852/10

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 76.909:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

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 dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at de omtvistede forhold hverken er omfattet af forsikringens basisdækning eller forsikringens udvidede dækningsområde.

Selskabet har givet tilsagn om at dække visse skader. Klagen til nævnet vedrører følgende ikke anerkendte forhold:

- Huset har sat sig i det sydøstlige hjørne
- Gyngende gulv i stueetage
- Afskallende/smuldrende indvendige vægge i garage
- Deform og revnet stuk
- Genopretning af tagkonstruktion (rådskade er anerkendt)
- Porøst murværk under karnap

2. 76.909

- Deforme og ustabile spær i garage
- Deform/ustabil tagkonstruktion samt deform/udbulet facademur og karnap

Det fremgår af sagen, at klageren har købt ejendommen for en kontantpris på 4,6 mio. kr. med overtagelse pr. 9/11 2007. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 3/7 2007 Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus. Ifølge rapporten består ejendommen af tre bygninger: bygning A (beboelse) opført i 1921, bygning B (carport/udhus) opført i 1950 (årstallet er i den fremlagte rapport med håndskrift rettet til 2005) og bygning C (garage/udhus) opført i 2005 (årstallet er i den fremlagte rapport med håndskrift rettet til 1950). Der er tidligere udfærdiget to tilstandsrapporter for ejendommen. Den første er dateret 9/5 2000, og den anden er dateret 27/2 2004. Ifølge tilstandsrapport af 9/5 2000 består ejendommen af følgende bygninger: bygning A (beboelse) opført i 1910, bygning B (andet) opført i 1910 og bygning C (garage) opført i 1950. Ifølge tilstandsrapport af 27/2 2004 består ejendommen af følgende bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (havestue), bygning C (garage) og bygning D (udhus). Bygning A er opført i 1910, og bygning D er opført i 1950. Der er ikke angivet opførelsesår for bygning B og C.

Af tilstandsrapport af 3/7 2007, som har dannet grundlag for tegningen af den nuværende ejerskifteforsikring, fremgår desuden bl.a. følgende:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Bygning A er kvalitetsbyggeri i gode materialer og god håndværksmæssig kvalitet, men tidstypisk for perioden. Vedligeholdelsesstanden er god. Der er ikke konstateret væsentlige skader i primære bygningsdele. Ud over udbedring af de noterede skader kan kun forventes almindelig løbende vedligeholdelse. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Der er foretaget tilbygning til den oprindelige bygning i form af karnap. Køkken, gæstetoilet og bad er renoveret."

I forbindelse med hushandlen har klageren tillige modtaget home SundhedsAttest dateret 3/7 2007. I attesten karakteriseres ejendommens vedligeholdelsesstand som god, hvorved forstås, at der "kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse". Det skønnes, at udbedringen af tilstandsrapportens skader med karakteren K2 og K3 vil beløbe sig til i alt 40.750 kr. inkl. moms.

3. 76.909

De omtvistede forhold er anmeldt til selskabet i perioden mellem december 2007 og september 2008.

Selskabet har ladet ejendommen besigtige flere gange af forskellige taksatorer. På selskabets foranledning er der desuden indhentet rapport fra geoteknisk firma, og på klagerens initiativ er der indhentet ingeniørrapporter.

Der har forud for sagens indbringelse for nævnet den 18/9 2009 været ført en omfattende korrespondance mellem selskabet og klageren/klagerens advokat. Klageren har desuden henvendt sig personligt til selskabet og har i den forbindelse drøftet sagen med to af selskabets sagsbehandlere.

I klagen til nævnet hedder det bl.a.:

> "De af os anmeldte skader er alle nogle, der nedsætter husets værdi, bl.a. fordi de ved et evt. salg vil medføre fradrag i husprisen svarende til, hvad det koster at rette skaderne, da vi jo dels **skal** gøre opmærksom på dem og dels burde de være beskrevet i tilstandsrapporten.
> I [forsikringsbetingelsernes]punkt B afsnit 2 står der:
> 'i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i …….'.
> Læser man i ordbøger, betyder ordet intakt 'ubeskadiget', så alle huse med en skade (hvad skade er, er også beskrevet i samme afsnit) kan Topdanmark ikke bare tage med i sammenligningen for afvisning af skader.
>
> I Topdanmarks forsikringsbetingelser under punkt 7 samt i loven, der omhandler denne forsikring, står der under erstatningsopgørelse:
> 'Erstatningen beregnes som nyværdi erstatning. Skaderne opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette de beskadigede ting som **nyt** med samme byggemåde og på samme sted'. Set ud fra dette skal Topdanmark, hvis der er en revne i huset, betale for at få de revnede sten udskiftet og ikke kun for at få revnerne fyldt ud. Eller hvis der er råd i et stykke tømmer, skal de betale for at få udskiftet hele tømmeret og ikke kun den ene ende. De skadede ting skal jo være som **nye**.
>
> Iflg. tilstandsrapporten er det et hus uden slid og ælde, så en nedsættelse af erstatningen kan ikke begrundes hermed.
>
> Vi fastholder derfor de anmeldte … punkter, som Topdanmark har afvist samt at der ydes dækning efter loven/forsikringsbetingelserne."

Herefter har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet bl.a. anført, at det naturligvis bedømmer de anmeldte forhold efter loven og forsikringsbetingelserne.

Klageren og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet. I forbindelse hermed har selskabet i skrivelse af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Uanset det ikke er relevant for vurderingen af dækning i forhold til forsikringen bemærker jeg nu alligevel, at vores kunde er entreprenør af baggrund og har andre forudsætninger end personer med erhverv, der ikke relaterer sig til byggeri. Derfor må vi gå ud fra, at vores kunde før sit køb lettere havde bemærket et 'sminket lig', hvis det virkelig var tilfældet for huset.
> …
> Vores kunde gør gældende, at et salg af ejendommen vil betyde en lavere salgspris allerede af den grund, at der er de anmeldte forhold ved ejendommen.
>
> For det første er det relativt svært at dokumentere, at en huspris alene af den grund, er lavere henset til ejendomsmarkedet, der er almindeligt svingende - specielt de sidste par år i nedadgående retning. Herudover er der også andre ting ved ejendommen, der kan påvirke salgsprisen - herunder om almindelig løbende vedligeholdelse er overholdt på salgstidspunktet, sælgers behov for et hurtigt salg, hvordan ejendommen generelt fremstår og andre faktorer.
>
> Oplysningerne i tilstandsrapporten har tilsyneladende ikke fået vores kunde til at handle købsprisen ned, da han købte ejendommen. At Ejerskifteforsikringen ikke vil erstatte forhold nævnt i tilstandsrapporten og forhold, som ikke i forsikringens forstand er skader omfattet af forsikringen, er ikke i sig selv værdiforringende for ejendommen."

Af klagerens skrivelse af 16/4 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Huse er … fra et sted mellem 1910 og 1921.
> Huset blev fraflyttet i ca. 1980.
> Inden da blev det i de sidste år ikke vedligeholdt.
> Fra ca. 1980 og til ca. 1988 stod det tomt som en ruin.
> I 1989 blev det gjort beboelig igen ved at der kom nyt tag på, revnerne i facaderne blev pudset over og huset blev malet m.v. Altså skaderne som råd, revner, forskubbede vægge og dårlig tagkonstruktion blev ikke repareret men **blot dækket -** altså blev huset sminket, og da huset forinden stod som en ruin (lig) er det et **sminket lig.**
>
> At jeg som entreprenør burde have set, at huset var og er væsentlig mere skadet, end der står i tilstandsrapporten (som hovedsalig kun er K1'ere), hvor der overhovedet ikke står noget om, at huset har sat sig samt at tagkonstruktionen har sat sig og har skubbet bl.a. facaden og karnappen ud. Ja det ærgrer mig dagligt, at jeg kun så på de skader, der var beskrevet i tilstandsrapporten inden køb."

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende. Parternes egen opdeling og rækkefølge benyttes. Nummereringen er dog - bortset fra forhold 1 - ændret. Parternes nummerering angives i parentes.

1. Huset har sat sig i det sydøstlige hjørne

Af tilstandsrapport af 3/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Mod sydsiden ses flere områder med revner i sokkelpuds. I områder har puds manglende vedhæftning.
	K1	Der er svindrevner i sokkelpuds partielt.
1.3 Udvendige trapper	K2	Havetrappe ved karnap har revnedannelse i puds/beton og på vanger. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være frostsprængninger. Bør repareres af hensyn til risiko for vandindtrængning.
2. Kældre/krybekældre/terræn		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er enkelte hultlydende gulvklinker i kælderen.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk over vindue mod syd- og østsiden. Note: Revner i murværk bør repareres.
	K1	Der er områder med tidligere udførte reparationer med netarmering på facaderne. Note: Revner er kommet igen og vurderes uden betydning, da de er ganske små.
	K1	Der ses enkelte revner og løstsiddende puds på gesimser. Mod nordsiden ses revnedannelse i muren ved tagrender.
	K1	Der ses mindre revnedannelser i de indvendige vægge og stuk bl.a. mod havesiden.
4. Vinduer og døre		
…		
4.4 Sålbænke	K1	Sålbænke mod haven har revnedannelser. Note: Reparation er del af den almindelige løbende vedligeholdelse.
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K1	Der ses enkelte små revner i stuk i loftet i stuen.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

I geoteknisk undersøgelsesrapport af 6/5 2008 hedder det bl.a.:

"**Sammenfatning**

> Enfamiliehuset … har skiftet ejer for ca. 1/2 år siden. Efter overtagelsen har den nye ejer bemærket skader i form af skævheder, revnedannelser og råd i træværk.
>
> GEO har udført en geoteknisk undersøgelse. Der er målt skævheder på op til ca. 5 cm i huset. I husets sydøsthjørne, som er det laveste punkt, er fundamentet ført 0,2 meter under bunden af en kælderskakt, svarende til 0,2 meter under kældergulv. Jordbunden består her af bæredygtigt og i praksis sætningsfrit smeltevandssand. Der er ikke truffet grundvand.
>
> Skævhederne i huset vurderes at skyldes - bl.a. underbygget af en genbos oplysninger - at der er sket sætninger i forbindelse med renoveringen af huset for ca. 20 år siden, hvor der blev etableret nyt kældergulv. Stedvise afmejslinger af pudsen på facaderne viser, at de dengang opståede revner i de bærende vægge ikke er blevet repareret tilbundsgående.
>
> Ved opførelsen af huset i 1910 fandtes der ingen norm/standard for fundering. Vi vurderer, at det ikke er usædvanligt, at der i huse med den aktuelle alder kan være skævheder af den aktuelle størrelse. Ved renoveringen af huset for ca. 20 år siden gjaldt funderingsnormen DS 415, og ud fra de aktuelle skader i de bærende vægge bag pudset vurderer vi, at renoveringen ikke er udført i overensstemmelse med denne norm."

I undersøgelsesrapporten oplyser det geotekniske firma desuden bl.a., at forholdet vedrørende fundamenter og ydervægge i al væsentlighed vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke forventes yderligere sætninger.
Selskabet har ved skrivelse af 21/5 2008 givet tilsagn om at dække udbedring af bagvedliggende større revner, som - måske - ikke er repareret tilbundsgående efter sætningen for 20 år siden. Herudover har selskabet afvist dækning.

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

> "Huset har sat sig, værst i det sydøstlige hjørne, med en skævhed på op til 5 cm, og målt på et 2 m vaterpas op til 2 cm.
> Vores krav er opretning af gulv i stue efter gældende normer samt opretning af de vandrette flader på facademur mod syd og øst.
> Topdanmark afviser ikke, at gulvet/huset har sat sig, men at det ikke er usædvanligt for huse af samme alder.
> Topdanmark begrunder også deres afslag med, at firmaet Geo i deres rapport skriver: 'at det ikke er usædvanlige skævheder i huse af samme alder'.
> I afslaget glemmer Topdanmark, at de kun skal sammenligne med intakte huse, og at Geo's svar er fra et firma, der undersøger jordbundsforhold ved bygninger, der har sat sig. Man må derfor sætte stor tvivl ved, hvor mange intakte huse der er med i deres svar.
> Endvidere er Geo's svar 'ikke usædvanligt' ikke det samme som sædvanligt.
> Ikke et eneste sted i tilstandsrapporten står der noget om, at der har været sætninger i huset.
> Vi fastholder derfor kravet om opretning af de vandrette flader, opretning af stuebjælkelag incl. lister og tapet samt opretning af murværk i det sydøstlige hjørne."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Skævhederne i huset er både undersøgt af vores taksatorer og af GEO.

Der er målt niveauforskelle i huset på mellem 3-5 cm i hele husets længde.
…
Ifølge vores taksator, har skævhederne i huset ikke nævneværdig betydning for husets brugbarhed. Der er heller ikke konstateret nærliggende risiko for yderligere sætninger eller følgeskader.

Vi mener på baggrund af de foreliggende oplysninger, at skævhederne i huset, set i lyset af husets alder, ikke kan betragtes som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunder fremhæver i deres klage, at forholdet automatisk skal betragtes som en skade, da huset på grund af skævhederne ikke er intakt.

Der henvises til ordlyden i vilkårenes punkt 4 B.
…
Som det fremgår af vilkåret, skal skadevurderingen ske i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Da sætninger i den størrelsesorden, som der er tale om på vores kunders hus, ikke er usædvanligt og dermed forventeligt, mener vi ikke, at bygningernes værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det, at huset ikke er fuldstændigt intakt som ved opførelsen i 1910, betyder ikke i sig selv, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi må derfor fastholde afvisningen af skævhederne i huset."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/1 2010 til nævnet bl.a. bemærket, at der kan være en sammenhæng med forhold 8 (parternes forhold 12) vedrørende deform/ustabil tagkonstruktion samt deform/ustabil facademur og karnap. I forlængelse heraf har han desuden anført, at han tillige kræver opretning af gulv i overetagen. Endvidere fremgår bl.a.:

"Der er mange brud og revner i huset. Huset er deformt, idet det er ude af sin oprindelige form samt er svækket med de mange revner.
Endvidere er huset iflg. tilstandsrapporten 'et hus i en håndværksmæssig god kvalitet hvor der ikke er skade i de primære bygningsdele'."

Vedlagt ovennævnte skrivelse har klageren fremlagt en e-mail af 14/12 2009 fra det geotekniske firma, som har udarbejdet den tidligere omtalte geotekniske undersøgelsesrapport. Af e-mailen fremgår bl.a.:

"Ved en generel betragtning af bygninger fra starten af 1900-tallet er det således 'ikke unormalt' med sætningsskader. Men jeg vil mene, at det ikke kan karakteriseres som 'normalt' med skævheder på op til 5 cm. Jeg er ikke jurist, så jeg ved ikke, hvordan 'normalbegrebet' vurderes af domstolene, hvis din sag skulle nå dertil."

Selskabet har herefter på ny fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 26/1 2010 til nævnet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "At huset er ude af lod og vage er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand fordi det ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> Revnerne i facaderne er, for den del vi ikke har tilbudt at erstatte reparation af, nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2 og K1, som beskriver alvorlige skader henholdsvis mindre alvorlige skader.
>
> Vores taksator mener, at det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Huset har i forbindelse med udgravningen af kælderen i slutningen af 1980'erne sat sig i det ene hjørne.
>
> I forbindelse med at fundamentet er blevet understøbt har hjørnet sat sig. Men hjørnet er blevet stabiliseret på fast grund, og revnerne i huset er repareret. Nogle af disse revner er ikke korrekt reparerede, hvorfor vi tidligere har tilbudt erstatning for at få udført en korrekt reparation."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelser til nævnet.

2. Gyngende gulve i stueetage (parternes forhold 5)

I ingeniørrapport af 19/8 2008 - udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 25/6 2008 - hedder det bl.a.:

> "**Bjælkelag over kælder:**
> Bjælkelaget er opbygget med 75x175 mm tømmer pr. 93 cm, spændvidde er 4,15 m dog er 1 stk. på 65x175 mm med kraftig bomkant.
>
> Der har tidligere været krybekælder i en del af kælderen med deraf følgende bedre mulighed for understøtning af bjælkelaget. Endvidere er skillerummet midt under bjælkelaget udskiftet til et let skillerum og må derfor ikke medregnes som bærende.
>
> Bestemt ud fra en gammel byggebog fra 1889 skal dimensionen være 156x156 mm ved spændvidde = 3,14 m med tillæg 13,08 mm pr 314 mm længden øges. I dette tilfælde bliver dimensionen = 200x200 cm. [200 mmx200 mm]
>
> I henhold til bygningsreglement fra 1961 skal bjælkerne i etageadskillelsen være 4x9" = 100x225 mm.
>
> Ved en beregning med nugældende regler kan bjælkelaget udføres af 175x200 cm pr. 0,9 m.
>
> En forstærkning og opretning af bjælkelaget i stuen vil kunne ske ved at montere supplerende bjælker og justering af ekst. bjælkelag."

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Gulv i stueetage gynger, når der gåes på det, således at det er nødvendigt at bolte skabe fast til væggen.
Denne underdimensionering er beskrevet i en tidligere tilstandsrapport af den 27.08.2004 som en K1
Kælderen har formentlig været en krybekælder med deraf understøtning af bjælker, idet soklen under facademuren har stoppet 20 cm under terræn eller ca. 1 m under bjælkelag.
De i ca. 1990 opsatte skillevægge i kælderen, som bærer noget af bjælkelaget, er ikke bærende vægge. En del af bjælkerne har tidligere fortsat ud i køkkenafdelingen helt på tværs af huset og er formentlig ved ombygningen i ca. 1990 blevet afkortet og dermed svækket.
Endvidere henvises til ingeniørrapport af den 25.06.2008, idet de jo er væsentlig underdimensioneret.
Vi fastholder derfor kravet om en udskiftning til en større dimension samt tættere bjælker i stue, idet det nedsætter husets værdi og brugbarhed set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder henviser til ingeniørrapporten fra R. og B. A/S, hvor det er anført, at bjælkelaget rent beregningsmæssigt er underdimensioneret i forhold til nuværende og tidligere reglementer og normsæt.

Da huset er bygget i 1910, er bjælkelaget ikke omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, da vurderingen tager udgangspunkt i lovreglerne på opførelsestidspunktet (se vilkårenes punkt 20 A).
…
Der var i 1910 os bekendt ikke nogen lovkrav vedrørende dimensioneringen af bjælkelaget.

Ifølge vores taksator har de gyngende gulve ikke været årsag til skader på huset, og gulvene er ikke med nedbøjninger af betydning. Vores taksator vurderer heller ikke, at forholdet nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er heller ikke nærliggende risiko for skader. Vores taksator oplyser, at man ved dimensionering skal skelne mellem brudstyrken og stivheden. Det at bjælkelaget er lidt slappere end man ville acceptere i dag, betyder ikke, at der er risiko for brud på bjælkerne.

Da man kan forvente mindre stive gulvkonstruktioner i ældre huse, er vores kunders gulve ikke nævneværdigt ringere end i tilsvarende huse af samme alder.

Forholdet kan derfor ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi fastholder, at forholdet ikke er dækningsberettiget.

Det forhold, at bjælkerne i en tidligere tilstandsrapport har fået karakteren K1, betyder i dette tilfælde ikke, at forholdet betragtes som en skade."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/1 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"De er under den halve dimension af de nugældende normer (endvidere er de med meget store bomkanter - se billede).
Vi har valgt ikke at få vores klaver kørt ind i stuen, da vi ved en evt. skade på flyttefolkene ville være erstatningsansvarlige med vores viden."

Selskabet har herefter på ny fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 26/1 2010 til nævnet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Efter vores taksator vurdering, har vores kunder stadig ikke påvist, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade pga. at etageadskillelsen over en del af kælderen er dimensioneret 'slapt'.

Som tidligere beskrevet har vores kunder ikke bevist, at brudgrænsen i tømmeret er nået ved en normal belastning af konstruktionen. Ved moderne byggerier er det netop stivheden i de bærende konstruktioner der bliver dimensionsgivende.

Beregnes konstruktionerne alene efter det de kan holde til, uden at bryde sammen, vil nedbøjningen (pga. for ringe stivhed) oftest blive alt for stor i forhold til de krav vi har i dag. Men på opførelsestidspunktet var der ingen lovgivning på området.

Forstærkning af gulvkonstruktionen dækkes derfor ikke."

Herefter har klageren i skrivelse af 2/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har endvidere fået beregnet brudstyrken på bjælkerne (beregning vedlagt), og den er ca. 80 kg/m for fuld kantet tømmer mod nutidens krav på ca. 225 kg, hvilket vil sige, at det kun kan holde til ca. 1/3 af det nugældende krav og dermed er i stor risiko for at bryde sammen."

3. Afskallende/smuldrende indvendige vægge i garage (parternes forhold 6)

Af tilstandsrapport af 3/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
C	**Garage/udhus**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.6 Indvendige vægge	K2	Der er områder med løst vægpuds i udhuset. Note: Områder med løst puds er omfattende og en egentlig renovering af pudsede overflader må påregnes."

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Afskalling på indvendige vægge i garage (bygning C).
Den nederste del af ydermuren i garagen er støbt i beton. Betonen har fået en berapning som beskrevet i tilstandsrapporten er løs vægpuds.
Bag ved vægpudsen/berapningen er betonen dog porøs i hele væggens tykkelse og i hele garagens længde. Dette skyldes formentlig et forkert/for svag blandingsforhold af betonen under byggeriet af garagen, og at den derefter er begyndt at smuldre op.
Vi fastholder, at det er en dækket skade, idet den nedsætter bygningens værdi samt at en reparation af de pudsede flader som beskrevet i tilstandsrapporten ikke er mulig uden at der er noget fast at pudse det på.

> Vi fastholder derfor, at ejerskifteforsikringen iflg. dækningsbetingelserne skal betale for en omstøbning af det skadede og porøse område til fast beton."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores taksator oplyser, at garagebygningen er fra 1950.
>
> Soklen er lavet af 'håndblandet' beton.
>
> Beton, der blandes i mindre blandemaskiner til brug for udhuse og garager, er ifølge vores taksator ofte af varierende kvalitet, da blandingsforholdet kan ændre sig fra portion til portion.
>
> Der kan derfor godt forekomme områder i disse sokler, hvor betonen ikke er så hård. Betonen kan også løbende blive blødere, når muren er uopvarmet og uden fugtspærre.
>
> I disse tilfælde kan der med tiden komme vedligeholdelsesbehov.
>
> Det er ikke dokumenteret, at betonen på overtagelsestidspunktet gav nærliggende risiko for følgeskader på garagen i form af nedstyrtningsfare eller lignende.
>
> Da garagesoklen på overtagelsestidspunktet var 58 år gammel, mener vi ikke, at den porøse beton kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Samtidigt er det nævnt i tilstandsrapporten på side 10 under punkt 3.6, at der er områder med løst puds i garagen, og at disse områder er så omfattende, at en egentlig renovering af de pudsede overflader må påregnes. Forholdet er anført med karakteren K2.
>
> Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten dækkes ikke i henhold til vilkårenes punkt 5 A:
> …
> Da pudsskaderne og renoveringsbehovet er nævnt i tilstandsrapporten, og da selve betonen ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må vi fastholde afvisningen af sokkelen i garagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/1 2010 til nævnet bl.a. bemærket, at renoveringsbehovet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/1 2010 til nævnet bl.a. anført, at taksatoren ikke finder det bevist, at hele soklen er porøs, og at det ikke er en skade, at soklen er støbt i en svag beton.

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 2/3 2010 til nævnet anført, at betonens puds tidligere er "blevet repareret, men at det har løsnet sig igen, da det ikke kan hæfte på en porøs beton".

4. Deform og revnet stuk (parternes forhold 7)

Som gengivet under forhold 1 har den bygningssagkyndige i tilstandsrapport af 3/7 2007 angivet, at der i stueloftets stuk "ses enkelte små revner". Forholdet har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade).

I ingeniørrapport af 19/8 2008 - udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 25/6 2008 - hedder det bl.a.:

"**Skade på stuk:**
Stukken er fastgjort dels til loftet og dels til væggen.

Revnerne i stukken er en direkte følge af at bjælkelaget har sat sig på grund af råd samt at facademuren er presset ud grundet tagkonstruktionens ustabilitet. Det kan ses at stukken er lavere langs facaden end den er langs gavle og indervæg. Den del der er fastgjort til loftet er blevet presset nedad, medens den del, der er fastgjort til væggen er forblevet på plads eller er fulgt med denne ud. Pladen mellem de 2 fastgørelser er deformeret og revnet.

Der er stadig bevægelse i konstruktionen, for alle revner var blevet lukket i forbindelse med maling af stuen i slutningen af november 2007.

Stukken på ydervæggen skal udskiftes sammen med reparation af rådskaderne i etageadskillelsen og ommuring af facaden."

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Revner i stuk i stuen langs med facaden mod syd. Her fastholder vi kravet om at stukken nedtages og genopsættes lige, og at stykkerne ved den lange revne udskiftes med tilsvarende nye.
Begrundelse:
Der er ganske rigtig små enkelte revner i stukken = k1.
Der står overhovedet ikke noget om en 4,2 m lang revne, hvor stukken er trykket flad (fra oprindelig 14 cm i højde til 10 cm) hvor der er råd i bjælkelaget herover.
Derudover er den resterende stuk på hele øst- og vestfacade forskubbet = deform.
Vi fastholder derfor kravet, idet skaden nedsætter husets værdi."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet anført:

"Taksator oplyser, at skaderne på stukken ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Uanset hvad der er årsagen til revnerne og deformeringen af stukken, nedsætter forholdet ikke hverken brugen eller værdien af huset nævneværdig i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Der er tale om et rent kosmetisk forhold.

Revnerne i stukken har som vores kunder anfører i klagen fået karakteren K1 i tilstandsrapporten. Vi mener, at beskrivelsen er korrekt.

Vi må derfor fastholde afvisningen af stukken.

Vi har givet dækningstilsagn til rådskaderne over stukken. Såfremt det i forbindelse med udbedring af rådskaderne bliver nødvendigt at fjerne dele af stukken, vil retablering naturligvis også være dækket."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

5. Genopretning af tagkonstruktion (parternes forhold 8)

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække opretning af tagkonstruktionen.

Selskabet har i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Taksator oplyser, at den dækningsberettigede rådskade er i tempelkonstruktionen på højre side af kvisten i værelset mod sydvest.
>
> Udbedringen sker ifølge taksator efter gængs reparationsmetode med udskiftning af det nedbrudte træ og opretning i nødvendigt omfang.
>
> Der er ifølge vores taksator ikke behov for en generel genopretning af tagkonstruktionen.
>
> Vi fastholder derfor, at forsikringen ikke dækker en fuldstændig genopretning af tagkonstruktionen.

Hertil har klageren i skrivelse af 3/1 2010 til nævnet bemærket:

> "Her vil Topdanmark erstatte det rådne træ men ikke oprette tagkonstruktionen. Endvidere er der konstateret (sammen med Topdanmark) at der er råd i min. hele værelsets længde på begge sider af kvist samt lidt i tilstødende værelse mod øst.
> Vi fastholder, at en udskiftning og opretning er dækket iflg. forsikringsbetingelserne. Topdanmark skriver i deres seneste brev af 16.11.2009 til Ankenævnet, at der iflg. taksator ikke er behov for en generel genopretning, men iflg. forsikringsbetingelserne er skaderne dækket med nyværdierstatning. Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genopprette som nyt med samme byggemåde og på samme sted. Altså skal de beskadigede dele have samme længde og være samme sted som oprindelig og dermed er en genopretning nødvendig og dermed dækket."

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/1 2010 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi dækker i henhold til tidligere dækningstilsagn.
>
> Nyværdi begrebet betyder ikke at rådangrebet bærende træ skal udskiftes i hele sin længde. Vi dækker en forstærkning af det konstruktionstræ, der er så svækket, at det er nødvendigt af hensyn til bæreevnen.
>
> Mindre angrebet træ, som ikke er styrkemæssigt svækket udskiftes ikke, men behandles i nødvendigt omfang med et kemisk produkt som fx Boracol 20.

Ved den mindste tvivl om behandlingsmetoder vil vi søge rådgivning hos Dansk Bygningsanalyse, som er eksperter i bekæmpelse og reparation efter svampeskader.

Vi dækker ikke en opretning af konstruktionerne i henhold til begrundelsen under punkt 1 + 12."

6. Porøst murværk under karnap (parternes forhold 9)

Af tilstandsrapport af 3/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
	1. Fundamenter/sokler		
…			
	1.3 Udvendige trapper	K2	Havetrappe ved karnap har revnedannelse i puds/beton og på vanger. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være frostsprængninger. Bør repareres af hensyn til risiko for vandindtrængning.
…			
8. Tagkonstruktion			
…			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrender og nedløbsrør på karnap mod sydsiden. Note: De manglende tagrender giver risiko for opfugtning af ydervæg, sokkel og de bagvedliggende bygningsdele."

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Skaden:
Under karnappen er murværket (fuger og nogle sten) porøst i hele murværkets tykkelse. Stenene ligger løse og nogle er afskallede og de fleste fuger er smuldret op.
Vi fastholder at skaden er dækket p.g.a.:
Den er overhovedet ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Topdanmark begrunder deres afslag med, at skaden har udviklet sig siden overtagelsen, og at en manglende tagrende er årsagen til skadens udvikling.
Skaden er dog allerede beskrevet i tidligere tilstandsrapport af den 09.11.2000 (som vi for nylig er kommet i besiddelse af) som en K2.
Set ud fra ovenstående burde det have været beskrevet i tilstandsrapporten som en K3, da skaden ikke er blevet repareret men derimod forværret.
Topdanmark begrunder også deres afslag med, at der i en bygning fra 1910 ingen fugtstandsende membran er. Det er der dog netop her 2 skifter over terræn.
Vi fastholder derfor, at skaden er dækket, da den nedsætter husets værdi i forhold til tilsvarende **intakte** (ubeskadigede) bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet anført:

"Taksator oplyser, at murværket under karnappen er en uopvarmet væg. Disse vægge er typisk let opfugtede på grund af manglende isolering og ringe fugtsikring. Der er porøse fuger og flere knækkede sten.

Der er tale om fugerne på indersiden af murværket, som er en del af en krybekælder.

Da krybekælderen er 99 år gammel, er det ifølge taksatoren normalt, at fugerne med tiden kan blive porøse. Det er også helt normalt, at der kan komme afknækkede mursten.

Forholdet er hverken nævnt i tilstandsrapporten fra 2004, eller den som ligger til grund for den nuværende ejerskifteforsikring fra 2007.

Oppudsning og reparation af krybekælderen er ifølge taksatoren almindeligt vedligeholdelsesarbejde.

Det forhold, at væggen i krybekælderen trænger til reparation af fuger og udskiftning af enkelte knækkede mursten, kan ifølge taksatoren ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet adskiller sig ikke væsentligt fra tilsvarende huse af samme alder, og vi må derfor fastholde afvisningen af reparation af murværket i krybekælderen."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/1 2010 til nævnet bl.a. bemærket, at karnappen ifølge tilstandsrapporten er en senere tilbygning og dermed ikke 99 år gammel.

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/1 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator oplyser, at vores kunders seneste bemærkninger ikke bringer noget nyt i sagen.
Tilstandsrapporten nævner ikke hvor gammel karnappen er. Der er tale om almindelige vedligeholdelsesarbejder.

Tilstanden af den murede sokkel forværres for hver dag der går uden at den bliver vedligeholdt. Samtidigt skal der opsættes tagrender på karnappen og den udvendige trappe skal repareres, så der ikke trænger unødig fugt ind i soklen.

Selvom der er ilagt tjærepap er fugtsikringen ringe på grund af alder. Tjærepap er ikke uforgængelig. Det mister i løbet af årene sin funktion. Taksator skønner, at dette er en af årsagerne til fugtproblemerne i den murede sokkel sammen med de punkter, der er beskrevet i tilstandsrapporten punkt 1.3 og 8.6 vedrørende tagrender og udvendig trappe."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 2/3 2010 til nævnet anført, at det tydeligt kan ses, at den fugtstandsende membran stadig stopper fugten nedefra. Ifølge klageren er murværket på hver side af det beskadigede område intakt lige over 2. skifte.

7. Deforme og ustabile spær i garage (parternes forhold 11)

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Spær i gl. garage.
Vi fastholder, at det er en skade, som er dækket af ejerskifteforsikring idet:
Spærene er deforme, de har tidligere sat sig op til 5 cm i kip. Efter forstærkning formentlig sket i ca. 1989 har de sat sig yderligere ca. 4 cm i kip.
Spærafstanden er også alt for stor.

Der har tidligere lagt eternitplader på = let tag, som er skiftet til et tungt tag. Under udskiftning til et tungere tag skal de udførende sørge for, at konstruktionen kan holde samt følge de regler i bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, der gælder for dette.
Endvidere skal ejerskifteforsikringens betingelser for dækning også gå ud fra det nye tag og ikke det gamle, da det dermed er udførelsestidspunktet der er gældende.
Selvom der ikke skal søges byggetilladelse til en bygningsændring, skal loven alligevel overholdes. Vi fastholder derfor, at ejerskifteforsikringen skal betale for en udskiftning og forøgelse af spærantallet."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet anført:

"Garagen er fra 1950. Den pågældende spærkonstruktion var ikke ulovlig på opførelsestidspunktet.

Garagen har formentligt fået udskiftet tagstenene i 1989.

Vores taksator har været i kontakt med den tekniske forvaltning i R. kommune, som oplyste, at udskiftning af tagstenene ikke medførte krav om ny byggesagsbehandling.

Garagens tag skal stadig lovgivningsmæssigt bedømmes ud fra reglerne på opførelsestidspunktet i 1950, selvom tagstenen er blevet udskiftet.

Vores kunder oplyser, at taget sætter sig, fordi spærkonstruktionen er for spinkel.

Taksator oplyser, at taget på garagen ved besigtigelsen var lidt skævt, og at tremplerne buede ud af på midten. Der var svag nedbøjning af lægterne.

Der er ifølge taksator tale om mindre nedbøjninger og skævheder uden betydning for konstruktionens stabilitet.

Spærene er på et tidspunkt forstærket med kraftige skråbånd fra hanebåndet og ned til remmen.

Der er ifølge taksator ingen tegn på, at tagkonstruktionen giver nærliggende risiko for skader på garagen. Det forhold, at taget og lægter m.v. er en smule skæve betragtes ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da der er gået 20 år efter at tagstenene er blevet udskiftet, taler det for, at der heller ikke i fremtiden vil være behov for forstærkning af tagkonstruktionen.

Så længe der ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade, må vi fastholde, at forstærkning af tagkonstruktionen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren er fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelse af 3/1 2010 til nævnet.

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/1 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder antager, at spærene er blevet rettet helt op ved de påsatte kiler oven på spærene på det tidspunkt der kom teglsten på i 1989, og at de derefter har sat sig yderligere 4 cm.

Dette er ikke dokumenteret. Det er ikke givet at, kippen blev rettet helt op til lige linje i 1989.

Vores kunder antager desuden at spærene blev forstærket ved samme lejlighed med de kraftige skråstivere fra murremmen til underkanten af hanebåndene, og at de på trods af det stadig sætter sig.

Vores taksator vurderer, at de kraftigere skråstivere er monteret langt senere. Træet på skråstiverne er meget friskere i forhold til alt det øvrige tømmer, herunder kilerne ovenpå spærene.

Ifølge taksator er konstruktionen blevet stabiliseret i en grad som er tilfredsstillende for en sekundær bygning af denne karakter (ældre udhus/garage).

Taksator er enig i, at lægternes dimension har medført en nedbøjning. Men der er ikke fare for brud.

Konklusionen er ifølge taksator stadig den samme. Der er ikke skade eller nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger."

8. Deform/ustabil tagkonstruktion samt deform/udbulet facademur og karnap (parternes forhold 12)

I ingeniørrapport af 19/8 2008 - udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 25/6 2008 - hedder det bl.a.:

"**Facade mod syd:**
Facademuren har en sætningsskade ved det syd-østlige hjørne. Sætningen og den nedenfor beskrevne ustabile tagkonstruktion indebærer revne-dannelse og dermed svigt af murstikket over stuevinduet samt revner under dette. Murstikket er revnet og har sat sig på midten. Det revnede murstik øger presset på gavlen og dermed øges revnerne.

Konstruktionen skal repareres, og murstikket skal ommures så hjørnet stabiliseres. Muren under vinduet skal ommures og oprettes, da sålbænk er 2 cm ude af vater.

Facademuren er presset 45 mm ud på midten. Årsagen hertil er at tagkonstruktionen er bygget med for svag konstruktion. I tagrummet er facaden ført op med en høj trempel. Spærene er hanebåndsspær, der er placeret ovenpå trempelen. Der er ingen skrå stræbere til at afstive konstruktionen og føre kræfterne ned til foden af trempelen, som det er normalt for sådanne spær. Denne mangel medfører at spærene deformeres. Benene på spærene spredes og spærene hviler på hanebåndene på midterskillerummet i tagetagen.

Deformationerne på spærene medfører at facademuren m.v. presses udad og hanebåndene bøjes over skillevæggen. Forholdene er eftervist ved måling på hanebånd, måling på loft i kvist og måling på spærhovedets hældning. De 4 stk. kviste er alle 3-4 cm ude af vater/lod grundet dette. Se vedlagte skitse.

Det kunne ikke konstateres, om de skrå stræbere er fjernet i forbindelse med indretning af værelser eller om. de aldrig har været der.

For at hindre yderligere deformationer vil vi foreslå, at kippen understøttes direkte ned på midterskillerummet, men genopretning af ydermuren kan kun ske ved ommuring.

Genopretning af tagkonstruktion, så huset vil være intakt, vil kræve en hel ny tagkonstruktion.
…
Karnap:
Karnappen har sat sig dels presset skæv, så den hælder udad med hældningen 40:1. forholdet skyldes den omstændighed, at hovedhuset presser det udad som ovenfor beskrevet.

Karnappen skal ommures fra sokkeloverkant/underkant gulv.

Murværket under døren skal ommures, da fuger og sten er porøse i hele murværkets tykkelse p.g.a. indtrængende regnvand."

Selskabet har i skrivelse af 25/11 2008 til klagerens advokat per kulance givet tilsagn om at dække udgiften til at "understøtte kippen direkte ned på midterskillerummet, som angivet i rapporten fra [ingeniørfirmaet]".

Klageren har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Ustabil tagkonstruktion og dermed udbuling af facademur og karnap.
Se ingeniørrapport om dette emne samt GEO rapport.
Efterfølgende er der tillige konstateret, at flere af de øvrige ydervægge står i en mindre udadgående bue på ca. 2 cm ved tagfod imellem indvendige skillerum, som åbenbart holder sammen på bygningen.
Der er også tidligere konstateret, at murværket omkring ankre i facaden mod syd er løs samt at muren ved et anker er forrykket 3 cm ud. Dette er også konstateret og fotograferet af Topdanmarks taksator i forbindelse med besigtigelse af rådskade.
Ankrene er fastgjort til bjælkelaget.
Skaden nedsætter bygningens værdi med det, det koster at genoprette denne.
Vi fastholder derfor at skaden er dækket og ikke kun en midlertidig stabilisering som Topdanmark har indvilget i, og som vil begrænse ombygningsmulighederne væsentligt i fremtiden.
…
Reparationen vil bestå af følgende:
Aftagning af tagkonstruktion på hovedhus og karnap samt vinduer i facade og karnap.
Understøtning af bjælkelag.
Ommuring af gl. skæv facade og karnap.
Etablering af ny forstærket tagkonstruktion.
Påsætning af kviste og vinduer.
Pålægning af eks. tagsten.
Div. følgearbejder."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet anført:

"Vores taksator har konstateret, at facaderne buer lidt ud på stykket under taget.

Forholdet er sket over 100 år og er ifølge taksator ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For at begrænse yderligere bevægelser i facaderne, har vi … tilbudt at betale for en understøtning af kippen per kulance. Der er tale om en permanent afstivning, som monteres over hanebåndsloftet, som er ubenyttet.

Afstivningsløsningen er foreslået i den af vores kunder indhentede ingeniørrapport fra R. og B. A/S.

En genopretning af facaderne er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke er en skade i sig selv og samtidigt ikke giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Vi fastholder derfor afvisningen af en genopretning af facaderne og tagkonstruktioner."

Efterfølgende er klageren fremkommet med supplerende bemærkninger i skrivelser af 3/1 og 2/3 2010.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

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 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.

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.

5 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.
...
7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
…
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 i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

1. Huset har sat sig i det sydøstlige hjørne

Efter det oplyste om bl.a. sætningernes aktuelle karakter, risikoen for fremtidige sætninger og det i tilstandsrapporten anførte finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

2. Gyngende gulve i stueetage (parternes forhold 5)

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Nævnet finder det desuden ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

3. Afskallende/smuldrende indvendige vægge i garage (parternes forhold 6)

Nævnet finder, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne om bygningens alder og det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

4. Deform og revnet stuk (parternes forhold 7)

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabets afgørelse kan derfor ikke kritiseres.

5. Genopretning af tagkonstruktion (parternes forhold 8)

Med den begrundelse, som selskabet har anført, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end sket.

6. Porøst murværk under karnap (parternes forhold 9)

Nævnet finder, at forholdet udgør en skade, og at forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor, at selskabet skal sikre murværket ved ommuring eller fugning.

7. Deforme og ustabile spær i garage (parternes forhold 11)

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers forstand. Det findes endvidere ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Selskabets afgørelse kan derfor ikke kritiseres.

8. Deform/ustabil tagkonstruktion samt deform/udbulet facademur og karnap (parternes forhold 12)

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende porøst murværk under karnap udgør en dækningsberettigende skade, og skal betale omkostningerne ved en ommuring/fugning af murværket.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen