821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.835:

xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxx xx

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 selskabets afvisning af at yde dækning til en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke er dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1924, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 30/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/11 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Mursten i gavl mod SØ fremstår partielt med løse, porøse samt afskallede overflader
	K2	Der ses partielt løse og udfaldne mørtelfuger i murværket i facader mod NØ samt ved hjørnet mod NV ved udbygningen, ex.vis i stik over kældervindue, under køkkenvindue, mell. køkkenvindue/dør samt i murværk omkring udbygn. hvor der endvidere ses angreb af murbier. Note: Sælger oplyser at murværkets mørtelfuger på gavlene samt facaden mod SV er renoveret hvilket tydeligt kan ses.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der ses partielt lidt revnedannelser i forskalling mell. tagsten/rygning og tagsten/murede gavle.
	K3	Der ses beskadiget tagsten ved overgang mell. hovedtaget/eternittaget over udbygningen og der ses hul på størrelse med ½ sten. Note: Sælger oplyser at den beskadigede sten bliver udskiftet i indeværende uge.

…

8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorsten fremstår med løse og partielt udfaldne fuger og lidt medtaget af vejrliget. Forskallingen/mørtlen mell. skorsten/tagsten er partielt nedfalden, især mod NØ. Der ses endvidere revner samt nedfalden forskalling ved gratrygning mod N. I tagrum ses der dagslys i grathjørnet samme sted pga. utætheder. Omkring skorstenen ses mørke pletter på gulvet som er fugt og der måles op til mell. 21-28% fugt i gulvbrædder. Note: Ovenstående steder kan der trænge vand ind i tagkonstruktionen med yderligere opfugtning samt nedbrydning som følge."

Det fremgår af sagen, at klageren medio 2007 anmeldte en række forhold til selskabet. Som følge heraf er forhold vedrørende kælderen, facader, vindue i sydgavl, taget og etagedækket genstand for nærværende klage.

Kælder:

Klageren anførte i skrivelse af 30/7 2007 til selskabet:

> "Indvendige vægge og vægbeklædninger i kælder er blevet opfugtede som følge af vandindtrængning i forbindelse med kraftig regn. Der ses efterfølgende udslag af skimmelsvamp nederst på dele af de opfugtede vægge. Der kan enkelte steder ses deformering af gipsplader nederst - formentlig hvor opfugtningen har været størst.
>
> Skadeårsagen kan med stor sandsynlighed tilskrives manglende fugtisolering mv. af kælderydervæg kombineret med uhensigtsmæssig beklædning og overfladebehandling af kældervægge indvendigt.
>
> Alle vægoverflader i kælder fremstår beklædte med træ eller gips, eller med malet glasvæv, undtaget ca. 3-5 kvm flisebeklædning ved badekar.
>
> Udfor rum med konstateret vandindtrængning, er der ikke udvendig fugtisolering i form af drænplade eller tilsvarende (vi har blotlagt kælderydervægge stikprøvevis under terræn). Der ses drænplade på kælderydervæg mod øst og delvist på sydgavl - udfor rum hvor der ikke var vandindtrængning."

Selskabets taksator A.H.H. besigtigede ejendommen den 20/9 2007 og anførte som følge heraf:

"Foto 1: Huset er fra 1924, og fremstår noget nedslidt og der må påregnes en del større reparationer, før huset har normal vedligeholdelses stand.

Foto 2: Ifm. kraftigt nedbør har der været vandindtrængning i kælderen, som har forårsaget opfugtning og skimmel på kælderydervægge samt på de indvendige skillevægge.
På fotos ses tegn på begyndende skimmelvækst på glasvæv.

Foto 3: Der kunne på de indvendige vægge måles et forhøjet fugtniveau.
I kælderen er vægge beklædt med enten malet glasvæv eller bræddebeklædning eller gips.
Der er etableret omfangsdræn på ca. 12 m af husets samlede 34 m kælderydervæg.

Foto 5: Det kunne konstateres at på de vægge hvor der er fugtproblemer ikke er etableret omfangsdræn."

Selskabet anførte i skrivelse af 20/12 2007 til klageren:

"**Vand i kælder efter kraftigt regn**
Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at der har været vandindtrængning gennem kælderydervægge og gulv.

Vandindtrængningen har forårsaget en opfugtning af kælderydervægge samt af de indvendige skillevægge, hvilket har forårsaget skimmelvækst på væggene.

Det er almindelig kendt, at kældre fra denne årgang og frem til ca. 1970 ikke kan forventes at være 100 % tørre. Der vil ofte være en del fugtighed i både vægge og gulve, som kommer fra opstigende grundfugt, da det på dette tidspunkt ikke var sædvanlig byggeskik at sikre mod fugtindtrængning.

Samtidig kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres nogle konstruktions- materiale- eller udførelsesfejl ved jeres ejendom.

Da årsagen til fugten skyldes bygningens oprindelige konstruktion, der var normal på udførelsestidspunktet, kan forholdet ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.

Det er jer som forsikringstager der skal sandsynliggøre, at jeres kælder adskiller sig nævneværdigt fra andre kældre af samme alder og konstruktionsmåde. Hvis vi modtager dokumentation på at kælderen adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende kældre vil vi behandle sagen på ny."

Klageren anførte i skrivelse af 30/4 2008 til selskabet:

"**KÆLDER**
Skade og nærliggende risiko for skade på vægge i kælder - indvendigt.

Ved Tryg's besigtigelse er kælderydervægge gennemgået indvendigt og udvendigt, herunder de indvendige beklædninger af vægge i kælder. Tryg gennemgår problemer og karakte-

ristik for typiske kælderkonstruktioner anno 1925. Vi anerkender vurderingen af bygningens oprindelige konstruktion og alder, og deraf medfølgende fugtforekomster.

Det er forbundet med nærliggende risiko for skade, når de indvendige beklædninger, som er udført efterfølgende, ikke er forenelige med den oprindelige konstruktion. Det viser sig også, at der er skade, bl.a. i form af angreb af skimmelsvamp på vægoverflader i kælder.

Vi kan til sagens fremme yderligere dokumentere konstruktionens uegnethed. Vedlagt vejledning: 'Fugtige kælderydervægge' fra Nykredits boligportal fremgår det (s. 3) at fugtige kældervægge ikke bør suppleres med beklædninger og overfladebehandlinger som de anvendte.

Hvad angår fugtisolering og omfangsdræn på ydersiden af kældervæg: Den 16.07.2007 skriver Tryg, med henvisning til forsikringsbetingelserne, at der ikke kan ydes dækning af skade på omfangsdræn, - der argumenters for, at dette ikke er en del af ejendommens bygninger.

Vi ser ikke umiddelbart, at det fremgår af aftalegrundlaget. Efter betingelserne må der forventes dækning jf. pkt. 3 'Hvad dækker ejerskifteforsikringen', første afsnit: ... 'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger'. Forkert udført, manglende eller dårligt fungerende fugtisolering i form af drænplader og omfangsdræn er fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger, jf. det anmeldte. Derudover kan forkert udført omfangsdræn være årsag til underminering af en bygnings fundering.

Endvidere er omfangsdræn (og drænplader) eksplicit nævnt i aftalegrundlaget (tilstandsrapport) under Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring. I den foreliggende sag må vi derfor hævde, at forholdet også af den grund bør være dækket, da det alene med udgangspunkt i tilstandsrapport ikke er muligt at tage forholdets reelle betydning i betragtning.

Udover Tryg's afgørelse vedr. omfangsdræn savnes der sagsbehandling af anmeldelse af skade hidrørende fra mangler i fugtisoleringen af kælderydervæg."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/6 2008 til klageren:

"**Vedrørende kælder**
Det er vores taksators vurdering, at den opsatte vægbeklædning minimum er mellem 20-30 år gammel. Den valgte vægbeklædning er udført efter almindelig praksis på udførelsestidspunktet, hvor man ikke var særlig opmærksom på risikoen for svampeskader. Da konstruktionen var almindelig på udførelsestidspunktet udgør den ikke et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger/vægbeklædninger af samme alder. Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen da skadedefinitionen ikke er opfyldt - se forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Ejerskifteforsikringens standarddækning omfatter jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2 bygninger på ejendommen, medmindre bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Forsikringen dækker derfor ikke forhold ude på grunden, hvorfor dræn ikke er omfattet.

Ekstrasikringen omfatter jf. forsikringsbetingelserne lovliggørelse af ulovlige kloak- og stikledninger i jorden udenfor bygningerne. Dræn er hverken en stik- eller kloakledning, hvorfor det ikke er dækket under ekstrasikringen.

Kendelse nr. 59.022 vedlægges til orientering.

I 1924 brugte man ikke drænplader, hvorfor dette må regnes som værende en forbedring af ejendommen, og er derfor ikke dækket over ejerskifteforsikringen."

Klageren har ved skrivelse af 17/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet anerkender, at mangler ved omfangsdræn, mangler ved drænpladerne samt angreb af skimmelsvamp på indvendige vægge er dækningsberettigende skader. Klageren har til støtte herfor anført:

"**1. Kælder**
Ifølge tilstandsrapporten er ejendommens beboelse, bygning A, opført i 1924. Det oplyses, at bygningen i 1998 er forsynet med omfangsdræn (og monteret med drænplader), og samtidig forsynet med efterisolering af kælderydervægge.

Det kan på stedet konstateres at drænplader kun delvis er til stede på kælderydervæg. Det betyder med alt overvejende sandsynlighed, at omfangsdræn tilsvarende kun er delvist udført. Det kan ligeledes konstateres, at den beskrevne efterisolering ikke er udført på udvendig side af ydervæg, (hvilket ellers ud fra en byggeteknisk vurdering ville være en god og rigtig løsning).

For kælderen har vi anmeldt følgende:
1a.
Mangler ved omfangsdrænet, der giver anledning til vandindtrængning og medfølgende skader.

Efter dansk byggetradition og -praksis, som den fremgår af et standardværk som Byggebogen (1948-50), beskrives omfangsdrænet som en underordnet og integreret del af kælderydervæggens fugtisolering.*

Oplysninger om omfangsdræn opføres i tilstandsrapport under kategorien 'Kælder'. Det gælder tilstandsrapportens forud opstillede standardspørgsmål til ejer, såvel som det gælder specifikke tilføjelser om kælder gjort til forsikringsselskabet af den bygningssagkyndige. Der er derfor heller ikke oplysninger om omfangsdræn under kategorien 'VVS', der som standard ikke omfattes af forsikringsdækning.

Da omfangsdrænet i tilstandsrapporten - en vigtig del af forsikringens aftalegrundlag - ikke kategoriseres som VVS, men specifikt (og entydigt) kategoriseres som en del af kælderen, (der er en del af bygningen) - og da det samtidig ikke fremgår specifikt af aftalegrundlaget, at omfangsdræn ikke er en del af bygningen, må det betragtes med mistro, hvis nogen, ud fra en noget uklar tolkning af aftalegrundlaget, i sagsbehandlingen forsøger at 'flytte' bygningsdelen uden for bygningen eller til kategorien VVS. Da udvendig side af kælderydervæg - og dermed fugtisolering - i sagens natur hovedsagelig vil ligge under terræn og dermed ikke umiddelbart er synlig, vil en sådan tolkning, baseret på at der ikke gives dækning til ikke synlige bygningsdele, med sikkerhed resultere i, at tilstandsrapport og dermed aftalegrundlaget fremstår vildledende.

Det virker derfor ikke forståeligt, og også stødende for almindelig retsbevidsthed, hvis bygningens omfangsdræn principielt ikke skulle anses for enten at være 1) en del af bygningen,

eller 2) et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning - og dermed omfattet af forsikringsdækning.

Omvendt har vi forståelse for, at dræn af mark eller andre åbne arealer ikke omfattes af en bygningsforsikring, i den udstrækning det ikke medfører nærliggende skadesrisiko på bygningen.

Argumentet underbygges principielt af den vedlagte vejledning om omfangsdræn**. Illustrationerne taler et meget tydeligt sprog om skader fra omfangsdræn, der - ud fra ideen om en forsikringsordning - rimeligvis bør være forsikringsdækkede. Fra en byggeteknisk vurdering er det, under alle omstændigheder, indlysende, at defekt eller mangelfuldt omfangsdræn giver nærliggende skadesrisiko på den forsikrede bygning.

De anmeldte skader omfatter indtrængning af flere hundrede liter vand i forbindelse med kraftig regn. Da omfangsdrænet ikke på skadestidspunktet er mere end ti år gammelt, kan skaden ikke tilskrives mangler i omfangsdrænets funktion, der har årsag i udløb af bygningsdelens almindelige levetid.

1b.
Mangler (eller defekt) ved drænplader i udvendig fugtisolering, der giver anledning til vandindtrængning og medfølgende skader.

Som for omfangsdrænet, har vi for drænplader i kælderydervæggens fugtisolering anmeldt tilsvarende skade og skadesrisiko.

Ved en fornuftig og god udførelse af omfangsdræn anno 1998, ville der naturligt følge en tilsvarende god udførelse af drænplademonteringen.

Det fremgår af tilstandsrapport, at dækningsomfang udover en minimumsdækning nærmere vil fremgå af forsikringstilbud og -betingelser. Her beskrives der dækning af skade og skaderisiko konstateret i forsikringsperioden, gældende aktuelle forhold - dvs. forhold der er til stede på forsikringstidspunktet. Der udtrykkes i den forbindelse ikke forbehold for bygningsdele, der er tilkommet senere end den oprindelige bygnings opførelsestidspunkt. I mange - og formentlig langt de fleste - tilsvarende bygninger af samme alder - indgår forbedringer, ombygninger mv. naturligt som en del af de aktuelle forhold ved en handel. I dette tilfælde er der i aftalegrundlaget - til brug for forsikringsselskabets tilbud - gjort specifik beskrivelse af en sådan forbedring.

Udbedring for punkt 1a. og 1b. bør udgøre etablering af fugtisolering med dræn hvor dette mangler. Se evt. brev til Tryg af 30. juli 2007 for nærmere beskrivelse af udbedring for kælder.

1c.
Angreb af skimmelsvamp på indvendige vægbeklædninger, samt risiko for råd- og svampeskade.
De indvendige beklædninger i kælder er blevet skadet og udgør en fortsat skaderisiko. Vi ønsker beklædningerne fjernet, og overfladerne retableret i overensstemmelse med en passende udførelse for en kælder.

Den ovenfor beskrevne efterisolering udført 1998 er ikke udført på udvendig side af kælderydervæg. Indvendig beklædning af ydervægge må derfor konkluderes udført tidligst i 1998 sammen med indvendig efterisolering.

Tryg vurderer, at vægbeklædningen er ældre og derfor udført på et tidspunkt, hvor den af Tryg menes i overensstemmelse med gængs byggeskik. Vi noterer os, at Tryg hermed vurderer, at tilstandsrapporten er misvisende, hvad angår beskrivelsen af kælder.

Diskussionen om konstruktionens alder, der her rejses af Tryg, vurderer vi er underordnet i forhold til forsikringsdækning. Uanset om det er tilstandsrapportens oplysninger der er klart forkerte, eller det er Tryg's vurdering, må der i begge tilfælde være forsikringsdækning."

Selskabet har ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"1. Vand i kælderen/dræn
Vores kunde har klaget til nævnet over manglende dækning for vand i kælderen samt fugtsikring og dræn på ejendommen. Vores kunde anfører i den forbindelse, at drænet udgør en del af bygningen, og derfor bør dækkes. I den forbindelse ønskes der drænplader/omfangsdræn på hele ejendommen, hvor der i dag kun kunne konstateres dette på cirka 12 meter ud af ejendommens i alt 34 m kælderydervæg.

Taksator kunne konstatere ved besigtigelsen, at der har været vandindtrængning i kælderen i forbindelse med kraftigt regnvejr, og at dette har forårsaget opfugtning og skimmel på de indvendige skillevægge.

Der er målt forhøjet fugtindhold i væggene ved besigtigelsen.

Der er for cirka 20-30 år siden etableret beklædning på væggene. Væggenes beklædning består af enten malet glasvæv, bræddebeklædning eller gips. Det er ikke usædvanligt, at se sådanne beklædninger i en kælder af samme alder, idet man for 20-30 år siden udførte beklædning på denne måde, fordi man dengang ikke var klar over, at der kunne være visse problemer forbundet med kombinationen af beklædninger og fugtige kældre. Vores kunde er ikke enig i alderen på beklædningen, men vi har ikke modtaget dokumentation fra ham, der viser en anden alder, end den af os vurderede.

På de vægge, hvor der kunne ses fugtproblemer, er der ikke etableret omfangsdræn.

I tilstandsrapporten oplyser sælger følgende:

1997-1998 ja til at der er trængt vand op igennem kælderydervægge eller op gennemgulvet. Siden 1998 lagt omfangsdræn+ efterisolering af ydervæg. Fuldstændigt tørt siden omfangsdræns anlæggelse.

På tidspunktet for ejendommens opførelse i 1924 var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er således ikke usædvanligt, at der kan konstateres forhøjet fugtindhold i vægge og gulve, fordi der ikke er foretaget sikring mod opstigende og indtrængende grundfugt. I den periode, hvor vores kunde anmelder om vandindtrængningen, var Danmark plaget af usædvanlig meget og kraftig nedbør. Den beklædning/tapet der er etableret i vores kundes kælder var ikke usædvanlig henset til tidspunktet, hvor denne blev monteret. Kælderen er således ikke anderledes end en tilsvarende kælder med beklædning/tapet.

Vi er ikke uenige med vores kunde i, at det kan være hensigtsmæssigt at etablere omfangsdræn og fugtsikre ejendommen. Der er imidlertid tale om væsentlige forbedringer set i forhold til ejendommens tilstand på udførelses- og overtagelsestidspunktet.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen mener vi ikke, at vores kundes kælder går udover, hvad man normalt kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi er dog naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation, der viser, at forholdet udgør en skade/nærliggende risiko for skade.

Vi mener fortsat, at etablering af dræn og fugtsikring på en ejendom fra 1924 udgør en væsentlig forbedring, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, uanset om drænet befinder sig i grunden eller i bygningen. Vi vedlægger i den forbindelse kopi af kendelse nummer 68.996, hvori nævnet udtalte, at drænrør i væggen ikke er omfattet, fordi der er tale om et dræn.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse, og fastholder derfor denne."

Facader:

Klageren anførte i skrivelse af 18/8 2007 til selskabet:

"**2. Udkradsning og efterfugning af løse mørtelfuger:** Pris på fugearbejde ikke overensstemmende med tillæg tilstandsrapport.

Omkostningerne er opgjort i tillæg til tilstandsrapport til kr. 16.000,- ekskl. moms og stillads ell. lign.

Fra murer er tilbud på arbejdet kr. 66.750,- ekskl. moms og stilladsomkostninger og ekskl. udskiftning af defekte sten.

Sagkyndig angiver at gavle samt facade mod V er renoverede. Imidlertid er nordgavl ikke renoveret.

Forslag til udbedring:
Iht. tilbud fra murer. Det bemærkes dog at udgifter til nedtagning og retablering af overdækninger på nordgavl ikke er medtaget i tilbud.

Udgifter udover kr. 16.000,- tillagt indeksering, moms og udgifter til defekte sten og stillads til østfacade, vil formentligt udgøre min. kr. 65.000 - 75.000,- som ikke kunne forventes med baggrund i tilstandsrapport og tillæg.

3. Renoverede facader (sydgavl og vestfacade): (Om)fugning af murværk er formentlig udført uden almindeligvis foreskrevet forudgående udkradsning.

Dette kan konstateres visuelt ved hjørner i overgang til ikke renoverede flader. Der kan også konstateres fuger med dårlig vedhæftning (løse). Forholdet anbefales af muremester ikke umiddelbart udbedret, idet dette vil give anledning til en forringet (visuel) fremtræden af murværket.

Forslag til udbedring:
For dette forhold afventes Tryg's supplerende vurdering."

Selskabets taksator A.H.H. besigtigede ejendommen den 20/9 2007 og anførte som følge heraf:

"Foto 1: Husets fuger trænger til en udskiftning som beskrevet i TR, fugerne er dog udskiftet på en facade, her er de dog ikke udført håndværksmæssigt korrekt, dette giver dog efter min overbevisning ikke nærliggende risiko for skade."

Selskabet anførte i skrivelse af 20/12 2007 til klageren:

"**Fuger trænger til udskiftning**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at fuger trænger til udskiftning på de facader der ikke er renoveret.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 6 under pkt.3.1.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 ikke kan dække forholdet over jeres ejerskifteforsikring.

Med hensyn til den facade der er renoveret, så er det ikke udført håndværksmæssigt korrekt, men der er ingen skade som følge af dette, og der er heller ikke nærliggende risiko for skade. Da skadebegrebet ikke er opfyldt, kan vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke dække forholdet."

Klageren anførte i skrivelse af 30/4 2008 til selskabet:

"**FACADER**
Sagkyndig redegør i rapport for, at det tydeligt ses at bl.a. gavlene er renoverede. Dette er klart forkert. Sydgavl er renoveret, (dog ikke håndværksmæssigt korrekt), mens nordgavl i højeste grad trænger til renovering, jf. besigtigelse og indhentet tilbud.

Merudgift for renoveringen af nordgavlen, som fejlagtigt er beskrevet renoveret i tilstandsrapport, anslås at udgøre minimum kr. 50.000-70.000 inkl. moms og stilladsudgifter (inkl. i den forbindelse, nødvendige udgifter til de- og genmontering af carport)."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/6 2008 til klageren:

"**Vedrørende facader**
Vi fastholder vores afgørelse jf. vores brev af 20. december 2007, idet der ikke er nogen skade ved sydgavlen, og resten er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2."

Klageren har ved skrivelse af 17/10 2008over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en udbedring af facaderne. Klageren har til støtte herfor anført:

"**2. Facader**
Udsnit af tilstandsrapport:
K2 Der ses partielt løse og udfaldne mørtelfuger i murværket i facader mod NØ samt ved hjørnet mod NV ved udbygningen, ex.vis i stik over kældervindue, under køkkenvindue, mell. køkkenvindue/dør samt i murværk omkring udbygn. hvor der endvidere ses angreb af murbier.
Note: Sælger oplyser at murværkets mørtelfuger på gavlene samt facaden mod SV er renoveret hvilket tydeligt kan ses.

Den bygningssagkyndige redegør for, at det er dele af facaderne der er omfattet af karakter K2 (facade NØ samt udbygning). Samtidig præciserer den bygningssagkyndige, at det tydeligt ses, at gavlene samt SV facade er renoverede.

Vi må derfor forvente at skader på gavlene samt SV facade er forsikringsdækkede.

Skader:

2a. Sydgavl
Muret gesims (krone under valm) fremstår skadet yderst i begge sider ved afslutning mod tagflader. Endvidere fremstår en del sten nedbrudte og bør udskiftes (som på nordgavl).

Der er på sydgavl skade ved isat nyere vindue, dels i selve den murede fals nederst ved sålbænk - østlig side. Derudover er selve sålbænken udført uden fugning i samling mellem klinker.

På sydgavl, er der endvidere skader efter opfugtning fra dårligt udførte tilslutninger til tegltag. (se evt. beskrivelse af tag - herunder skadesanmeldelse af d. 18/8-2007).

2b. Nordgavl.
Generelt løse mørtelfuger der bør renoveres, herunder også udfaldne studsfuger, - samt et større antal sten der er beskadiget (de er smuldret og/eller påført en ikke nærmere bestemt overfladebehandling - der dog ikke ses at have bremset nedbrydningen) - jf. tidligere fremsendt tilbud fra vores murermester bør disse udskiftes med nye sten.

Muret gesims (krone under valm) fremstår skadet yderst ved afslutning mod tagflader som på sydgavl.

På nordgavl, er der endvidere skader efter opfugtning fra dårligt udførte tilslutninger til tegltag. (se evt. beskrivelse af tag - herunder skadesanmeldelse af d. 18/8 2007).

2c. SV facade + sydgavl (Facader hvor mørtelfuger fremstår renoverede)
Facader hvor mørtelfuger fremstår renoverede: Ved kyndig gennemgang kan visuelt konstateres, at der ikke forud for ny fugning er udført forskriftsmæssig udkradsning af gammel fuge.

Tryg vurderer, at dette ikke har betydning i forhold til skade (eller risiko for skade). Vi konstaterer dog, at der enkelte steder på f.eks. på sydgavlen, på nuværende tidspunkt kan konstateres manglende vedhæftning af fuger. Da forholdet er konstateret og anmeldt i forsik-

ringsperioden, må vi forbeholde os ret til på et givet senere tidspunkt at rejse krav om forsikringsdækning til udbedring og omfugning af sydgavl og facade SV.

Omkostningerne til udbedring af skader på 2b. Nordgavl vil udgøre min. kr. 65.000 - 75.000,- opgjort jf. 'Bilag til forsikringsanmeldelse 18.08.2007' (som for punktet **Tag** mener vi, at omfanget af forsikringsdækning bør tage hensyn til den bygningssagkyndiges vurderinger i tilstandsrapport og tillæg). Omkostninger til skader på 2a. Sydgavl er ikke nærmere prissat i forbindelse med tilbud fra muremester, men vil kunne udføres i regning eller efter tilbud af samme murermester.

En evt. omfugning af SV facade og sydgavl (2c.) er ligeledes ikke nærmere prissat, men må ud fra ovenstående forventes at udgøre min kr. 65.000,- ekskl. moms og stillads (i 2007 prisniveau)."

Selskabet har ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"2. Facader
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at husets fuger trænger til en udskiftning som beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 3, hvor der står følgende:

3.1 Facader/gavle	K2	Der ses partielt løse og udfaldne mørtelfuger i murværket i facader mod NØ samt hjørnet mod NV ved udbygningen, ex vis i stik over kældervindue, under køkkenvindue, mellem køkkenvindue/dør samt i murværk omkring udbygning hvor der endvidere ses angreb af murbier.
	Note	Sælger oplyser at murværkets mørtelfuger på gavlene samt facaden mod SV er renoveret, hvilket tydeligt kan ses.

Den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring.

Udover det ovennævnte forhold er der flere oplysninger om porøse, afskallede overflader og revnedannelser i punkt 3.1 i tilstandsrapporten med karakteren Kl.

Taksator oplyser, at det beskrevne i tilstandsrapporten svarer til det, som kunne konstateres i forbindelse med besigtigelsen. Vi mener herudover, at karaktererne er korrekte, idet den byggesagkyndige skal give disse ud fra en sammenligning med et tilsvarende intakt hus af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det er ikke usædvanligt at se de konstaterede forhold på en tilsvarende ejendom fra 1924. Det anmeldte forhold er således ifølge vores vurdering ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi afviser derfor dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Ved taksators besigtigelse kunne det ligeledes konstateres, at den udbedring som sælger oplyser om i noten under punkt 3.1 ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Der er imidlertid ikke tegn på skader som følge heraf, hvorfor det er vores vurdering, at der alene er tale

om et kosmetisk forhold, der ikke giver nærliggende risiko for skade på bygningen. Skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er derfor ikke opfyldt.

Ud fra oplysningerne i sagen fastholder vi afvisningen af at dække facaderne med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.1.

Vores kunde har oplyst, at prisen i det tillæg, der er udarbejdet til tilstandsrapporten, beskriver at forholdet kan udbedres for 16.000 kroner, hvilket har vist sig ikke at være muligt. Der er tale om et tillæg udarbejdet via Alm. Brand. Vi har ikke medvirket til udarbejdelsen af dette, hvorfor vi ikke anser os som bundet heraf. Vores kundes forsikring er alene indtegnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 69.510. Vi hæfter således ikke for en eventuel forkert prisfastsættelse i et tillæg udarbejdet af et andet selskab."

Vindue i sydgavl:

Klageren anførte i skrivelse af 18/8 2007 til selskabet:

"Vindue på sydgavl 1. sal er ca. 10-12 cm for smalt i forhold til murhul. Forholdet er søgt afhjulpet bl.a. med udfyldning med teglsten i fuge ved sidekarm. Dette er ikke synligt indefra hvor der er indsat ny indfatning om vindue. Murer vurderer at vindue ikke kan fuges som de øvrige. Endvidere mangler der her fugning af sålbænk, ligesom murværk fremtræder skadet efter udtagning af gammel sålbænk."

Selskabets taksator A.H.H. besigtigede ejendommen den 20/9 2007 og anførte som følge heraf:

"Foto 2: Det vindue der er monteret i sydgavl er på forkert mål, det er for lille og derfor har man været nødsaget til at lukke med gasbeton.
Det ser bestemt ikke pænt ud, men efter min vurdering giver det ingen anledning til skade."

Selskabet anførte i skrivelse af 20/12 2007 til klageren:

"Vi mener dog ikke, at det lille monteret vindue i sydgavlen udgør en skade, men alene et kosmetisk forhold, da det ikke ser pænt ud at det er lukket til med gasbeton. På baggrund heraf er vinduet ikke omfattet af dækningen."

Klageren anførte i skrivelse af 30/4 2008 til selskabet:

"**VINDUER**
Vi noterer os at forholdene omkring de nyere vinduernes manglende fugning af Tryg anerkendes forsikringsdækket. Vi forstår ikke at vindue i sydgavl ikke skulle have behov for udbedring. Tryg's afgørelse må bero på en misforståelse da fugerne ved dette vindue også mangler. Vi forventer dækning til genopretning - for alle nyere vinduer der ikke er udført med fuge. Vi gør dog opmærksom på at murermester vurderer at fugearbejdet på vindue i sydgavl ikke kan udføres fagmæssigt korrekt, pga. af de tilsatte letbetonsten i falsen."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/6 2008 til klageren:

"**Vedrørende vinduer**

...
Vi mener fortsat ikke, at vinduet i sydgavlen udgør en skade i forsikringsmæssig forstand, da det alene er et kosmetisk forhold. Men da vinduet mangler fuger, dækker ejerskifteforsikringen at der udbedres med en gummifuge. Vi imødeser tilbud på dette til godkendelse hos os."

Klageren har ved skrivelse af 17/10 2008over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en udskiftning af vinduet i den sydlige gavl. Klageren har til støtte herfor anført:

"**3. Vindue i sydgavl**
De ekstraordinært brede (60-70 mm) lodrette 'fuger' ved vinduet er delvis lukket med en blanding af beton og betonsten. Lukning ligger i plan 7-15 mm bag vinduets forkant. Vinduets tilslutning til murværk i vinduesfals foreslås af Tryg derfor udbedret med udførelse af elastisk (gummi)fuge. Vi mener ikke, at en gummifuge vil kunne løse problemerne på stedet. Tværsnit på den foreslåede fuge vil være ca. 7-15 x 60-70mm, hvilket vanskeligt vil kunne udføres, og under ingen omstændigheder efter fugebranchens normer. Vi ønsker selvsagt, at udbedring udføres håndværksmæssigt forsvarligt.

Bedste bud på en ordentlig udbedring er derfor forslaget om isætning af et vindue der passer i murhullet.

Det må bemærkes at de nyere vinduer - hvoraf dette er en del - sammen med de renoverede facader, af den bygningssagkyndige tillægges afgørende betydning i dennes samlede vurdering af ejendommens tilstand."

Selskabet har ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"4. Vinduer
Vi har anerkendt erstatningspligten for vinduerne, dog ikke for det lille vindue i sydgavlen, som vores kunde har anket over i denne sag.

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der er skåret en strimmel gasbeton mellem det gamle murværk og det nyere vindue. Der er alene tale om et kosmetisk forhold, der ikke giver nærliggende risiko for skade.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der viser at forholdet er dækket. Vi fastholder derfor ud fra taksators oplysninger om besigtigelsen, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Taksator fastholder endvidere, at udbedringen af vinduerne kan ske ved en fuge mellem gasbeton og vindue.

Vores kundes klage til ankenævnet har ikke givet os anledning til at ændre vores afgørelse, hvorfor vi i det hele fastholder denne."

Tag:

Klageren anførte i skrivelse af 18/8 2007 til selskabet:

"**1.** Murermester F.F., F.L. ApS. besigtigede ejendommen d. 08.08.2007 med henblik på bl.a. at prissætte kritiske forhold nævnt i tilstandsrapport og tillæg vedr. tag (bygning A). Overraskende vurderede murermesteren, at taget er tjeneligt til udskiftning. Tilstandsrapportens tillæg anfører en samlet anslået pris for udbedring af kritiske forhold (K2+K3) ved tag i alt kr. 4.000,- (ekskl. moms og stillads ell. lign.). Skønsmæssigt vil udgifter til nyt tag, udført efter gældende forskrifter formentlig udgøre min. kr. 130.000 - 180.000,ekskl. moms, stillads og rådgivning.

Da vi ikke havde påregnet en sådan udskiftning, har murer fremsat tilbud på lukning af huller for forlængelse af tagets levetid i 5 år med henblik på efterfølgende renovering. Punkterne 1, 4, 7 & 8 i tilbud: I alt kr. 18.940,ekskl. moms. Murerens (samlede) tilbud er vedlagt i kopi til orientering.

Væsentlige forhold til grund for vurderingen af taget, er følgende (gengivet af undertegnede):

Skorsten: Fuger kan formentlig ikke udkradses for efterfugning/reparation, idet disse synes udført med cementmørtel. Skorsten bør følgelig ommures.

Rygninger: Mørtelunderlag er løstsiddende. Synlige huller kan lukkes, dog med kortvarig holdbarhed. (Alternativt kan rygning ommures i sin helhed).

Tagsten er ikke udført med bindere; mange tagsten ligger dårligt, og flere ses understrøget / overstrøget i positioner hvor de ikke ligger rigtigt i forhold til lægteunderlag og andre tagsten, - f. eks. på valm mod syd.

Eternittag over karnap/udbygning ikke korrekt udført, medførende opfugtning af ydermur, ved overgang til øvrigt tag på sydgavl samt øverst på udbygningens nordside.

Render og nedløb: Udspyere til tagflade fra øverste render (på gavle) udført så det giver risiko for vandindtrængen mellem tagsten ved skrålofter. Rendejern er tærede og trænger til udskiftning. Endvidere medfører udførsel af samling ved carporttag på NV hjørne opfugtning af facademurværk.

Forslag til udbedring:
Nyt tegltag udført med fast undertag (f. eks. brædder m. pap) samt nye tagrender og nedløb. - Afventer Tryg's vurdering."

Selskabets taksator A.H.H. besigtigede ejendommen den 20/9 2007 og anførte som følge heraf:

"Foto 1: Huset er fra 1924, men jeg tror at taget er udskiftet på et senere tidspunkt men taget er dog minimum 50 år gammelt.
Generelt er taget som man må forvente et tag der er ca. 50 år gammelt, der må påregnes en del renovering før normal vedligeholdelse kan påregnes.

Foto 2: Skorsten er noget forvitret og trænger virkelig til en kærlig hånd.
Denne skade er dog beskrevet i TR, men forsikringstager anker over at reparationer ikke kan udføres for de 2.500 kr. der er afsat i TR tillæg, grundet det forhold at fuger ikke kan udkradses da der er anvendt en for hård fuge.

Taget ligger mange steder dårligt og kanter sig, indvendigt mangler teglstenene bindere og ligeledes mangler der en del understrygning.

Foto 3: Der kunne konstateres en del løs mørtel ved forskalling ved rygningssten og ved gavle.
Dette forhold er beskrevet i TR.

Foto 4: Her ses forskalling ved gavle.

Foto 5: Taget mangler bindere, og der mangler en del understrygning.

Foto 6: En del sten ligger dårligt i forhold til hinanden."

Selskabet anførte i skrivelse af 20/12 2007 til klageren:

"**Taget mangler reparationer**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at taget mangler en del reparationer, før man kan påregne normal vedligeholdelse. Årsagen til alle disse forhold er manglende vedligeholdelse samt tagets alder.

Det drejer sig om følgende punkter:
1. Skorsten
2. Rygninger
3. Manglende bindere
4. Overgang mellem eternittag og tegltag
5. Rendejern

1. Skorsten
Skorstenen er med løse fuger og en del forvitringer.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 7 under pkt. 8.16.

Bemærkninger til skorsten	K3	Skorsten fremstår med løse og partielt udfaldne fuger og er lidt medtaget af vejrliget.

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 ikke kan dække forholdet over jeres ejerskifteforsikring.

2. Rygninger
Rygninger er med løs mørtelunderlag.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 7 under pkt. 8.1.

Tagbelægning/rygning	K1	Der ses partielt lidt revnedannelser i forskalling mellem tagsten/rygning og tagsten/murede gavle.

Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 ikke kan dække forholdet over jeres ejerskifteforsikring.

3. Manglende bindere
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at taget er udført uden bindere. Taksator kunne dog ikke konstatere nogen skade som følge af dette, og der vurderes ikke at være en nærliggende risiko for skade.

På baggrund af det nævnte mener vi ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

4. Overgang mellem eternittag og tegltag
Overgangen mellem eternittag og tegltag er fejludført.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 7 under pkt. 8.1:

Tagbelægning/rygning	K3	Der ses beskadiget tagsten ved overgang mellem hovedtag/eternittaget over udbygningen og der ses hul på størrelse med ½ sten. Note: Sælger oplyser at den beskadigede sten bliver udskiftet i indeværende uge.

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

5. Rendejern
Rendejern er tæret og der er efter vores vurdering tale om udløb af levetid på denne bygningsdel, hvorfor vi ikke kan dække forholdet over ejerskifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7."

Klageren anførte i skrivelse af 30/4 2008 til selskabet:

"**TAG**
Som det fremgår, har vi haft en murermester tilkaldt for at udbedre de kritiske skader. Murermesterens vurdering er, at taget ikke er håndværksmæssigt korrekt udført, og at det ikke er formålstjeneligt at reparere på skaderne - og på taget i det hele taget - udover et nødtørftigt vedligehold med henblik på levetidsforlængelse i 5 år.

Baseret på tilstandsrapport gives i tillæg sammenfattende vurdering af tag, der vurderes at være i middel stand, - og med forventelige omkostninger til udbedring af kritiske skader (K2 og) K3 - ved skorsten, faldstammeudluftning og rygning i tagets nordlige ende, i alt kr. 4.000,- ekskl. evt. udgifter til stillads eller lift samt moms.

Udover den nævnte sammenfatning i tillæg til tilstandsrapport, er i rapporten nævnt - vedr. tagflader og rygninger - mindre alvorlige skader, bl.a. partielt lidt revnedannelser i rygning,

samt enkelte steder lidt nedfalden understrygningsmørtel. Det anføres, at skaderne er mindre alvorlige, og at de ikke har nogen indflydelse på bygningsdelenes eller bygningens funktion (K1).

Vi vedlægger fotos optaget vinter/forår 2007 visende fygesne på loft i tagets sydlige ende. På billederne ses tegn på væsentligt svigt i bygningsdelenes funktion (tagflader og rygning).

Manglende bindere:
Ved opslag i litteraturen ses det, at anvendelse af bindere har været gængs standard ved lægning af tegltag i Danmark siden indgangen til 1900-tallet. Eksempelvis foreskrives i ikke tilgængelige dele af tagfladen bindere på alle sten.

Iagttaget ved besigtigelse og som beskrevet ovenfor - vurderer vi, at de manglende bindere medfører utæthed og behov for opretning udover almindeligt vedligehold. Da der ikke er monteret bindere, vil en opretning, udover under- og overstrygning, kræve dette - eller tilsvarende foranstaltninger, således at der efterfølgende kan påregnes almindeligt vedligehold. Det er samtidig murermesterens vurdering, at rygninger bør ommures i deres helhed.
Endvidere er afslutningerne ved forskalling i gavle ikke korrekt udført og giver anledning til opfugtning af ydermur - især ved overgang til eternittag på sydgavl og på nordside udbygning. Forholdet medfører misfarvning, nedsættelse af isoleringsevne og begyndende alvorlig skade på murværk. Tryg's afgørelse tager ikke dette forhold - der er gennemgået detaljeret ved besigtigelse - i betragtning. (I stedet anfører Tryg en K3 skade, beskadiget tagsten ved eternittag. Denne er, som det er forudsat i tilstandsrapport, udbedret af sælger, og har ikke betydning for det anmeldte.)"

Selskabet anførte i skrivelse af 26/6 2008 til klageren:

"**Vedrørende taget**
En tilstandsrapport er en vurdering af, om dit hus er i ringere stand end tilsvarende huse af samme alder. Din ejerskifteforsikring er tegnet på baggrund af selve tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikringen hæfter derfor ikke for beløb angivet i tillæg. Dette fremgår også på side 3 i din tilstandsrapport.

Vi er enige i, at anvendelse af bindere er gængs standard. Bindere skal sikre mod storm og har ingen betydning for tagets tæthed. Der er ikke sket nogen skade som følge af at de mangler, og da taget efter vores vurdering er minimum 50 år gammelt, vurdere vi heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet opfylder derfor ikke skadedefinitionen - se forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Forholdet omkring rygninger er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1. At rygninger bør ommures er et forhold man må påregne, henset til tagets alder. Vi fastholder derfor vores afgørelse jf. vores brev af 20. december 2007."

Klageren har ved skrivelse af 17/10 2008over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte skader på taget er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

" **4. Tag**
For ejendommen er anmeldt skader i og fra tagdækning under et, med en forventning om forsikringsdækning af en samlet udskiftning af tagdækningen. Vurdering af, at en samlet ud-

skiftning er bedst tilrådelige reparation, er indledningsvis foretaget af en erfaren murermester.

Ved den samlede vurdering af tagdækningen hæfter vi os især ved:

1. Manglende bindere og følgeskader heraf.
2. Dårlige tilslutninger ved gavle med heraf følgende skader.

Ad 1.)
Det kan konstateres, at forskrifterne for tagdækning med tegl (udført uden undertag), tilsiger, at der skal udføres flere bindere pr. tagsten, dvs. binding med større tæthed, på den del af en tagflade, der ikke indefra er tilgængelig for vedligehold (understrygning).

Eksempelvis i Byggebogen, 1948-50, 348.11 Tegl på lægter, Blad 1:

'I Tagflader, som bliver dækket paa Undersiden bindes alle sten, paa øvrige Flader bindes hver 5. Sten.'
Ved tagdækning udført uden bindere må derfor forudses et særligt omfattende vedligehold, hvis skader skal undgås.

De manglende bindere kan dog selvstændigt jf. forsikringsbetingelserne betragtes som en skade. Som følgeskade konstateres utætheder i tagfladerne, da mange sten ligger dårligt - f.eks. uden anlæg mellem nakke og lægte - og/eller mangler understrygning.

Ad 2.)
På stedet kan konstateres, at tagdækningen generelt er udført med tilslutninger til gavle i en ringe kvalitet.

Tagdækningen er formentligt udført ved en renovering ca. år 1960. Målforhold i de oplagte tagsten og længden af de underliggende facader ser ikke ud til at passe sammen. I en kombination med dårligt håndværk, medfører de dårlige tilslutninger til gavle opfugtning og skade på det tilstødende facademurværk. Det gælder tilslutninger til såvel sydgavl som nordgavl.

Fotoillustrationer ad 1.) og ad 2.) er vedlagt (i alt 3 sider).

<u>Udbedring</u>
Ud fra foreløbige overslag, vil den anbefalede udskiftning af tagdækningen medføre omkostninger på ca. kr. 125.000-175.000 ekskl. stilladsomkostninger og moms. Til sammenligning vurderer den bygningssagkyndige i tillæg til rapport, at der er behov for udgifter i størrelsesordenen kr. 2.500 - 4.000,- + moms og evt. stillads- omkostninger e. lign. til udbedring af kritiske forhold på tag - (ved skorstenen - der i øvrigt er tjenelig til ommuring - samt ved faldstammeudluftning).

'Nogle af ejendomsmæglerkæderne arbejder tæt sammen med realkreditinstitutioner og forsikringsselskaber. I de tilfælde, hvor det direkte er anført, at tillægget skal læses i forbindelse med den autoriserede tilstandsrapport, har ankenævnet forståeligt nok truffet den beslutning, at der er forsikringsdækning, hvis oplysningerne i tillægget ikke er rigtige.' Citatet stammer fra Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside.

Der skal samlet påregnes udgifter til nedtagning og bortskafning af eksist. tagsten og lægter, lægtning og oplægning af nyt tegltag inkl. undertag, tilslutninger til skorsten mv., og hertil

opstilling af stillads. Renovering af tagrender, kvist samt tagvinduer og faldstammeudluftning indregnes ikke. Udover ovenstående kan manglende anerkendelse i sagsbehandlingen af de ovenfor beskrevne skader, medføre behov for - ellers unødvendige - udgifter til midlertidig sikring af øvrige bygningsdele (se her pkt. 1 og 7 i tilbud fra murermester)."

Selskabet har ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"3. Tag
Taksator kunne konstatere ved besigtigelsen, at taget mangler en del reparationer, før der kan ske normal vedligeholdelse af dette.

Der blev besigtiget 5 underpunkter i forbindelse med besigtigelsen.

a) Skorsten
Skorstenen var med løse fuger og en del forvitringer. Forholdet er beskrevet i vores kundes tilstandsrapport med følgende bemærkning:

8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorsten fremstår med løse og partielt udfaldne fuger og lidt medtaget af vejrliget. Forskallingen/mørtelen mellem skorsten og tagsten er partielt nedfalden, især mod NØ Der ses endvidere revner og samt nedfalden forskalling ved gratrygning mod N. I tagrum ses der dagslys i grathjørnet samme sted på grund af utætheder. Omkring skorstenen ses mørke pletter på gulvet som er fugt og der måles op til mellem 21-18 [28] % fugt i gulvbrædder.
	Note	Ovenstående steder kan der trænge vand ind i tagkonstruktionen med yderligere opfugtning samt nedbrydning som følge.

Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, der bevirker risiko for skade på andre bygningsdele, hvis ikke der sker udbedring. Det er vores vurdering, at vores kunde har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen. Forholdet er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og er dermed undtaget for forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

b) Rygning
Rygningerne er med løs mørtelunderlag. I tilstandsrapporten står følgende om det anmeldte forhold:

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der ses partielt revnedannelser i forskalling mellem tagsten/rygning og tagsten/murede gavle.

Den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Henset til alderen på taget, der vurderes til at være cirka 50 år, er det ikke usædvanligt, at rygningerne trænger til reparation og vedligeholdelse. Der kunne herudover ikke konstateres skader som følge af det anmeldte forhold. Vi vurderer således, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi fortsat vores afvisning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

c) Manglende bindere
Taksator kunne konstatere, at taget er udført uden bindere. Det er normalt, at montere tagbindere i et tag for at fæstne taget. Vores kundes tag er ifølge vores vurdering oplagt uden tagbindere for 50 år siden. Der kunne ikke konstateres tegn på skader, som følge af de manglende tagbindere. Fordi taget har været oplagt uden bindere i 50 år, uden at der kan konstateres tegn på skader, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade som følge af de manglende tagbindere.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det således ikke sandsynliggjort, at skadebegrebet er opfyldt.

Vi henviser i den forbindelse til kendelse 71.414, hvori nævnet har udtalt, at manglende tagbindere på et tag fra 1979 ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Vi fastholder, således at vi ikke kan tilbyde dækning for manglende tagbindere.

d) Forkert udført overgang mellem eternittag og tegltag
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at overgangen mellem eternittag og tegltag ikke er udført korrekt.

Forholdet er beskrevet i vores kundes tilstandsrapport med følgende bemærkning:

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der ses beskadiget tagsten ved overgang mellem hovedtaget/eternittaget over udbygningen og der ses hul på størrelse med ½ sten.
	Note	Sælger oplyser at den beskadigede sten bliver udskiftet i indeværende uge.

Det anmeldte forhold har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade med risiko for skade på andre bygningsdele. Ud fra oplysningerne i sagen det fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning herfor med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

e) Rendejern
Rendejernene er tæret. Der var ikke umiddelbart nogen risiko for skade som følge heraf. Taksator oplyser, at der er tale om aldersbetinget nedslidning, hvilket ikke er usædvanligt forekommende i et tilsvarende tag af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade/nærliggende

risiko for skade, ligesom vi ikke finder, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Henset til skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 afviser vi således fortsat dækning herfor. Udløb af sædvanlig levetid på bygningskonstruktioner er endvidere undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7.

For så vidt angår vores kundes oplysning om, at prisen i tillægget til tilstandsrapporten ikke svarer til de reelle udbedringspriser, skal vi for god ordens skyld atter henvise til kendelse 69.510."

Etagedæk:

Klageren anførte i skrivelse af 18/8 2007 til selskabet:

"7. Stort luftskifte i etagedæk medfører markant temperaturfald under blæst. Forholdet er især mærkbart om vinteren hvor gulv i soveværelse 1. sal kan være meget koldt. Problemet er ikke mærkbart i øvrige rum på 1. sal. Årsag: Formentlig manglende lukning af dækkonstruktion / evt. manglende gulv i skunke. Der er ikke pt. adgang til skunkrum som følge af fastmonteret isolering af mineraluld.

Forslag til udbedring:
Afklares efterfølgende i samarbejde med isoleringsfirma."

Klageren anførte i skrivelse af 30/4 2008 til selskabet:

"**ETAGEDÆK**
Manglende eller mangelfuldt gulv, eller tilsvarende konstruktion i skunk, der modvirker gennemtræk i etagedæk: Ved taksators besigtigelse er det aftalt, at sagsbehandling baseret på besigtigelsen vil blive udført. Der savnes stadig sagsbehandling for dette punkt."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/6 2008 til klageren:

"**Vedrørende etagedæk**
Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der i soveværelset er træk langs gulvet, og at det kan være svært at varme rummet op. Årsagen hertil kunne ikke afklares ved besigtigelsen. Forholdet udgør efter vores vurdering ikke en skade, da trækgener er normalt i et hus fra 1924. Skadedefinitionen er ikke opfyldt – se forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Klageren har ved skrivelse af 17/10 2008over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte træk fra etagedækket er en dækningsberettigende skade. Klageren har til støtte herfor anført:

"**5. Etagedæk**
I sagen er også anmeldt forhold i etagedæk mellem stueetage og 1. sal. Forholdet bevirker nedkøling af gulv 1. sal. Der er - formentlig ved efterisolering af skunkrum - opstået et forhold, hvor der er fri ventilation under gulvbrædder fra den kolde udeluft i tagfod. Tryg har pr. 26. juni 2008 besvaret anmeldelsen med et udsagn om, at det anmeldte er normalt for bygninger af denne alder. Vi er helt uforstående overfor udsagnet, idet forholdet medfører, at

gulvbrædderne - i hele bygningens bredde - nedkøles af luft med den aktuelle udetemperatur - uanset, at de er beliggende over opvarmet rum i stueetage."

Selskabet har ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"5. Etagedæk
Vores kunde har klaget over, at der sker nedkøling af gulve på 1. salen. Kunden angiver fri ventilation under gulvbrædder opstået i forbindelse med efterisolering af skunkrum som årsag til nedkølingen og trækgenerne.

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at det trak langs gulvet i soveværelset. På baggrund heraf vurderer taksator, at det kan være lidt svært at varme rummet op. Den nærmere årsag til, at det trækker, kunne ikke konstateres i forbindelse med besigtigelsen. På baggrund af husets alder, er det ikke usædvanligt, at der kan konstateres lidt træk. Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen finder vi det således ikke sandsynliggjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der kunne endvidere ikke konstateres skader som følge af det anmeldte forhold.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi afvisningen med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Såfremt vi modtager dokumentation fra vores kunde, der viser årsagen, samt at denne er dækningsberettiget, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen.

Ud fra oplysningerne i sagen har vi ikke fundet anledning til at ændre vores afgørelse vedrørende de indklagede punkter. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde 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.
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav. For så vidt angår oplysninger om skønnede udbedringsomkostninger, er disse afgivet i et tillæg til tilstandsrapporten. Sådanne tillæg udarbejdes på foranledning af visse ejendomsmæglerkæder, der samarbejder med bestemte forsikringsselskaber - i dette tilfælde har ejendomsmæglerkæden et samarbejde med Alm. Brand Forsikring A/S. Forsikringen er imidlertid tegnet i TrygVesta Forsikring A/S. Efter nævnets opfattelse kan dette selskab ikke pålægge erstatningsansvar for eventuelle fejl i tillægget til tilstandsrapporten.

Kælder:

Nævnet finder, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at de anmeldte forhold vedrørende kælderen afviger fra tilsvarende huse af samme alder. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at vægbeklædningerne i kælderen udgør en skade. Med hensyn til dræn falder dette uden for bygningsgennemgangen og dermed også uden for forsikringens dækningsområde. At sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at der er opsat drænplader og lagt dræn ved "ydervæg" finder nævnet ikke er tilstrækkeligt for at pålægge det indklagede selskab at betale for opsætning af drænplader og nedlægge dræn ved de ydervægge, hvor disse foranstaltninger ikke er foretaget.

Facader:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på facader ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte kunne forvente. At udbedringen ikke er foretaget håndværksmæssigt korrekt findes ikke at medføre nærliggende risiko for skade.

Vindue i sydgavl:
Vinduet i sydgavlen passer ikke størrelsesmæssigt i vinduesrammen. Dette forhold findes alene at være af kosmetisk karakter og er således ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Tag:
Nævnet finder, at de anmeldte skader vedrørende skorstenen, rygningen og forkert overgang mellem eternittag og tegltag ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte kunne forvente.

De anmeldte forhold vedrørende rendejern samt manglende tagbindere findes ikke at være omfattet af forsikringens dækningsomfang, da nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet medfører en nærliggende risiko for skade, når der henses til, at de manglende bindere ikke i 50 år har resulteret i en skade.

Etagedæk:
Det er ikke af klageren sandsynliggjort, at det trækker mere fra etagedækket end, hvad man måtte forvente henset til ejendommens alder og stand. Det kan således ikke kritiseres, at selskabet har afvist dækning.

25. 74.835

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann