826/09

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 75.255:

xxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække 13 anmeldte forhold ved den forsikrede ejendom.

Klagerne har oprindeligt anmeldt flere forhold til forsikringen, men nærværende tvist drejer sig alene om 13 forhold, hvor selskabet har fastholdt sin afgørelse om afvisning.

De 13 forhold omfatter:

1. Gulvbelægning og lette vægge i kælder
2. Trappegelænder
3. Lyskasser
4. Carport - bærende stolper
5. Manglende opklodsning af dørtrin
6. Loft i stue hænger
7. Svindrevner i stuegulv
8. Gulve i samtlige værelser mod syd eftergivende
9. Lunke i tagbelægning over stue
10. Afløb i bryggers
11. Revnede fuger i badeværelse
12. Afløb i gæstetoilet i kælder
13. Vand- og varmeinstallationer

Klagerne har ved deres advokat efter sagens indbringelse for nævnet frafaldet punkt 5 - opklodsning af dørtrin samt punkt 8 - eftergivende gulve.

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/5 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 31/1 2008. Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: Enfamilieshus Typehus
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Udnyttet tagetage m²	Brutto etageareal m²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1966	1	150	65	0	150	0
2	B	Carport	-	1	25	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er generelt set i pæn vedligeholdt stand, alderen taget i betragtning. Der er dog enkelte forhold, der anbefales udbedret.

Karakterer:
Ingen bemærkninger IB

Kosmetiske skader K0
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader K1
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion

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

Kritiske skader K3
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere UN
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

	1.4 Udvendige lyskasser	K1	Lyskasser mod øst og nord er revnet fra fundament.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Belægninger	K1	Parketgulv i stuen har brede fuger i et område foran brændeovn på grund af indtørring.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagdækning fremtræder med ujævnheder og stedvise vandsamlinger.
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er revnede fliser på gulv i bruseniche.
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Der er fliser uden fuld vedhæftning til underlag i bruseniche.
	9.3 Gulvafløb	K3	Afløb under håndvask har blottet betonkant mellem ristkarm og afløbsskål. Ristkarm centrerer ikke over afløbsskål. Note: Gulvafløbet er kun ringe belastet af vand fra gulvoverfladen.
…			
B	Carport		
	3. Yder- og indervægge		
	3.9 Andet: Stolper	K2	Stolper er jordgravede og træbeklædning har stedvis kontakt med terræn. Note: Træværks direkte kontakt med jord giver i mange tilfælde en konstant opfugtning og dermed stor risiko for råd og svamp. Det må derfor forventes at levetiden for træ med jord er væsentlig kortere end for træ i tilsvarende konstruktioner, der er friholdt fra jordkontakt. Dette gælder også for trykimprægneret træ.

…

Sælger oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **April 1991**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid Hvis ja, hvilke og hvornår? **Kælder og køkken/stue, Carport/skur**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Køkken/stue**	☒	☐	☐
…				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ Ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

"

Selskabet har oplyst, at klagerne af flere omgange anmeldte skader på ejendommen og at ejendommen den 4/6 2008 blev gennemgået af et Arkitekt-, Bygge- og Rådgivningsfirma.

De anmeldte skader blev besigtiget i juli og august måned 2008 af selskabets skadekonsulent og selskabet fremsendte den 3/9 2008 et brev til klagerne, hvoraf det fremgik, hvilke forhold selskabet havde anerkendt som dækningsberettigende og hvilke forhold, selskabet havde afvist.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og klagerne har ved deres advokat over for nævnet i klage af 12/12 2008 bl.a. anført:

> "1 Gulvbelægning og lette vægge i kælder
> Det følger af sælgeroplysningen i tilstandsrapportens punkt 0.1, at sælger erhvervede ejendommen i 1991 og af punkt 0.4, at blandt andet kælderen er bygget om i sælgers ejertid.
>
> Det gøres gældende, at den bygningssagkyndige skulle have vurderet kælderen efter de regler, der gjaldt i 1991, og at brug af fugtfølsomme bygningsdele som trægulve og gipsvægge skulle have været påtalt.
>
> Der er målt fugt i såvel trægulve som gipsvægge.
>
> Da kælderen i 1991 skiftede karakter til det beboelsesprægede, bemærkes endvidere, at der da gjaldt krav om etablering af nødvendig ventilation ved ændret anvendelse.
>
> Da der er risiko for skade, burde forholdet have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge.
>
> 2 Trappegelænder
> Forhold, der som et manglende eller for lavt rækværk kan være til fare for brugere af den besigtigede ejendom skal efter Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige nævnes.
>
> Forholdet burde have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge.
>
> 3 Lyskasser
> Lyskasserne er etableret i sælgers ejertid.
>
> Revnerne, der har fået karakteren K1, er så omfangs- og talrige, at de burde have fået karakteren K3 eller UN, ligesom fugten i de indvendige vægge burde have været påtalt.
>
> Forhold, der enten ikke er nævnt eller er åbenbart forkert klassificeret i tilstandsrapporten, er omfattet af forsikringsdækningen.

4 Carport - bærende stolper
Det følger af sælgeroplysningen i tilstandsrapportens punkt 0.1, at sælger erhvervede ejendommen i 1991 og af punkt 0.4, at blandt andet carporten er opført i sælgers ejertid.

Det gøres gældende, at der i 1991 gjaldt krav om anvendelse af trykimprægneret materiale ved nedgravning af konstruktionstræ, og at forholdet derfor burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

…

6 Loft i stue hænger
Forholdet, der for den bygningssagkyndige er umiddelbart iagttageligt, kan tyde på en underdimensioneret konstruktion og skal ses i sammenhæng med den store lunke, der er i tagbelægningen umiddelbart derover.

Forholdet burde have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge.

7 Svindrevner i stuegulv
Med karakteren K1 omtales forholdet som koncentreret ved brændeovnen på grund af indtørring.

Revnedannelserne er på ingen måde begrænset til området umiddelbart foran ovnen og har snarere deres årsag i nedbøjning i etageadskillelsen ved det afblændede trappehul.

Forholdet burde have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge.

…

9 Lunke i tagbelægning over stue
Afskalninger og buler er i modsætning til lunken omtalt i tilstandsrapporten.

Som også anført ovenfor under punkt 6 burde forholdet have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af de med afhjælpning forbundne udgifter til følge.

10 Afløb i bryggers
Kælderen er ombygget i 1991, hvor der gjaldt krav om etablering af gulvafløb i vådrum.

Forholdet burde have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge.

11 Revnede fliser og fuger i bryggers
Det følger af tilstandsrapporten, at enkelte klinker ikke har fuld vedhæftning.

De revnede fliser og fuger i bryggers er ikke omtalt.

Da der i vådrum er risiko for vandskader, burde forholdet have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge.

12 Afløb i gæstetoilet i kælder
Der er i gæstetoilettet etableret en vandhane.

Da der i 1991 gjaldt krav om afløb ved vandhaner, og da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hæfter selskabet for de med udbedring forbundne omkostninger.

13 Vand- og varmeinstallationer
Disse installationer etableret i sælgers ejertid er ulovlige og burde have været, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten med dækning af den med afhjælpning forbundne udgifter til følge."

Selskabet har ved skrivelse af 10/2 2009 fastholdt sin afgørelse overfor nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Sagens begrundelse**
Indledningsvis skal det bemærkes, at klageren har anmeldt mange forhold til ejerskifteforsikringen.

Vores skadekonsulent har i sit brev af den 3. september 2008 - klagerens bilag nr. … - vurderet forholdene i den rækkefølge som de er nævnt i rapporten fra Arkitekt-, Bygge- & Rådgivningsfirma ABR - klagerens bilag nr. ... Denne rækkefølge har klagerens advokat desværre ikke valgt at følge i klagen til Nævnet, hvilket vi vil anbefale sker fremadrettet.

Hvis der er forhold vi kommenterer eller mangler at kommentere på grund af misforståelser om hvilket punkt klageren klager over, forventer vi, at klagerens advokat vender tilbage med en præcisering af hvilket forhold der er tale om, jf. rapporten fra Arkitekt-, Bygge- og rådgivningsfirma ABR.

I denne besvarelse har jeg henvist til punkterne i rapporten og i parentes vil selskabets punkt, jf. selskabets brev af den 3. september 2008 - klagerens bilag nr. … - være nævnt.

Vi skal henvise til den udarbejdede købsaftalen - klagerens bilag nr. … - hvoraf det fremgår:

…
at det mellem køber og sælger er aftalt, at ejendommens kontantpris nedsættes med kr. 175.000 til kontant kr. 3.325.000 hvorefter køber overtager ejendommen som beset, med de fejl og mangler som bl.a. står anført i tilstandsrapporten.
at køber har gennemgået ejendommen grundigt bl.a. på baggrund i den udarbejdede tilstandsrapport.

…
Punkt 2.1 Gulvkonstruktion (Ad.: 6)
Punkt 2.2 Vægge (Ad.: 7)
Klagerens advokat mener, at kælderen burde være vurderet ud fra at den var opført / ombygget i 1991.

Ejendommen er opført i 1966, hvor de tidligere ejere i 1991 har renoveret kælderen. Som det fremgår af salgsopstillingen, at der er tale om en veludnyttet kælder.
I den forbindelse må vi henvise til BBR-ejermeddelelsen, at kælderen fortsat er registreret som kælder og ikke som beboelse.

Det vil sige, at der er tale om en ejendom som er opført i 1966 efter de normer og byggemetoder som var gældende dengang.

Der er så i 1991 foretaget en renovering af kælderen, f.eks. på grund af at kælderen kunne udnyttes bedre.

At der foretages renovering / vedligeholdelse af ejendommen / kælderen, gør ikke, at man skal følge det nyeste Bygningsreglement.

Af hjemmesiden www.ois.dk er det ikke noteret, at der er foretaget ombygning / renovering, som har involveret bygningsmyndighederne og dermed det nyeste Bygningsreglement.

Den fugt som kunne konstateres ved vores skadekonsulents besigtigelse, er ganske normal, når man tager bygningens alder i betragtning.

Vi er opmærksomme på, at det kan være uhensigtsmæssigt at benytte fugtfølsomme materialer i en kælder, men det er vores opfattelse, at der ikke er nogen krav eller normer, som forbyder at benytte fugtfølsomme materialer i en kælder.

Dengang ejendommen blev opført var der ikke krav om ventilation af kælderen. Ved vores skadekonsulents besigtigelse, kunne der ikke konstateres skader som følge af den manglende ventilation.

Der var således ikke skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner bygningen med andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

Samtidig mener vi ikke, at der er tale om ulovlig bygningsindretning, når der tages udgangspunkt i det bygningsreglement som var gældende da ejendommen blev opført i 1966.

At klageren ud fra bygningens indretning har haft en forventning om, at kælderen er indrettet og godkendt til beboelse, gør ikke at forholdet er omfattet af forsikringen.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke klagerens bristede forventninger.

Punkt 1.3 udvendige trapper (Ad.: 3)
Der er tale om et trappegelænder som er monteret dengang ejendommen blev opført i 1966.

I Bygningsreglementet, som var gældende da ejendommen blev opført, er fra 1961 og dengang var der ingen krav om trappegelænders højde.

Der er således ikke tale om en skade, når vi sammenligner ejendommen med andre ejendomme af samme alder og stand jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1 ligesom der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. betingelsernes afsnit 3, punkt 18.1.

Punkt 1.4 Udvendige lyskasser (Ad.: 4)
Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skade, som følge af revnerne ved lyskasserne, eller forhold som giver nærliggende risiko for skade, når man sammenligner ejendommen med andre intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må henvise til at forholdet nævnt i tilstandsrapporten, hvor der står:
1.4 Udvendige lyskasser K1 Lyskasser mod øst og nord er revnet fra fundament.

Selskabet ikke mener, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporter jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 11.1.

Punkt 2.2 Vægge (Ad.: 7)
Klagerens advokat nævner i klageren under lyskasser, at der er fugt i de indvendige vægge og dette forhold burde være nævnt.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse, kunne der ikke måles forhøjet fugt i lette vægge.

Men naturligvis vil der være fugt i en kælder fra 1966, men der er ikke tale om en skade jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

Punkt 1.5 Andet (Ad.: 5)
Carporten - bærende stolper
Der er tvivl om, hvornår carporten er opført. Af hjemmesiden www.ois.dk er det ikke noteret, hvornår den er opført, men carporten er opdateret i 1980, det vil sige, at carporten senest er opført i 1980.

Dengang var der ingen krav om anvendelse af trykimprægneret materiale ved nedgravning af stolperne.

Der er ikke tale om en skade jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.

Samtidig er forholdet nævnt i tilstandsrapporten. Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 11.1.

I tilstandsrapporten står der følgende: *Byg. B Carport* *3.9 Andet: Stolper K2*	*Stolper er jordgravede og træbeklædning har stedvis kontakt med terræn.* *Note: Træværks direkte kontakt med jord giver i mange tilfælde en konstant opfugtning og dermed stor risiko for råd og svamp.* *Det må derfor forventes at levetiden for træ med jord er væsentlig kortere end for træ i tilsvarende konstruktioner, der er friholdt fra jordkontakt. Dette gælder også for trykimprægneret træ.*

…
Punkt 5.1 Lofter / Etageadskillelser (Ad.: 19)
Loft i stue hænger.
Loftsbrædder i stue har sluppen i fer/not samling.

Der er ikke tale om et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, men derimod er der tale om et bagatelagtig / kosmetisk forhold.

Af den sendte rapport fra Arkitekt-, Bygge- & Rådgivningsfirma ABR - klagerens bilag nr. … - fremgår det ikke, at loftkonstruktionen er underdimensioneret, hvilket ligeledes ikke er konstateret ved vores skadekonsulents besigtigelse.

Hvis klagerens advokat mener det fremgår af rapporten bedes advokat vende tilbage med henvisning til punktet i rapporten.

For god ordens skyld skal vi oplyse, hvis der efter vores skadekonsulents besigtigelse i juli / august 2008 er konstateret, at loftkonstruktionen er underdimensioneret, er klageren naturligvis velkommen til at vende tilbage.

Punkt 6.1 Gulvkonstruktioner (Ad.: 20)

Svindrevner i stuegulv er nævnt i rapporten fra Arkitekt-, Bygge- & Rådgivningsfirma ABR - klagerens bilag nr. … - under punkt 6.1, ligesom forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Under samme punkt i klagen til nævnet, oplyser advokaten følgende:

Revnedannelserne er på ingen måde begrænset til området umiddelbart foran ovnen og har snarere deres årsag i nedbøjning i etageadskillelsen ved det afblændede trappehul.

I den forbindelse må vi bede advokaten om at præcisere, hvilket punkt der henvises til i rapporten fra Arkitekt-, Bygge- & Rådgivningsfirma ABR. Vi vil herefter komme med vores kommentar til punktet.

Hvis der er tale om et nyt forhold bedes klagerens advokat komme med yderligere oplysninger om forholdet.

…

Punkt 8.2 Tagfald (Ad.: 23)
Lunke i tagbelægning over stue.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 11.1.

I tilstandsrapportens punkt 8.1 står der.

Tagdækning fremtræder med ujævnheder og stedvise vandsamlinger.

Forholdet er nævnt med K1.

Klagerens advokat oplyser, at der er sammenhæng mellem dette punkt og klagen som er nævnt under punkt 5.1. Vi afventer derfor yderligere oplysninger om forholdet, herunder sammenhænget mellem de to forhold.

Punkt 9.4 Gulvafløb (Ad.: 31)
Selskabet kan ikke tilbyde, at etablere et afløb i bryggerset.

Der har ikke været ombygning, som har krævet en byggetilladelse. Ved normal renovering skal man ikke opfylde det nyeste Bygningsreglement.

Dengang ejendommen blev opført i 1966, var der ikke krav om, at der skulle være afløb eller fugtsikring af gulve i en kælder.

Der er således ingen skade, der i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner ejendommen med andre ejendomme fra 1966, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

Endvidere er der ikke tale om en ulovlig bygningsindretning jf. betingelsernes afsnit 3, punkt 18.1.

Punkt 9.1. Gulvkonstruktion /-belægning (Ad.: 28)
I klagen til Nævnet oplyser klagerens advokat, at fliser og fuger er revnet i bryggers.

Selskabet kan ikke umiddelbart se, at forholdet er nævnt i rapporten fra Arkitekt-, Bygge- & Rådgivningsfirma ABR, ligesom forholdet ikke er besigtiget / forevist vores skadekonsulent ved besigtigelserne i juli og august 2008.

Klagerens advokat bedes oplyse om punktet er nævnt i rapporten fra Arkitekt-, Bygge- & Rådgivningsfirma ABR eller om der er tale om et nyt forhold som skal anmeldes på forsikringen.

Punkt 9.4 Gulvafløb (Ad.: 31)
Der er etableret en vandhane på gæstetoilettet.

Vores skadekonsulent oplyser, at vandhanen er af ældre dato.

Som tidligere oplyst, var der ikke krav i 1966, om at der skulle etableres afløb eller fugtsikring i en kælder.

Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1, ligesom der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. betingelsernes afsnit 3, punkt 18.1.

Punkt 10.1 Vandinstallationer (Ad.: 34)
Punkt 10.2 Varmeinstallationer (Ad.: 35)
Punkt 10.3 Afløbsinstallationer (Ad.: 36)
Selskabet har i brev af den 3. september 2008 - klagerens bilag nr. … - oplyst, at ved en vurdering af installationernes lovlighed, skal der tages udgangspunkt i det på opgørelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

Som det tidligere er oplyst er der, efter vores oplysninger, ikke foretaget om- eller tilbygning mv. som har krævet en byggetilladelse.

Vi har derfor taget udgangspunkt i at installationerne er fra dengang ejendommen blev opført.

Samtidig har vi tidligere oplyst klageren, hvis der fremkommer yderligere oplysninger om, hvornår installationerne er opført, vurderer vi gerne forholdet på ny. Vi henviser til selskabets brev af den 3. september 2008 - klagerens bilag nr. ...

Konklusion
Når vi tager udgangspunkt i de byggemetoder og normer som var gældende dengang ejendommen blev opført i 1966, afviger ejendommen ikke, når man sammenligner denne med andre intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelse: Flere af de anmeldte forhold, opfylder derfor ikke skadesbegrebet og er derved ikke omfattet af forsikringen.

Der er punkter, hvor vi er i tvivl om, hvilket punkt klagerens advokat henviser til i den udarbejdede rapport fra Arkitekt-, Bygge- og rådgivningsfirma ABR, hvorfor vi har bedt om en præcisering af klagepunktet, ligesom vi har bedt klagerens advokat om yderligere oplysninger, hvis der er tale om forhold som er konstateret efter vores skadekonsulents besigtigelse i juli / august 2008."

Klagernes advokat anførte som følge heraf i skrivelse af 17/3 2009 bl.a. til nævnet:

"Idet jeg følger den i min klage af 12. december 2008 anvendte litrering, bemærkes i forlængelse af indklagedes brev af 10. februar 2009 til punkt

1 Gulvbelægning og lette vægge i kælder
Klager har på intet tidspunkt betragtet kælderarealet som beboelsesareal, og klagen har således intet med klagers skuffede forventninger at gøre.

Ved ændring af eksisterende bygningsindretninger skal det til enhver tid værende bygningsreglement overholdes.

Kælderen er nyindrettet i 1991, hvorfor den er omfattet af det på det tidspunkt gældende småhusreglement.

Det følger af pkt. 1.2.1 i dette reglement fra 1985, at byggearbejder skal overholde bestemmelserne i afsnit 2-14, selv om de kan udføres uden tilladelse og anmeldelse.

Således er eksempelvis en husejer ved udskiftning af vinduer fra en tid, hvor der ikke rejstes krav om redningsåbninger, forpligtet til at sørge for, at de nye vinduer har den nu krævede redningsåbning.

Det er i den forbindelse underordnet, om nyindretningen af kælderen fremgår af BBR/OIS, der i Øvrigt af mange kommuner ikke løbende opdateres.

Det følger endvidere af BRS-85, at anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.

Parketgulv er ikke et velegnet materiale i kældre, der som tilkendegivet af indklagede, er udsatte for fugtindtrængen, hvorfor forholdet burde have været nævnt.

Derfor burde den bygningssagkyndige til advarsel for klager have foretaget fugtmålinger og gengivet resultatet i sin rapport.

Idet den manglende ventilation i kælder indrømmet ikke kan rubriceres som en fejl efter småhusreglementet, burde den have været nævnt og vurderet i tilstandsrapporten.

2 Gelænderhøjde
Selv om BRS-61 ikke stiller krav til trappegelænderes højde, skal den bygningssagkyndige vurdere, om der fra repos mod trappeskakt er et så tilpas værn, at der ikke er risiko for personskade ved fald.

Dette krav påhviler efter retningslinjerne fra FEM-sekretariatet den bygningssagkyndige uanset småhusreglementet; en konstateret risiko skal generelt vurderes som en K3-skade.

3 Lyskasser
De heromhandlede lyskasser er ikke fra 1996, men fra et tidspunkt efter 1991, da de ikke som lyskassen mod øst er anført på det tegningsmateriale, der lå til grund for opførelsen.

Idet bemærkes, at bygherren på det tidspunkt skulle have søgt om tilladelse til etablering af lyskasser, skulle revnerne ikke have været vurderet til karakteren K1, men snarere som UN, da deres årsag ikke kan vurderes visuelt.

4 Carport
Det i mit klagebrev anførte fastholdes.

…

6 Loft i stue
Det i mit klagebrev anførte fastholdes.

7 Svindrevner i stuegulv
Det i mit klagebrev anførte fastholdes, idet indklagedes opmærksomhed henledes på pkt. 6.1 [p. 16] i G.L.C.'s rapport.

…

8 Lunke i tagbelægning over stue
Dette forhold indgår tillige i behandlingen af en klagesag mod den bygningssagkyndige og blev således besigtiget under en skønsforretning den 4. marts 2009.

Lunken befinder sig lige over den i punkt 6 omtalte nedbøjning, hvorfor det gøres gældende, at der er en sammenhæng, der burde have udløst karakteren K3 eller UN.

I det omfang, ankenævnet ikke på egen hånd iværksætter en besigtigelse, foreslår jeg, at den kommende rapport fra sagen i Ankenævnet for Huseftersyn eftersendes.

9 Gulvafløb i bryggers
Installationerne er fra 1991, hvorfor istandsættelsesarbejderne i kælderen er reguleres af BRS-85, jfr. det ovenfor under punkt 1 anførte.

Det kan lægges til grund, at der i bryggerset er et af klinker dækket gulvafløb, der via en gummislange betjener vaskemaskinen.

Et gulvafløb må ikke gøres utilgængeligt, da der skal være renseadgang, ligesom rummets indretning i øvrigt med tappehaner over gulv nødvendiggør et fuldt funktionsdygtigt afløb.

Der stilles således ikke krav om etablering, men derimod om retablering af gulvafløbet.

10 Revnede fuger
Mit klagebrev er på dette punkt desværre fejlbehæftet, idet fugerevnerne rettelig findes i badeværelset uden at være nævnt.

Bortset derfra og med henvisning til punkt 9.3 i G.L.C.'s rapport fastholdes det i mit brev af 12. december 2008 anførte.

12 Afløb i gæstetoilet
Det i mit klagebrev anførte fastholdes.

13 Vand- og varmeinstallationer
Installationerne og inddækningen af samme er anno 1991, hvorfor det i mit klagebrev anførte fastholdes.

Den omstændighed, at klager i forbindelse med købet opnåede et prisnedslag på kr. 175.000,00, indebærer ikke som tilsyneladende antaget af indklagede, at klager derved afskrev sig adgangen til at gøre mangelsindsigelser gældende mod hverken sælger, ejerskifteforsikringsselskab eller bygningssagkyndig.

For det første relaterer prisnedslaget sig efter sit indhold udelukkende til de kendte mangler, og for det andet ville en sådan ansvarsfraskrivelse efter fast og langvarig retspraksis under ingen omstændigheder binde klager."

Selskabet besvarede skrivelsen fra klagernes advokat den 24/3 2009 og gjorde bl.a. overfor nævnet gældende:

"1. Gulvbelægning og lette vægge i kælderen
Advokaten anfører i hans brev, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger, idet der er anvendt lette vægge og lagt parketgulv i kælderen. Argumentet for, at der er tale om en ulovlighed er ifølge advokaten, at der er sket en nyindretning af kælderen i 1991.

Ud fra oplysningerne i sagen er der ikke sket en sådan ændring i kælderens konstruktion og anvendelse, at der er krav om byggetilladelse eller om at seneste bygningsreglement skal følges. På baggrund heraf er det således fortsat vores vurdering, at konstruktionen skal vurderes ud fra det bygningsreglement, der var gældende på ejendommens opførelsestidspunkt, hvilket vil sige BR 1961.

Det er fortsat vores vurdering, at der ikke er nogen specifikke krav eller normer, der skal følges i forbindelse med materialevalget i kælderen. Vi er ikke uenige i, at det er uhensigtsmæssigt at anvende fugtfølsomme materialer i kælderen, men dette er ikke en ulovlighed set i henhold til reglerne på opførelsestidspunktet. Når dette sammenholdes med, at vores taksator ikke kunne konstatere mere fugt end sædvanligt forekommende for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i forbindelse med måling foretaget under besigtigelsen, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Gelænderhøjde
Det fremgår af advokatens brev, at gelænderet burde være påført karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Når den bygningssagkyndige giver karakter i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, skal han give denne ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Gelænderet er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1966. På opførelsestidspunktet var der ingen krav til højde eller anden udførelse af gelændere. Ud fra oplysningerne i sagen er det vores vurdering, at gelænderet ikke afviger fra tilsvarende intakte gelændere af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ud fra dette er vi således ikke enige i, at forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten. Vi finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for personskade.

3. Lyskasser
Vores taksator har ikke kunne konstatere tegn på skader eller nærliggende risiko for skader som følge af lyskasserne. Vi er derfor ikke enige med advokaten i, at forholdet er forkert beskrevet som følge af tilstandsrapportens beskrivelse med karakteren K1. Ud fra taksators konstateringer i forbindelse med besigtigelsen, fastholder vi således fortsat, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor undtaget for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.2.

4. Carport
Advokaten har blot oplyst, at han fastholder det anførte i hans klagebrev. Da der ikke er fremkommet nye oplysninger til sagen, fastholder vi vores argumentation i brev af 10. februar 2009.
…
6. Loft i stue
Advokaten har blot oplyst, at han fastholder det anførte i hans klagebrev. Da der ikke er fremkommet nye oplysninger til sagen, fastholder vi vores argumentation i brev af 10. februar 2009.

7. Svindrevner i stuegulv
Vi har i vores brev af 10. februar 2009 bedt vores kunders advokat om, at beskrive nærmere omkring yderligere gulve, der bliver oplyst til at være eftergivende. I den forbindelse har advokaten i seneste brev til nævnet blot henvist til side 16 i rapporten fra G.L.C.

Det fremgår af rapporten fra G.L.C. på side 16, at der er svindrevner i parketgulvet i stuen, samt trykmærker i enkelte parketstave. G.L.C. henviser til, at forholdet burde være benævnt med karakteren K1. Herudover oplyser G.L.C., at parketgulv ikke er at betragte som en belægning.

Ud fra det oplyste og henset til, at der ifølge vores vurdering er tale om kosmetiske forhold, er det vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder således ikke skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10.

Vi betragter endvidere parketgulvet som en gulvbelægning.

Hvis advokaten sender oplysninger, der dokumenterer, at der er tale om et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen. Men på det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.
…
9. Lunke i tagbelægning over stue
Vores skadekonsulent har ikke kunne konstatere underdimensioneringer i forbindelse med besigtigelsen. Vi har derfor opfordret advokaten til at sende nærmere oplysninger til os.

Vores kunders advokat foreslår, at den kommende rapport fra Ankenævnet for Huseftersyn kan eftersendes. Ud fra oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Såfremt advokaten sender kopi af skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn, beder vi dog om at få en kopi af denne, hvorefter vi er indstillet på at se på sagen igen.

10. Gulvafløb i bryggers
Vi har i brev af 3. september 2008 meddelt vores kunder, at såfremt der fremsendes dokumentation for opførelses-/udførelsestidspunktet på installationerne er vi indstillet på at se på sagen igen.

Advokaten oplyser i hans brev til nævnet, at der er tale om installationer fra 1991, og at disse er reguleret af BRS-85.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand. Endvidere har vi fortsat ikke modtaget oplysninger, der dokumenterer, at det anmeldte forhold var ulovligt på tidspunktet for udførelsen.

Vi fastholder på baggrund af ovenstående i det hele vores tidligere afgørelse, men er naturligvis indstillet på at se på sagen igen, såfremt vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

11. Revnede fuger

De revnede fuger befinder sig ifølge advokaten i badeværelset. Det fremgår af rapporten fra G.L.C., at der er revnede fuger i badeværelse ved vægge, og at dette forhold burde have haft karakteren K3.

Der er ikke nogen fotos af de omtalte revnede fuger.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen finder vi det ikke påvist, at ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt.

Ud fra det oplyste i sagen, vil de revnede fuger skulle udbedres i forbindelse med en udbedring af forholdene vedrørende gulvbelægning og vægbeklædning, der er benævnt med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Vores kunder lider således ikke noget tab, idet de under alle omstændigheder ville skulle foretage en omfugning i forbindelse med udbedring af de i tilstandsrapporten omtalte forhold.

Fordi forholdet er en naturlig del af udbedringen af de i tilstandsrapporten omtalte skader, er det vores vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har haft pligt til særskilt at omtale dette i tilstandsrapporten.

12. Afløb i gæstetoilet

Advokaten har blot oplyst, at han fastholder det anførte i hans klagebrev. Da der ikke er fremkommet nye oplysninger til sagen, fastholder vi vores argumentation i brev af 10. februar 2009.

13. Vand- og varmeinstallationer

Advokaten har oplyst, at han fastholder det anførte i hans klagebrev samt at installationerne er udført i 1991. Da der ikke er fremkommet nye oplysninger til sagen, fastholder vi vores argumentation i brev af 10. februar 2009. Men vi er naturligvis indstillet på at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation for alder og lovlighed på installationerne.

Vedrørende nedslaget i købesummen er dette givet på baggrund af ejendommens tilstand, oplysningerne i tilstandsrapporten samt det forhold, at vores kunder ifølge købsaftalens punkt 16 har gennemgået ejendommen grundigt inden købet, blandt andet på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport. Vi fastholder derfor, at vores kunder har haft mulighed for at tage flere af de anmeldte forhold i betragtning forinden købet af ejendommen."

Nævnet har fået forevist de i sagen foreliggende fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10.1.**
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 bygningernes 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

11.2.
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 10.1.

11.10.
Bagatelagtige skader, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
…
15.1. Bygninger der er omfattet
Denne dækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for de bygninger, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.

15.2. Dækningsbetingelser
Dækningen er betinget af følgende:

- at forholdet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen samt konstateres og anmeldes i forsikringstiden, og
- at der ikke kan opnås dispensation hos bygningsmyndighederne.

…
17. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs- og kloakinstallationer.

Kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

17.2.

Ved vurdering af installationernes lovlighed, tages der udgangspunkt i det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

18. Bygningens lovlighed
18.1
Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter."

Nævnet udtaler:
Det bemærkes indledningsvis, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at et forhold er omfattet af forsikringen.

Klagerne har ved deres advokat efter sagens indbringelse for nævnet frafaldet punkt 5 - opklodsning af dørtrin samt punkt 8 - eftergivende gulve, hvorfor disse forhold herefter udgår fra nævnets behandling af sagen.

Nævnet har gennemgået parternes indlæg og de fremlagte bilag og fotos og har følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

Ad 1. Gulvbelægning og lette vægge i kælder
Nævnet bemærker, at ejendommen er opført i 1966, og nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommen senere er ændret i et omfang, der gør, at et senere bygningsreglement skulle være opfyldt. Nævnet finder derfor ikke, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder endvidere ikke, at fugtproblemerne i kælderen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderen, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Ad 2. Trappegelænder

Nævnet finder ikke, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i forhold til ejerskifteforsikringen, eller at der foreligger et forhold omfattet af den udvidede dækning.

Ad 3. Lyskasser

Nævnet finder ikke, at revnerne ved lyskasserne går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder endvidere ikke, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringen på de indvendige vægge under lyskasserne.

Ad 4. Carport - bærende stolper

De bærende stolper på carporten er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet finder heller ikke, at det er godtgjort, at forholdet er ulovligt på opførelsestidspunktet, der ikke er nærmere klarlagt.

Ad 6. Loft i stue hænger

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der i forhold til ejerskifteforsikringen foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade på loftet i stuen.

Ad 7. Svindrevner i stuegulv

Nævnet finder ikke at kunne kritisere det af selskabet anførte.

Ad 9. Lunke i tagbelægning over stue

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdet går ud over, hvad der fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ad 10. Afløb i bryggers

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort af klagerne, at der er tale om et på tidspunktet for udførelsen ulovligt forhold, som kan henføres under den udvidede dækning. Nævnet finder endvidere ikke, at der er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ad 11. Revnede fuger i badeværelse

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at der i forhold til ejerskifteforsikringen foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade ved de anmeldte revnede fuger i badeværelsets vægge.

Ad 12. Afløb i gæstetoilet i kælder

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlighed omfattet af den udvidede dækning, eller at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 13. Vand- og varmeinstallationer

Som tidligere anført finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klagerne, at ejendommen er ændret i et omfang, der gør, at et senere bygningsreglement skulle være opfyldt, hvorfor installationerne ikke kan anses som ulovlige i henhold til den udvidede dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen