837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.192:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for flere anmeldte skader.

Selskabet har dækket enkelte af de skader, som klageren har anmeldt. De øvrige forhold har selskabet afvist med henvisning til, at de ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 11/5 2009, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Har fået lavet gulvet i stue + bryggers som var revnet samt fået fjernet slagger. Men har ikke fået lavet revner i sokkel samt mur. Gavl mod vest er revnet i hjørner så den står for sig selv. Sokkel har skudt sig 2-3 cm udad. Gulve i vær. er revnet og buler nedad ca. 3 cm. Indermure revnet i hjørner og fugt i væg mod syd (var der også ved de tidligere ejere som fik det lavet af Topdanmark) men det kommer igen. Mener at det skal ses som en skade og ikke flere skader.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> At de udbedrer skaderne: Fjerner slagger under huset, reparerer sokler, sørger for at der ikke kommer fugt i vægge mere, laver gulve der har revner, laver det der er ulovligt lavet efter bygningsvedtægt for K. Købstad 1959."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/7 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået sagens bilag. Desværre har vi ikke fundet grund til at ændre vores afgørelse om dækning over ejerskifteforsikringen.

Forsikringen har erstattet, der - hvor der inden vores kunde har overtaget huset - har været en bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Vi har ikke dækket de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, fordi de forhold er undtaget fra forsikringens dækning i henhold til vilkårene for forsikringen.

Vores kunde har tegnet Udvidet køberforsikring i Topdanmark. Forsikringen trådte i kraft den 1. april 2006. Ejendommens beboelsesbygning er opført år 1959. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 16. januar 2006. Forsikringen er tegnet med vilkår 18-U.

Her får I vores forklaring på vores afgørelse.

Hvad drejer sagen sig om
Vores kunde har anmeldt flere skader. Skadeanmeldelserne er modtaget løbende. Vi har modtaget anmeldelse om følgende forhold:
- Ujævne gulve i bryggers og stue.
- Vægge er revnet flere steder mod syd og vest.
- Fugt ved indvendig væg i soveværelse
- Slagger i gulv

Vores taksator H.C. har foretaget besigtigelse af huset flere gange og kender derfor huset godt. B.R. fra vores byggetekniske afdeling har også besigtiget forholdene. Der er i sagen også udarbejdet rapport af Cowi og Teknologisk Institut.

H.C. og B.R. har ved deres besigtigelse konstateret at gulv/pudslag var intakt og ikke krummede op.

Her kan I se resultatet af Cowi undersøgelse
I kan af Cowi's rapport fra den 19. maj 2008 se, at der ikke er tegn på sætninger af huset. Cowi konstaterer om gulvkonstruktionen, at der er slagger.

De har ikke konstateret skade på betongulvet, som følge af det forhold, at gulvet er med slagger. Det fremgår også af rapporten at gulvet er opbygget som det var sædvanligt fra 1950 til 1965.

Der er på side 5 blandt andet oplyst:
Under betonlaget er truffet et tyndt lag sand, som var 'tørt'.
Det var ikke unormalt at bruge slagger under gulve i årene omkring 1960. Det øverste isoleringslag svarer til produktet Tretong som blev anvendt med stor succes i flere år fra ca. 1950 til 1965. Produktet havde dog meget svingende kvalitet og blev derfor erstattet af andre og mere anvendelige gulvisoleringer.

Et af de største problemer med produktet var at det nemt kunne gennembrydes af et stoleben eller tilsvarende. Derfor var det nødvendigt med en egentlig gulvopbygning ovenpå. Dette har også vist sig at være tilfældet i dette hus. Denne isoleringsopbygning er forsvarlig set ud fra de krav som fandtes i 1959.

Rapport fra Teknologisk Institut

- Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut at gulvkonstruktionen er opbygget i overensstemmelse med anvisningerne i SBI Anvisning nr. 40 'gulve direkte på jord' fra 1958
- Den besigtigede gulvkonstruktion ikke viste tegn på skader som følge af opfugtning af slaggelaget. Midt i rummet var en lunke på ca. 2 cm dybde med ensartet fald fra alle sider. Det skønnes at denne lunke allerede har været der ved udlægningen af slidlaget idet de karakteristiske revner - udgående fra rummets hjørne - mangler fuldstændigt.
- Den målte fugtindhold i slaggen er ikke unormalt høj.

Konklusionen er at gulvkonstruktionen er udført i henhold til gældende regler på opførelsestidspunktet, og der ikke er skader som følge af, at der er anvendt uhensigtsmæssige materialer, ud fra de erfaringer vi har i dag. En udskiftning af konstruktionen skønnes ikke påkrævet.

Vores kunde har fået oplysninger i tilstandsrapporten om ejendommen
Her kan I se, hvad der blandt andet fremgår af tilstandsrapporten:
Side 5.

- Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

Side 6.

- 1.2 Sokkel.
  Karakter K2. Sokkel har revnedannelse med videre forløb op i murværk mod nord og øst. Note: Revner vurderes ikke at være stabile, og der er risiko for fugt og indtrængning af vand, der kan give følgeskader. Bør udbedres.
- 3.1 Facader/gavle.
  Karakter K2. Der er områder med revnedannelser i murværk mod nord og øst. Note: Revner er af en karakter, der giver risiko for at fugt trænger ind og giver følgeskader. Bør udbedres.
  Karakter K2. Træbeklædning mod syd er vindridset og nedbrudt, især nederst er der fugtskadet træ. Note: Begrænset restlevetid bør påregnes.
- 3.3 Læmur. Karakter K2. Læmurens murværk er frostskadet med afskalninger og revner.
- 3.6 Indvendig vægge. Karakter Kl. På væg i soveværelse er område med fugtskjolder/skimmelafsætning. Note: Højere indetemperatur og en bedre udluftning kan afhjælpe problemet. Stammer fra skade i ydervæg som er repareret.

Side 8 og 9. Sælgers oplysninger om ejendommen.

- 0.2. Ejerskifteforsikringen har udbedret: Sokkelskade langs sydvæggen + forankring i taget + bindere i skalmuren + gulv i badeværelset.
- 3.1 Der er svaret ja til at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampeeller insektskader og oplyst Soveværelset.

Karakter K2 beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Karakter K1 beskriver en mindre alvorlig skade.

Vi har dækket, der hvor der har været en bygningsskade, jf. vilkårene
Vores kunde har over ejerskifteforsikringen fået dækket gulvene i bryggers (rum 7) og stue (rum 8) på grund af, at der for disse gulve har været en skade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Betongulvet i bryggers var med mosaikstifter, som var revnede foran yderdør og stifterne faldet af ved revnerne. Gulvet vurderede vores skadekonsulent at være revnet ved alminde-

lig difference bevægelse, idet gulvet ikke var armeret, hvilket heller ikke var gængs på udførelsestidspunktet.
Vi har her vurderet at der vedrørende den større revne og de løse mosaikstifter var en skade jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Der er vedrørende betonlaget i stuen sket gennembrydning på grund af den underliggende isolering. Det er årsagen til at betongulvet i stuen er blevet dækket af ejerskifteforsikringen.

Forholdet er beskrevet i Cowi's rapport, hvor det fremgår, at det øverste isoleringslag svarer til produktet Tretong som blev anvendt med stor succes i flere år fra ca. 1950 til 1965. Produktet havde dog meget svingende kvalitet og blev derfor erstattet af andre og mere anvendelige gulvisoleringer.

Et af de største problemer med produktet var at det nemt kunne gennembrydes af et stoleben eller tilsvarende. Derfor var det nødvendigt med en egentlig gulvopbygning ovenpå. Dette har også vist sig at være tilfældet i dette hus. Denne isoleringsopbygning er forsvarlig set ud fra de krav som fandtes i 1959.

Vi har også over ejerskifteforsikringen dækket for en reparation af armering og lukning af revne i sokkel og bloksten ved sydvestlige hushjørne og injektion/limning af skillevæg mellem soveværelse og stue mod syd facaden.

Revnerne er dækket af ejerskifteforsikringen på grund af, vores skadekonsulent har konstateret, at revnerne er ud over, hvad der kan forventes i et tilsvarende hus og revnerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
…
Slagger er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Vi kan ikke dække udskiftning af slagger under resten af husets gulve(rum nr. 1-6).

Dette skyldes, at der ikke er konstateret skade, som følge af slagger, og at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Der er ikke konstateret skade som følge af slagger.
Det fremgår af B.R.s mødereferatet, hvor de enkelte rum er gennemgået, at der ikke ses at være de klassiske følgeskader af slagger. Det fremgår også af rapporten fra Cowi og Teknologisk Institut.

De klassiske følgeskader af slagger er beskrevet i vedlagte erfa-blad om slagger.
Man kan her se eksempler på skader efter slagger.

<u>Der er ikke konstateret unormale fugtforhold i gulvet if. rapport fra Cowi</u>
Der er desuden ikke konstateret unormale fugtforhold i gulvene, hvilket fremgår af Cowi's rapport på side 6. Det konstateres her, at selv gruset, der ligger ovenpå slaggerne er tørt.

<u>Der er ikke sket en ekspansion, selv om slaggerne har været udsat for fugt</u>
Det forhold at Cowi har målt en fugtighed på 27%, er ikke i sig selv en skade.

Erfaringsmæssigt kan et vandindhold på 20-25% være tilstrækkeligt til at iværksætte en hydratisering og karbonatisering, som er en del af de kemiske processer, der kan medføre en ekspansion. Dette er dog ikke ensbetydende med, at det sker.

I vores kundes hus er der ikke sket ekspansion, selvom slaggerne har været udsat for en høj fugtighed.

Slaggerne har nu ligget under huset siden 1959, og været udsat for en fugtighed i den høje ende af intervallet fra erfra-bladet, og der er forsat ikke sket nogen skade. Vi mener derfor ikke, at det er sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Her får I en nærmere forklaring
I det følgende forklarer vi nærmere, hvorfor slagger ikke er en skade eller en ulovlig bygningsindretning.

Der er ikke vedrørende slagger konstateret en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 4 B.
…
At der er anvendt slagger i en bygning fra 1959 anses ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er korrekt, at slagger kan være en skade, hvis den har udvidet sig med skade på bygningen til følge. Hvilket ikke er tilfældet i vores kundes hus som beskrevet oven for.

Er der ikke sket skade som følge af slagger, er det ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

<u>Slagger er ikke en ulovlig bygningsindretning</u>
…
Vi har fra vores kundes advokat modtaget Bygningsvedtægt for K. Købstad stadfæstet 26. juni 1903, 6. juni 1912, 9. maj 1919 og Indenrigsministeriet den 7. juni 1924 og 3. juni 1930.

Det fremgår her: 'Ved opførelse af bygning, der agtes indrettet til beboelse, Værksted eller andet varigt Ophold for Mennesker, skal det underste Gulv gøres uigennemtrængeligt for Uddunstninger og fugtighed på en af Bygningsinspektøren godkendt måde.'

I byggetilladelsen er der henvist til SBI Anvisning nr. 40 dateret København 1958. Af SBI nr. 40 fremgår: 'For at drænlaget skal være effektivt, må det være mindst 20 cm tykt. Hvis drænlaget udføres af slagger, bør det ikke tromles, så slaggerne knuses, men blot afrettes omhyggeligt med en lille pil på midten'.

I vores kundes hus er slaggelagets tykkelse af Cowi målt til 45 cm.

Bygningsinspektøren kan ved henvisningen til SBI anvisning nr. 40 derfor ikke have været i tvivl om muligheden for brugen af slagger og har godkendt byggeriet.

Der er desuden ikke konstateret unormale fugtforhold i gulvene, og der er ikke risiko for uddunstninger ved konstruktionen.

Vi kan derfor ikke se, at vores kundes hus skulle være opført i uoverensstemmelse med de lovkrav, der var gældende på opførselstidspunktet.

Det er derfor ikke sandsynliggjort, at konstruktionen er opført ulovlig.

Vi må på denne baggrund fastholde at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da det ikke er sandsynliggjort at forholdet udgør en skade, nærliggende risiko for skade eller en ulovlighed.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til slagger
At slagger ikke i sig selv anses for en skade, kan ses af jeres praksis. Det fremgår blandt andet af jeres kendelser AK 65.248 og 64.158 som omhandler slagger. At der er slagger, er derfor ikke i sig selv et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er ikke konstateret skade på øvrige gulve
Det er konstateret, at der i det ene værelse er en nedbøjning på ca. 2 cm. Vores taksator H.C. og byggetekniker B.R. har ikke ved deres besigtigelse konstateret skader på gulvet ud over nedbøjningen. De vurderer at der er tale om unøjagtigheder ved huset opførelse.

Teknologisk Institut er af samme opfattelse, kan vi se af deres rapport, hvor der er noteret: Den besigtigede gulvkonstruktion viste ingen tegn på skader som følge af opfugtning af slaggelaget. Midt i rummet var en lunke på ca. 2 cm dybde med ensartet fald fra alle sider. Det skønnes at denne lunke allerede har været der ved udlægningen af slidlaget, idet de karakteristiske revner - udgående fra rummets hjørner - mangler fuldstændigt.

Der er ikke ved de øvrige gulve konstateret usædvanlige revner.

Idet der ingen bygningsskade er konstateret, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 4 A til C er forholdene ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Fugt i ydervægge er forventeligt
Vores byggetekniker har med sin indstiksmåler fået udslag, der kan indikere, at der kan være fugt bag bagmuren.

Vores byggetekniker kunne da også konstatere flere forhold, som skaber fugt. Der mangler et tagnedløb (lå på terrassen men var ikke monteret), den af vores kunde nylagte terrasse mod øst ligger for højt ligesom muren mod øst, hvor der ikke er skalmur, mangler overfladebehandling.

Der er i tilstandsrapporten nævnt flere forhold, der kan give fugt. Se afsnittet ovenfor i dette brev '**Oplysninger i tilstandsrapporten**'.
Forholdene har fået karakter K2. K2, beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Et forhold har fået karakter K1. K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 4 A skal forholdet have været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.
…
Det er vores byggeteknikers vurdering, at vores kunde må forvente, at der er fugt i væggene, når man ser på forholdene i tilstandsrapporten, og den forkert udførte terrasse sammenholdt med vores kundes manglende vedligeholdelse.

Vi kan derfor ikke dække en udbedring af fugten i ydervæggene.

Eventuel rørskade i bryggers, der ligger ved siden af badeværelse

Vores byggetekniker konstaterede også fugt i bunden af viktualierummet mod ydervæggen mod badeværelset. Det er hans vurdering, at der måske kan være tale om en rørskade fra badeværelset.

Vores kunde havde tidligere tegnet bygningskaskoforsikring hos os, og vi har derfor bedt vores afdeling for husforsikring vurdere, om forholdet kan være dækket over vores kundes husforsikring. Taksator på husforsikringen har forgæves forsøgt at få foretaget en TV inspektion af ejendommens kloakker og har i den forbindelse bedt vores kunde kontakte S. fra A. & Sønner på telefon … for at få lavet en besigtigelsesaftale. Vores kunde har ikke reageret på vores taksators henvendelse. Hvorfor det ikke har været muligt at behandle forholdet.
Taksator H.C. har den 11. juni 2009 været ude hos vores kunde for at besigtige en ny skade, der er anmeldt over ejerskifteforsikringen. Ved besigtigelsen kunne han ikke konstatere usædvanlig fugt i væg i bryggers mod badeværelse.

Mangelskrav skal rettes mod håndværkeren
Der er konstateret 2 revner i stue (rum 8) i hjørner hvor facadevæg og gavlvæg mødtes. Revnerne er over gulvniveau og bag fodpanelerne.
Der er ingen tegn på at revnerne skyldes slagger. Derimod skønner H.C. og B.R., at der mangler spartling efter nyt gulv er lagt.

Vi har derfor opfordret vores kunde til at rejse kravet over for de håndværkere, som har lagt det nye gulv, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle fejl udført af vores kundes håndværker.

Vi skal her henvise til kendelse fra jer nr. 72.974, hvor det fremgår at forsikringen ikke hæfter for fejl udført af vores kundes håndværker.

Det fremgår ikke af vores kundes klage, om han har haft kontakt med håndværkerne og hvad resultatet af henvendelsen i givet fald er blevet.

Der er efter vores teknikers vurdering tale om et mindre forhold, der kan klares med spartling.

Hvis ikke vores kunde har fået repareret de 2 revner i stuens i hjørner hvor facadevæg og gavlvæg mødtes, er vi indstillet på at se velvillige på en reparation af forholdet ved at betale for en spartling. Vi skal i den forbindelse bede vores kunde sende os et tilbud på spartling af revnerne. Tilbudet vil blive vurderet når vi modtager det.

Revner har ikke udviklet sig
Ved taksator H.C.' besigtigelse hos vores kunde den 11. juni 2009, kunne han konstatere, at der ingen udvikling er sket i de revner, som der er på vores kundes ejendom.

Vi har tilbudt vores kunde at dækker en nærmere undersøgelse af gavlvæg
Vores kunde finder at han kan høre lyde fra gavlvæggen. Vi har derfor i vores brev fra den 11. december 2008, tilbudt at dække for en nærmere undersøgelse af, om den er tilstrækkeligt forankret. Hvis dette ikke er tilfældet, dækker vi en stabil forankring af gavlvæggen.

Vi har i vores brev har vi bedt vores kunde kontakte byggetekniker B.R., når han ønskede at sætte en undersøgelse af gavlvæggen i gang. Vores tekniker er dog ikke efterfølgende blevet kontaktet af vores kunde.

Vi har kun trukket én selvrisiko

Vi mener, at der er tale om to skader vedrørende gulve og hjørnesamlinger i forbindelse med skaderne i bryggers og stue (rum 7-8), vi har valgt at se velvilligt på sagen, og har derfor kun fratrukket én selvrisiko i forbindelse med de skader, vi har anerkendt at dække på nuværende tidspunkt.

Vi gør dog for god ordens skyld opmærksom på, at vi jf. den gældende police kunne have trukket selvrisiko 11.000 kroner pr. skade, dog max 27.000 kroner i forsikringsperioden.

Hvis I mener at der er skader på ejendommen, ude over det vi har anerkendt at dække, ønsker vi evt. at gøre fradrag for den selvrisiko, der er gældende på forsikringen."

Hertil har klageren i skrivelse af 20/7 2009 til nævnet bemærket:

"Jeg skriver til jer efter at have fået svar fra Topdanmark og vil gerne have at Topdanmark sender de billeder de har af hele sagen. Specielt dem fra da vi fik lavet gulvet i stuen, for de viser at de 2 revner i stuen var der på det tidspunkt og ikke som de skrev. Se side 8 og 3. Samt at de revner er under gulv samt har skudt sokkel 2 ud, hvilket sker ved slaggeskader. Jeg har op til flere gange forgæves forsøgt at få de billeder så jeg håber at ankenævnet kan få dem.

Vedr. bilagsfortegnelse kan jeg se at I kun har fået 1 Cowi rapport. Der er blevet lavet 2 Cowi rapporter så jeg vil gerne have at Topdanmark sender nr. 2 til jer. Se side 10.

Vedr. terrasse kan jeg oplyse at den ikke ligger mod øst men mod syd og der har ikke stået noget i tilstandsrapporten om syd. Se side 7.

Vedr. undersøgelser har jeg fået at vide fra min advokat - Cowi at de ikke skal udbedres før der er kommet en afgørelse da det kan fjerne beviser. Se side 9."

Herefter har selskabet i skrivelse af 17/8 2009 til nævnet anført:

"På baggrund af vores kundes brev fra den 20. juli 2009 må vi fortsat fastholde at vi har erstattet i det omfang at der er en bygningsskade fra før vores kunde har overtaget ejendommen, og forholdet ikke er noteret i tilstandsrapporten.

Vi mener fortsat, at der ikke er nærliggende risiko for skade, for yderligere forhold.

Cowi har kun udarbejdet en rapport
Indledningsvis kan vi oplyse, at vi kun kan se, at Cowi har udarbejdet en rapport. Rapporten var vedlagt vores brev til jer fra den 3. juli 2009.

Foto vedlægges
Vi vedlægger kopi af de foto, der er taget i skadesagerne.

Der er ikke konstateret de klassiske følgeskader af slagger
Vores taksator H.C. og byggetekniker B.R. har ikke ved besigtigelse af ejendommen konstateret de klassiske følgeskader af slagger, ligesom Cowi og Teknologisk Institut heller ikke har konstateret tegn på skade som følge af slagger.

Ved taksator H.C.' besigtigelse den 11. juni 2009, kunne han konstatere, at der ingen udvikling er sket i de revner, som der var på vores kunders ejendom, og som fremgår af de vedlagte foto, som er taget over flere år.

Vi beder jer være opmærksom på, at ejerskifteforsikringen har dækket i det omfang, at der er konstateret en bygningsskade, og hvor forholdet er fra før vores kunde har overtaget ejendommen, og ikke er noteret i tilstandsrapporten.

Vi skal her i det hele henvise til vores brev til jer, fra den 3. juli 2009.

Ejerskifteforsikringen har blandt andet dækket en udskiftning af hele gulvkonstruktionen i stuen (incl. fjernet slaggerne) på grund af, at betonlaget var skadet, som følge af den underliggende isolering.

Der er derfor ikke mere slagger i den del af huset.

Revnen i soklen som er konstateret, da læmuren blev fjernet, er i syd/vest hjørne i stuen. Årsagen til revnen kan skyldes sætning. Reparation af revnen er blevet dækket over ejerskifteforsikringen.

Vi finder ikke, at slaggerne er skyld i de skader, som vi har dækket over ejerskifteforsikringen. Men skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi i forbindelse med reparation af stuegulvet har betalt for at slaggerne i gulvet er blevet fjernet.

Slagger er ikke i sig selv en skade
Vores kunde har over ejerskifteforsikringen fået fjernet slaggerne i stuegulvet.

Han ønsker at få fjernet slaggerne i resten af huset.

Ud fra de mange besigtigelser der er sket på ejendommen, og de tekniske rapporter, der er udarbejdet (Cowi og Teknologisk Institut), er der ikke konstateret skader som følge af slaggelaget.

Det er ikke sandsynligt at det tilbageværende slaggelag vil medføre en skade. Vi skal også her i det hele henvise til vores forklaring i vores brev til jer fra den 3. juli 2009.

Vi må fastholde at slagger ikke i sig selv er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår blandt andet af jeres kendelser AK 65.248, 64.154 og 72.740.

Terrasse er mod syd
Vi har i vores brev til jer fra den 3. juli 2009 oplyst, at terrasse er mod øst. Det beklager vi. Terrassen er som oplyst af vores kunde mod syd.

Det ændrer dog ikke ved det forhold, at muren er opfugtet på grund af det forhold, at vores kunde i hans ejertid har lagt den nye terrasse for højt.

Vores kunde har heller ikke sørget for, at montere det tagnedløb, der skal være. Dette medfører, at vandet fra taget ikke føres til kloak, men i stedet løber frit ned fra tagrende med opfugtning af facade til følge.

Vores kunde har også fjernet træbeklædningen på facaden, uden at sørge for en ordentlig overfladebehandling af muren.

Disse forhold bevirker at murværket kan opfugtes.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, der er sket efter at vores kunde har overtaget ejendommen.

Udbedring af skader
Vores kunde oplyser, at han af hans advokat af Cowi har fået oplyst, at han ikke skal udbedre skader, før der er kommet en afgørelse.

Vi kan oplyse, at vores kunde i det væsentlige har fået udbedret de skader, som vi har anerkendt at dække over ejerskifteforsikringen.

Vi venter nu på nævnets afgørelse
Vi finder at vi har erstattet i det omfang at der er konstateret en bygningsskade jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen og hvor forholdet ikke har været nævnt i tilstandsrapporten eller skyldes forhold efter vores kundes overtagelse af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder bl.a. fotos af de omtvistede forhold samt rapport af 19/5 2008 fra COWI og rapport af 22/9 2008 fra Teknologisk Institut.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der i forsikringsbetingelsernes forstand er aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader ud over de af selskabet allerede anerkendte og de i tilstandsrapporten anførte forhold. Nævnet finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger, som er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet følgelig ikke kritisere selskabets afgørelse.

Særligt vedrørende risikoen for skade som følge af de anvendte slagger bemærkes dog, at denne afgørelse ikke udelukker, at bevisførelse under en retssag med udmeldelse af syn og skøn vil kunne føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen