850/10

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 77.098:

xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring samt parcelhusforsikring i DiBa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde fuld dækning til en anmeldt rådskade i ejendommens garage.

Selskabet har tilbudt dækning til udbedring af råd fra gulv og ca. 30 cm op over ca. 5-7 meter. Selskabet finder i øvrigt ikke, at forholdet opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav.

Det fremgår af sagen, at den omhandlende garage blev opført sammen med den forsikrede ejendom i 1971, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 5/9 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/6 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Garage**		
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tæt ved nordsiden er en enkelt dampbule, og der er let begyndende revnedannelser langs tagkanter. Note: Opskæring/nedsvejsning må anbefales vedr. dampbulen. Langs tagkanter må påregnes senere rep.

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternbeklædn. er rådskadet enkelte steder. Note: Defekt træ anbefales skiftet.
8.11 Ventilation	K3	Der synes ikke at være tilstrækkelig spalteventilation i udhænget til ventilering af det flade tag. Skadesrisikoen vurderes dog af mindre karakter. Note: Etablering af riste i sternen må anbefales; alt. riste i udhæng."

Af købsaftalen af 13/6 2007 fremgår bl.a.:

"**SÆRLIG AFTALE MELLEM KØBER OG SÆLGER**
Køber har forhandlet sig til et afslag på kr. 100.000,00 i forhold til den udbudte kontantpris. Den aftalte kontantpris er herefter kr. 3.600.000,00. Beløbet er givet til køber til fuld og endelig hjælp til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler."

Klagerne anmeldte efter overtagelsen af ejendommen til selskabet, at der var konstateret fugt i garagens ydervæg mod beboelse samt råd og svamp i garagens tagkonstruktion. Selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdene den 7/11 2008 og anførte i skrivelse af 27/11 2008 til klagerne:

"**Anmeldte forhold:**

1. Fugt i ydervæg i garage mod beboelse.
2. Råd og svamp i tagkonstruktion i garage.

Ejendommen er opført i 1971 og er overtaget af jer d. 5. september 2007, og er opført i teglsten og taget er belagt med stål. Garagebygningen er opført i en kombination af trækonstruktion og murværk og er med built-up tag.

Ad. 1.
Forholdet er hermed anerkendt som værende en skade under ejerskifteforsikringen.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at krydsfinerplader og bundrem er med forhøjet fugtighed. Det beskadigede område strækker sig fra udvendig hjørne mod indkørsel til den nu fjernede skillevæg og i en højde op til 30 cm. Krydsfinerpladerne er beklædt med plastplader.

I bedes indhente et samlet tilbud på udbedring af skaden som nedenfor anført, incl. alle ydelser og materialer til arbejdets fulde færdiggørelse.

Såfremt tilbudet vurderes at være for højt i forhold til min kalkulation, vil DiBa Forsikring A/S kontakte en anden entreprenør for at afgive et alternativt tilbud.

Skadeomfanget er opgjort som følger:
- Nedtagning af plastplader (er udført).
- Nedtagning af krydsfiner (er udført).
- Opfugtet isolering fjernes i det nederste felt.
- Udskiftning af bundrem.

- Genisolering af det nederste felt.
- Montage af nye krydsfinerplader.
- Genmontage af eksisterende plastplader.
- Fugning af plastplader i samlinger og mod gulv.

Tilbudet stiles til Jer og sendes i kopi til undertegnede for accept inden arbejdet eventuelt kan igangsættes.

Alternativt kan skaden erstattes ved kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse. I vil herved få udbetalt erstatningsbeløb med modregning af selvrisiko som udgør 5.356 kr.

Det er min vurdering at arbejdet kan udføres for ca. 18.000 kr. inkl. moms. Vi kan derfor tilbyde en kontanterstatning på 18.356 kr., og vi kan således udbetale 13.000 kr. til Jer efter modregnet af selvrisiko.

Jeg hører gerne nærmere om hvilken løsning I vælger.

Ad. 2.
Forholdet kan ikke anerkendes som værende en skade under ejerskifteforsikringen.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er svampeangreb i tagkonstruktionen i garagen.

Det er min vurdering at skaden skyldes dels manglende ventilation af konstruktionen, og dels at konstruktionen ikke er blevet udtørret da tagpap er udskiftet.

Der henvises til forsikringsbetingelserne Ejerskifteforsikring - 3.

4. Hvad dækker forsikringen ikke
a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Skaden i tagkonstruktionen dækkes heller ikke på parcelhusforsikringen idet der er angivet i policen, at der ikke dækkes svampe-/insektskade i eller fra garage samt udhus/skur."

Klagerne anførte som følge heraf i skrivelse af 30/11 2008 til selskabet:

"I tilstandsrapporten side 10 af 17 er anført:

K3: Tæt ved nordsiden er en enkelt dampbule. Og der er let begyndende revnedannelser langs tagkanter. Note: Opskæring/nedsvejsning må anbefales vedr. dampbulen. Langs tagkanter må påregnes senere rep.

K3: Der syntes ikke at være tilstrækkelig spalteventilation i udhænget til ventilering af det flade tag. ***Skadesrisikoen vurderes dog af mindre karakter.*** Note: Etablering af riste i sternen må anbefales; alt. riste i udhæng.

Når jeg som ikke fagmand indenfor området læser dette, går jeg ud fra, at skaden ikke er så slem, og vurderer skaden af mindre alvorlig. Jeg er som køber ikke fagmand, og læser skaderne som om, at jeg skal forholde mig til en reparation af dampbulen samt revnedannelserne langs tagkanterne, samt da det **anbefales** at etablere riste i stern og udhæng, er det

noget der ikke haster, da skadesrisikoen vurderes af mindre karakter på trods af, at begge skader er angivet som K3 skader.

Jeg syntes, at den bygningssagkyndige har været meget på købers side, da han formulerer de observerede skader, og ikke skriver sort på hvidt med hårde ord, hvor slemt det står til.

Jeg har siden hen haft en tømrer ude og se på skaderne, og udtalelsen fra ham var, at garagen er fuldstændig værdiløs og ikke bedre værd end at rive ned.

Den 12. juni 2007 da den bygningssagkyndige besigtiger ejendommen inkl. garagen, var garagen indrettet til slagtehus med 2 meget store kølemontre, samt at der på væggene var opsat flisebeklædning helt op til loftet i garagen.

Må jeg venligst bede om en forklaring på, hvorfor ejerskifteforsikringen gerne vil dække råd og fugt i sokkel og ydervæg, men ikke i tagkonstruktionen, da skaderne beskrevet i rapporten er meget misvisende for en køber."

På foranledning af klagerne besigtigede en bygningskonstruktør den 3/4 2009 de anmeldte forhold og anførte som følge heraf i skrivelse af 13/5 2009:

"Med henvisning til ovennævnte og ifølge aftale har jeg d. 03.04.2009 foretaget et eftersyn af garagen, som har været anvendt som 'slagter hus' af den tidligere ejer.
Formålet med besigtigelsen var, at bekræfte/konstatere de skader som er opstået i bygningen i forbindelse med 'slagtearbejdet'.

Følgende blev konstateret:

1. Trævæg mod nord var opbygget direkte på et betonfundament, som igen er lig med gulv/ jordhøjden
   Dette er alle betingelser for, at der kan trænge vand op/ind i bygningen hvilket ses meget tydeligt idet der er begyndende råddannelser flere steder.
   Fodremmen er fuldstændig rådnet op der hvor der ligger klinker på gulvet.
   På træbeklædningen ses også skader

2. De steder hvor loftsisoleringen var fjernet ses tydelige spor af begyndende svampeskade på undersiden af tagbrædderne

   Der er ingen tvivl om, at hele taget er angrebet af svampeskader.

   Årsagen hertil kan være, at der ikke er monteret en dampspærre under isolering for at forhindre fugten i at trænge op i isoleringen og videre op under tagbrædderne og her mangler så ventilationen som skal fjerne denne fugt.

   Her skal der min. være 5 cm luft og med ventilationsriste i udhænget på begge sider af bygningen.
   Det er ikke tilstrækkeligt at montere ventilationsriste i udhæng, det giver ingen mening, da isoleringen ligger helt oppe under tagbrædderne.
   Dette er helt klart en konstruktionsfejl af de alvorlige. (Byggesjusk)

3. På tag spær, de der var blotlagt, ses tydelig begyndende svampeangreb.
   Der er ingen tvivl om, at ikke synlige bjælker ligeledes har begyndende svampeangreb.

4. Bjælkedimensionen synes ikke, at være kraftig nok, til at kunne bære taget især ved megen snelast.

   Bjælkedimension er 95 x 200 mm og med en fri spændvidde på 5800 mm.
   Bjælkeafstand 1000 mm

   En ingeniørberegning vil nok påpege at dimensionen ikke er kraftig nok.

   Al færdsel på taget frarådes på grund af råd i tagbrædderne.

5. Med hensyn til installering af vand i garagen er der ingen lovbestemmelser om, at dette ikke må foretages. Men da der ikke er varme i garagen er alle betingelser [for] frostsprængning af de kolde rør til stede. 0g så har der nok ikke været varmt vand hele tiden.

Konklusionen på denne rapport må være følgende:
Alle tagbrædder skiftes, bjælkedimensionen efterprøves. De bjælker der har begyndende skader skiftes/eller behandles med et middel der forhindre videre råddannelser.

Fodremmen bør udskiftes og fundamentet hæves således, at det er min. 8 cm over jorden.

Ny isolering holdes min. 50 mm fra under siden af tagbrædderne og friskluftsventiler monteres i fornøden omfang på begge sider af garagen.
Inden der isoleres skal der monteres en dampspærre

Ovennævnte redegørelse er udarbejdet ud fra min bedste overbevisning og forudsætninger og med den viden jeg gennem årene har tilegnet mig, såvel fra egne byggeopgaver som fra tidligere byggesager."

En rådgivende ingeniør besigtigede tillige de anmeldte forhold på foranledning af klagerne og anførte som følge heraf i synsrapport af 25/6 2009:

"Ved gennemgangen af byggeriet konstateres følgende:

råd i tag

7 svampeangreb i konstruktion - hvilke ikke skønnes aktive mere, men prøver bør kontrolleres af Teknologisk Institut

8 9 10 huller i dampspærre for el - uden tætning

1 2 3 4 isolering af tag - med udfyldning til underkant tagkrydsfiner i yderzoner

13 14 manglende taghætter

5 6 råd i fodremme

fodremme uden trykimprægnering / pap

oplagte spær er udført af tømmer 100*200 pr 1000 - spænd 5800 mm med krydsfiner og pap

der er oplyst at bygning er anvendt til arbejde der har fordret megen rengøring med vand - anvendt ved spuling / afvaskning

der har ikke været den fornødne udluftning i taget - da isolering har lukket i yderzoner - og fordret hætter i taget

der har været mulighed for indvendigt damptryk til konstruktionen via manglende tætning af dampspærre ved samlinger, ender og elgennemføringer

der er ikke udført hulkehl eller tilsvarende for at begrænse vandindtrængen til fodremme

KONKLUSION
som bygningen har været anvendt - kombineret med manglende ventilation af tag og øget fugtbelastning - vil give de konstaterede problemer

ligeledes vil gulvets hyppige afvaskning give extra vand til vægge i den nederste del af væggen

alt skadet træ SKAL skiftes - samt konstruktion skal udtørres
udluftning skal sikres i tag - ved 'hætter' - udluftning i udhæng kan ikke anvendes da der er udfyldt med isolering over vægge - alternativt skal der opbygges vindkasser og udluftes i udhæng

17 tagspær skal forstærkes så de opfylder normkrav - de anvendte dimensioner vil give store deformationer - hvilket kan give skader på pap."

Selskabets bygningskonsulent anførte i skrivelse af 3/7 2009 til klagerne:

"Garagen har status som en carport/garage iht BBR - og bør derfor opfylde disse krav.

Vedr. Ventilation
Det anføres at der er mangler vedr. ventilation i tagfladen og ved tagkanter.
Ved besigtigelsen d. 3/7-2009 kunne ikke ses mangler vedr. ventilation i tagfladen kun visse steder ved tagkant/udhæng
- ligesom anført i tilstandsrapporten med karakter K3
Uanset dette kunne ikke konstateres nedbrydning i tagbrædder.

Det er mange år siden man har anbefalet taghætter til flade tage - det er ikke et krav - og ikke hensigtsmæssigt.

Vedr. Råd og svamp
Ved besigtigelsen kunne B.N. ikke vise hvor der var trænedbrydning eller råd/svamp i tagkonstruktionen på de frilagte dele af taget - ved besigtigelse af taget udefra kunne ikke konstateres synlige skader/bløde tagdele.
Fugtmålinger viste mellem 11-16% hvilket anses for normalt.

Vedr. Bjælkedimensioner
Garagen/carporten er meget solid opbygget - og der er efter 38 år ingen betydende synlige skadelige deformationer. (der er ingen fare for skader)

Vedr. Råd i fodrem på indervæg.

Opfugtning/råd ved indervæg/fodrem bør udbedres - årsagen er fugt fra beton samt evt. utæthed ved vægbeklædning - dette er ikke anført i tilstandsrapport og bør udbedres.

Konklusion
Rapporten indeholder ikke nye oplysninger og giver derfor ikke anledning til en revurdering af dækningsspørgsmålet."

Klageren har ved skrivelse af 11/10 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning til udbedring af de anmeldte svampeskader. Klageren har til støtte herfor anført:

"Den forrige ejer drev momsregistreret slagter virksomhed fra denne garage, og denne var indrettet som et professionelt slagtehus.
Vi pillede de glasfiberplader af væggene som var mont. og kunne konstatere at væggene var totalt rådnet op nedefra og ca 50 cm op.
Listeloftet blev også pillet ned, og kunne se at tagkonstruktion også havde lidt skade, og var betændt med råd og svamp.
R.S.R. fra Diba tog prøver af spær og sendte dette til analyse, jeg har dog aldrig set noget på skrift, men har kun mundtlig fået at vide at det var svamp.

Dette er jo fremkommet pga. den megen vand der er blevet brugt i flere år i denne garage, som i øvrigt kun blev opvarmet af strålevarme fra de store frostbokse.
Dette var den udsendte fra Diba R.S.R. også enig med mig i, som I kan se i en mail han har sendt, hvori han skriver at dette har været i gang i mange år, men har ikke været synlig pga. de hvide plader der var mont. fra gulv til loft.
Alene med disse ord, ville jeg mene at vi skulle skades fri, da de allerede første gang de kikker på sagen, kan se at denne skade har været i gang i mange år. Altså inden vi købte huset.

Men Diba forsikring tilbyder os at udskifte plader på den ene væg og vil ikke dække taget. Der bliver henvist til en bemærkning der på taget i vores tilstandsrapport.
Der gives en K3, der syntes for ringe spalteventilation i udhæng. SKADESRISIKO VURDERES AF MINDRE RISIKO, note. ETABLERING AF RISTE I UDHÆNG ANBEFALES.

Som nævnt i de skrivelser der er vedlagt af flere specialister, ville riste i udhæng ikke have hjulpet. Bla, er der isoleret forkert, dvs, at det var umuligt at få luft igennem tagkonstruktion fordi der var lukket af med isolering imellem loft og tag.
Desuden er alt den fugt der er kommet fra slagtehus været medårsag til denne skade.

Jeg mener vi bør være dækket af vore forsikringer da disse skader med alt tydelighed er opstået før vi købte dette hus.
Og den bemærkning der bliver knyttet til et indrettet slagtehus, hvor alle ved at der bliver pjasket med vand hver dag, er at der skal mont. en rist i udhænget og skaden er af mindre karakter.
Jeg som ikke fagmand mener ikke en skade af 'mindre karakter', er det samme som en nedrivning af garagen.
Det er også konstateret at der kun findes fundament under den ene væg, selv om der er støbt gulv i garagen, dette er heller ikke beskrevet i huseftersynet.

Vedr. vores alm. forsikring blev vi gjort opmærksom på at vi ikke er dækket af råd i vores garage. Det mente vi jo ellers vi var, for vi har jo kikket vores forsikringsbestemmelser igennem, og kunne se på forsiden hvor hus, garage, udhus og drivhus er beskrevet i en oversigt så man kan overskue Hvad Man er dækket for, og her er der sat kryds i den kolonne under garage, så vi formode da at vi var dækket.
Men den flinke forsikringsmand fortalte os at det var vi ikke alligevel, for på den sidste side står der med 2 linjer at der ikke er råd dækning på garagen, på trods af at det står på forsiden.
Hvad skal man regne med, det er da klart at man kikker på forsiden, det er da bondefangeri. For os almindelige mennesker er dette jo umuligt at finde rundt i.
Til sidst vil jeg gerne nævne at jeg ikke forstår hvorfor Diba går så meget op i hvad jeg har givet for dette hus jeg har købt.
Der står ingen steder at vores garage er fyldt med råd og svamp og at der mangler fundament under væge i 3 sider, men de forslår mont. af et par riste. Selv om de riste var mont. havde vi stået med samme problem nu. Men jeg skulle jo nok have købt 2 riste til 30 kr. og sat i udhænget som de forslog, for så ville de vel have dækket uden problemer."

Selskabet har ved skrivelse af 23/11 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Beskrivelse af garagens opbygning m.v..
Garagen er iht BBR - 50 m² , den er opført som en carport i 1971 og er formentlig efterfølgende isoleret og lukket. Garagen fremtræder med built-up tag pålagt tagpap, der er ca 200 mm isolering i tagkonstruktionen, spærdimension er ca. 100*200 mm med overliggende kiler til etablering af taghældning. Der er ventilation mellem overside isolering og tagbrædder (dog vurderes ventilation stedvis nedsat ved nordlig facade ved overgang mellem tagflade/ydervæg/udhæng - men der er ikke synlige skader/nedbrydning i dette område), der er ingen varmeinstallation i garagen. 1 facadeside er udført i bærende murværk som en 300 mm hulmur på betonsokkel og de øvrige 3 facadesider er udført som træfacader uden betonsokkel - det vurderes at trævægge er opbygget på bærende trykimprægnerede stolper direkte i terræn.(som er/var normalt for carporte), gulvet er beton udstøbt på terræn og der er pålagt klinker på beton på et mindre areal.
Indervægge (vægge bag de bærende facadevægge) er opbygget på en bundrem af træ som er placeret på gulvbeton. Det er denne indervæg, som over en strækning på ca. 5-7 m (der er lidt usikkerhed vedr. afgrænsning af opfugtning) har stedvis mørning og forhøjet fugt mod betongulvet. (alt i alt en mindre partiel reparation som ikke involverer de bærende dele)

Klagers krav til forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen er følgende :

Pkt. 1
Klager ønsker garagens 3 facadesider (som er opbygget af træ på bærende træsøjler i terræn) fjernet, og at der etableres betonsokkel under træfacader (hvor der ikke er udført betonsokkel) - samt efterfølgende en genetablering af 3 nye træfacader på betonsokkel.

Der er etableret en bagvæg på betongulv langs facaden mod haven/ indkørsel, hvor der mod gulv over ca. 5-7 m forekommer forhøjet fugt og stedvis er begyndende mørning/råd/svamp - dette forhold samt den ikke udførte betonsokkel er klagers begrundelse for at alle træfacader skal fjernes.

Pkt. 2

Klager ønsker at tagkonstruktionen fjernes og at der etableres en ny. Begrundelsen er at der er svamp i tagkonstruktionen.

Pkt.3
Alternativ til udbedring ønsker klager en kontanterstatning på kr. 55000 efter fradrag af selvrisici. (kr. 5356 pr. skadeårsag i år 2007)

Pkt.4
Klagers krav til dækning af evt. svamp, råd og insektskader i garagen (under parcelhusforsikringen) er følgende:
Klager mener at parcelhusforsikringen skal dække svamp, råd og insektskader i garagen - under hensyn til policens udformning (som klager mener er ukorrekt) - uanset at policen undtager disse dækninger.

Diba Forsikring's dækning og begrundelser vedr. ejerskifteforsikringen er følgende:

Ad pkt. 1
Det betragtes ikke som en skade, at der ikke er etableret betonsokkel under træfacader - bygningen er oprindelig opført som en carport med træsøjler direkte i terræn - der vurderes ikke at være skader i de bærende dele af træydervæggene - træfacaderne adskiller sig ikke fra tilsvarende træfacader i garager af samme alder.
Udførelse af betonsokkel - under træfacader udført efter gældende praksis - betragtes som en forbedring/anden konstruktion som ikke dækkes af en ejerskifteforsikringen.
Den indvendige bagvæg i garagen mod haven og i hjørnet mod indkørslen er nederst mod gulv synlig opfugtet og stedvis nedbrudt - fjernelse af de opfugtede og nedbrudte dele og efterfølgende reetablering af indervægge anses for dækket over ejerskifteforsikringen. (se dækningstilbud i bilag …)
Trin 1 kunne være en frilægning - således at der kan ske en afgrænsning af skaden og efterfølgende en reetablering af indervæggen som kan udføres som en partiel reparation.
Klager har afvist dette udspil til udbedring.

Ad pkt. 2
Diba forsikring afviser dækning af enhver form for evt. trænedbrydning i tagkonstruktionen under henvisning til skaderegistrering og skadekarakterer i tilstandsrapporten.
Ved vor besigtigelse d. 3/7-2009 var ca. 50 % af listeloft og isolering nedtaget og i de frilagte dele kunne ikke konstateres trænedbrydning i tagbrædder eller bjælker.
Garagens tagkonstruktion fremtræder uden synlige utætheder og som andre tilsvarende garagers tagkonstruktioner fra 1971 i alm. stand.

Ad pkt. 3
Vi er ikke bekendt med en evt. beregning/begrundelse for at ft ønsker en kontanterstatning på kr. 55000 efter fradrag for de gældende selvrisici (kr. 5356 pr. skadeårsag i 2007)

Ad pkt. 4
Da parcelhusforsikringen undtager dækning af svamp, råd og insektskader på garagen er der ingen forsikringsdækning for evt. svampe/rådskader under parcelhusforsikringen.

Andre bemærkninger.
Klager har i henhold til købsaftalen modtaget kr. 100.000,00 i afslag til udbedring af mangler/følgeskader som er beskrevet i tilstandsrapporten - herunder mangler/følgeskader i garagen.

Afskrivning på de skaderamte bygningsdele har ikke været drøftet - og bør aftales når der er enighed om skadens omfang og skaderamte bygningsdele."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 6/12 2009 til nævnet:

"Vi bliver bedt om at kommentere ting vi ikke er enige i.

Det virker ikke som om at Diba ved om det er en garage eller en carport de har forsikret. Der bliver vekslet rundt hele tiden så det kommer til at lyde bedst.

Der er lagt fliser på ca. 80 procent af garagegulvet, og ikke på et mindre areal.

Loftet var pillet ned da F. var ude på adressen, men en del af isoleringen sad der stadig, og dette var bevist for at han skulle se hvordan der var isoleret.

Det er direkte forkert at påstå at der var luft imellem isolering og tag, hvilket også kan ses på billeder. Det ses også tydeligt at der er lukket for alt ventilation i begge sider af garagen, og dette kan stadig besigtiges da det stadig ikke er rørt.

Som vi skrev, er der også fugtskader på de 2 andre vægge, og Diba fortsætter med at snakke om kun den ene væg. Men det er jo 3 sider der skal dækkes.
Så de 7 meter burde så være 21.

Hvad er der blevet af den prøve som Diba har fortaget på træ fra vores spær?

Spærene har for stor spændvidde i forhold til deres str. Hvilket er beregnet af vores Ingeniør.

Afslag på 100,000 kr. i prisen på huset har ikke noget med garagen at gøre, og i øvrigt står der jo ikke noget om at der er vandskade på garagen.
Og som alle ved vil der altid gives et afslag i pris.

Men garagen står som den hele tiden har gjort, så hvis der er brug for at komme og kikke på den, er I meget velkommen, så I kan se skaderne med egne øjne."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 17/12 2009 til nævnet:

"Isolering i tag
Ved besigtigelsen på ejendommen var ca. 50% af isolering nedtaget således at undersiden af tagbrædder var synligt på denne del.
Ft's egen rådgiver B.N. oplyser at isolering har spærret ventilation i yderzoner.
Der var luft mellem isolering tagbrædder og tagbrædder var ikke nedbrudt på de synlige dele. (dette er det væsentlige)

Fugtskader på vægge
Vi har ved vor besigtigelser kun noteret skade på indervæg over ca. 5-7m i garagen.

Træprøve udtaget fra spær.
Der er ikke foretaget analyser af træspær - det afgørende er at spær fremtræder styrkemæssigt i orden.

Dimensioner på spær i tagkonstruktionen
Der er ikke foretaget beregninger af spær af nogen ingeniør. Der er oplyst at tabel i pjece 'Træ 28' oplyser at spændvidde er max 5,65 m for bygninger hvor der ikke er krav til nedbøjninger. (uden hensyn til kiler)
Det er vor opfattelse at tagkonstruktionen er solid - den er opført i 1971 - og den fremtræder uden skader eller skadelige nedbøjninger med et tæt tag.

Afslag på kr.100.000 i købsaftalen
Det fremgår af købsaftalen at afslaget gives pga mangler ved bygningen og det fremgår også i tilstandsrapporten at der er mangler ved ventilationen i taget på garagen."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af policen for klagerens parcelhusforsikring fremgår bl.a.:

"**Bygninger**	Beboelse	Garage	Udhus/Skur
…			
Forsikringen dækker			
…			
Svampe- og insektforsikring	Ja	Ja	Ja
...			
Særlige forhold			
...			
Klausuler			
...			
Forsikringen dækker ikke svampe-/insektskade i eller fra garage samt udhus/skur."			

Af forsikringsbetingelserne for parcelhusforsikringen fremgår bl.a.:

"**49 Hvad omfatter Svampeforsikringen?**
Svampeforsikringen dækker:
- Udgifter til reparation af bygningsskader, som er forårsaget af trænedbrydende svampe, når et aktivt angreb er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

- Forsikringen dækker svampeskade, der skyldes, at der utilsigtet er kommet fugt til træet.

Forudsætningerne for at få erstatning er:
- At den angrebne bygningsdel skal vise tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder

- At der ikke er tale om mangelfuld eller forkert vedligeholdelse

- At der ikke er tale om fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til. Det kan være fejl i materialer, konstruktioner eller udførelse, eller indgreb i enkelte funktioner, f.eks. lukning af ventilationsåbninger.

…
Svampeskadeforsikringen dækker ikke?
…

- Skader på træfundamenter og træpilotering og skader, der stammer herfra

…

- Skader på bygninger, der ikke er opført på betonblikke, muret eller støbt sokkel."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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

b) Ved skade forstås brud lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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.

…

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således, at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ad. parcelhusforsikringen:

Nævnet bemærker, at det af klausul i klagernes police klart fremgår, at svampe- og insektskader er undtaget for garagen og udhus/skur, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Ad. ejerskifteforsikringen:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at de anmeldte skader har et videre omfang end accepteret af selskabet, når der samtidig henses til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann