822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 75.110:

xxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

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 for en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skaderne ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1934, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/2 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel er med revnedannelse mod alle verdenshjørner med videre forløb op i murværk, over og under vinduer. Note: Der er tale om en ældre sætningsrevne, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Murværk over og under vindues- og døråbninger har revnedannelse. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader."

Ad. Sålbænke:

Klageren anførte i skrivelse af 21/4 2008 til selskabet:

"**2. Vinduespartier i gavl mod baghave.**
Der er monteret 2 vinduer i gavl tilbagetrukket fra oprindelig placering, så de bestående sålbænke ikke ligger under vinduet som normalt, men foran vinduerne - med den ulempe at vandet trænger ned i facademuren, der gør at facaden er fugtig selv efter flere forsøg med maskinelt udtørring.
Det er svært at få fastsat en pris, da man ikke ved om der skal nye vinduer i, ell. facaden skal sænkes."

Af skadekonsulentrapport af 23/5 2008 fremgår:

"I forbindelse med at forsikringstagers murer var i gang med at oppudse ejendommens facader, skal han udbedre nogle revner i murværket under vinduer i gavl mod vest. Revnerne er nævnt i tilstandsrapporten. Ved udbedringen af disse revner opdager mureren, at der var fugtigt inde bag nogle af gavlens teglsten. Mureren mener umiddelbart at fugten stammede fra sålbænkene over revnerne i muren.
Ved besigtigelsen sås sålbænkene at være udført af teglsten med en 1,5 cm elastisk fuge som mellemrum indtil vinduesbundkarmen. Sålbænkene sås ikke at være ført ind under vinduets bundkarm. Teglstenene sås at være malede og oplagt med en mørtelfuge imellem de enkelte sten. Der er to vinduer i vestgavl og et vindue mod øst, hvor sålbænken er udført på samme måde.
Vinduerne er fra 2002 og sås i god stand."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/6 2008 til klageren:

"Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen.
…
Mørtelfugernes tilstand findes ikke at udgøre en skade. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. maj 2005, hvorfor det forudsættes, at du har beboet ejendommen i omkring 3 år. Ved ejendommen af den pågældende alder, må der påregnes en skærpet almen vedligeholdelse. Dette gælder i særdeleshed bygningens fuger, som løbende bør efterses og om nødvendigt udbedres. Fugernes beskaffenhed anses derfor at henhøre under den almindelige vedligeholdelse.

Vedrørende sålbænken findes der således ikke at foreligge en aktuel skade, da konstruktionen fungerer i det tilfælde, den almindelige vedligeholdelse af fugerne iagttages. Skadesdefinitionen findes derfor ikke at være opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Endeligt skal det bemærkes, at der af tilstandsrapporten fremgår, at murværket over og under vindues- og døråbninger har revnedannelser, hvilket da også anbefales udbedret for at hindre bl.a. fugtskader."

Klageren anførte i skrivelse af 23/6 2008 til selskabet:

"Vedr. Jeres svarskrivelse på mit fremsendte brev af den 21. april 2008, forstår jeg ikke Jeres begrundelse for afslag på div. arbejder iflg. beskrivelse, da jeg mener det hører ind under Jeres erstatningspligt.

Under ingeniørens besigtigelse af mit hus, beskrev han 2 løsningsmodeller vedr. de fejl monterede sålbænke under vinduespartier.
Enten udhugning af fejlmonteret sålbænke ell. montering af nye mindre vinduer.

Som de er nu vil bundstykkerne rådne, og da der samtidig er fugt under vinduespartier kan disse sålbænke absolut ikke være tætte, Teknologisk Institut's ingeniør er heller ikke i tvivl om at der kun er de to muligheder. Derfor tror jeg ikke at I har fået en ingeniørrapport der tilskynder vedligeholdelse af fejlmonteret sålbænke / vinduer."

Besigtigelseskonsulenten anførte i skrivelse af 3/7 2008 til selskabet:

"Vedr. Sålbænke: Ved besigtigelsen kunne jeg ikke se, at de monterede sålbænke skulle have medført fugt i det underliggende murværk. Der kunne derfor heller ikke ses en skade som følge heraf. Hvis blot forsikringstager sørger for, at den elastiske fuge mellem vindueskarm og sålbænk samt mørtelfuger imellem sålbænkens tegl er intakte, så er konstruktionen tæt og OK. Vi er dog enige i at løsningen ikke er optimal, så burde sålbænken være ført ind under vindueskarmen."

Efter en genbesigtigelse af ejendommen anførte selskabets taksator i mail af 10/9 2008:

"Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere at 4 stk. sålbænke ikke er ført op i vinduernes bundnot, de stopper ved vindueskant, og er fuget her.
Det er ganske rigtigt at dette er en fejl, men jeg kunne ved besigtigelsen ikke konstatere nogen skade som følge af denne uhensigtsmæssige konstruktion.
Ftag oplyste dog at da han havde fået pudset ejendommen op, så havde tørretiden været længere omkring sålbænke, og jeg kunne også med en meget god vilje se en mindre aftegning lige under vinduerne.
Det er dog min vurdering at hvis der gennem længere tid havde træng fugt ned i det underliggende murværk, så var der sket skade på murværket i form af frostsprængninger i murværket.
Det er min vurdering at disse vinduer minimum har siddet der i 10 år, og der endnu ikke sket skade som følge af fejlmonteret sålbænke, så efter min vurdering ingen nærliggende risiko for skade."

Klageren har ved skrivelse af 19/11 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til det anmeldte forhold.

Selskabet har ved skrivelse af 11/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"1. Sålbænke
Det kunne konstateres ved besigtigelserne, at 4 stk. sålbænke ikke er ført op i vinduernes bundnot. De stopper ved vindueskanten og er fuget der. Vi er ikke enige med vores kunde i, at sålbænkene er fejlmonteret set i forhold til gængs byggestik på udførelsestidspunktet.

Ud fra oplysningerne i sagen er sålbænkene monteret for cirka 10 år siden. Vores kunde mener, at der er nærliggende risiko for skade som følge af sålbænkenes montering. I den forbindelse henviser vores kunde blandt andet til, at tørretiden i forbindelse med en pudsning af ejendommens facader har varet længere end normalen.

Ved vores taksators besigtigelse er der ikke konstateret opfugtning i området omkring sålbænkene. Taksator kunne dog se en meget lille aftegning i pudsen. Denne aftegning vurde-

res dog udelukkende at være af kosmetisk art, og derfor uden konstruktiv betydning for ejendommen.

Der kunne ikke ses tegn på frostsprængninger eller andre tegn på skader i murværket.

Da der er forløbet 10 år siden monteringen af sålbænkene uden, at der kan konstateres skader som følge heraf, er det vores vurdering, at den forkerte montering af sålbænkene ikke udgør en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der sandsynliggør det modsatte.

Der er en fuge ved sålbænkene, der trænger til almindelig og sædvanlig vedligeholdelse. Hvis denne fuge bliver vedligeholdt, vil der ikke være nogen nærliggende risiko for skade på ejendommen. Vi beder i den forbindelse nævnet bemærke, at vores kunde har ejet ejendommen siden 2005. På baggrund heraf er det vores vurdering, at fugens manglende vedligeholdelse hører under vores kundes sædvanlige vedligeholdelsespligt på ejendommen. Vi kan derfor ikke dække denne med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.6.

Fordi der ikke er konstateret tegn på skader eller nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, fastholder vi, at den forkerte montering af sålbænkene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2.

Vores kundes klage til nævnet medfører således ikke en ændring i vores afgørelse. Vi fastholder derfor, at sålbænkene ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 29/12 2008:

"Ved tidligere anmeldt tagskade, erkendte Tryg deres erstatningspligt, da flere tagplader var knækkede og repareret med fuge. Det er mig derfor uforståeligt at det er min pligt at vedligeholde en fuge på min sålbænk når jeg ikke skal på mit tag, specielt når man tænker på at fugen hverken hører hjemme på taget eller sålbænken.

Endvidere vil jeg oplyse, at jeg har fået filset mit hus alene af den grund at flere mursten på gavlen under vinduerne var frost sprængte, dette ses tydeligt selv idag. Det var min egen murer der gjorde mig opmærksom på det høje indhold af vand i muren. Det har jeg også vist til taksatoren, men han havde glemt batterierne til hans kamera, så han kan muligvis også have glemt at han har set de ødelagte mursten.
Derfor er det vigtigt for sagen, at jeg fastholder at der er altså skader pga. forkert montering sålbænke."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 13/1 2009 til nævnet:

"Indledningsvis skal vi naturligvis beklage, at vores taksators kamera løb tør for batteri ved besigtigelsen, hvorfor vi ikke har fotos fra genbesigtigelsen. Vi er dog uenige i, at det dermed kan konkluderes, at taksator ikke kan huske, hvad han rent byggeteknisk har konstateret. Taksator har taget notater under besigtigelsen, som ligger til grund for hans beskrivelse til os. Vi fastholder således, at der ikke kunne konstateres opfugtning eller frostsprængninger på tidspunktet for besigtigelsen. Vi henleder endvidere opmærksomheden på den tid, der er forløbet fra overtagelsen af ejendommen til anmeldelsen af forholdet.

For så vidt angår fugen og dækning af tagkonstruktionen kan vi oplyse, at den anerkendte skade vedrørende tagkonstruktionen angår revnede tagplader. Årsagen til revnedannelser-

ne skyldes, jf. vores brev af 11. juni 2008, at pladerne er såkaldte 'udviklingsplader'. De har således en kortere levetid end andre tagplader. Fordi der er opstået revnedannelser som følge af pladernes konstruktion, har vi anerkendt dækning med 50 % på grund af værdiforringelse. Vores anerkendelse har således ikke noget med fugen at gøre.

Vi fastholder på baggrund af ovenstående fortsat, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Ad. Sokkel:

Klageren anførte i skrivelse af 21/4 2008 til selskabet:

"**1. Sokkel.**
Der er konstateret sætningsrevner i sokkel som i tilstandsrapporten er betegnet ubetydelig, men som viser sig at være gennemgående samt smuldrende flere steder i soklens bredde. Jeg er utryg ved om soklen er bæredygtig, da der er flere sætninger i murværket. Foreløbig er soklen på sydsiden blotlagt for konstatering af mangler.
Jeg forventer der skal en ingeniørberegning til for at kunne indhente et tilbud."

Af skadekonsulentrapport af 23/5 2008 fremgår:

"I forbindelse med at forsikringstagers murer skal udbedre diverse revner i ejendommens sokkel mod syd, opdager murer, at det ikke kun er selve pudsen men også noget af betonen inde bag pudsen der er løstsiddende. Murer har derfor udover det løse puds også fjernet det løse beton.
Ved besigtigelsen kunne det ses, at sokkelpudsen og noget af betonen inde bag pudsen var udkradset over en strækning på omkring 4 m. Betonen var udkradset i en dybde af mellem 5 og 20 cm.
På gavlen mod vest kunne der ses nogle mindre revner i sokkelpudsen. Disse revner havde forsikringstager også planlagt at udbedre. Forsikringstager var dog bekymret for om der også på denne sokkel skulle være løstsiddende beton inde bag sokkelpudsen."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/6 2008 til klageren:

"Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen.
…
Vi finder det ikke godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Taksator vurderer ikke, der er tale om aktive revner, der påvirker bygningens stabilitet. Det er almindeligt, at ældre bygninger sætter sig med tiden, men dette har nødvendigvis ikke noget at gøre med en konstruktionsmæssig betydning for bygningen. Forholdet går således ikke ud over, det der kan forventes af en ejendom af 1934.

Desuden vurderer vi ikke, at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Det fremgår af pkt. 1.2 på side 6 i tilstandsrapporten, at sokkel er med revnedannelse. Det er dermed ikke udelukkende sokkelpudsen, der er med revnedannelse."

Klageren anførte i skrivelse af 23/6 2008 til selskabet:

"Soklen som I mener er almindelig vedligeholdelse, forstås jeg ikke da ingeniøren under gennemgang af sokkel anviste, at man skulle opsætte en forskalling og støbe en ny sokkel

op ad den gamle, for mig lyder det ikke som almindelig vedligeholdelse, da det ca. vil beløbe sig til kr. 25.000,-."

Selskabets besigtigelseskonsulent anførte i skrivelse af 3/7 2008 til selskabet:

"Vedr. Sokkel: Revnerne i soklen er rimelig beskrevet i tilstandsrapporten således, at forsikringstager på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Den bygningssagkyndige har ikke skrevet noget om omfanget af arbejdet i forbindelse med revnerne, hvorfor forsikringstager ikke kan forvente, at det 'bare lige' kan udbedres. De to nederste linjer i forsikringstagers brev omhandler også soklen og her mener forsikringstager de revner i kældervæg som er blevet synlige efter at sokkelpuds er faldet af. Disse revner er almindeligt forekommende i tilsvarende gamle ejendomme og skal blot opmures igen i forbindelse med sokkelpudsen/betonen."

Efter en genbesigtigelse af ejendommen anførte selskabets taksator i mail af 10/9 2008:

"Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere at ftags murer var påbegyndt at udbedre de revner omtalt i TR, ifm. udbedringen konstateres det at pudsen på ca. 8 m² kælderydervæg er løstsiddende, og falder af når murer hugger rent omkring revner. Kælderyder vægge er derfor blottet flere cm ind i væggens tykkelse.
Så omfanget af den reparation er større end først forventet, men efter min vurdering er dette ingen skade og løstsiddende puds på en kælderydervæg af denne alder udgør ingen skade, selvom det i dette tilfælde dog er voldsomt."

Klageren har ved skrivelse af 19/11 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække det anmeldte forhold.

Selskabet har ved skrivelse af 11/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"2. Sokkel
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der var påbegyndt udbedring af de revnedannelser, der er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1. I forbindelse med udbedringen kan det konstateres, at pudsen på cirka 8 m2 af kælderydervæggen sidder løst og falder af, når mureren hugger rent rundt om revnerne. Ved besigtigelsen kunne taksator derfor se flere cm ind i væggens tykkelse.

I tilstandsrapporten står følgende om det anmeldte forhold:

1. Fundamenter/sokkel		
1.2 Sokkel	K1	Sokkel er med revnedannelse mod alle verdenshjørner med videre forløb op i murværk, over og under vinduer.
	Note	Der er tale om en ældre sætningsrevne, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

Vores kundes ejendom er opført i 1934. Når den byggesagkyndige giver karakter, skal han derfor give den ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra det oplyste i sagen, er der tale om almindeligt forekommende bevægelsesrevner. Sådanne revner ikke usædvanlige i en ejendom fra 1934. Vi mener derfor, at karakteren K1 er tilstrækkelig til at beskrive forholdet.

Vores kundes tilstandsrapport er udarbejdet i februar 2005. En karakter i tilstandsrapporten kan ændre sig over tid, hvis ikke der sker udbedring. Arbejdet med at udbedre revnedannelsen er først begyndt i 2008, hvilket er 3 år efter overtagelsen af ejendommen. Påvirkninger af vand og frost kan igennem disse tre år have bevirket en ændring i forholdet, og gjort at udbedringen på nuværende tidspunkt er blevet dyrere, fordi betonen er blevet mere porøs. Udbedringen vil således på nuværende tidspunkt være dyrere og mere omfattende, end hvis vores kunde havde iværksat udbedring allerede på tidspunktet for overtagelsen.

Ud fra oplysningerne i sagen fastholder vi, at forholdet var korrekt beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse i februar 2005. Vi fastholder derfor vores afvisning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 29/12 2008:

"Jeg har overtaget huset i 01.05.2005, det vil sige at det er kun to vintre min sokkel har haft mens jeg har ejet huset. Pudsen på sokkelen er derfor først fjernet forår 08, og har efter min mening altså set sådan ud hele tiden, altså med fine revner. Jeg mener derfor ikke at et hus der har stået siden 1934 mister 80 til 90 % af godstykkelsen på to vintre, men nærmere at byggesagkyndig ikke har vidst hvor omfattende det var under pudsen, ligesom min murermester og jeg selv blev ret forbavset."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 13/1 2009 til nævnet:

"Vores kunde har, som han selv skriver, haft ejendommen i 2 vintre, hvor der har været små revnedannelser. Der er ikke sket udbedring af disse revnedannelser på trods af, at disse er omtalt i tilstandsrapporten. Ved selv små fine revner kan der trænge fugt og vand ind, hvilket kan medføre, at betonen bliver mere porøs. Det er således fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i februar 2005.

Forholdet er ifølge vores vurdering således ikke klart forkert beskrevet jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1 og afveg på tidspunktet for overtagelsen ikke fra et tilsvarende intakt hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Forholdet er således fortsat ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Ad. Vådrumsmembran:

Klageren anførte i skrivelse af 21/4 2008 til selskabet:

"**3. Badeværelse.**
I 1995/96 blev der monteret badeværelse i kælder som det eneste wc-/baderum i huset. Iflg. SBI 95 vådrumscirkulære er kravet 2 lag gips, vådrumsmembran samt bituminbånd.
Badeværelset er monteret uden membraner samt kun 1 lag gips, det må være en fejl.

Jeg har indhentet tilbud for at retablere badeværelse iflg. SBI 95, prisen vil ca. være kr. 34.300,- plus moms."

Af skadekonsulentrapport af 23/5 2008 fremgår:

"I badeværelse i kælder har forsikringstagers murer boret et hul øverst i den ene væg i brusenichen. Af hullet i badeværelset kunne det ses, at væggen var opbygget af to lag vægfliser på en gipspladevæg med et enkelt lag gips. Der sås ikke at være nogen vådrumsmembran bag vægfliserne.
Ifølge forsikringstager er badeværelset i kælderen opført som ejendommens eneste badeværelse i 1995/96. Brusenichen er opført for omkring 4-5 år siden af sælger. Ifølge forsikringstager skal der jf. SBI 95 vådrumscirkulære være 2 lag gips samt vådrumsmembran og bitumenbånd.
Der sås ikke at være opstået nogen skade i badeværelset som følge af at der er anvendt 1 lag gips samt, at der ikke er anvendt vådrumsmembran."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/6 2008 til klageren:

"Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der ikke er indlagt nogen vådrumsmembran bag vægfliserne.

Der kunne imidlertid ikke konstateres nogen skade. Den pågældende konstruktion fungerer, såfremt den almindelige vedligeholdelse iagttages, og såfremt der luftes tilstrækkeligt ud og fliserne tørres af for vand efter brug. Skadesdefinitionen findes dermed ikke at være opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3."

Klageren anførte i skrivelse af 23/6 2008 til selskabet:

"Jeg er bekendt med en tilstandsrapport hvori der står, at badeværelsesgulv i bruseniche og baderum ikke må lyde hule, da det er en K3, samt at manglende membraner også giver en K3, er det en fejlorientering?"

Selskabets besigtigelseskonsulent anførte i skrivelse af 3/7 2008 til selskabet:

"Vedr. Badeværelses membran: Det er ikke vores opgave at karaktergive evt. manglende bygningsdele. Men forholdet sås og vurderes ikke at udgøre en skade og der vurderes ej heller at være nærliggende risiko for skade, hvis blot forsikringstager søger for at vedligeholde fugerne i brusenichen."

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.

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller en nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Ad. Sålbænke:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende sålbænkene medfører nærliggende risiko for skade.

Ad. Sokkel:

Af tilstandsrapporten fremgår, at soklen er med revnedannelse mod alle verdenshjørner. Dette forhold har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader.

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen lå væsentligt ud over, hvad han blev advaret om i tilstandsrapporten.

Ad. Vådrumsmembran:

Det er ikke af klageren sandsynliggjort, at den manglende vådrumsmembran medfører en nærliggende risiko for skade, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning vedrørende dette forhold.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand