835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 74.613:

xxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet ikke har ydet dækning i overensstemmelse med anbefalingerne i en rapport udarbejdet af Bolius på foranledning af klageren efter en gennemgang af ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er ydet dækning i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1972, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/6 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

	Ja	Nej	Bygning
"2. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? *Bygning B, C, D er ikke besigtiget pga. aktuel stand/konstruktion.*	☒	☐	BCD

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A. Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er mindre revner og løs puds enkelte steder i sokkel også mod haven.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er revner i malede tagplader.
	K1	Der mangler skumbølgeklodser ved kip og ved fod. Der er risiko for fygesne i tagrum.
	K1	Der er lunker med blankt vand og utilstrækkelig fald mod afløb på paptag.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Utæt tagrende mellem køkkenvindue og hoveddør, jf. sælger.
8.14 Gangbro	K1	Der mangler gangbro i tagrum."

Ad. 1 Rådskade i udhæng, hvor garage og hus er sammenbygget:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er omfattende råd i udhæng hvor hus og garage er sammenbygget. Skaden skønnes at hidrøre fra utæthed i tagrende/tagnedløb og/eller mangelfuld rensning af tagrende, med deraf følgende opfugtning af træværket i udhænget.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: K2"

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 1. Rådskade i udhæng hvor garage og hus er sammenbygget.**
Ved besigtigelsen kunne der ved garage konstateres rådangreb i udhæng ved indbygget tagrende, hvor sternbræt, udhængslister og spærender er rådangrebet.

Det er taksators vurdering, at forholdet ikke går udover, hvad der er forventeligt af en ejendom opført i 1972. Forholdet udgør således ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Forholdet er derfor ikke dækket over ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er ligeledes efter taksators vurdering opført efter datids gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet, og afviger ikke væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder."

Efter sagens indbringelse for nævnet anførte selskabet i skrivelse af 28/10 2008 til klageren:

"**1. Rådskade i udhæng, hvor garage og hus er sammenbygget**
Rådskaden vurderes at være opstået som følge af utætheder i tagrende eller mangelfuld rensning af tagrende.

Da skaden efter vores vurdering er opstået inden jeres overtagelse, er skaden således dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi gør dog opmærksom på, at ejerskifteforsikringen kun dækker 20 % af udbedringsudgiften henset til bygningsdelens alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 9.

Vi skal bede jer indhente et tilbud på udbedring af rådskaden i udhænget, hvor garage og hus er sammenbygget, og indsende det til godkendelse hos os. Dog dækker vi ikke mellem køkkenvindue og hoveddør, jf. vores brev af 16. maj 2008.

Selvrisikoen udgør kr. 30.000. Der kan dog maksimalt betales 30.000 i selvrisiko i hele forsikringens løbetid."

Ad. 2 Nedbrudt træ i udhæng ved sammenbygning af tilbygningen:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er råd/nedbrudt træ i udhæng hvor dette er tilsluttet tilbygningen mod vest. Skaden hidrører fra en ikke korrekt/manglefuld udført afledning af tagvandet til tagrende.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: Tagafledning K3, Råd i udhæng K2."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 2. Nedbrudt træ i udhæng ved sammenbygning af tilbygningen.**
Ved besigtigelsen af udhæng ved sammenbygningen mellem eksisterende hus og tilbygning kunne konstateres rådangreb og nedbrudt træ, ved indbygget tagrende.

Det er taksators vurdering, at forholdet ikke går udover, hvad der er forventeligt af en ejendom opført i 1972. Forholdet udgør således ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Forholdet er derfor ikke dækket over ejerskifteforsikringen."

Efter sagens indbringelse for nævnet anførte selskabet i skrivelse af 28/10 2008 til klageren:

"**2. Nedbrudt træ i udhæng ved sammenbygning af tilbygningen**
Rådskaden, ved udhæng ved sammenbygningen og ved indbygget tagrende, vurderes at være opstået som følge af mangelfuld afledning af tagvand til tagrende.

Da skaden efter vores vurdering er opstået inden jeres overtagelse, er skaden således dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi gør dog opmærksom på, at ejerskifteforsikringen kun dækker 20 % af udbedringsudgiften henset til bygningsdelens alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 9.

Vi skal bede jer indhente et tilbud på udbedring af rådskaden, og indsende det til godkendelse hos os.

Selvrisikoen udgør kr. 30.000. Der kan dog maksimalt betales kr. 30.000 i selvrisiko i hele forsikringens løbetid."

Ad. 3 Utæt tagrende på østside over køkkenvindue:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Utæt tagrende på østsiden af huset, ved køkkenvindue. Skaden er forsøgt tætnet med bitumenbånd, hvilket ikke er en korrekt udbedring og der må forventes en meget kort levetid af reparationen.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: K1
Skadeskarakter burde have været: K3 (en skjult utæt tagrende medfører risiko for fugtbetingede følgeskader på udhænget)."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 3. Utæt tagrende på østside over køkkenvindue.**
Ved besigtigelsen kunne på østside ved køkkenvindue konstateres utæt tagrende.
Forholdet er anført i Tilstandsrapporten side 9, pkt. 8.6. Tagrender og nedløb med en K1-er og følgende bemærkninger: Utæt tagrende mellem køkkenvindue og hoveddør jf. sælger.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Efter sagens indbringelse for nævnet anførte selskabet i skrivelse af 5/10 2009:

"Vi har afvist forholdet overfor vores kunde i brev af 16. maj 2008, da forholdet er nævnt i tilstandsrapportens side 10, pkt. 8. Tagkonstruktion, pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb K1, Utæt tagrende mellem køkkenvindue og hoveddør jf. sælger, samt side 14 som omhandler sælgers oplysninger, hvor sælger har oplyst, at tagrenden er utæt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er 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.

Vi mener ikke, at forholdet vedrørende tagrenden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten på tidspunktet for dennes udarbejdelse, hvorfor forholdet heller ikke af denne årsag er dækket af ejerskifteforsikringen. På grundlag af beskrivelsen i tilstandsrapporten og sælgers oplysninger har kunden haft mulighed for at tage forholdets omfang eller betydning i betragtning inden købet af ejendommen.

Vores kunde har dog i brev af 10. august 2009 til nævnet gjort opmærksom på, at der er bagfald på tagrenden, som er konstateret af tømrermester O.P. Bagfaldet på tagrenden fremgår ikke af rapporten fra Bolius, og ifølge vores ejerskiftetaksator S.E.K. har han ikke ved sin besigtigelse kunne konstatere at der var et bagfald.

Vi vil dog godt være indstillet på, at dække udbedring af forholdet, og vil derfor bede vores kunde indhente tilbud på, hvad det vil koste at udbedre forholdet. Vi skal dog gøre opmærksom på, at vi alene kan anerkende, at dække 20 % af udgiften til reparation på grund af værdiforringelse.

Når vi har modtaget tilbuddet vil vi tage stilling til erstatningens størrelse."

Ad. 4 Tagpaptag på tilbygning er nedslidt:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

> "Tagpaptaget på tilbygningen er nedslidt og der må forventes en risiko for fugtindtrængen inden for en overskuelig tid.
> …
> Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
> Skadeskarakter burde have været: K3 eller en note der gør opmærksom på risikoen.
> …
> Skade nr. 04, vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, uagtet at forholdet burde have været nævnt i Tilstandsrapporten. - Der vil evt. være en mulighed for, at gøre krav gældende overfor den bygningssagkyndiges rådgiveransvarsforsikring, gennem ankenævnet for huseftersyn."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

> "**Ad. 4. Tagpaptag på tilbygning er nedslidt.**
> Ved besigtigelsen kunne tagpaptag på tilbygningen konstateres, at være nedslidt med begrænset restlevetid.
> Der er ingen synlige tegn på utætheder, hvorfor forholdet må henvises til bygningens almindelige vedligeholdelse.
>
> Forholdet udgør ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
>
> Forholdet er derfor ikke dækket over ejerskifteforsikringen."

Ad. 5 Tagpapbelægning på tilbygningens flade tag er ikke ført tilstrækkeligt langt op under tag:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

> "Tagpapbelægningen på tilbygningens flade tag, er ikke ført tilstrækkelig langt op under tagbelægningen på det tilstødende saddeltag på det oprindelige hus, til at sikre mod oppresning af vand i forbindelse med regn og kraftig blæst/fygesne, med deraf følgende risiko for fugtbetingede følgeskader.
>
> Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
> Skadeskarakter burde have været: K3"

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

> "**Ad. 5. Tagpapbelægning på tilbygningens flade tag er ikke ført tilstrækkeligt langt op under tag.**
> Ved besigtigelsen kunne ved tagfod på eksisterende hus hvor tilbygningen er sammenbygget konstateres, at skotrenden ikke er ført tilstrækkelig op under det tilstødende saddeltag.
> Taksator vurderer, at der ikke er sket skader som følge af dette forhold, og da tilbygningen er ca. 30 år, vurderes der ikke nærliggende risiko for skader.

Forholdet er ikke omfattet af skadesdefinitionen, og er derfor ikke dækket over ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Ad. 6 Tagplade på vestvendt tagflade med hul:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er et større hul i en tagplade på den vestvendte tagflade ved det nordlige udhæng, hvilket har medført en kraftig opfugtning samt et begyndende svampeangreb på træværket i den underliggende tagkonstruktion. - Skaden skønnes at have været der i en længere periode, p.g.a. udviklingen i nedbrydningen i træværket. (det skal bemærkes, at der af nuværende ejer er foretaget en midlertidig tætning, for at undgå yderligere skadesudvikling)
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: Skade tagplade K3, Fugt/svamp K3 eller evt. UN."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 6. Tagplade på vestvendt tagflade med hul.**
Ved besigtigelse kunne konstateres, at tagplade på vestvendt tagflade på gavl er med hul i, og har medført råd/fugtskade på underliggende spær og gavlbeklædning.

Forholdet er omfattet af skadesdefinitionen, og er derfor dækket over ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Tilbud på reparation af forholdet imødeses til vores godkendelse. Arbejdet skal ikke sættes i gang før du har fået accept fra os.

Vi gør opmærksom på, at der for forsikringen gælder en selvrisiko på 30.000 kr. pr. anmeldt skade. Såfremt tilbudet ikke overstiger selvrisikobeløbet, vil fakturabeløbet bliver brugt til at nedskrive den maksimale selvrisiko på 30.000 kr."

Ad. 7 Rygningsplade er revnet:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er udskiftet en del rygningsplader, hvor de nye rygningsplader har en profil/taghældning der ikke passer sammen med de originale rygningsplader, hvilket har været en medvirkende årsag til at en del rygningsplader er flækkede. Endvidere er der flere tagplader der er revnede, hvor dette skønnes forårsaget af en forkert tilspænding af tagskruerne.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: K1 (der er ingen bemærkninger til rygningsplader)
Skadeskarakter burde have været: Rygningsplader: K3, tagplader: K2 med en bemærkning om at der aktuelt er en begrænset risiko for aktuelle skader, da revnerne er i toppen af bølgen men at pladerne skal skiftes for at undgå en skadesudvikling og dermed risiko for fugtbetingede følgeskader."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 7. Rygningsplade er revnet.**
Ved besigtigelsen er der konstateret revne i en rygningsplade.

Forholdet er dækket over ejerskifteforsikringen og der imødeses et tilbud på reparation fremsendt til vores godkendelse. Arbejdet skal ikke sættes i gang før du har fået accept fra os."

Ad. 8 Manglende fugleklodser under tagplader ved tagfod og rygning:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der mangler/er nedslidte 'fugleklodser'/skumklodser under rygningsplader og tagplader ved tagfod, med deraf følgende risiko for fugtbetingede følgeskader p.g.a. indtrængende fygesne eller regn i forbindelse med kraftig blæst.

Skadeskarakter i Tilstandsrapport: K1
Skadeskarakter burde have været: K3 (da der er risiko for følgeskader på andre bygningsdele)."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 8. Manglende fugleklodser under tagplader ved tagfod og rygning.**
Ved besigtigelsen kunne der ved rygning og tagfod konstateres manglende fugle/skumklodser. I tilstandsrapporten side 9, pkt. 8.1. Tagbelægning/rygning. Er anført en K1-er med følgende bemærkninger: Der mangler skumbølgeklodser ved kip og ved fod. Der er risiko for fygesne i tagrum.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Ad. 9 Skorstens betonafdækning er revnet:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Skorstenens betonafdækning er revnet, hvilket har medført at skorstenspibens murværk bliver opfugtet med deraf følgende murværksskader.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: K2."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 9. Skorsten betonafdækning er revnet.**
Ved besigtigelsen kunne skorstensafdækningen (beton) konstateres at været utæt, skorstenen er i øvrigt ikke i brug, da ejendommen er overgået til fjernvarme.

Utætheden har medført løse og nedbrudte fuger i skorstenen, sammen med almindelig aldersnedbrydning.

Forholdet udgør ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder (se evt. forsikringsbetingelsernes afsnit 3).

Forholdet er derfor ikke dækket over ejerskifteforsikringen."

Efter sagens indbringelse for nævnet anførte selskabet i skrivelse af 28/10 2008 til klageren:

"**3. Skorstenens betonafdækning er revnet**

Som følge af betonafdækningens utæthed er der konstateret løse og nedbrudte fuger i skorstenen.

Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi skal bede jer indsende et tilbud på udbedring til godkendelse hos os.

Da skorstenen ikke længere er i brug, er det vores vurdering, at den kan afblændes. Såfremt der skal en ny inddækning på, gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen kun dækker 50 % henset til inddækningens alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 9.

Selvrisikoen udgør kr. 30.000. Der kan dog maksimalt betales kr. 30.000 i selvrisiko i hele forsikringens løbetid."

Ad. 10 Taghætter er ikke monteret håndværksmæssigt korrekt:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Tætning omkring taghætter er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da der er foretaget tætning af formodede tidligere skader ved at påsmøre et tætningsmateriale som skønnes at have en begrænset levetid og dermed udgøre en risiko for fugtbetingede følgeskader.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: K3."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 10. Taghætter er ikke monteret håndværksmæssig korrekt.**
Ved besigtigelsen kunne taghætter konstateres at være eftersmurt med et tætningsmateriale med en begrænset restlevetid.

Forholdet udgør ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Efter sagens indbringelse for nævnet anførte selskabet i skrivelse af 5/10 2009:

"10 Tætning ved taghætte
I vores brev af 16. maj 2008 har vi afvist dette forhold over ejerskifteforsikringen.

Efter gennemgang af sagen er vi dog indstillet på, at dække forholdet, og vi vil derfor bede vores kunde indhente tilbud på, hvad det vil koste at udbedre forholdet.

Når vi har modtaget tilbud vil vi tage stilling til erstatningens størrelse."

Ad. 11 Rådangreb i vinduesparti mod tilbygning:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Råd/nedbrudt træ i store dele af træværket på vestvendt vinduesparti på tilbygning.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: K2."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 11. Rådangreb i vinduesparti mod tilbygning.**
Ved besigtigelsen kunne på vinduespartiet i tilbygningen konstateres rådangreb i sidekarm og bundstykke.
Forholdet er dækket over ejerskifteforsikringen og der imødeses et tilbud på reparation fremsendt til godkendelse. Arbejdet skal ikke sættes i gang får du har fået accept fra os."

Ad. 12 Sætningsrevner i murværk ved vestfacade og gavl mod vej:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er kraftige sætningsrevner i murværk og sokkel henholdsvis i vestfacaden og i nordgavlen, revnerne har en revnevidde på 1-1,5 mm. Revnerne skønnes at hidrøre fra sætninger der har en sammenhæng med den vestvendte tilbygning, dette begrundes i placering og karakter af revnerne, det kan ikke med sikkerhed fastslås hvorvidt revnerne er statiske og ikke vil udvikle sig yderligere. Dette vil dog være forventeligt, da tilbygningen er opført for 30 år siden. Revner af denne karakter vil dog kræve en løbende vedligeholdelse, da de selv efter en reparation, vil have en tilbøjelighed til at komme igen, da bruddet udgør en svag zone, hvor de normale spændinger i en bygning vil udlignes.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: K1
Skadeskarakter burde have været: UN eller K2 med en bemærkning om at der må forventes en løbende vedligeholdelse."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 12. Sætningsrevner i murværk ved vestfacade og gavl mod vej.**
Ved besigtigelsen kunne på sammenbygning mellem ekst. hus og tilbygning, samt ved brystning under vindue på vestfacade konstateres sætnings/spændingsrevner.

I tilstandsrapporten side 9, pkt. 3.1. Facader og gavle er anført en K1-er med følgende bemærkninger: Der er revner i alle facader og gavle også ved dør og vindueshuller. Ved bryggersdør er der tillige løse gasbetonblokke.
Dette er ikke usædvanligt for ejendommens alder, materiale og konstruktion taget i betragtning.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket over ejerskifteforsikringen."

Ad: 13 Revner på indvendige vægge:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er revner i indvendige letbeton skillevægge, revnerne skønnes ikke at være af en alvorlig konstruktiv karakter, men der må påregnes en løbende vedligeholdelse.

Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: K1 da skaden primært er af kosmetisk karakter."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 13. Revner på indvendige vægge.**
Ved besigtigelsen var revner på indvendige vægge afhjulpet, idet der var udført nye vægoverflader med væv.

I vores brev af 01. oktober 2007 fremgår, at forholdet ikke må udbedres uden forudgående aftale med Tryg.

Ligeledes fremgår det af vores brev af 14. marts 2008, at det er en forudsætning for vores videre behandling af sagen, at forholdet ikke er udbedret inden besigtigelsen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at forholdet var udbedret.

Det var ikke ved besigtigelsen muligt for vores taksator, at vurdere hvor vidt der har været tale om et forhold, der er omfattet af skadesdefinitionen for ejerskifteforsikringens afsnit 3."

Ad. 14 Skimmelsvamp i sydvestlig værelse på ydervægge:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er spor efter opfugtning og begyndende angreb af skimmelsvamp, på indvendig side af ydervæggene omkring bygningens sydvestlige hjørne. Skaden skønnes at hidrøre fra kondens/kuldebro, på grund af den ringe isolering en 24 cm gasbetonvæg yder, hvilket specielt kommer til udtryk omkring hushjørner, hvor den udvendige nedkøling virker på både gavl og facade. Skaden er således en konsekvens af bygningens konstruktive udformning, hvilket var almindelig accepteret på opførelsestidspunktet.
Det skal bemærkes, at det er oplyst af ejer, at skaden først kunne registreres i forbindelse med istandsættelsen af huset, hvor gulvbelægningen og dele af blindgulvet er blevet fjernet.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: Ingen (det vurderes at skaden ikke har været synlig ved det huseftersyn, der danner grundlag for Tilstandsrapporten).
…
Skade nr. 14, har været anmeldt til forsikringen, der har afvist denne. Denne afvisning er forventelig og korrekt, da skaden alene hidrører fra en på opførelsestidspunktet lovlig konstruktion. Ligesom det skønnes at den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at registrere skaden i forbindelse med huseftersynet."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 14. Skimmelsvamp i sydvestligt værelse på ydervægge.**
Ved besigtigelsen var angreb af skimmelsvamp afhjulpet, idet der var udført nye vægoverflader med væv og lagt nyt gulv.

Som nævnt ovenfor, var det ved besigtigelsen ikke muligt for vores taksator, at vurdere hvor vidt der har været tale om et forhold, der er omfattet af skadesdefinitionen for ejerskifteforsikringens punkt 3."

Ad. 15 Fugtskader på isolering ved indvendig vægbeklædning:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"I forbindelse med istandsættelsen af huset er dele af den indvendige vægbeklædning i tilbygningen fjernet, hvorved det kan konstateres at der ikke er monteret en korrekt dampstandsende membran i vægopbygningen, hvilket har medført en fugtbetinget misfarvning af isoleringsmaterialet samt rustdannelse på søm og skruer.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: Ingen (det vurderes at skaden ikke har været synlig ved det huseftersyn, der danner grundlag for Tilstandsrapporten)."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 15. Fugtskader på isolering ved indvendig vægbeklædning.**
Ved besigtigelsen var forholdet afhjulpet i forbindelse med istandsættelse.

Som nævnt ovenfor, var det ved besigtigelsen ikke muligt for vores taksator, at vurdere hvor vidt der har været tale om et forhold, der er omfattet af skadesdefinition for ejerskifteforsikringens punkt 3."

Ad. 16 Gulvafløb i bryggers ikke tæt mellem afløbsskål og rist:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Gulvafløbet i bryggers er ikke tæt mellem afløbsskål og rist i gulv.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadeskarakter burde have været: K3."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 16 Gulvafløb i bryggers ikke tæt mellem afløbsskål og rist.**
Ved besigtigelsen kunne på gulvafløb i bryggers konstateres utæthed mellem afløbsskål og rist.

Det er taksators vurdering, at der er nærliggende risiko for skade, og forholdet er dækket over ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Tilbud på reparation af forholdet imødeses til vores godkendelse. Arbejdet skal ikke sættes i gang før du har fået accept fra os."

Ad. 17 Grundfugt i garagens ydervægge:

Af Boliusrapport af 11/10 2007 fremgår:

"Der er opstigende grundfugt i garagens ydervægge, skaden skønnes at hidrøre fra en manglende fugtstandsende membran mellem fundament og murværk.
…
Skadeskarakter i Tilstandsrapport: Ingen

Skadeskarakter burde have været: K2.
…
Skade nr. 17, vil ikke kunne dækkes af ejerskifteforsikringen, da den bygningssagkyndige i Tilstandsrapporten anfører at bygningen er i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage et huseftersyn af bygningen. - Der er dog en åbenlys mulighed for at gøre krav gældende overfor den bygningssagkyndige og dennes ansvarsforsikring, da bygningen ikke er i en så ringe stand, at den ikke skal gennemgås og dermed omfattes af Tilstandsrapporten. D.v.s. forholdet vil kunne indklages for ankenævnet for huseftersyn."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/5 2008 til klageren:

"**Ad. 17. Grundfugt i garagens ydervægge.**
Af forsikringsbetingelsernes afsnit 2 fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Af tilstandsrapporten side 6 fremgår det, at garagen er betegnet som bygningen B.

På side 7 under bemærkninger fremgår følgende under punkt 4.

4. Er sekundære bygninger i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?

JA, bygning B, er ikke besigtiget pga. aktuel stand/konstruktion.

Idet overdækningen er af så ringe byggeteknisk karakter og herefter undtaget af tilstandsrapporten, er denne bygning ligeledes ej omfattet af ejerskifteforsikringen."

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

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."

Nævnet udtaler:

Ad. 1 Rådskade i udhæng hvor garage og hus er sammenbygget, ad. 2 Nedbrudt træ i udhæng ved sammenbygning af tilbygningen og ad. 3 Utæt tagrende på østside over køkkenvindue:
Selskabet har tilbudt at yde dækning til disse forhold og har afskrevet 80 % af erstatningen som følge af værdiforringelse. Nævnet finder ikke anledning til at kritisere dette.

Ad. 4 Tagpaptag på tilbygning er nedslidt:
Forholdet findes alene at bestå i almindelig vedligeholdelse, hvilket ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Ad. 5 Tagpapbelægning på tilbygningens flade tag er ikke ført tilstrækkeligt langt op under tag:
Efter sin gennemgang af dette forhold finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, da det ikke af klageren er sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade.

Ad. 6 Tagplade på vestvendt tagflade med hul og ad. 7 Rygningsplade er revnet:
Selskabet har anerkendt dækning af disse forhold

Ad. 8 Manglende fugleklodser under tagplader ved tagfod og rygning:
Nævnet finder, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren med henvisning til tilstandsrapporten kunne forvente. Selskabet skal således ikke yde dækning til dette forhold.

Ad. 9 Skorstens betonafdækning er revnet:
Selskabet har tilbudt at yde dækning til disse forhold og har afskrevet 50 % af erstatningen som følge af værdiforringelse. Nævnet finder ikke anledning til at kritisere dette.

Ad. 10 Taghætter er ikke monteret håndværksmæssigt korrekt:
Selskabet har anerkendt dækning af dette forhold.

Ad. 11 Rådangreb i vinduesparti mod tilbygning:
Selskabet har anerkendt dækning af disse forhold.

Ad. 12 Sætningsrevner i murværk ved vestfacade og gavl mod vej:
Nævnet finder, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren med henvisning til tilstandsrapporten kunne forvente. Selskabet skal således ikke yde dækning til dette forhold.

Ad: 13 Revner på indvendige vægge, ad. 14 Skimmelsvamp i sydvestlig værelse på ydervægge og ad. 15 Fugtskader på isolering ved indvendig vægbeklædning:
Disse forhold var udbedrede, inden selskabets taksator havde mulighed for en besigtigelse dem. Nævnet finer herefter, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at forholdet er omfattet af den tegnede forsikrings skadebegreb.

Ad. 16 Gulvafløb i bryggers ikke tæt mellem afløbsskål og rist:
Selskabet har anerkendt dækning af dette forhold.

Ad. 17 Grundfugt i garagens ydervægge:
Denne bygning blev ikke besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Den er således ikke omfattet af forsikring.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann