837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 75.750:

xxxx xxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skimmelsvampeskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække forholdene med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom er opført i 1984. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/12 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
8.	**Tagkonstruktion**		
8.3	Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mellem metaltag og husgavl virker ikke helt optimal i valgte materiale.
8.5	Udvendigt træværk ved tag	K0	Synlige remender over bad uden inddækning.
8.6	Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender har enkelte tegn på utætheder.
8.11	Ventilation	K0	Metaltag over bad virker som noget mangelfuld ventileret.

2. 75.750

Note: Bør nok holdes under observation, da der kan opstå kondensdannelser på underside."

Den 14/3 2008 anmeldte klageren, at han havde konstateret fugtskader i indervæggene i soveværelse og i væggen til en tilstødende stue.

I selskabets skrivelse af 25/9 2008 til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg skal derfor uddybe afgørelsen med at oplyse, at vores konsulent ikke ved sin gennemgang kunne konstatere nogen byggetekniske fejl ved ejendommen. Derimod ligger det fast, at der er tale om et tidligere sommerhus, som efter nutidig standard er meget dårligt isoleret. Således er murene massive og der kun udført en partiel efterisolering.

Det er konsulentens opfattelse, at opfugtningen skyldes kuldebroer og kondensdannelser. Skadebilledet er meget typisk for kondens, idet fugten helt klassisk ses bag fodpaneler og skabe, hvor der vil være dårlig ventilation. Soveværelset er typisk et rum der ikke opvarmes ligeså meget som husets øvrige beboelsesrum, og da der er massive (kolde) mure er risikoen for at der dannes kondens meget stor. Det ses desuden, at der fra soveværelset er direkte adgang til badeværelset, hvilket vil kunne medvirke til at opfugte luften i soveværelset.

Det er således konsulentens opfattelse, at der med stor sandsynlighed er tale om et 'beboelsesproblem, og ikke et byggeteknisk problem. Forholdet vil kunne afhjælpes ved at der sikres god ventilation og jævn varme i rummet. Det er desuden ikke hensigtsmæssigt at væggene er malede med plastmaling. En åndbar malingstype vil være at foretrække.

Konsulenten har også påpeget at ventilationsristen under huset er placeret meget lavt i forhold til det omgivende terræn, ligesom der få meter fra risten er en skrænt der skråner ind mod huset. Det kan derfor ikke udelukkes, at der ved meget kraftige regnskyl, vil kunne trænge vand ind under huset.

Henset til at fugten også ses på den modstående skillevæg finder konsulenten det dog ikke sandsynliggjort, at det er indtrængende regnvand der er årsagen til problemet. Dog anbefales det at der graves af terrænet således, at der sikres et fald væk fra ventilationsristen. Under 'normal' regn vil der næppe være noget problem.

Konsulenten finder det endeligt usandsynligt, at der skulle være sammenhæng mellem fugten i væggene, og Deres klients oplysning om, at HFI-relæet slår fra i regnvejr. Fugtindholdet i væggene vil således være ret konstant, uanset om der er tale om opstigende fugt eller kondens, og derfor burde problemet ikke kun opleves i regnvejr. Konsulenten finder det overvejende sandsynligt, at problemet med HFI-relæet skal findes i en udendørselinstallation, men det må naturligvis undersøges af en el-installatør.

På baggrund af ovenstående har Dansk Boligforsikring A/S ikke vurderet, at det fra Deres klients side var sandsynliggjort at der var tale om et dækningsberettigende forhold.

Efter at have gennemgået sagen med konsulenten, er det min opfattelse at den fremsendte afgørelse er korrekt. Det er min opfattelse, at problemet hovedsageligt skyldes kondensering af rumfugt på de kolde ydervægge, og at problemet formentligt også er opstået i Deres klients ejertid. Det bemærkes, at Deres klient overtog ejendommen for ca. 3 år siden."

3. 75.750

På klagerens foranledning foretoges den 2/12 2008 besigtigelse af bygningskonstruktør M.Z., der i sin rapport af 10/12 2008 bl.a. har anført:

"1.
Opfugtet gasbetonvæg bag skabsarrangement i badeværelse. Opfugtningen skyldes, at der er jord (ca. 70 cm) op mod denne væg på ydersiden jf. foto …. Ydermere falder terrænet ned mod væggen, således at al overfladevand fra nedbør, løber ned til væggen som opsuger vandet.
Der er mug og skimmel på bagsiden af skabene. Der er nærliggende risiko for svampskader pga. opfugtningen og tilgængelighed af organisk materiale.

2.
Der er målt forhøjet fugtindhold i tilstødende gasbetonvægge. Skadeårsagen menes at være samme som i punkt 1.
Stikkontakter i tilstødende vægge fungerer uregelmæssigt. Aut. Elinstallatør har målt fugt i installationerne.

3.
Der kan konstateres skimmel på bagsiden af aftaget fodlister i tilstødende rum, som følge af opfugtet ydervægge.

4.
Terræn/jord har ligget op af muren og dækket ventilationsrist i sokkel. Dette er en medvirkende årsag til skimmel i bagvedliggende værelse, idet overfladevand, er løbet ind i risten og ind under gulvkonstruktionen i værelset. Her er nærliggende risiko for at der er svampeskade under dette gulv, idet der ingen ventilation har været af konstruktionen. Jf.foto.

5.
Trapetspladetag har ikke forskriftsmæssigt fald over badeværelset. Der er nærliggende risiko for skader, da nedbør ikke kan få afløb tilstrækkeligt hurtigt.

6. Carport
Tagnedløb fra carporttag, afslutter 10 cm. over terræn. Der bør etableres afløb til faskine på grunden ifølge kommunens lokalplan for området.
Der er nærliggende risiko for skader, idet tilstødende stolpe, er rådnet pga. vandet fra nedløbet.

7.
Nederste del af skur i carport er nedbrudt af råd. Dette skyldes for højt terræn eller manglende sokkel.

8
Samtlige stolper i carport er nedbrudt i jord, af råd.

9.
Ydervægge er partielt ændret til trækonstruktion jf. foto. Bag facadebeklædningen bestående af brædder på klink, burde der være et ventileret hulrum. Det er der ikke jf foto. Hele konstruktionen er fyldt op med isolering, hvilket giver nærliggende risiko for skader, i form af råd og svamp. Konstruktionen er byggeteknisk forkert udført.

4. 75.750

De i rapporten punkt 1-8 nævnte bygningsskader er synlige, men er ikke omtalt i tilstandsrapport af 12.02.2004. Punkt 9 har ikke været synlig.
Skaderne er ikke dækket af ejendommens bygningsforsikring."

Selskabet anførte i skrivelse af 19/2 2009 til klageren bl.a.:

"Pkt. 1 - Fugt og skimmel i badeværelse

Der er tale om et lille badeværelse (6 - 7 m^2) som indeholder toilet, bruseniche, håndvask samt vaskemaskine og tørretumbler. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering at fugt og skimmel er helt sædvanligt forekommende i et badeværelse, og at den konstaterede fugt mest sandsynligt kommer indefra.

På den udvendige side af muren er der opsat en drænplade (platon plade), som normalt vil kunne hindre at væggen opsuger fugt fra jorden.

Det vurderes ikke at der er tale om et forhold, der kan anses at nedsætte værdi eller brugbarhed af ejendommen, og det er desuden ikke sandsynliggjort at den konstaterede fugt skyldes en konstruktionsfejl ved ejendommen.

Dansk Boligforsikring A/S dækker derfor ikke forholdet.

2 og 3 - Fugt og skimmel i det tilstødende værelse

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering at forholdet primært skal tilskrives kondens. Der er tale om et rum med direkte forbindelse til badeværelset og rummet er dårligt isoleret. Det kan ikke udelukkes at der også på et tidspunkt er trængt regnvand ind under huset, men dette kunne ikke konstateres. Ved besigtigelsen var krybekælderen under værelset tør, og der var ikke tegn på råd eller svamp/skimmel.

Der kunne ikke på dagen måles fugt over 9 %, men der er spor efter tidligere opfugtninger. Det er ikke usædvanligt at se fugt som følge af kondens langs fodpaneler og bag møbler m.m. Huset er oprindeligt opført som et sommerhus.

Det anmeldte forhold ses ikke at afvige fra hvad der er normalt i tilsvarende huse, og der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Fugten må først og fremmest tilskrives brugen af ejendommen - herunder fugten fra badeværelset - og det anses ikke sandsynliggjort at forholdet var tilstede på overtagelsestidspunktet d. 1. juni 2005.
Dansk Boligforsikring A/S dækker derfor ikke det anmeldte forhold.

4. Terræn over ventilationsrist

Det bør naturligvis sikres at ventilationsristene er fri. På besigtigelsestidspunktet var der gravet ud foran risten. At dømme efter bemalingen på soklen har terrænet tidligere været i niveau med underkanten af risten. Det vurderes ikke at risten har været blokeret, men med det høje terrænniveau har der været mulighed for at regnvand kunne løbe ind i krybekælderen.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og det er ikke muligt med sikkerhed at afgøre om forholdet var tilstede på overtagelsestidspunktet. Det kan anbefales at terrænet på det lille stykke bag huset reguleres således at der bliver mere fri sokkel (15 cm). Forhold uden for bygningen ligger dog uden for ejerskifteforsikringens område.

På besigtigelsestidspunktet var der frigravet foran risten, og det vurderes herefter ikke, at der er tale om et forhold som vil medføre nærliggende risiko for skade. Det er dog af betydning at der enten monteres et overløb på regnvandstønden, eller at det på anden måde sikres at den ikke løber over.

Dansk Boligforsikring A/S dækker ikke forholdet.

5. Trapezplade tag

Det anføres at taget ikke har forskriftsmæssigt fald, men det er ikke nærmere anført hvilke forskrifter der henvises til. Der er tale om plader i fulde længder, og der ses ikke fra producentens side at være angivet noget minimumsfald.

Der kunne ikke konstateres skader. Taget antages at være ca. 25 år gammelt, og det er ikke sandsynliggjort at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Forholdet dækkes ikke.

6, 7 og 8 Carport - Skur

Der er tale om en 25 år gammel carport/skur opført i træ med nedgravede stolper. Det er en simpel og meget almindelig konstruktion, som har en begrænset levetid. Der konstateres nedbrud i stolperne hvor disse har kontakt med terræn. Forholdet er helt sædvanligt og må betegnes som sædvanligt slid og ælde/udløb af forventet levetid.

At tagnedløbet afsluttes 10 cm over terræn, uden at være ført til faskine, er heller ikke usædvanligt, henset til at der er tale om en mindre sekundær bygning. Forholdet vil formentligt nedsætte levetiden for den stolpe der står umiddelbart ved siden af tagnedløbet. Det kan ikke med sikkerhed afgøres om forholdet også var tilstede ved overtagelsen. Stolpen ses med nedbrud men vurderes også at have udlevet sin sædvanlige levetid.

Det bemærkes at skuret ikke er medtaget i tilstandsrapporten, hvorfor denne bygning heller ikke er omfattet af forsikringen.

Det vurderes at stolperne er 25 år gamle, og at de derfor har udlevet deres sædvanlige levetid. Henset til at forholdet først anmeldes 3 år efter overtagelsen, er det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forholdet dækkes ikke.

9 Klinkbeklædning

Nogle af ejendommens ydervægge er udført med træbeklædning. Konstruktionen ses at være udført med et isoleret træskelet beklædt med vindpap og med klinkbeklædning monteret direkte på træskelettet. Konstruktionen ses bla beskrevet i bogen 'Trækonstruktioner i sommerhuse' udgivet af træbranchens oplysningsråd, hvor den beskrives som et eksempel på en konstruktion som yder tilfredsstillende ventilation bag beklædningen.

Da beklædningen er monteret, som klink med fuldkantede brædder er der vandrette hulrum bag brædderne. Konstruktionen er helt sædvanlig, og der ses ikke at være nærliggende risiko for skade.

Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i skrivelse af 30/4 2009 til klageren anerkendt at dække manglende afslutning opadtil på de udvendige drænplader.

Klageren har i skrivelse af 2/3 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Punkt 1:**
… [Anerkendt af selskabet, jf. ovenfor.]

Punkt 2, 3 og 4:

Det er konstaterbart, at terræn(muldjord) udfor værelset, har haft dækket risten helt, igennem mange år, jf. foto i bygningsrapport.

Der er tale om en krybekælderkonstruktion, som ikke har været ventileret pga at risten har været dækket til. Bunden af krybekælderen, ligger 20 cm lavere end terræn udenfor, og vandet er jo løbet ind gennem risten og måske også utæt sokkel. Der lugter af skimmel og råd i krybekælderen, derfor er der stor mistanke om at konstruktionen over krybekælderen er delvist nedbrudt. Fodlister i værelset er taget af, der er skimmel på bagsiden.
Forholdet nedsætter bygningens brugbarhed og værdi. Såfremt det bliver nødvendigt at løfte bevisbyrden, ønskes bekræftelse på at omkostningerne dækkes af DB, såfremt forholdene viser sig at være dækningsberettiget.

Punkt 5:

Tagbelægning over badeværelset er udført af trapetz plastplader. Disse plader skal lægges med et fald med min. 10 cm pr m. jf. Plastmo lægningsvejledning. Disse regler har altid været gældende, også på lægningstidspunktet.
Taget er lagt med et fald på 9 cm på 3 meter, hvilket ikke er lovligt.
Nedbør har derfor trængt ind i konstruktionen og partielt nedbrudt underliggende bærende konstruktion, med risiko for svækkelse af konstruktionen.
Forholdet nedsætter bygningens værdi.

Punkt 6,7 og 8:

Carport/skur: Der er tale om nedbrudte stolper i jord. Tagnedløb, som ikke er ført til faskine, men som afsluttes 10 cm. over terræn og løber ud på jorden. Nederste del af skur er nedbrudt.
Bygningen er omfattet af tilstandsrapporten, som ikke nævner nogle fejl/mangler ved denne.
Bygningen er omfattet af ejerskifteforsikringen.
Da der er skader som nedbrud i bærende stolper, er der risiko for brud, deformering, og også svækkelse. Der er fare for at carporten styrter sammen. Nedløb bør føres til faskine, jf. bygningsreglementet.
Forholdet bør derfor dækkes jf. ejerskifteforsikringen pkt. 3.1

Punkt 9:

Ydervægge, er efterisoleret, og beklædt med træbeklædning på klink.

7. 75.750

Isoleringen fylder hele konstruktionen, der er således ikke etableret den krævede ventilationsspalte.
Jævnfør nedenstående fra Teknologisk Institut (træbranchens oplysningsråd), som er branchens lovgivning på dette område, er det ikke lovligt at isolere helt ud til træbeklædningen uden at etablere en ventilationsspalte bag beklædningsbrædderne med en afstandsliste på 19 mm.
Årsagen er at slagregn og nedbør kan trænge ind bag brædderne, og opfugte konstruktionen, således at nedbrydningen af beklædning og stolper i konstruktionen sker meget hurtigt. Endvidere, vil våd isolering forringe isoleringsevnen, med større varmeregning til følge.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men giver nærliggende risiko for skader og forringer bygningens værdi væsentligt."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 30/4 2009 til nævnet bl.a. bemærket, idet selskabet har fulgt punktopdelingen i klagerens skrivelse af 2/3 2009:

"Punkt 1
Der er tale om et relativt lille badeværelse, som udnyttes intensivt med både bruser, håndvask, vaskemaskine og tørretumbler. Der er ikke vindue i badeværelset, og ejendommen er efter nutidens standard dårligt isoleret. Ydermere er der opsat skabe direkte på ydervægge.

Det er derfor ikke overraskende, at der i mindre udstrækning kan forekomme problemer med fugt og skimmelsvamp i badeværelset. Dette er på ingen måde et forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, og derved ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet kan afhjælpes ved opvarmning og ventilation, f.eks. ved montering af en fugtstyret ventilator.

Henset til, at terrænet ud for den pågældende ventilationsrist er tilsået med græs, finder selskabet det ikke sandsynligt, at overfladevand fra terrænet er løbet ind i risten. Videre tyder bemalingen af muren efter selskabets konsulents oplysninger på, at terrænet tidligere har gået til underkanten af risten, og ikke over risten. Terrænet har således ikke hindret ventilation af krybekælderen. Dette underbygges af, at selskabets konsulent ved en besigtigelse har fundet krybekælderen tør og ikke har kunnet se spor af råd eller svamp i krybekælderen ud for risten.

På denne baggrund mener selskabet absolut ikke, at klageren har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold skyldes indtrængende vand fra ventilationsristen.

Selskabet skal også påpege, at klageren end ikke har forsøgt at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet.

Imidlertid har selskabets besigtigelseskonsulent bekræftet, at de monterede drænplader på ydervæggene ikke er korrekt afsluttet opadtil. Selv om klageren ikke har indsendt en skadesanmeldelse vedrørende dette forhold, anerkender selskabet den manglende afslutning som en dækningsberettiget skade.

Selskabet har derfor dags dato skrevet til klageren herom. Kopi af dette brev vedlægges til som bilag ….

Punkt 2, 3 og 4
Som ovenfor nævnt har ventilationsristen efter selskabets opfattelse ikke været dækket af terræn. Herudover er der andre ventilationsriste i krybekælderen, som har sikret ventilationen. Der har da heller ikke kunnet konstateres en skade i krybekælderen, ligesom krybekælderen ved besigtigelsen fremstod tør og uden spor af råd eller svamp.

Punkt 5
Klageren nævner under dette punkt, at taget over badeværelset er udført i plastplader, som iflg. producentens lægningsvejledning skal have et fald på minimum 10 cm pr. m.

Klageren har valgt en ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor spørgsmålet om, hvorvidt producentens lægningsvejledning er opfyldt, ikke er relevant. Det fremgår endvidere klart af tilstandsrapportens oplysninger om bygningskonstruktion (s. 13), at det pågældende tag er af metal og ikke plast, hvilket underbygges af K3-anmærkningen i pkt. 8.11 og K0-anmærkningen i pkt. 8.11(s. 6). Plastmos lægningsvejledning ville derfor også være irrelevant, selv om klageren havde valgt en ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Klagerens skadesrapport, bilag …, nævner intet om konstaterede skader omkring taget, men alene nærliggende risiko for en ikke defineret skade, som følge af den fejlagtige opfattelse af, at tagfladen ikke er forskriftsmæssig opført. Klageren har derved ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Endelig er der i tilstandsrapporten anført en K3-anmærkning vedrørende inddækning mod gavlen af hovedbygningen. Desuden er der anført en K0-anmærkning om manglende ventilation af metaltaget med en note om, at forholdet bør holdes under observation. På denne baggrund ville en eventuel konstateret skade højst sandsynligt blive afvist, da forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten.

Punkt 6, 7 og 8
Indledningsvis har klageren ikke forsøgt at sandsynliggøre, at dette forhold var til stede på overtagelsestidspunktet.

Derudover er carport og skur 25 år gamle og udført i en meget simpel konstruktion, hvor stolperne blot er gravet ned i jorden. Denne konstruktion har en begrænset levetid, og forholdet skyldes efter selskabets opfattelse udløb af levetid, hvilket ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med hensyn til bygningsreglementets regler om nedløb til faskine, henviser selskabet til, at klageren har valgt en basisdækning, hvorfor en eventuel overtrædelse af bygningsreglementet ikke i sig selv kan begrunde en erstatning fra selskabet.

Punkt 9
Der er ikke konstateret skade som følge af klinkbeklædningens opbygning.
Klageren har vedlagt et uddrag en ikke nærmere bestemt udgivelse fra Træbranchens Oplysningsråd, som bl.a. angiver at

'Brædderne skal fastgøres til underlag i form af stolper, lægter eller understøttende afstandslister.'

Da brædderne er fastgjort til lægter, må det konkluderes, at klinkbeklædningens konstruktion er i overensstemmelse med den af klageren vedlagte udgivelse fra Træbranchens Oplysningsråd.

Klageren har derfor på ingen måde sandsynliggjort, at denne konstruktion udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade."

Bygningskonstruktør M.Z. har i skrivelse af 22/7 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Punkt 1:**
Ydervæggen af gasbeton er tildækket med jord og har været det siden FT købte ejendommen. Beviset herpå har J.. selv set, idet FT havde gravet jorden væk inden J.. så det sidst. Her sås platonpladen op af gasbetonvæggen. Platonpladen var dog ikke monteret korrekt i toppen og derfor har overfladevand løbet ned bag pladen og opfugtet væggen, som ikke kan udtørre, da den er tildækket med jord. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Platonpladen er mindst 20 år gammel hermed er det sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.
Der er således ikke tale om kondensfugt. Badeværelses skabet sidder på bagsiden af den opfugtet væg, og der er ikke fugt i de andre vægge omkring badeværelset. Badeværelsesskabet kan ikke som foreslået af J.. 'svæve' i det fri og ej heller undværes, da håndvasken jo er en del af skabet !

Punkt 2, 3 og 4:
Terrænet har på overtagelsestidspunktet og frem til og med DB bygningskonsulents 1. besøg været op over ristens overkant. DB s konsulent anbefalede at FT fjernede jorden så risten blev fritlagt, hvilket han gjorde. Dette skulle være tilstrækkelig dokumentation, såfremt DB s første bygningskonsulent har taget fotos af forholdene.
Skaden består i, at der er skimmel på bagsiden af fodlisterne i værelset over risten og forhøjet fugt i væggen samme sted. Der derfor mistanke nedbrydning af gulv over krybekælder, pga. der har været tildækket rist i mange år, og at overfladevand frit har kunnet løbe ind i krybekælderen, og ikke kunnet ventileres bort.

Punkt 5:
Som nævnt i mit brev af 13.5.09 til Ankenævnet, er der nærliggende risiko for skader, og med stor sandsynlighed er der allerede skader under tagpladerne. Der lugter muggent i rummet under. Det er med stor beklagelse, at kunne konstatere at forholdet nu har været besigtiget 4 gange af DB uden at en eneste af konsulenterne har haft en stige med og kigget oppefra og ned i konstruktionen. Kvaliteten af besigtigelserne bærer præg af ukvalificerede og uudannet personale.

Punkt 6,7 og 8:
Carport og skur er minimum 20 år gammelt og FT har ikke ændret konstruktionen. Forholdende var derfor til stede på overtagelsestidspunktet.
Bygningerne er medtaget i tilstandsrapporten uden bemærkninger !
Carport og skur ville have 10 til 15 års længere levetid herfra regnet, såfremt træstolperne var sat i bjælkesko og ikke, som tilfældet her, nedgravet i jord. Beklædningsbrædder rundt om skur ville have tilsvarende restlevetid, såfremt der ikke lå jord op af konstruktionen, hvilket der har været siden overtagelsen. Der er derfor tale om en skade der var til stede på overtagelsestidspunktet, og som ikke er medtaget i tilstandsrapporten, og som ikke er dækket af hus forsikringen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 5/8 2009 bl.a. bemærket:

10. 75.750

"Punkt 1-4:
Efter selskabets opfattelse kan platonpladens alder ikke umiddelbart bestemmes. Under alle omstændigheder giver pladens alder ingen indikationer af terrænets højde den 1. juni 2005, da klageren overtog ejendommen.

Ved selskabets første besigtigelse af ejendommen, foretaget den 17. april 2008 af bygningskonstruktør M.J. fra T. A/S Rådgivende Ingeniører og Tegnestue, kunne det konstateres, at terrænet *ikke* dækkede ventilationsristen, men derimod kun gik til underkanten af risten, hvilket fremgår af foto fra M.J,'s rapport. Heller ikke dette forhold kan imidlertid anvendes til at bestemme terrænets højde ved overtagelsen.

Med hensyn til mistanke om nedbrydning af gulv over krybekælder, påhviler det stadig forsikringstageren at sandsynliggøre en skade eller nærliggende risiko for skade. Ved selskabets besigtigelse i januar 2009 har selskabets besigtigelseskonsulent, tømrermester L.M., taget fotos ind gennem ventilen og har ved denne lejlighed ikke kunnet konstatere råd eller svamp.

Punkt 5:
Muggen lugt i et lokale kan næppe siges at sandsynliggøre, at der er skader under et tag. Som nævnt påhviler det forsikringstager at sandsynliggøre en skade eller nærliggende risiko for skade. Klager har alene udtalt sig om nærliggende risiko for skader, og har i sit brev af 13. maj 2009 nævnt, at der sandsynligvis er skader, hvis tagpladernes fjernes.

Selskabet finder på denne baggrund ikke, at klager har sandsynliggjort en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet kan anbefale klageren at fjerne en tagplade for at skabe vished om, hvorvidt der er skader i tagkonstruktionen. Selskabet vil i så fald gerne endnu en gang besigtige klagerens ejendom.

Punkt 6-8:
Selskabet finder stadig, at levetiden for carporten er udløbet. Det er muligt, at en anden opbygning af carporten ville have givet en længere levetid, men carportens aktuelle opbygning er ikke usædvanlig for en sådan carport, og selskabet finder derfor heller ikke grund til at ændre sin holdning på dette område."

Efterfølgende har klageren afmonteret en tagplade med henblik på genbesigtigelse af tagkonstruktionen. Klageren har i den forbindelse i skrivelse af 21/10 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Som det ses på vedhæftede fotos, er der nedbrydning langs gavlen på oversiden af krydsfinerpladerne, og der er skimmelvækst og begyndende nedbrydning på undersiden af krydsfinerpladen.
Skaden skyldes bagfald på taget og at nedbør dermed trænger ned mellem gavl og trapetzplade og opfugter konstruktionen. Ydermere, er der sat skumklodser i trapetzpladens forkant, som forhindrer nedtrængen vand i at ventilerer bort. Derudover, er der ingen ventilation på undersiden af krydsfinerpladen, hvilket bevirker at der opstår skimmelsvamp og trænedbrydning.
Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

11. 75.750

I skrivelse af 3/11 2009 er selskabet fremkommet med en supplerende afgørelse vedrørende taget, hvori det bl.a. hedder:

> "Indledningsvis skal selskabet bemærke, at De har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det er derfor uden betydning i sig selv, hvorvidt tagets hældning eventuelt måtte være lavere end foreskrevet i bygningsreglementer eller vejledning, ligesom det ikke har betydning, at tagpladerne er monteret med en anden type skruer end sædvanligt. Forsikringen kan alene yde erstatning, hvis der konstateres en skade eller en nærliggende risiko for skade.
>
> Dernæst dækker ejerskifteforsikringen alene forhold, som var til stede på overtagelsestidspunktet, dvs. 1. juni 2005, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2:
>
> *'3.2*
> *Dækningen er betinget af:*
> *- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen.'*

Endvidere dækker forsikringen ikke forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pind:

> ***'4. Undtagelser fra dækning***
> *Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.'*

På tilstandsrapportens side 6 har den bygningssagkyndige i afsnit 8, tagkonstruktion, under pkt. 8.3, skotrender/inddækninger, noteret:

> '*K3* *Inddækning mellem metaltag og husgavl virker ikke helt optimalt i valgte materiale.'*

og under pkt. 8.11, ventilation:

> *'K0* *Metaltag over bad virker som noget mangelfuldt ventileret.*
> *Note: Bør nok holdes under observation, da der kan opstå kondensdannelser på underside.'*

Ved besigtigelsen har selskabets konsulent ikke kunne finde tegn på skader.

Selv om konsulenten havde fundet skader, havde de ovennævnte anmærkninger i tilstandsrapporten betydet, at forsikringen ikke ville have dækket disse skader. Dette skyldes, at anmærkningerne i tilstandsrapporten lyder på indtrængende fugt ved inddækning og manglende ventilation under taget, og disse anmærkede forhold kan resultere i ophobning af fugt i krydsfineren.

Endelig påhviler det Dem som forsikringstager at påvise, at eventuelle konstaterede skader var til stede ved overtagelsen den 1. juni 2005, dvs. for mere end 4 år siden.

På denne baggrund kan selskabet desværre ikke tilbyde Dem erstatning for dette anmeldte forhold."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

12. 75.750

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af;

- at skaden/skaderisikoen er tilsted ved købers overtagelse af ejendommen og

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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."

Nævnet udtaler:

Efter de foreliggende oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skimmelsvampeangrebet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder endvidere, at klageren heller ikke har godtgjort, at der i øvrigt er fejl ved bygningerne, der medfører skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at forholdet nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

13. 75.750

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen