag ligger løst i skotrende.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Mgl. tagbrønde og faskiner.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	3.1 Facader/gavle	Træfacader i udsat miljø kræver løbende vedligeholdelse.
2	A	4.1 Døre	Der må påregnes løbende vedligeholdelse af vinduer og døre i udsat miljø. De oprindelige udvendige døre og vinduer fremstod hårde og faste ved prøvestikning, uden væsentlige råddannelser eller lignende.
	A	8.1 Tagbelægning/ryg-	

		ning	Der må påregnes løbende vedligeholdelse mellem tagsten og vindskeder grundet åbninger og mgl. afdækning. Betonsten skønnes, at være det oprindelige, der fremstod i god stand, i forhold til alderen. Der må påregnes en normal vedligeholdelse og det anbefales generelt, at lade tag eftergå af håndværker hvert 2.-4. år.
	A	8.3 Skotrender/inddækninger	De indbyggede skotrender på beboelse, anneks og garage bør løbende holdes under observation. Pt. trænger de til rensning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
2. Kælder/krybekælder			
…			
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Der har før været afløbskæder. Disse blev udskiftet til nye nedløbsrør og i samme anledning lavet reparation af udvendige stolper på husets forside.**	☒	☐	☐
…			
3. Yder- og indervægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Se pkt. 2.6.**	☒	☐	☐
…			
4. Vinduer og døre			
…			
4.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **se pkt. 2.6. Udskiftning af afløbskæder til nedløb. Ved pålandsvind slog vandet mod stolperne.**	☐	☐	☐
…			
8. Tage			
…			
8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? **Der var ingen utætheder, men i 1995 blev alle skotrender fornyet. Der Findes en forsikringsgaranti.**"	☐	☒	☐

Af Nyboligs Kvalitetsmærke fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**
(Udfyldes af den bygningssagkyndige)
☒- **MEGET GOD**
Huset er i meget fin stand.
Der kan være enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkninger
A	Tagbelægning (betonsten)	> 20 år	Udsat miljø
A	Vinduer/udv. døre	11-20 år	- " - - " -
A	Facader/ydervægge	ca. 20 år	Restlevetid kun for træ der er minimum 15 cm fra sokkel/terræn og ikke pt. mørnet træ.

"

J.B.N. fra Tegnestuen gennemgik på klagernes foranledning ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 27/1 2008 til klagerne:

"**Beskrivelse af ejendomme:**
Ejendommen er opført i 1975 med 147 m², samt et anneks opført i 1983 med 32 m². Garagebygning er der ikke oplyst opførelsesår på. Denne er på 28 m².

Ejendommen er opført med status som Fritidshus, som typehus med selvbyg/medbyg.

Selve fritidshuset er opført med 4 sammenbyggede tagkonstruktioner der er forbundet med en skotrende imellem. Taghældningerne er 45 grader med røde cementtegl på lægter uden tagudhæng. Facaderne er af træ, udført som en 1 på 2 beklædning, hvor inderste lag er udad af en vandfast krydsfinersplade.
Fundamenter er udført af beton.
Gæstehuset er udført med 2 sammenbyggede tagkonstruktioner med samme konstruktionsprincip som selve fritidshuset.
Garage er udført som traditionelt saddeltag med 45 gaders taghældning. Facadebeklædning og fundament som øvrige bygninger.

Ejendommen er overtaget med de oplysninger, som fremgår af Tilstandsrapport, udført 18. juli 2003.

Besigtigelse af ejendommen.

Tag & vindskeder.
Cementtegl er ikke fastgjort i henhold til anvisninger for disse. Da ejendommen er beliggende direkte til Kattegat er det at betragte som særligt udsat. Cementtegl skal derfor mindst fastgøres hele vejen rundt og samt ved mindst hver anden teglsten i hele tagfladen.

Cementtegl er ikke ført forsvarligt ud over vindskede. Ligeledes er disse udført med en dårlig fastgørelse. I dette tilfælde er der benyttet nakkesøm. Det kan konstateres, at vindskeder er angrebet af råd og svamp på grund af manglende overlap. Se foto nr. 8 & 21.
Skotrender er udført som en folie med en slags asfalt påsmurt. Nederste lægte er ikke beskyttet for vand fra skotrende. Ligeledes mangler der forsvarlig ventilation mellem undertag og lægter. Fuglegitter mangler over alt ved tagudhæng for at undgå at fugle kan bygge rede under teglsten. Vindskeder er udført med en åben samling. Bag vindskeder er der udført en form for tagpapløsning. Det er muligt for regnvand at komme uhindret ind i disse samlinger, således at vindskederne herefter har mulighed for at rådne. Se foto nr. 8, 21 & 24.
På grund af denne form for samling af vindskeder kan regnvand ligeledes uhindret komme ned i ydervæggene. Der er derfor stor risiko for at ydervæggene har taget skade af dette, da der flere steder er synlige skader på træværket. Se foto nr. 2, 7, 21 & 24.

Stembrædder er udført med vandrette fer og not samlinger. Udfræsningerne er ikke udført med skrå not for at kunne føre regnvand væk. Det ses tydeligt, at notsamlingerne flere steder er angrebet af råd og svamp. Se foto nr. 7.

Skotrender & tagrender.
Skotrender og tagrender er udført af folie med en asfaltbelægning på ydersiden. Flere steder er de udført med bagfald. Se foto nr. 22.
Nedløb er ført til terræn uden at der er udført tagbrønde eller faskiner.

Facader.
Facaderne er udad som en 1 på 2 beklædning, hvoraf det inderste lag er udført med en krydsfinerplade.
Samlingerne til de omkringliggende konstruktioner er ikke udført fagligt korrekt. De lodrette samlinger til bl.a. de bærende limtræssøjler har revner. Ved fundamenter er krydsfinersplader støbt med ned i det øverste betonlag. Se foto nr.9 & 15.
Flere steder er der ikke tætnet mellem facaderne / fundamenter og ved øverste samling til gavlvinduernes underkarme. Se foto nr. 2, 9, 10, 11, 20 & 23.
Facadesøjler har flere steder været forsøgt repareret tidligere, se foto nr. 4, 6 & 14. Søjler er generelt alle angrebet af råd, svamp og insektangreb. Se foto nr. 1, 3, 4, 5, 6, 12, 14, 18, 19 & 20. Vindueselementer og døre har flere steder angreb af råd og svamp. Flere steder er der forsøgt at reparere i form af udlusninger. Ligeledes er der ikke tætte samlinger til øvrige konstruktioner. Se foto nr. 2, 16, 17 & 23.
Angrebene er meget forskellige, bl.a. er der mulige angreb af Biller, Barksvamp, Husbuk, Gul tømrersvamp m.v. For at kunne nærmere stadfæste de enkelte sorter *af* angreb, er det nødvendigt, at der foretages en undersøgelse fra en Biolog. Se foto nr. 1, 4, 5, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19,20,25 & 28.

Facadevæggen mod vest på selve fritidshuset er begyndt at blive trykket ud foroven ved tagrenden. Der er sandsynligvis ikke blevet foretaget nogen form for afstivning i form at vindafstivning i den tværgående væg til værelset. Det ses tydeligt, at denne væg med dør er meget ude af lod, mellem 30 og 40 mm. dette skylde at der er tryk fra de midterste saddelspær, som ikke er fastspændt diagonalt. Se foto nr. 13, 26 & 28.

<u>Konklusion.</u>
Med baggrund i den udførte Tilstandsrapport og besigtigelsen af ejendommen udført i efteråret 2007, kan der dannes fig. konklusion:

Ejendommen er behæftet med et meget stort omfang af råd, svampe og insektangreb. Omfanget af skaderne er sket over en længere periode. Det må anses for givet, at mange af skaderne har været mulige at registrere inden at Tilstandsrapporten er blevet udført, da nedbrydningerne af træet flere steder er af et større omfang, som ikke er opstående inden for de seneste år.
Utæthederne mellem de enkelte elementer har været der siden at ejendommen er blevet opført. Det har her været muligt at registrere disse ved f.eks. at stikke en spartel ind i samlingen.
Ligeledes er reparationerne tydelige, da de ikke er udført professionelt. Se foto nr. 14, hvor man bl.a. har benyttet ru træ til en høvlet søjle.
Placeringen af krydsfinersplader nede i fundamenterne har ligeledes været mulige at se, samt at eftergå disse for evt. angreb.
For at kunne bestemme omfanget af skaderne, er det nødvendigt at nedtage beklædningen i facaderne, samt teglsten og vindskeder/sternbrædder, da omfanget inde i selve konstruktionen er umulige at se.

Ved en nærmere besigtigelse af de enkelte skader, samt en bestemmelse af arten af de angreb der er sket, er det herefter muligt at prissætte omfanget af udbedringerne."

Klagerne anførte på baggrund heraf i skadeanmeldelse af 25/3 2008 til selskabet:

"Beskriv skaden:
Skaderne vedrører tag og vindskeder, som på grund af problemer omkring fastgørelse, samlinger og manglende ventilation har medført råd og svamp. Endvidere facader, hvor samlingerne til de omkringliggende konstruktioner ikke er gennemført fagligt korrekt og således er der ligeledes angreb af råd og svamp. Endelig er en facadevæg trykket, da der ikke er foretaget nogen form for afstivning. Se nærmere i vedlagte byggetekniske gennemgang, fejl i byggeteknisk konstruktion ikke beskrevet i tilstandsrapport.

Beskriv reparationsomfang/pris:
Ifølge sagkyndig kan skadens omfang ikke gøres op, før beklædning i facader samt teglsten og vindskeder nedtages.

Alder:
Hovedhus er fra 1975 og anneks er fra 1983."

Bygningskonsulent K.H. fra det indklagede selskab besigtigede ejendommen den 6/5 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 22/5 2008 til klagerne:

"**Besigtigelsen**
Samtlige punkter i rapport af 27. januar 2008 blev gennemgået, hvor J.B.N. fremviste forholdene.

Det kunne generelt konstateres, at:
- betontegl ikke er fastgjort, men der synes ikke at have været udskiftet sten som følge heraf. Stenene lå korrekte og var intakte
- betontegl er ikke overalt ført ud over vindskeder, hvilket dog ikke har afstedkommet skade. Kun på anneks ses rådskade på vindskede
- skotrender vurderes tætte. L. oplyste, at taget er tæt
- nederste lægte er overalt uden trænedbrydning
- der ses god ventilation mellem undertag og lægter. Afstandslister på 10 mm ses
- fuglegitter ses ikke
- generelt kan regnvand ikke trænge ind foroven ved tag. Få steder ses åbninger, men uden skade som følge deraf
- fald i tagrender blev ikke efterprøvet
- tagbrønde eller faskiner ses ikke
- et eller to steder ses der smårevne mellem limtræssøjle og facadebeklædning, og ved samlinger, uden at dette har afstedkommet skade
- facadebeklædning og søjler berører generelt fundament, og disse bygningskonstruktioner og vinduespartier er endvidere meget tæt på terræn
- givetvis har der oprindeligt været tæt mellem facadepartier og fundament, men begyndende trænedbrydning har medført åbninger
- der ses trænedbrydning forneden i flere søjler, vinduer og døre. L. oplyste, at alle udvendige overflader er blevet malet i jeres ejertid. Terræn er ikke sænket
- facadevæg mod vest buler udad foroven ud for hoveddøren, ca. 5 cm ude af lod

Vurdering

Ved udarbejdelse af tilstandsrapporten for 5 år siden blev I informeret om i punkt 3, 4 og 8, at der forekom partielt begyndende mørnet og nedbrudt træ i vægge og i vinduer og døre. Facadebeklædningen var for tæt på terræn. Desuden at vindskeder havde begyndende mindre opfugtning, og at vindskeder ikke var effektivt afdækket af tagsten.

I har ikke gjort tiltag til at udskifte det allerede dengang defekte træ, hvorfor der blot ses et øget omgang af trænedbrydningen som følge heraf. Herudover er terræn ikke sænket.

At male ovenpå nedbrudt træ bevirker ikke, at levetiden af træet forlænges - tværtimod - men det forskønnes umiddelbart.

Herudover oplyser tilstandsrapporten bl.a., at der mangler tagbrønd og faskiner.

Omkring fastgørelse af tagsten skal oplyses, at der ikke synes at være nærliggende risiko for skade, da vi ikke har modtaget oplysning om nedblæste sten i jeres ejertid, eller tidligere. Hvorvidt alle tagrender har fald mod nedløb er ikke undersøgt, men efter vores opfattelse var der ikke krav herom ved ejendommens opførsel.

Det er ikke påvist, at udbuling af facadevæg skyldes manglende vindafstivning. Forholdet kan også være opstået i forbindelse ved ombygning af ejendommen. Umiddelbart er der tale om en kosmetisk skade. Skulle forholdet forværres bedes vi kontaktet. Øvrige iagttagne forhold er bedømt ovenfor.

Fritidshus- og Ejerskifteforsikring
Da det var kendt, ved overtagelse af ejendommen, at der forekom begyndende trænedbrydning i vægge, døre og vinduer, så erstattes forholdet ikke.

På Fritidshusforsikringen erstattes desuden ikke rådangreb, hvilket vurderes at forekomme i mindst 90 % af angrebene - måske 100 %. Insektangreb erstattes kun, når det er påkrævet af hensyn til bæreevnen. Insektangreb ses kun i absolut mindre omfang - uden betydning for bæreevnen. Forsikringen dækker ikke trænedbrydning på stern og vindskeder.

Jf. punkt 17 i betingelserne for Ejerskifteforsikringen, så dækkes forhold der er nævnt i tilstandsrapporten ikke, med mindre det er klart forkert beskrevet. Det er vores vurdering, at I var blevet advaret om den begyndende trænedbrydning, som blot er accelereret gennem 5 år som følge af, at forholdet ikke er blevet afhjulpet. Ved overmaling forværres nedbrydningen."

J.B.N. fra Tegnestuen anførte i skrivelse af 12/6 2008 til klagerne:

"**Tag & vindskeder.**
…
Ved gennemgang af tilstandsrapporten for tag og vindskeder er der beskrevet en K1, med notebeskrivelse: begyndende opfugtning af vindskede, som ikke er effektivt afdækket.
I ovenstående tilfælde ville den rette benævnelse være K3, da der i de givne tilfælde er stor risiko for at der kan opstå skader på andre bygningsdele. I de givne tilfælde er vindskeder monteret direkte til facader, hvorved at vand kan trænge ind i ydervægge.
Da det i samme forbindelse tydeligt kan konstateres, at teglsten ikke er forsvarligt fastgjort, burde dette ligeledes have været påtalt i Tilstandsrapporten.

Skotrender & tagrender.
…

I forbindelse med besigtigelse af taget/vindskeder har det været muligt for den Byggesagkyndige at konstatere, at skotrender/tagrender har bagfald. Ligeledes havde det været muligt at konstatere, at undertagets tilslutning til selve skotrenden ikke var udført med tilstrækkelig ventilation under den nederste taglægte, samt at der er monteret en samleliste direkte under denne lægte, som lukker for afvanding af undertaget, således at lægter har stor risiko for at rådne.
Det er ikke muligt at konstatere, om der er udført ventilation af selve tagkonstruktionen. Dette er der ikke taget forbehold for i Tilstandsrapporten. Dette bør naturligvis undersøges nærmere.

Facader.
…
Under punkt 3.0 er ydervægge karaktersat til en K1. Ved besigtigelsen kan det tydeligt konstateres, at den inderste beklædning, som er udført af krydsfiner, er nedstøbt i fundamentet. Ved en sådan konstruktion er det sikkert, at der vil opstå råd og svampeangreb i facader. Her skulle det have været benævnt som K3, samt en UN for at kunne konstatere en evt. skade i selve ydervæggen.
…
Facadevæggen mod vest er synligt påvirket af det tryk som opstår med den benyttede tagkonstruktion. Ligeledes er den indvendige væg for afstivning opsat uden skivevirkning. Dette kan tydeligt ses med det blotte øje. Da denne konstruktionsfejl har været der siden opførelsen af ejendommen, burde den Byggesagkyndige have taget forbehold for dette, og benævnt dette med en UN.

Vinduer/døre.
…
Med baggrund i at man uden problemer kan se og konstatere manglende stopning af fuger omkring karme, bør den have en karakter af K3, da der er stor risiko for at der vil kunne opstå skade på andre bygningsdele.

Konklusion.
…
Da der er så væsentlige mangler i den vedlagte Tilstandsrapport samt direkte fejl i karakterskalaen i de konstaterede fejl, vil jeg tillade mig at kalde den udførte Tilstandsrapport for meget misvisende, som ikke forholder sig til virkeligheden.
Ligeledes skal jeg henlede opmærksomheden på Nyboligs Kvalitetsmærke, hvor de netop opfordrer køber til at tegne en Køberforsikring til dækning af omkostninger ved udbedring af eventuelle skjulte fejl og mangler.
Efterfølgende har Nyboligs Bygningssagkyndige karaktersat ejendommen i den bedste bedømmelse, som meget god, 'Huset er i meget fin stand'. Dette står ikke i forhold til virkeligheden.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående rapport er De velkommen til at kontakte mig på telefon eller mail, hvorefter vi evt. kan mødes på ejendommen.

Ud fra de konstaterede fejl og mangler, har jeg gennemgået forsikringsbetingelser for bl.a. Ejerskifteforsikringen. I disse betingelser er der dækning i henhold til skjulte fejl og mangler, samt angreb af træødelæggende insekter.

Omkostninger til udbedringer af fejl og mangler vil på nuværende tidspunkt, uden at der er blevet foretaget et nærmere indgreb i selve konstruktionerne anslået til at ligge mellem Kr. 300.000,00 og Kr. 400.000, 00 excl. moms."

Klagernes advokat indbragte ved skrivelse af 7/8 2008 en sag mod den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, for Ankenævnet for Huseftersyn.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 7/8 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

> "Klager købte med overtagelsesdag 1.09.2003 ejendommen … og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Nykredit. I skrivelse af 27.01.2008 har Tegnestuen … beskrevet en lang række fejl og mangler samt ulovligheder ved ejendommen og fremkommet med tillægsrapport af 12.06.2008. Det er klagers opfattelse af de anførte forhold, mangler, ulovligheder i vidt omfang er dækket af ejerskifteforsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 14/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Vi har i forbindelse med vores behandling af klagesagen foretaget en genbesigtigelse den 3. oktober 2008 ved bygningskonsulent J.F. Ved besigtigelsen deltog tillige forsikringstagerne. I fællesskab blev rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen gennemgået og der var enighed om, at sagen omhandler nedenstående 9 forhold:
>
> 1. Manglende fastgørelse af tagsten
> 2. Fejludførte skotrender
> 3. Manglende fuglegitter
> 4. Vindskeder er fejludførte og med råd
> 5. Sternbrædder er fejludførte og med råd
> 6. Fejludførte skotrender (fald/undertag
> 7. Manglende tagbrønde/faskine
> 8. Facader og vinduer angrebet af svamp/råd
> 9. Skæv facadevæg
>
> Ad 1.
> Vi kan oplyse, at det i forbindelse med vores genbesigtigelse ved stikprøvekontrol blev konstateret, at taget ikke er oplagt med det anbefalede antal tagbindere.
>
> Forudsætningen for forsikringsdækning er imidlertid, at forholdet opfylder skadebegrebet, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Vi bemærker, at ejendommens hovedhus og anneks er opført i henholdsvis 1975 og 1983, og at taget er det oprindelige fra bygningernes opførelse.
>
> Der er ikke tidligere anmeldt stormskader over den hos os tegnede fritidshusforsikring, men forsikringstagerne har efter egne oplysninger selv 2 gange foretaget reparationer efter nedblæste tegl. Det er ikke nærmere præciseret, hvornår disse hændelser har fundet sted.

Til orientering kan vi oplyse, at der i forsikringstagernes ejertid bl.a. har været orkan den 8. januar 2005.

De tidligere tilfælde af nedblæste tegl - der ikke har givet forsikringstagerne anledning til at indsende skadeanmeldelse - er ikke af et omfang, der afviger fra andre tage af samme alder og korrekt binding. Forholdet kan efter skadedefinitionen i ejerskifteforsikringen i øvrigt ikke betragtes som et forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi skal bemærke, at forsikringstagernes fritidshusforsikring er tegnet med stormskadedækning og uden klausul vedrørende manglende tagbindere.

På det grundlag skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Til støtte for vores afgørelse vedlægger vi kopi af ankenævnskendelse nr. 71314.

Ad 2. og 6.
L.H. har ved besigtigelsen oplyst, at der var en mindre utæthed ved en enkelt af de 4 indvendige skotrender. Utætheden var ved skotrende over alrummet.

Det bemærkes, at rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen nævner, at skotrender og tagrender er udført i folie med asfaltbelægning på yderside. Flere steder skulle der være konstateret bagfald.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapport af 18. juli 2003, at alle skotrender er fornyet i 1995. Vedrørende bygning B omtaler tilstandsrapporten tegn på mindre bagfald i skotrende med karakteren K1. Den bygningssagkyndige har endvidere lavet note om, at de indbyggede skotrender på beboelse, anneks og garage løbende bør holdes under observation.

Ifølge vores bygningskonsulent J.F. er skotrenderne udført på en utraditionel måde, men hverken materiale eller konstruktion udgør en skade eller ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 og pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

På baggrund af ovennævnte og oplysningerne i tilstandsrapport af 18. juli 2003 skal vi fastholde, at forholdene ikke er dækningsberettigende.

Ad. 3
Af rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen fremgår, at der mangler fuglegitter over alt ved tagudhæng, således at der er risiko for at fugle kan bygge rede under teglsten.

Manglende fuglegitter udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, da forholdet hverken nedsætter husets værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad. Forholdet udgør heller ikke en ulovlighed, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, da der ikke findes krav om montering af fuglegitter i bygningslovningen.

På denne baggrund kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for forholdet.

Ad 4.

Af rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen fremgår, at vindskeder er udført med åbne samlinger og bagvedliggende pap. Det fremgår videre, at der er begyndende nedbrydning af råd.

Vi skal i den forbindelse henvise til oplysningerne i tilstandsrapport af 18. juli 2003 vedrørende vindskeder.

Ifølge vores bygningskonsulent J.F. er vindskederne ikke fejludførte. Konstruktionen med afstand mellem brædderne og bagvedliggende pap var gængs byggemetode i 1970'erne. At man efterfølgende har erfaret, at konstruktionen - specielt ved udsat beliggenhed - er uhensigtsmæssig, medfører ikke, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Konstruktionen udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 og 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Vindskederne tilstand er som det kunne forventes, når der sammenlignes med et tilsvarende hus fra 1975 og husets udsatte beliggenhed og specielle konstruktion tages i betragtning.

Vi skal i øvrigt bemærke, at forholdet først er anmeldt ca. 4½ år efter overtagelsen, og at der ikke foreligger oplysninger om, at forsikringstagerne har fulgt den bygningssagkyndiges anbefaling om at lade tag eftergå af håndværker hvert 2.-4. år.

Det er naturligt, at det omfang af opfugtning, som forsikringstagerne havde kendskab til på overtagelsestiden, har udviklet sig til rådskader som sket gennem ejertiden, når der ikke foretages tilstrækkelig udbedring eller vedligeholdelse.

På baggrund af ovennævnte kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning af forholdet.

Ad 5.
Af rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen fremgår, at sternbrædder er udført med vandrette fer og not samlinger. Udfræsningerne er ikke udført med skrå not for at kunne føre regnvand væk. Det kunne tydeligt ses, at notsamlingerne flere steder var angrebet af råd og svamp.

Ifølge vores bygningskonsulent J.F. er der tale om en uhensigtsmæssig konstruktion, der nedsætter sternbræddernes levetid. Der er imidlertid ikke tale om fejlkonstruktion eller en ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 og pkt. 15 i forsikringsbetingelser i ejerskifteforsikring. Sternbræddernes tilstand er som det kunne forventes, når der sammenlignes med et tilsvarende hus fra 1975 og husets udsatte beliggenhed og specielle konstruktion tages i betragtning.

På baggrund af ovennævnte kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for forholdet.

Ad 7.
Af rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen fremgår, at nedløb er ført til terræn, uden at der er udført tagbrønde eller faskine.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er begrænset til at omfatte ejendommens bygninger, jf. pkt. 12 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Da tagbrønde/faskiner befinder sig udenfor bygningerne, er disse ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Forholdet er desuden beskrevet korrekt i tilstandsrapportens side 7 og 8 (pkt. 8.6) og er således undtaget forsikringsdækning, jf. pkt. 17 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

På baggrund af ovennævnte kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for forholdet.

Ad 8.
Ved besigtigelsen kunne der konstateres nedbrydning af nederste del af udvendig vægbeklædning og vinduer.

Ifølge vores bygningskonsulent J.F. er oplysningerne i tilstandsrapport af 18. juli 2003 ikke tilstrækkeligt dækkende for træværkets tilstand på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det er i dag umuligt at fastslå, hvordan forholdene var på overtagelsestidspunktet, idet forsikringstagerne bl.a. efter overtagelsen har malet træværket.

J.F. er dog af den opfattelse, at husets tilstand nu er væsentlig dårligere, end hvad man kunne forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. På den baggrund skal vi meddele, at vi anerkender forholdet som dækningsberettigende og vores skadeafdeling genoptager sagsbehandlingen af forholdet, herunder erstatningsopgørelsen.

Hertil skal vi dog bemærke, at forsikringstagerne ved oplysningerne i tilstandsrapport af 18. juli 2003 og KvalitetsMærket er blevet advaret om facadens/ydervægges og træværkets tilstand og restlevetid, hvilke forhold vi tager forbehold for i forbindelse med erstatningsopgørelsen. Vi agter således at foretage et væsentligt fradrag i udbedringsudgifterne, idet vi lægger til grund, at forsikringstagerne på grund af bl.a. disse dokumenter har måttet påregne væsentlige og løbende udgifter til udbedring af nedbrydningsskader.

Ad 9.
Af rapport af 27. januar 2008 fra Tegnestuen fremgår, at facadevæggen mod vest er begyndt at blive trykket ud foroven.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at facadevæggen var trykket og der blev målt en skævhed på 60 mm. Vores bygningskonsulent J.F. har vurderet, at årsagen er - som anført af Tegnestuen - manglende forankring i tværskillevæg samt tryk fra teglkonstruktionen.

Vi skal meddele, at vi anerkender forholdet som dækningsberettigende og vores skadeafdeling genoptager sagsbehandlingen af forholdet, herunder erstatningsopgørelsen.

På baggrund af ovennævnte skal vi således anerkende pkt. 8 og 9 som dækningsberettigende og vi genoptager sagsbehandlingen af disse forhold. Vedrørende de øvrige punkter skal vi afvise forsikringsdækning og henvise til de nærmere forklaringer anført ovenfor."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.

…

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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:

1. 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.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke
1. 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 klar ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

2. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at forholdene vedrørende facader og vinduer, der er angrebet af svamp/råd, samt den skæve facadevæg, er

dækningsberettigende skader, hvorfor disse forhold herefter udgår fra nævnets behandling af sagen.

Efter sin gennemgang af sagens øvrige forhold finder nævnet, at selskabets afgørelse ikke kan kritiseres, da det ikke af klagerne findes sandsynliggjort, at de anmeldte forhold er skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen