826/09

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 75.310:

xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en række anmeldte skader samt over selskabets erstatningsopgørelse.

Selskabet har afvist dækning bl.a. med henvisning til, at forholdene ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, samt at selskabet har ydet erstatning for de dækningsberettigende forhold i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1900. Klageren erhvervede ejendommen pr. 21/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/7 2005. Af tilstandsrapporten fremgår 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/Garage | 1900 | 1 | 188 | 0 | 62 | 200 | 0 |
| 1 | B | Beboelse - tilbygning | 1900 | 1 | 32 | 0 | 0 | 32 | 0 |

2. 75.310

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | C | Overdækning | - | 1 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 |

…

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen har gennemgået renoveringsarbejder gennem de senere år. Det bærer præg af at der mangler enkelte færdiggørelser. Udvendig kræver bygningerne vedligehold ved vinduer/døre og ydervægge.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| A Beboelse/Garage | | |
| … | | |
| 3. Yder- og indervægge | | |
| 3.1 Facader/gavle | K1 | Murværk er flere steder efterrepareret og har revner og afskallet puds. Murværk er færdigrepareret. |
| | K1 | Fuger har revnedannelser og flere er udfaldne mest mod vest." |

Klageren anmeldte den 4/10 2005 og efterfølgende flere forskellige skader til selskabet og klageren fik den 5/3 2007 udarbejdet en rapport fra J.E.P. Rådgivende Ingeniørfirma. Af den til klageren fremsendte rapport fra Ingeniørfirmaet fremgik bl.a.:

"Garage og tagrum:
I tilstandsrapporten er der ikke anført bemærkninger om skader i tagkonstruktion herunder manglende bærende konstruktioner for, at etablere bygningens stabilitet, der mangler væsentlige 'tagstole' og remme af stål- og træbjælker, der mangler bærende stålbjælker samt vindsøjler mangler i ydervægge. Der er konstateret mange revner i ydervægge på facader og på gavl sandsynligvis pga. manglende stabilitet i bygningen overfor vindkræfter, m.m. mod den del af garagen. Selvom der ikke er indrettet beboelse i tagrummet skal bygningens stabilitet være i orden.
Dansk Ingeniørforenings normer herunder DS 410 skal overholdes hvad angår belastninger i tagrum. Ejer ønsker dokumentation herfor.
Der henvises til skrivelse af den 08.11.2006 fra Alm Brand i O., ref. …, hvor ejer med bekymring henvender sig til forsikringsselskabet.

Yderligere forhold der skal undersøges nærmere og dokumenteres overfor ejer:

2. Der skal foretages kontrol af bærende konstruktioner i stue, hvor der under gavlvægge er ilagt stålbjælker, herunder dokumentation for bærende træbjælkelag i etageadskillelsen.
3. I stuen mod vej er der belastninger fra 'tagstol' på etageadskillelse - dokumenteret bæreevne skal sikres overfor ejer. Herunder i hele tagetagen.
4. Generelt er der tvivl om el-installationers lovlighed - skal føres helt ned til undersænkede lofter. Autoriseret el-installatør kan belyse dette forhold.
5. Iflg. ejer skal regn- og spildevandsanlæggene undersøges nærmere - lovliggøres."

3. 75.310

Den 27/6 2007 indbragte klageren nogle af de anmeldte skader for Ankenævnet for Huseftersyn, idet klageren var utilfreds med tilstandsrapporten for ejendommen.

I den for Ankenævnet for Huseftersyn udarbejdede skønserklæring fremgik det bl.a.:

"**Skønsmandens erklæring**

| | |
|---|---|
| Oversigt over klagepunkter: | 1. Mangelfulde bærende konstruktioner i garagen plus vægge.<br>2. Bærende konstruktion i stue<br>3a. Bærende træbjælke i etageadskillelse.<br>3b. Bærende konstruktion tage over stue<br>4. El-installation i hele huset<br>5. Regn- og spildevandsanlæggene.<br>6. Kvalitet af fuger og cement.<br>7. Konstruktion af loft i badeværelse. |
| … | |
| Øvrige forhold | …<br>Der er ikke foretaget byggetekniske ændringer efter indflytningen, bortset fra reparation af udvendige fuger samt udbedring af revne i udvendigt murværk.<br><br>I garage er der opsat stolper under betonbjælker for understøtning af disse. |
| … | |
| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
| **Klagepunkt 1:** | **Mangelfuld bærende konstruktion i garagen plus væggen.** |
| Ad 1. Klagers påstand: | I forbindelse med ombygningen er bærende vægge, bjælker m.v. udført ulovligt og uforsvarligt.<br><br>Der er udført kryds i tagrum, som føres ned til stolpe, som er placeret ovenpå bjælke.<br><br>Bjælkerne er ikke forsynet med søjler. |
| Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring: | Ingen yderligere bemærkninger. |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende: | På tværs i garagen er der oplagt 3 stk. 15 x 15 cm betonbjælker med en spændvidde på op til 580 cm.<br><br>Tagkonstruktionen er udført som en 'stol' konstruktion, hvor 'stolremmen' er forsynet med stolper, som står ned på etageadskillelsen.<br><br>I garagedæk står stolpen ovenpå betonbjælken.<br><br>Det ses, at der efter opførelsen er udført ændringer af tagkon- |

| | |
|---|---|
| | struktionen, foto 2.<br><br>På foto 3 ses, at den ene stolpe står ca. midt på en bjælke uden at der er opsat søjle/stolpe i garagen for at understøtte bjælken samt at føre taglasten ned på fundament.<br><br>De oplagte betonbjælker vurderes at have en nedbøjning på ca. 15 mm. |
| Ad 1. Konklusion: | Konstruktionen er ikke ualmindelig.<br><br>Det vurderes, at der i den del, hvor der nu er garage, har været lade, hvor stolstolpen har gået helt ned til gulvet.<br><br>Efterfølgende er konstruktionen ændret ved at der er oplagt bærende betonbjælker, hvorpå stolstolpe er understøttet på. |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | Det er ikke skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået ansvarspådragende fejl ved ikke at anføre det konstaterede i rapporten, idet der ikke ses unormale nedbøjninger, selv om konstruktionen ser mistænksom ud. |
| **Klagepunkt 2, 3a og 3b:** | **Bærende konstruktion i stue.**<br>**Bærende træbjælkelag i etageadskillelsen.**<br>**Bærende konstruktion tage over stue.** |
| Ad. 2, 3a og 3b. Klagers påstand: | Gulvet gynger kraftigt på 1. sal samt der ses stor nedbøjning på loft i stue, som følge af at tidligere ejer har fjernet skillevægge og oplagt bjælker i stedet for. |
| Ad 2, 3a og 3b. Den bygningssagkyndiges forklaring: | I forbindelse med fjernelse af vægge m.v. skal der tages hensyn til de bærende konstruktioner, hvor nødvendig understøtning af bjælker bliver udført.<br><br>Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres åbenlyse fejl ved det udførte. |
| Ad 2, 3a og 3b. Der kunne konstateres følgende: | I stue hænger loft og bjælke kraftigt igennem, hvor der er oplagt en bjælke på langs af huset, foto 5.<br><br>Bjælken skal bære etageadskillelsen samt dele af taglasten, der føres ned via stolstolpe, foto 5.<br><br>Imellem stue og køkken er oplagt en bjælke, som er belastet af en stolrem, foto 5. Bjælken og loftet har en nedbøjning på ca. 20 mm, foto 6. |
| Ad 2, 3a og 3b. Konklusion: | Det er skønsmandens opfattelse, at den oplagte bjælke er underdimensioneret.<br><br>For konstatering heraf skal der foretages et destruktivt indgreb |

| | |
|---|---|
| | for at konstatere bjælkens dimension.<br><br>Herefter skal der foretages en statisk beregning.<br><br>Viser denne, at bjælkerne er underdimensioneret, skal de udskiftes.<br><br>Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at loft/bjælken 'hænger'.<br><br>I tidligere tilstandsrapport er forholdene ikke anført, hvilket skyldes, at ombygningen er udført efter udarbejdelse af rapporten. |
| Ad 2, 3a og 3b. Fejl og forsømmelser: | Det er skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at anføre de nedbøjede bjælker og loft. |
| Ad. 2, 3a og 3b. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Idet der ikke er foretaget eftervisning af bjælkernes stabilitet, er der ikke foretaget en nøjagtig kalkulation, men det vurderes, at udgifter til oplægning af 2 nye bjælker incl. fjernelse af ekst., nødvendig understøtning m.v. udgør kr. 30.000. |
| Ad. 2, 3a og 3b. | Det vurderes ikke, at der bliver tilført forbedringer ved at udføre det foreslåede. |
| **Klagepunkt 4:** | **El-installation i hele huset** |
| Ad. 4. Klagers påstand: | Der forefindes ulovlige el-installationer i huset. Bl.a. virker flere stikkontakter ikke. Lampe og el-ventilator i badeværelse virker ikke.<br><br>Der forefindes ubeskyttede brune hængende tråde flere steder ved loftsdåser.<br><br>HFI-relæ slår fra ved anvendelse af lys i stue m.v.. |
| Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring: | Bygningens el i funktion er ikke med i ordningen.<br><br>På besigtigelsestidspunktet var der dæksler på alle loftsdåser.<br><br>Tidligere ejer har ikke oplyst evt. funktionssvigt. |
| Ad 4. Der kunne konstateres følgende: | Der kunne konstateres, at flere stikkontakter ikke virker, at lys i badeværelse samt loftventilator ikke virker, at HFI-relæ slår fra så snart gruppen ved stue blev tilsluttet.<br>Loftdåser i stue/køkken, hvor der var dæksel påsat, kunne der ikke konstateres fejl, foto 7 og 8.<br><br>Ved demontering af dæksel på loftdåse, foto 10, kunne det konstateres, at dåser ikke var trukket med ned til de nye lofter. |
| Ad 4. Konklusion: | Der forefindes ulovlige installationer i ejendommen samt mang- |

| | |
|---|---|
| | lende funktion af lamper, stikkontakter, el-ventilator m.v.. |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser: | Det er ikke skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har foretaget sig ansvarspådragende fejl ved ikke at oplyse, at de konstaterede forhold, idet disse ikke kan konstateres ved visuel besigtigelse. |
| **Klagepunkt 5:** | **Regn- og spildevandsanlæggende** |
| Ad. 5. Klagers påstand: | Der er 2 nedløb mod syd og et mod vest.<br><br>Det ene nedløb er ført ned i jord og et andet er ført til en lille stenkiste ved soklen.<br><br>Jf. skrivelse har tidligere ejer fået besked på at slutte disse til en kommunal rendestensbrønd, hvilket ikke er sket. |
| Ad 5. Konklusion: | Udvendige afløb og lignende hører ikke under huseftersynsordningen. |
| **Klagepunkt 6:** | **Kvalitet af fuger og cement** |
| Ad 6. Klagers påstand: | Der er mange revner i murværket, hvoraf nogle er blevet udbedret.<br><br>Fuger er generelt defekte og porøse.<br><br>Det fremgår af tilstandsrapporten, at murværk har fået karakter K1, hvilket er forkert. |
| Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring: | De konstaterede forhold er korrekt beskrevet. |
| Ad 6. Der kunne konstateres følgende: | Der er flere revner og defekte fuger, som klager har udbedret nogle af, foto 11-14.<br><br>Murværket er fra opførelsestidspunktet i år 1900.<br><br>Der kunne primært på sydsiden konstateres en del defekte fuger.<br><br>På pudsede flader ses flere revner, samt områder med 'hult' puds med revner.<br><br>Ved øvrige murede flader ses enkelte mindre revner, som ikke er udbedret. |
| Ad 6. Konklusion: | Det fremgår af tilstandsrapporten, at murværk flere steder er efterrepareret og har revner og afskallet puds.<br><br>Murværket er ikke færdigrepareret og har fået karakteren K1. |

| | |
|---|---|
| | Endvidere fremgår det, at fuger har revnedannelser og flere er faldet ud, mest mod vest og med karakter K1. |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser: | Den bygningssagkyndige har beskrevet det konstaterede korrekt, dog er skaden på murværk nedtonet ved at give det en karakter K1, hvor det efter skønsmandens opfattelse burde være mindst K2. |
| Ad 6. Forbedringer: | Det foreslåede vurderes ikke at tilføre ejendommen en forbedring. |
| **Klagepunkt 7:** | **Konstruktion af loft i badeværelse** |
| Ad 7. Klagers påstand: | Del af loftet er delvist faldet ned som følge af for svag konstruktion. |
| Ad 7. Den bygningssagkyndiges forklaring: | Skaden er sandsynligvis opstået efter at tilstandsrapporten er udarbejdet og kan være sket ved at en er trådt igennem loftet. |
| Ad 7. Der kunne konstateres følgende: | Der er 1 loftsbræt i badeværelset, som er gået løst, foto 15.<br><br>Det ses, at not/fer på brættet er ødelagt samt at der tidligere har været udført reparation af brættet, idet dette er tapet fast.<br><br>Oven over loftet er badeværelset beliggende. |
| Ad 7. Konklusion: | Det vurderes, at der i forbindelse med udførelse af badeværelset på 1. sal er sket en belastning på brættet, som herved er trykket ned.<br><br>Brættet er efterfølgende blevet fastgjort med tape, som har sluppet. |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser: | Det vurderes ikke, at den bygningssagkyndige har pådraget sig en ansvarspådragende fejl, idet der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport skal foretages stikprøver.<br><br>Tapen er placeret tæt ved mur og er meget svær at se. |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Loftbeklædningen er fineret spånplade, som ikke produceres mere, hvorfor hele loftet skal udskiftes.<br><br>Ovennævnte vurderes at udgøre kr. 6.000. |
| Ad 7. Forbedringer: | Ovennævnte udbedring vurderes ikke at tilføre ejendommen en forbedring. |

"

De anmeldte skader blev af flere omgange besigtiget af selskabets taksator både før og efter selskabets modtagelse af skønserklæringen, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed mellem klageren og selskabet.

Klageren har ved skrivelse af 26/1 2009 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Af skrivelsen til nævnet fremgik:

> "I august 2005 har jeg købt en landvilla fra 1900 i L. for 965.000 kr. Villaen er i 1½ plan, og ifølge ejendomsmægleren og sælgeren var der mulighed for fuld udnyttelse af den øverste etage. På købstidspunktet var der planer om, at en ny motorvej fra S. skulle gå gennem L., men efterfølgende er vejføringen ændret til at krydse K. Ifølge naboer var husets købspris flere hundrede tusinder højere end den pris, hvortil sælger har købt huset i sidste del af 90'erne.
>
> Tilstandsrapporten (bilag …) viste et hus uden alvorlige problemer. Senere har vi fundet ud af, at dette ikke er korrekt. De store problemer burde have været omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor Alm. Brand bør dække de nødvendige udgifter til udbedring af skaderne. De alvorlige problemer omtales i nedennævnte klager nummer 1-5:
>
> Klage nummer 1:
> Der er fjernet mindst én støttesøjle i værkstedet, som er en integreret del af det samlede hus. Dette blev anerkendt af Ankenævnet for Huseftersyn. Nu viser det sig, at en ydermur ved værkstedet er i gang med at vælte. Til illustration af hastigheden i skadeudviklingen har jeg vedlagt 2 billeder taget med 4 dages mellemrum (ultimo januar 2008 og primo februar 2008), jf. bilag ...
> Der er også opstået en stor revne i væggen i løbet af ca. 2 år, se bilag … (2 billeder taget med 2,5 års mellemrum).
>
> Sælger har efterladt konstruktionstegninger for værkstedet, og jeg fandt 4 store støttesøjler på loftet, jf. bilag ... Bemærk at stolperne på loftet står meget skævt, og at der er kæmperevner i væggen. Især ved hjørnet er væggen nu i gang med at brække. Jeg tager ofte billeder.
> Sælger fortalte, at gulvet på loftsrummet var stærkt nok til udvidelse til beboelse. Jeg kunne bare lægge planker i den del af loftrummet, som er uudnyttet, og han tegnede hvordan.
>
> Ingeniør J.P. har skrevet en rapport om huset og advaret om, at ovennævnte væg er farlig (bilag …). Hans rapport blev uden begrundelse fuldstændigt ignoreret af Ankenævnet for Huseftersyn. Jeg er bekymret for huset og min familie og har advaret naboer om at holde afstand, når det blæser, og alle frygter, at væggen ikke kan tåle den næste storm
>
> Konklusion: Væggen og tagkonstruktionen i værkstedet er ustabilt, ulovligt og farligt.
>
> Klage nummer 2:
> Mine 2 døtre har værelser på øverste etage i den anden ende af huset. I pigeværelserne er der 'flyvende' støttesøjler, dvs. søjler der har fæste på gulvet på øverste etage, men ikke er ført igennem til stueetagen. Gulvet i pigeværelserne gynger så meget, at mine døtre på henholdsvis 4 og 6 år har fået hoppeforbud. Årsagen er, at den tidligere ejer har fjernet en væg, som har støttet taget med det resultat at loftet over stuen og entreen gynger, når man bevæger sig hen over gulvet i pigernes værelser. Den underdimensionerede bjælke i stuen

blev anerkendt af Ankenævnet for Huseftersyn, men Ankenævnet mener, at det koster 35.000 kr. at udbedre hele problemet. S. Byg nægter at give et tilbud pga. usikkerhed mht. dimensioner. S. Byg har givet et tilbud for problemerne i resten af huset, jf. bilag …
Jeg frygter, at problemerne i stuen alene koster 5 til 10 gange så meget, og dette er derfor min anden klage.

Klage nummer 3:
Loftet over entreen er uden tvivl ulovligt, det hænger 5 cm skævt. Frihøjden over trappetrinene er omkring 1,70 m. på det laveste sted. Børnene må derfor heller ikke hoppe på reposen på 1. sal., jf. bilag ...

Klage nummer 4:
Der er mange K2'er og K3'er vedrørende de ydre mure, og Alm. Brand og Ankenævnet for Huseftersyn udtaler, at det koster ca. 2.000 kr. at udbedre skaderne. Jeg tror, at det koster minimalt 10 gange så meget. Jeg har vedlagt et tilbud fra murermester H.H., som har repareret vores skorsten. Hans tilbud synes at være i overkanten, nemlig 137.000 kr. (se bilag …), men tilbuddet giver en indikation af, at 2000 kr. er alt for lidt.

Klage nummer 5:
Regnvand fra taget samler sig til en dyb vandpyt op ad muren. Dette bliver ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Sælger har imidlertid aftalt med kommunen, at han skal tilslutte nedløbsrøret til det offentlige system, men han har ikke gjort det. Jeg har gravet en stort hul i haven ( omkring 3 $m^3$) for at samle regnvandet. Jeg har forstået, at dette ikke bliver dækket af forsikringen, men jeg synes alligevel, at det er relevant for sagen. Det koster mig ekstra 20.000 kr. ifølge en lokal kloakmester. Derfor er det min femte klage.

Andre klagepunkter:
Der er ulovlige el-installationer, hvilket blev anerkendt af Alm. Brand, men ikke af Ankenævnet for Huseftersyn, hvilket efter min opfattelse beviser, at Ankenævnet ikke har udvist tilstrækkelig omhu i sin sagsbehandling. Vores anden kortslutning blev løst i oktober 2008 kostede mig 653,75 kroner. Ved udbedringen af fejlene skal store dele af træværket i loftet fjernes. Denne udgift er ikke med i tilbudet. Desuden giver reparationen en helt masse støv. El-reparationerne skal imidlertid kombineres med konstruktionen i stuen, så det bliver billigere. J. El tilbyder arbejdet for 44.000 kr. inkl. moms, men eksklusiv snedkerarbejde, se bilag …
Der er et loft, som er farligt i badeværelset. Ankenævnet for Huseftersyn har anerkendt klagen, jf. bilag ...

Egne undersøgelser:
Med henblik på at finde ud af, hvor alvorlig situationen ser ud, har jeg indkaldt følgende byggesagkyndige til at besigtige huset: 1 arkitekt, ingeniør J.P., 2 hollandske venner, som begge er professionelle byggetekniske ingeniører og mange håndværkere. Alle er rimeligt enige om ovennævnte problemer. Alm. Brand og Ankenævnet for Huseftersyn er dog uenige og forventer, at alt kan løses for 50.000-75.000 kr. Rapporten fra den byggetekniske ingeniør J.P., blev fuldstændigt ignoreret. Jeg frygter, at den samlede reparation kan koste 5-10 gange så meget.

Konklusion:
Jeg har forsøgt at få tilbud fra lokale håndværkere, og det giver også problemer, idet ingen kan tilbyde en totalløsning for alle klagepunkter. Problemerne i stuen er så store, at ingen af de firmaer, jeg har henvendt mig til, tør give et tilbud. (S. Byg og R.)

Gamle huse fra 1900 giver nok generelt problemer pga. dårlig konstruktion. Hvis der også fjernes støttesøjler og vægge, som bærer taget, og disse bliver erstattet med tilfældige materialer, som den tidligere ejer har fundet på sin arbejdsplads uden at konsultere byggetekniske folk (forklaring af en nabo), er det oplagt, at der kommer store problemer.
Jeg mener, at man kun kan konkludere, at ovennævnte problemer burde have været medtaget i tilstandsrapporten. Derfor synes jeg, at Alm. Brand har erstatningspligt."

Selskabet har ved skrivelse af 6/3 2009 fastholdt sin afgørelse overfor ankenævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Væg og tagkonstruktion i værksted
Vores kunde oplyser til nævnet, at væggen er ustabil og farlig. Der er fjernet mindst en støttesøjle i værkstedet, som er en integreret del af det samlede hus.

Ved vores taksators besigtigelser kunne det konstateres, at der er sket en ændring fra en åben konstruktion, gulv til tag, til et indskudt loft hvilende på 3 stk. betondragere. Denne løsning er sket i forbindelse med en ændring af den oprindelige konstruktion. Der var oprindeligt tale om en lade. Den oprindelige ladekonstruktion er blevet ændret med stolper fra stolrem til gulv, til den nuværende, hvor de to overskårne stolper hviler på de indlagte 150 x 160 mm betondragere med en 'drageforstærkning' i form af 4 x 2 stk. påboltede 50 x 100 mm skråbånd. Taksator vurderer, at der ikke er foretaget beregning på konstruktionen, og at denne ikke tillader yderligere belastning, som fx den indretning til beboelse, som vores kunde har påtænkt.

Der kunne ved visuel besigtigelse af ejendommen konstateres en ubetydelig nedbøjning på mindre end én cm på den drager, der bærer den ene stolstolpe, og som har det længste frie spænd på 580 cm. Der sås ingen sammenhæng mellem murværkets revner og den aktuelle konstruktion.

Taksator oplyser, at bygningskonstruktionen ikke er ulovligt udført. Skønsmanden bekræfter i erklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn, at den besigtigede konstruktion ikke er ualmindelig.

På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, idet der ikke vurderes at være årsagssammenhæng mellem de konstaterede revnedannelser i murværket og konstruktionen af væg og tagkonstruktion i garage.

Vores kunde har anført bekymring for, at de ikke vil kunne indrette beboelse, som følge af konstruktionsopbygningen. Såfremt vores kunde imidlertid ikke indretter beboelse på 1. salen, vil der ikke være nogen nærliggende risiko for skade. Det er en betingelse for at opnå dækning via ejerskifteforsikringen, at skaderisikoen er til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Ud fra det oplyste i sagen, er det vores vurdering, at det forhold, at en efterfølgende indretning til beboelse, ikke er mulig ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, idet ejendommen fortsat kan bruges efter dens formål på overtagelsestidspunktet, det vil sige uden beboelse på 1. salen. Såfremt vores kunde ønskede sikkerhed for, at det var muligt at indrette beboelse på 1. salen, burde han således have undersøgt dette inden overtagelsen, eller betinget sig heraf i købsaftalen.

Vi fastholder vores afgørelse, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 9.

Underdimensioneret bjælke i stuen
Det anmeldte forhold er besigtiget og beskrevet i skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn. Det fremgår af erklæringen, at loft og bjælke i stuen hænger kraftigt. Der kan konstateres en nedbøjning på 20 mm. Årsagen hertil skønnes at være en underdimensionering af bjælken.

Vi har anerkendt erstatningspligten på baggrund af skønserklæringen, herunder lagt skønsmandens erstatningsopgørelse til grund. Skønsmanden har vurderet, at udbedringen vil koste cirka 30.000 kroner. Vores kunde klager nu over opgørelsen af erstatningen, idet han oplyser, at hans håndværkere ikke mener, at den fastsatte pris er tilstrækkelig.

Vores taksator er enig med skønsmanden i prisfastsættelsen. Men har dog meddelt vores kunde i brev af 8. september 2008, at såfremt forholdet ikke kan udbedres for 30.000 kroner, skal vores kunde kontakte taksator.

Ud fra de oplysninger vi har i sagen, er det fortsat vores vurdering, at forholdet kan udbedres for 30.000 kroner. Vi fastholder derfor, at udbedringen skal finde sted indenfor dette beløb. Men vi er dog naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis der fremkommer nye oplysninger i sagen. Vi skal dog for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi skal godkende alle ændringer i pris, omfang og udbedringsmetode, før arbejdet sættes i gang.

Loft over entre hænger skævt
Vores taksator har besigtiget ejendommen den 10. april 2007. I den forbindelse er der udarbejdet en aftaleseddel, idet taksator og vores kunde har aftalt, at forholdet skal henlægges, fordi der ikke er tale om en dækningsberettiget skade. Aftalesedlen er vedlagt som bilag.

Ved taksators besigtigelse var gulvet stort set vandret. Der er tale om et rustikt loft sømmet til forskalling for hver 65 cm. Der er ikke sket en opretning af loftet, der sås at være veltilsømmet.

Der sås ikke at være tegn på skade eller nærliggende risiko for skade ved besigtigelsen.

Vores taksator har ikke kunne konstatere ulovligheder i forbindelse med besigtigelsen. Vores kunde angiver i klagen til nævnet, at der er tale om en ulovlighed. Såfremt vores kunde sender dokumentation, der viser, at loftet over entreen er ulovligt udført, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen. Men på det foreliggende grundlag fastholder vi afgørelsen.

Ydermure
Vores kunde har anført i klagen, at vi kun vurderer, at det vil koste 2.000 kroner at udbedre skaderne på ydermurerne. Vi beder i den forbindelse nævnet bemærke, at vi har godkendt et beløb på i alt 9.000 kroner til udbedring af skaderne på murværket før fradrag af selvrisiko.

Vi har efterfølgende modtaget faktura for udført arbejde på i alt 6.685 kroner. Efter fradrag af vores kundes gældende selvrisiko på 5.000 kroner, har vi således udbetalt 1.685 kroner i erstatning for udbedringen. Vi er således uenige med vores kunde i, at vi kun vil dække 2.000 kroner for udbedring af ydermurene.

Vi har valgt at anerkende erstatningspligten for dele af murværket, fordi taksator har vurderet, at de anvendte karakterer ikke gav et retvisende billede af ejendommens tilstand.

Forholdet suppleres af de generelle kommentarer til bygningens tilstand på side 5 af 14, hvori den byggesagkyndige oplyser, at udvendigt kræver bygningerne vedligehold ved ydervægge.

Der er endvidere udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at ydervæggenes tilstand er middel, samt at der bør indhentes tilbud på reparation af fuger.
Ud fra oplysningerne i skønserklæringen er karakteren K1 umiddelbart nedtonet og burde have haft karakteren K2. På baggrund af skønserklæringen har vi således anerkendt dækning for dele af reparationen af ydervæggene.

Vores kunde ønsker udbedring af hele ejendommens facader. Vi fastholder imidlertid, at vi ikke kan tilbyde dækning for dette. Vi begrunder dette med, at der er tale om en ejendom opført i år 1900. De konstaterede forhold på facaderne afviger ifølge vores vurdering ikke fra, hvad der sædvanligvis kan konstateres på en ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand, fordi facader af denne alder generelt trænger til mere vedligeholdelse end nyere huse, som følge af slid og ælde. Vi mener således ikke, at facadernes generelle tilstand umiddelbart nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi beder endvidere nævnet bemærke, at der på nuværende tidspunkt er forløbet mere end 3 år fra tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, samt at en del af udbedringen af facaderne havde fundet sted på det tidspunkt, hvor skønsmanden besigtigede ejendommen.

Ud fra oplysningerne i sagen er det endvidere vores vurdering, at vores kunde via oplysningen om, at ydermurene er i middel tilstand set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme, samt oplysning om at der bør indhentes tilbud, i tillægget, har haft kendskab til, at facadernes tilstand krævede en del vedligeholdelse.

Vi fastholder fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning ud over den allerede tilbudte dækning. Vi kan derfor ikke udbetale yderligere i erstatning, end op til de af os godkendte 9.000 kroner. Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes afsnit 9 og 10.

<u>Afledning af regnvand fra taget</u>
Det fremgår af skønserklæringen, at der ses 2 nedløb, et mod syd og et mod vest. Det ene nedløb er ført ned i jorden, og det andet er ført til en lille stenkiste ved sokkelen. Skønsmanden oplyser i erklæringen, at der er tale om forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 8 omfatter forsikringen alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Ud fra oplysningerne fra skønsmanden sammenholdt med forsikringsbetingelsernes afsnit 8, er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Forholdet er endvidere ikke omfattet af den tegnede ulovlighedsdækning, fordi der ikke er tale om vvs-installationer, eller kloakrør som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side, sammenholdt med at der ikke er konstateret ulovligheder på

udførelsestidspunktet.

Vi fastholder således fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, idet der er tale om et forhold uden for bygningen, som endvidere ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Ulovlig el
Vores kunde angiver diverse priser til udbedring af ulovlig el. Vi undrer os over klagen, idet taksator i brev af 8. september 2008 har meddelt vores kundes advokat, at vi afventer nærmere vedrørende omfanget af ulovlig el, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har endnu ikke modtaget en nærmere omfangsbeskrivelse fra vores kunde. Før vi modtager denne, kan vi ikke opgøre erstatningen, herunder tage stilling til vores kundes krav om følgearbejder.

Vi beder vores kunde om at sende de ønskede oplysninger til taksator, der herefter vil vurdere disse.

Idet der ikke er truffet afgørelse endnu, beder vi nævnet om, at dette punkt ikke medtages som en del af klagen.

Loft i badeværelse
Vores kunde har anført i klagen til nævnet, at badeværelsesloftet er farligt. Vi beder ligeledes nævnet se bort fra dette punkt som en klage, idet vi har anerkendt forholdet i brev af 20. november 2007, hvori taksator har meddelt, at vi dækker en udskiftning af 4 $m^2$ egepanelloft med i alt 4.000 kroner inklusiv moms.

Hvis arbejdet ikke kan udføres for dette beløb, beder vi vores kunde kontakte taksator, fordi han skal godkende pris, omfang og udbedringsmetode.

**Konklusion**
Vores kundes klage har ikke givet os anledning til en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder således i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen.

Vi skal for god ordens skyld bede nævnet bemærke, at nogle af de indklagede forhold, er anerkendt som værende dækningsberettigede allerede forud for vores kundes indbringelse af sagen for nævnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

**9.1**
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.

**9.2.**
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
**10. Undtagelser fra dækningen**
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
**16. Installationernes lovlighed**

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller vvs-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

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

Væg og tagkonstruktion i værksted:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at væg og tagkonstruktion i værkstedet ved sin nuværende konstruktion opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb eller udgør en ulovlighed i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist dækning.

Beboelsesmulighed:

Nævnet bemærker, at oplysningerne fra en ejendomsmægler eller sælgeren om ejendommens anvendelsesmuligheder ikke kan gøres til genstand for krav mod ejerskifteforsikringsselskabet, hvis oplysningerne ikke viser sig at holde.

At den øverste etage ikke umiddelbart kan anvendes til beboelse, kan ikke anses for en bygningsskade. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke pålægges at betale for stabilisering af huset, således at den øverste etage kan indrettes til beboelse.

Underdimensionering af bjælke i stuen samt loft i badeværelse:
Forholdene er blevet anerkendt af selskabet som dækningsberettigende og nævnet har ikke i det fremlagte grundlag for at pålægge selskabet at betale en højere erstatning.

Loft over entré:
Nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag, at forholdet udgør en skade eller ulovlighed i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ydermure:
I tilstandsrapporten er det med karakteren K1 anført, at murværket flere steder har revner og afskallet puds og ikke er færdigrepareret. Det fremgår ligeledes med karakteren K1, at fuger har revnedannelser og flere steder er udfaldne, mest mod vest.

På baggrund af skønsmandens angivelser, må nævnet lægge til grund, at de defekte fuger er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at skaderne på murværket burde være beskrevet med mindst karakteren K2.

Efter nævnets vurdering foreligger der herefter en klar forkert beskrivelse af forholdet på murværket, der derfor er omfattet af forsikringens dækning.

Klageren havde ifølge skønsmanden udbedret de fleste af revnerne i murværket ved skønsforretningen, og selskabet har på baggrund af skønserklæringen anerkendt at udbetale 9.000 kr. til klageren før fradrag af selvrisiko til udbedring af skaderne på murværket.

Henset hertil og ejendommens alder taget i betragtning finder nævnet ikke, at klageren har krav på yderligere erstatning for ydermurene.

16. 75.310

Afledning af regnvand fra tag:

Nævnet finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at de udvendige afløb ikke er omfattet af huseftersynet og dermed heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Da forholdet heller ikke kan henføres til ulovlighedsdækningens bestemmelser, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Ulovlig el:

Selskabet har ved brev af 8/9 2008 oplyst klageren om, at selskabet afventer nærmere fra klageren om omfanget af den ulovlige el, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet ikke har opgjort erstatningen for ulovlig el eller taget stilling til klagerens krav om følgearbejder.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen