Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 77.862:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring uden ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Endvidere klages der over selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet har afvist at dække skaderne med flere forskellige begrundelser. En række forhold er afvist med henvisning til, dels at de ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, dels at de er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Enkelte forhold er afvist med henvisning til, at forholdet slet ikke er omfattet af huseftersynsordningen, eller at forholdet er omfattet af et forbehold i klagerens police.

Klagen vedrører følgende forhold (selskabets opdeling benyttes, men nummereringen er ændret):

1. Revnedannelse i sokkel
2. Fugt fra krybekælder/gulvkonstruktion
3. Fire revnedannelser omkring facader/gulve
4. Revnedannelser i læmur
5. Utilstrækkelig højde på rækværk på indvendig trappe

2. 77.862

6. Kritisk skade på fundament og terræn over gulvniveau
7. Revnedannelse i overligger over vindue
8. Fliser og hjørnefuge i badeværelse
9. Inddækning mellem bygning A og B
10. Overligger mellem bygning A og B
11. Bagfald på gulv i bruseniche
12. Sagsbehandlingstiden.

Ejendommen blev købt af klageren i 2003. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/5 2003, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/1 2003. Forsikringen blev forlænget med 5 år gældende fra den 1/5 2008. Det fremgår af tilstandsrapporten, der dannede grundlag for forsikringens tegning, at ejendommen består af tre bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (bagbygning/garage) og bygning C (carport/vindfang). Bygning A og C er efter det oplyste opført i henholdsvis 1920 og 1996. For så vidt angår bygning A er der i tilstandsrapporten i parentes anført årstallet 1986. Der er ikke angivet noget opførelsesår for bygning B. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført, at Bygning C er i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.

I forbindelse med påtænkt salg af ejendommen fik klageren i 2007 udfærdiget en ny tilstandsrapport. Ifølge den nye tilstandsrapport, der er dateret 13/7 2007, består ejendommen af syv bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (beboelse - tilbygning), bygning C (beboelse/garage), bygning D (carport), bygning E (udhus/skur), bygning F (udhus/skur) og bygning G (overdækning). Bygning A er efter det oplyste opført i 1920. Bygning D og E er opført i henholdsvis 1996 og 2005. Der er ikke angivet opførelsesår for bygningerne B, C, F og G. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført, at bygning F og G er i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger.
Klagen til nævnet vedrører i vidt omfang, om selskabet er forpligtet til at dække forhold, der fremgår af den nye tilstandsrapport, og som ikke er beskrevet i den tilstandsrapport, der dannede grundlag for tegningen af ejerskifteforsikringen i 2003.

3. 77.862

Selskabet har i brev af 26/3 2010 til nævnet redegjort for sagsforløbet således:

"Alle forhold på nær fald på gulv i bruseniche og nedbøjning af overligger blev anmeldt den 7. september 2007, besigtiget af vores taksator den 18. september 2007 og skadeafdelingen har meddelt vores stillingtagen til forholdene i brev af 28. september 2007.

Herefter modtager vi først nyt i sagen den 1. april 2008 hvor kundens advokat anmoder os om at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring hvilket vi besvarer telefonisk til advokaten den 7. april 2008. Her meddeler vi, at vi naturligvis vil vurdere sagen igen hvis vi modtager deres indsigelser mod afgørelsen af 28. september 2007.

Advokaten anmoder os i brev af 24. april 2008 om vores stillingtagen til de forhold der er indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn og den 29. april 2008 modtager vi indkaldelse til syns- og skønsforretningen.

Den 30. april 2008 skriver vi til advokaten, at det ikke fremgår hvilke forhold der ønskes en stillingtagen til henset til vores afgørelse af 28. september 2007. Vi modtager den 13. maj 2008 kopi af klageskema til Ankenævnet for Huseftersyn og anmodes om vores stillingtagen til de anførte forhold.

Vi sender brev til advokaten den 28. maj 2008 hvor vi meddeler, at vores stillingtagen til forholdene fremgår af vores brev af 28. september 2007.

Herefter modtager vi brev om at sagen vil blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring når kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn foreligger.

Vi modtager brev fra advokat af 26. september 2008 med kopi af skønserklæring af 19. maj 2008 og tillægserklæring af 17. juni 2008. Her anmodes vi igen om at tage stilling til de anmeldte forhold. Vi oplyser i brev af 6. oktober 2008 at vi vender tilbage når vores taksator har kommenteret skønserklæringen.

Advokaten fremsender rykker for svar den 12. november og 11. december 2008.

Taksators kommentarer til skønstemaet bliver udarbejdet den 11. december 2008 og fremsendes internt til skadeafdelingen.

På grund af en beklagelig fejl i skadeafdelingen bliver der ikke sendt svar til advokaten om, at vores stillingtagen til forholdene er uændret. Dette er naturligvis beklageligt.

Herefter hører vi først fra advokaten den 19. juni 2009 hvor vi modtager kopi af brev fra Ankenævnet for Huseftersyn som ønsker oplyst om der foreligger nyt fra ejerskifteforsikringen.

Vi sender brev til advokaten den 16. juli 2009 og beklager vores manglende svar. Endvidere meddeler vi, at vores stillingtagen fra september 2007 fastholdes.

Herefter hører vi ikke noget i sagen før advokatens brev af 15. september 2009 hvor det fastholdes at forholdene er dækningsberettiget og vi anmodes endnu en gang at tage stilling til alle forhold.

Samtidig modtager vi kopi af brev fra Ankenævnet for Huseftersyn som fortsat ønsker vo-

res stillingtagen til nedbøjet overligger, bagfald i bruseniche og rækværk på trappe.

Vi modtager brev igen de 22. september 2009 hvor ankenævnet henviser til ejerskifteforsikringens manglende stillingtagen til nedbøjning af overligger og bagfald i bruseniche.

Den 30. september 2009 sender vi brev med oplysning om, at vores afgørelse for alle forhold fastholdes og at vi har bedt vores taksator om at besigtige de 2 forhold der ikke tidligere er taget stilling til.

Vi modtager brev fra advokaten den 12. oktober 2009 hvor det bl.a. fremgår, at forsikringen bør dække fejl og mangler som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Endvidere udbedes de gældende forsikringsbetingelser.

Vi sender forsikringsbetingelserne den 30. oktober 2009.

Taksator besigtiger ejendommen den 23. oktober 2009 og vi skriver til advokaten den 21. november 2009. Her meddeler vi, at forsikringen ikke dækker nedbøjningen og bagfald i bruseniche.

Herefter hører vi ikke noget i sagen før klagen til ankenævnet."

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget fra klagerens advokat den 19/2 2010, fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At selskabet betaler, hvad det koster at få udbedret manglerne, der ikke fremgår af tilstandsrapporten.
Dernæst at det tilkendegives overfor Tryg at Tryg som følge af langsommelig behandling af sagen og manglende svar har medvirket til, at sagen ikke har kunnet afgøres i Ankenævnet for Huseftersyn. At dette er i strid med god forsikringsskik. Klageren bemærker, at som følge af den langsommelige behandling, kan det ikke udelukkes, at skaderne har udviklet sig, og at det som følge heraf har medført yderligere tab for klageren."

Selskabet har i det tidligere omtalte brev af 26/3 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse vedrørende alle de omtvistede forhold.

Nævnet har den 14/4 2010 fra klagerens advokat modtaget afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn. I afgørelsen tiltræder nævnet skønsmandens vurdering og pålægger den bygningssagkyndige at betale i alt 68.700 kr. til klageren.

Selskabet har herefter i brev af 19/5 2010til nævnet anført:

"Afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn ændrer ikke på vores vurdering af sagen, og vi må henvise til vores besvarelse og argumentation i brev af 26. marts 2010.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at den byggesagkyndige ikke ønsker at efterleve kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn. Dette fremgår af ankenævnets hjemmeside.

Det er den byggesagkyndiges opfattelse, at afgørelsen er forkert, og at den bygger på en forkert og ufuldstændig skønserklæring.

Det er vores opfattelse, at skønserklæringen ikke er egnet som grundlag for vurdering af de indklagede forhold, og vi fastholder vores afgørelse på baggrund af vores taksators byggetekniske vurderinger i forhold til dækningen på ejerskifteforsikringen."

Den 8/11 2010 har nævnet modtaget et brev fra klagerens advokat. Det fremgår heraf, at der mellem klageren og den bygningssagkyndige er indgået forlig. Ifølge forliget skal den bygningssagkyndige betale 65.000 kr. til klageren til fuld og endelig afgørelse af sagen.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende:

1. Revnedannelse i sokkel (skønserklæringens punkt 1)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse (1986)** | | | |
| **A** | **1.0 Fundamenter/Sokler** | | | |
| | 1.2 Sokkel | K1 | | enkelte revner i sokkelkant |

…

**Karakterskala:**

| | | |
|---|---|---|
| IB: Ingen bemærkninger | K1: Mindre alvorlige skader | K3: Kritiske skader |
| K0: Kosmetiske skader | K2: Alvorlige skader | UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)." |

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |

**1. Fundamenter/sokler**

| | | |
|---|---|---|
| 1.2 Sokkel | K3 | I det sydlige hjørne af sydvestfacaden er der en revnedannelse i soklen. Pudsen er løsnet.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængning ind i krybekælderen. |
| | K1 | Der forekommer flere revnedannelser i soklen på sydfacaden. 2 af dem har forløb videre op i murværket. I nordøstfacaden er der 2 ældre revner.<br>Note: Der er tale om ældre revnedannelser der vurderes at være i ro og ikke har indflydelse på bygningens stabilitet. - Reparation henhører under almindeligt vedligehold." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 1:** | **Revnedannelse i soklen er overset.** |
| Ad. 1: Klagers påstand: | I det sydlige hjørne af sydvestfacaden er der en revnedannelse i soklen, pudset er løsnet. Ovenstående revne har altid været der og er en efterhånden meget gammel sætningsskade. Alvorligheden i denne revne er ikke belyst i den tidligere tilstandsrapport, hvor den kun er benævnt som K1. Revnen kan ikke blive til en K3 på 3 år. |
| Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Rapporten er udarbejdet set i forhold til andre huse af tilsvarende alder.<br><br>Der er fra sekretariatets side strammet væsentligt op på karaktergivning de sidste par år.<br><br>Revne er beskrevet i rapporten har ikke ændret sig siden. |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende: | Ejendommen er opført med en muret sokkel, hvor der udenpå er støbt en ca. 4 cm tyk betonsokkel, foto 1.<br><br>Der ses generelt flere mindre revner, områder med løst/hult puds samt afskallet maling, foto 2-6.<br><br>Der er områder, hvor den påstøbte sokkel har 'sluppet' muren, foto 7. |

| | |
|---|---|
| | Revner vurderes alle til at være ældre og har en revnevidde på op ca. 1 mm.<br><br>Klager har ikke foretaget reparation af soklen i sin ejertid. |
| Ad 1. Konklusion: | Soklen har flere revnedannelser samt revner langs murværk med risiko for fugtindtrængning.<br><br>Det vurderes, at de konstaterede revner er stabile. |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | Den udførte tilstandsrapport er næsten 5 år gammel, hvorfor det er vanskeligt at vurdere revneantal og revnevidde da tilstandsrapporten blev udarbejdet.<br><br>Med baggrund i ovenstående vurderes det at være en fejl, at revner i sydfacade mod østlig samt vestlig gavl har fået karakter K1, hvor de burde have haft karakter K2, med note om en udbedring. |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Udbedring af revner i soklen ved frihugning af revner, ilægning af armeringsfelt eller anker, samt udbedring af revner langs mur udgør kr. 18.750. |
| Ad 1. Forbedringer: | Ovennævnte vurderes ikke at udgøre en forbedring. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Forholdet er efter vores opfattelse korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, i det vores kunde har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Når et forhold med karakteren K1 ikke bliver udbedret er det naturligt, at forholdet har udviklet sig til karakteren K2, da den nye tilstandsrapport blev udarbejdet ca. 4 år senere.
>
> Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da forholdet dels ikke opfylder skadedefinitionen og dels er undtaget dækning jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1 om forhold nævnt i tilstandsrapporten."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det bl.a. således i begrundelsen:

"Nævnet finder, at revner i sydfacade mod østlig samt vestlig gavl er ikke beskrevet korrekt i rapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Under henvisning til, at klager i et vist omfang var advaret i rapporten med karakteren K1, finder nævnet, at erstatningen skal fastsættes til skønsmæssigt 10.000 kr."

2. Fugt fra krybekælder/gulvkonstruktion (skønserklæringens punkt 2 og 5)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse (1986)** | | | |
| … | | | | |
| **A** | **2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk** | | | |
| | 2.6 Ventilation | K3 | 1 | der ses tillukkede og manglende ventiler i sokkelkant |

…

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| **Note:** | **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Årsager / kommentar:** |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 2.6 Ventilation | Ventiler i sokkelkant bør åbnes og etableres for at sikre gennemstrømning." |

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| | **1. Fundamenter/sokler** | | |
| | 1.2 Sokkel | K3 | I det sydlige hjørne af sydvestfacaden er der en revnedannelse i soklen. Pudsen er løsnet.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængning ind i krybekælderen. |
| … | | | |
| | 1.5 Andet: Ventiler | K3 | Ventiler i soklen der skal ventilere krybekælderen er placeret i terrænniveau og er delvist stoppede.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængning og der er blokeret for ventilation af krybekælderen. |
| | **2. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| | 2.1 Gulvkonstruktion | UN | De i pkt. 1.2 pkt. 1.5 pkt. 3.1 (fugt i væg) og pkt. 6.1 giver anledning til en nærmere undersøgelse af krybekælderen idet der kan |

være følgeskader eller skader der stammer herfra.

**3. Yder- og indervægge**
3.1 Facader/gavle …
K2 Der er målt meget høj fugtighed (26%) i væggen i det sydlige hjørne.

…

**6. Gulvkonstruktion og gulve**
6.1 Gulvkonstruktioner K2 Der er målt meget højt fugtindhold(22%) i gulvene langs ydervæggene. I det vestlige hjørne er gulvet sunket og langs ydervæggen mod nordvest er brædderne kvældet."

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 2:** | **Pkt. 1.2, 1.5, 3.1, og 6.1 burde have været UN** |
| Ad 2: Klagers påstand: | De i pkt. 1.2, 1.5, 3.1 (fugt i væg) og 6.1 giver anledning til en nærmere undersøgelse af krybekælderen idet der kan være følgeskader eller skader, der stammer herfra.<br><br>Igen er forholdet ikke nævnt i den tidligere tilstandsrapport, men kun nævnt som værende tillukkede ventilation i krybekælder. En nærmere undersøgelse er foretaget ved at tage nogle gulvbrædder op og det har her kunnet konstateres, at der ikke er nogen krybekælder, men at gulvet er klodset op oven på sand og isolering, uden nogen form for fugtspærre ned til undergrunden, hvilket er årsag til den fugtoptrængning, der senere er belyst. Dette er et forhold, som heller ikke er belyst i den tidligere tilstandsrapport, men som er en klar fejl på konstruktion og som medfører fugt i gulv og vægge.<br><br>Den bygningssagkyndige burde have foretaget fugtmålinger. |
| Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Det fremgår af tilstandsrapporten, at ventilationshuller er lukket, K3.<br><br>Der skal ikke foretages destruktive indgreb. |

| | |
|---|---|
| Ad 2: Der kunne konstateres følgende: | Klager oplyste, at der er blevet taget et gulvbræt op langs ydervæg, hvor det kunne konstateres, at gulvbjælke er aflagt på mursten og med meget lidt luft under bjælkerne, foto 8.<br><br>Der er ikke indlagt plastfolie over isoleringen.<br><br>Der er isoleret mellem strøer.<br><br>Isolering dækker for ventiler i soklen.<br><br>Der er målt en fugtighed i vægge langs fodlister på 11-13 %.<br><br>Gulvbrædder er alle konkave (kopformet), hvilket skyldes fugt, dels grundfugt samt rumfugt. Brædder er opfugtet til ca. 8 %.<br>Der er ikke udført ventilation langs fodlister. |
| Ad 2: Konklusion: | Tidligere ejer har udført ny gulvkonstruktion, hvor denne er blevet udført ulovligt, dels mangler dampspærre over isolering, dels lukker isolering for ventilationsriste.<br><br>Gulve og vægge er ikke mere opfugtet end sædvanlig.<br><br>Ventilation under gulve vurderes at være utilstrækkelig. |
| Ad 2: Fejl og forsømmelser: | Indklagede skal ikke udføre indgreb i konstruktionen, hvorfor han ikke har mulighed for konstatering af manglende ventilation samt dampspærre.<br><br>Konstruktionen er en skjult fejl og burde være dækket af ejerskifteforsikringen. |
| Ad 2: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Der er ikke foretaget kalkulation over udbedringer. |

…

| | |
|---|---|
| **Klagepunkt 5:** | **Det burde have været angivet, at gulvkonstruktion og gulve skal undersøges nærmere (UN).** |
| Ad 5: Klagers påstand: | En nærmere undersøgelse i forbindelse med punkt 2 har vist, at gulvet er fejlagtigt konstrueret, hvilket heller ikke er belyst i den tidligere tilstandsrapport. |

| | |
|---|---|
| | Dette er et forhold, der skal udbedres, da der allerede grundet fejlkonstruktion er trukket vand op i gulvet. |
| Ad 5: Den bygningssagkyndiges forklaring: | På besigtigelsestidspunktet var der ingen skader på gulve, set i relation til bygningens alder, hvorfor det ikke er nævnt i rapporten. |
| Ad 5: Der kunne konstateres følgende: | Der er udlagt trægulv/strøgulv i stue/køkken samt i værelsesfløjen i litra B.<br><br>Gulvbrædder er høvlede og pløjede fyrre-træsbrædder.<br><br>I værelsesfløj dog spånplader.<br><br>Forholdet er medtaget og beskrevet under klagepunkt 2." |

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Efter vores opfattelse er der ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det forhold at der er ulovlige konstruktioner udgør ikke en skade i sig selv.
>
> Ved vores taksators besigtigelse kunne der registreres fugtindhold i gulvbrædder langs facaden men ikke trænedbrydning ud over det forventelige henset til bygningens alder og konstruktion.
>
> I tilstandsrapporten fra 2003 er det bemærket, at der kunne ses tildækkede og manglende ventiler i sokkelkant, hvilket ligeledes er bemærket i den nye tilstandsrapport ca. 4 år efter.
>
> Det er vores vurdering, at forholdet er nævnt i den gældende tilstandsrapport, og at det ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse. Manglende og tillukkede ventiler i sokkelkant er angivet som K3, hvilket beskriver kritiske skader, hvor bygningsdelen svigter inden for kort tid med risiko for følgeskader på andre bygningsdele. I den nye tilstandsrapport fremgår det, at der ikke er fjernet tilstopningsmateriale i ventiler. Det er således ikke usædvanligt, at dette kan medføre opfugtning af gulvkonstruktionen.
>
> Med henvisning til pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det i begrundelsen bl.a.:

> "Vedrørende fugt i gulvkonstruktion og fejl i konstruktionen, bemærker nævnet, at gulve og vægge er ikke mere opfugtet end sædvanlig. Yderligere bemærkes, at den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for konstatering af manglende ventilation samt dampspærre, da

huseftersynet alene er en visuel gennemgang uden destruktive indgreb. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."

3. Fire revnedannelser omkring facader/gavle (skønserklæringens punkt 3)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse (1986)** | | | |
| … | | | | |
| **A** | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | enkelte revner og afskalning i facader og ved gesimskanter" |

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| | **3. Yder- og indervægge** | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K3 | Ved de 2 midterste vinduer i sydvestfacaden er der revnedannelser i de murede stik. Revnerne har forløb videre op i gesimserne.<br>Note: Der bør foretages reparation for at hindre vandindtrængning og bæreevnesvigt. |
| | | K3 | Der er revnedannelse i det murede stik ved det vestligste vindue i sydvestfacaden. Der er forskydning i stenene i stikket.<br>Note: Skaden bør repareres for at hindre vandindtrængning og bæreevnesvigt. |
| | | K2 | Der er afskalninger i stenene i enderne af de murede gesimser i begge sider på sydøstgavlen.<br>Note: Skaderne bør repareres for at hindre yderligere nedbrydning. |
| | | K3 | Der er revner i den pudsede kant op mod tagstenene i sydøstgavlen.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængning. |
| … | | | |
| | | K1 | Der er revnedannelse i murværket i den østlige ende af nordøstfacaden. |

| | |
|---|---|
| K3 | Der er revnedannelser i de murede stik over vinduerne i nordøstfacaden.<br>Note: Skaden bør repareres for at hindre vandindtrængning og bæreevnesvigt. |
| K1 | Der er en revnedannelse i gesimsen i det vestlige hjørne og flere afskalninger i gesimsen på nordøstfacaden.<br>Note: Reparation henhører under almindelig vedligeholdelse." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 3:** | **4 alvorlige revnedannelse burde have været K3 og K2. Er angivet som K1.** |
| Ad 3: Klagers påstand: | Der er omkring facader/gavle konstateret 4 revnedannelser med karakteren K3, altså meget kritiske skader og 2 med K2, altså knap så kritiske skader. Alle disse revner var der også da vi købte huset, men er i rapporten beskrevet som K1, altså skader, der ikke er alvorlige og ikke har indflydelse på bygningens konstruktion.<br><br>Dette har jo været en klar fejl, da jeg nu kan konstatere, at disse har været medvirkende til, at der er trukket vand ind i væggene.<br>Dette burde have været belyst i den tidligere tilstandsrapport, men var det ikke. |
| Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Den skrevne tekst er det grundlæggende og ikke så meget karakteren. |
| Ad 3: Der kunne konstateres følgende: | Der kan konstateres 4 revner i muret gesims i sydfacade, foto 9.<br><br>Der er revner i 2 murede stik.<br><br>Der er revner under vindue mod syd ved vestgavl, som har et videre forløb op over vinduet, hvor der ses en mindre forskydning.<br><br>Der er afskallet maling ved det sydøstlige hjørne, foto 10 og 11.<br><br>Der er revner i puds samt hult puds mod nord, foto 14. |

| | |
|---|---|
| Ad 3: Konklusion: | Det vurderes ikke, at revner har udviklet sig siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.<br><br>Ved sydøstlige hjørne skyldes defekt puds/murværk samt afskallet puds, at nedløbet har været defekt.<br><br>Det vurderes, at revner/løst puds på nordfacaden er nyere. |
| Ad 3: Fejl og forsømmelser: | De konstaterede revner i sydfacade burde have haft karakter K2 med en note om udbedring for at undgå opfugtning. |
| Ad 3: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Revner hugges op og armeres, hvorefter der foretages en let pudsning.<br><br>Der er ikke regnet med maling af facaden, idet disse er nedslidte.<br><br>Samlet udgift kr. 7.000. |
| Ad 3: Forbedringer: | Der vurderes ikke, at beløbet udgør en forbedring. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Det er ikke usædvanligt, at skadebilledet har rykket sig på 4 år, hvorfor revnerne naturligt har udviklet sig siden bemærkningen i den for forsikringens gældende tilstandsrapport. Når der ikke foretages reparation/vedligeholdelse af facaden, kan forholdet udvikle sig fra karakteren K1 til K2.
>
> Det er derfor vores vurdering, at revnerne, som er angivet med karakteren K1, ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse.
>
> Med henvisning til pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det således i begrundelsen bl.a.:

> "Nævnet finder, at de konstaterede revner i sydfacade burde have haft karakter K2 med en note om udbedring for at undgå opfugtning. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Under henvisning til, at klager i et vist omfang var advaret i rapporten med karakteren K1, finder nævnet, at erstatningen skal fastsættes til skønsmæssigt 5.000 kr."

4. Revnedannelser i læmur (skønserklæringens punkt 4)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse (1986)** | | | |
| … | | | | |
| **A** | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |
| … | | | | |
| | 3.3 Læmure | K1 | | enkelte revner i læmur og der ses efterrep." |

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| | **3. Yder- og indervægge** | | |
| … | | | |
| | 3.3 Læmure | K2 | Den buede, murede læmur har en gennemgående revne i murværket midt på den sydøstlige del. Der er vandrette revner i overgangen sokkel/mur. Der mangler færdigpudsning af væggen ved afslutningen der vender mod bygning E. Flere afdækningssten er skårede." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 4:** | **Det burde have været angivet, at der er konstateret alvorlige revnedannelse i læmur.** |
| Ad 4: Klagers påstand: | Vedr. læmur er der også tidligere konstateret revnedannelser, men af en ikke alvorlig karakter for konstruktion. Jeg kan nu med den nye tilstandsrapport konstatere, at dette er en fejl, da det jf. er en alvorlig skade med risiko for beskadigelse af konstruktionen. Ligeledes er den manglende oppudsning heller ikke nævnt i den tidligere tilstandsrapport, men jeg kan nu konstatere, at dette er en alvorlig skade, Som også er dækket af ejerskifteforsikringen. |

| | |
|---|---|
| Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring: | På besigtigelsestidspunktet var de enkelte revner i læmuren, som er anført i rapporten med karakter K1.<br><br>Der var ingen afskallinger.<br><br>Der kunne konstateres reparation af gamle revner. |
| Ad 4: Der kunne konstateres følgende: | Læmuren er udført med 19 cm lecablokke, som er pudset.<br><br>Der er en kraftig revne i nord/sydgående læmur, som er forsøgt udbedret, foto 15.<br><br>Der er afskallinger af sokkelpudsen flere steder, samt der er afstødt puds ved åbning/passage til haven, foto 16 og 17. |
| Ad 4: Konklusion: | De konstaterede skader har alle udviklet sig siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.<br><br>Der vurderes, at afstødt puds ved åbningen samt afstødt sokkelpuds alle er skader, der er opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.<br><br>Murværk opført med lecasten vil arbejde/bevæge sig, hvorfor revnedannelser er uundgåelige. |
| Ad 4: Fejl og forsømmelser: | Det er skønsmandens vurdering, at de givne oplysninger i tilstandsrapporten var korrekte da tilstandsrapporten blev udarbejdet. |
| Ad 4: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Reparation af revner samt puds på mur og sokkel vurderes at udgøre kr. 3.800. |
| Ad 4: Forbedringer: | Det vurderes ikke, at ovenstående tilfører ejendommen en forbedring. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 anført:

"Læmuren er opført i skel mod nabo og som afgrænsning rundt om flisebelagt terrasse.

Ved vores taksators besigtigelse blev der konstateret flere revner, som også er konstateret af skønsmanden.

Efter vores opfattelse er læmuren ikke en del af selve bygningen eller i direkte tilknytning til denne, hvorfor muren ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Endvidere opfylder forholdet ikke forsikringsbetingelsernes skadedefinition da revnerne ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Som skønsmanden oplyser, vil murværk opført af lecasten arbejde/bevæge sig, hvorfor revner er uundgåelige. Reparation af revner og oppudsning må anses for almindelig vedligeholdelse.

Det gøres ligeledes gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapportens note 3.3, hvor det fremgår, at der er enkelte revner i læmur, og der kan ses efterreparationer. Forholdet har fået karakteren K1 og vurderes at være korrekt beskrevet i rapporten.

At skaderne har udviklet sig i perioden, mellem de 2 tilstandsrapporter må anses for naturligt, i det der ikke er foretaget reparationer i vores kundes ejerperiode."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det således i begrundelsen bl.a.:

"Nævnet finder … at de givne oplysninger i tilstandsrapporten vedrørende læmuren var korrekte, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."

5. Utilstrækkelig højde på rækværk på indvendig trappe (skønserklæringens punkt 6)

Forholdet er ikke beskrevet i den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003.

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| | **7. Indvendige trapper** | | |
| | 7.2 Konstruktion | … | |
| | | K3 | Rækværket ved trappen til tagetagen har ikke den foreskrevne højde i tagetagen. Note: Der er risiko for faldulykker." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 6:** | **Indvendig trappe har ikke tilstrækkelig højde. Burde have været K3.** |
| Ad 6: Klagers påstand: | Den indvendige trappe har jf. ny tilstandsrapport et rækværk, der ikke har den angivne højde, hvorfor dette vil medføre et bygnings- |

| | |
|---|---|
| | svigt. Altså har den fået karakteren K3. Igen et forhold, der ikke var belyst i den tidligere tilstandsrapport, og som vi derfor ikke har været vidende om. |
| Ad 6: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Højden på rækværket er ikke unormal ved andre bygninger af samme alder, hvorfor forholdet ikke er anført. |
| Ad 6: Der kunne konstateres følgende: | Indvendig trappe er blevet flyttet i forbindelse med en ombygning.<br>Højde på rækværket på 1. sal er målt til 71 cm, hvor kravet på udførelsestidspunktet var 90 cm, foto 18. |
| Ad 6: Fejl og forsømmelser: | At rækværket er ca. 20 cm for lavt burde være anført i rapporten, idet forholdet er en åbenlys ulovlighed. |
| Ad 6: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Udbedring kan ske ved at fremstille en ny håndliste incl. bøjninger.<br><br>Der monteres ny hovedmægler samt 3 nye balustre. Samlet udgift kr. 3.500. |
| Ad 6: Forbedringer: | Det vurderes ikke, at ovennævnte tilfører ejendommen en forbedring. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "At rækværkets højde ikke overholder gældende regler, er ikke i sig selv et forhold der er dækket på ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, ligesom forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade jf. skadedefinitionen.
>
> Endvidere skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse i afsnit 4.2, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det således i begrundelsen bl.a.:

> "Yderligere finder nævnet, at det burde være anført i rapporten, at rækværket på den indvendige trappe er ca. 20 cm for lavt, idet forholdet er en åbenlys ulovlighed. Erstatningen fastsættes til 3.500 kr. idet nævnet fraviger mindstegrænsen under henvisning til sagens karakter."

6. Kritisk skade på fundament og terræn over gulvniveau (skønserklæringens punkt 7 og 11)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

"

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger |
|---|---|---|---|---|
| **B** | **1.0 Fundamenter/Sokler** | | | |
| | 1.2 Sokkel | K1 | | enkelte revner i sokkelkant." |

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| "**B** | **Beboelse - tilbygning** | | | |
| | **1. Fundamenter/sokler** | | | |
| | 1.1 Udvendigt terrænfald | K3 | | Terræn / belægning er flere steder beliggende i eller over gulvniveau.<br>Note: Forholdet kan give følgeskader på gulve og vægge. |
| | 1.2 Sokkel | K3 | | Der er en revnedannelse i soklen i den østlige ende af nordøstfacaden. Revnen har forløb videre op i murværket.<br>Note: Der er tale om en ældre sætningsrevne som vurderes at være i ro, men skaden bør repareres da der er risiko for vandindtrængning |
| … | | | | |
| **C** | **Beboelse / Garage** | | | |
| | 1. Fundamenter/sokler | | | |
| | 1.1 Udvendigt terrænfald | K3 | | Terræn er beliggende over gulvniveau i den beboede del af bygningen.<br>Note: Forholdet kan give følgeskader på gulve og vægge." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 7 og 11:** | **7. Kritisk skade på fundament. Burde have været K3.**<br>**11. Terræn er beliggende over gulvniveau i den beboede del af bygningen, hvilket har medført højt fugtindhold i gulvene. Burde have været K3.** |

| | |
|---|---|
| Ad 7 og 11: Klagers påstand: | Der er en alvorlig kritisk skade, at terræn/ belægning flere steder er i eller over gulvniveau. Dette er karakteriseret som en K3 - meget kritisk skade. Igen et forhold, der ikke er belyst i den tidligere tilstandsrapport og som vi derfor, da vi købte huset, ikke var vidende om var en så alvorlig skade. Dette medfører, at terræn skal sænkes omkring ejendommen.<br><br>Der blev ligeledes tidligere konstateret enkelte revne i sokkel, som dengang var karakteriseret som K1, altså ikke alvorlig. De er nu K3 (de samme revner). Igen en ting, der ikke var belyst som alvorlige skader, men mere som kosmetiske skader. |
| Ad 7 og 11: Den bygningssagkyndiges forklaring: | På besigtigelsestidspunktet var der stedvis revner i sokkelkant, som var af ældre dato og derfor K1. I øvrigt henvises til skrivelse fra ejerskifteforsikring vedr. gulvniveau og at der ikke var tegn på skader, som nedsætter brugsværdien væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. |
| Ad 7 og 11: Der kunne konstateres følgende: | Litra B og C er udhusbygninger, som er blevet inddraget til beboelse.<br><br>Mod øst er gulvniveau ca. 2 cm over terræn, foto 19.<br><br>Mod nord og vest er gulvniveauet beliggende ca. 20 cm under terræn.<br><br>Der er udlagt/anlagt terrasse på øst- og nordsiden, samt flisesti mod vest.<br><br>Der ses ikke at være gjort foranstaltninger til nedlægning af dræn eller anden fugtstandsende membran langs vægge.<br><br>Der er ikke målt fugt i konstruktionen ud over det sædvanlige.<br><br>Mod øst ses revner i fundament, hvor en tidligere dør er tilmuret, foto 20 og 21.<br><br>Mod nord ses bl.a. revner i fundament, der har et forløb videre op i murværket, foto 22.<br><br>Der er enkelte mindre revner samt afskallet maling. |

| | |
|---|---|
| Ad 7 og 11: Konklusion: | Revner i fundament ses at være de samme, som er anført i tilstandsrapporten og har ikke udviklet sig siden, idet der er rester af maling i revner samt over revner.<br><br>Revner vurderes at være uden betydning.<br><br>Gulve placeret under terræn kan være problematiske og kan give anledning til indtrængende fugt. |
| Ad 7 og 11: Fejl og forsømmelser: | Den bygningssagkyndige burde have været opmærksom på problemet med gulvniveauet og medtaget dette i rapporten. |
| Ad 7 og 11: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Langs fundamenter nedlægges omfangsdræn, som tilsluttes tagbrønd.<br><br>Langs fundamenter monteres 'platon' plade, som afsluttes foroven ved mur med klemlister.<br>Flisearealet reetableres.<br><br>Samlet udgift kr. 24.000. |
| Ad 7 og 11: Forbedringer: | Det vurderes ikke at være en forbedring at bringe husets terrænforhold op til bygningsreglementets krav. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Revner oplyses at være de samme, som er anført i tilstandsrapporten fra 2003, hvorfor revner ikke er omfattet af forsikringen. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen jf. betingelsernes afsnit 4.2.
>
> Den omstændighed at revnerne har udviklet sig til mere alvorlige skader, i perioden mellem tilstandsrapporterne må anses som naturligt, når der ikke er foretaget reparation/vedligeholdelse af revnerne.
>
> Bygning B er opført i 1920 men først senere inddraget til beboelse og garage. Der er stort set flisebelægning hele vejen rundt om bygningen, og flere steder ses belægningen at være 15-20 cm over det indvendige gulvniveau.
>
> Regulering af terræn og etablering af omfangsdræn vedrører forhold på grunden, hvilket ikke er omfattet af forsikringens standarddækning. Forsikringen dækker selve bygningen, hvorfor forholdet falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Endvidere er der ikke konstateret en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, ligesom der ikke vurderes at foreligge en nærliggende risiko for skade på bygninger eller bygningsdele.

Revner i fundament og terrænregulering er ikke omfattet af forsikringen."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det bl.a. således i begrundelsen:

"Vedrørende revnerne i fundament må de antages at være de samme, som er anført i tilstandsrapporten, og de har ikke udviklet sig siden, idet der er rester af maling i revner samt over revner. Revner vurderes af skønsmanden at være uden betydning. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende revnerne.

For så vidt angår gulve placeret under terræn finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i rapporten. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 10.000 kr."

7. Revnedannelse ved overligger over vindue (skønserklæringens punkt 8)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

| "**Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| B | 3.0 Yder- og indervægge | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | enkelte revner i facader og defekt afdækning ved murkrone." |

Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a., at ejerskifteforsikringen ikke dækker skade, der kan henføres til tilstandsrapportens punkt B 3.1.

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

| | | | |
|---|---|---|---|
| "**B** | **Beboelse - bygning** | | |
| … | **3. Yder- og indervægge** | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | Der er en revnedannelse i murværket i den østlige ende af nordøstfacaden.<br>Note: Skaden har sammenhæng med den under pkt. B1.2 beskrevne revne i soklen. |
| | | K3 | Der er revnedannelse ved overliggeren ved vinduet i nordøstfacaden.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængning. |
| … | | | |
| | | K1 | Der er revnedannelse i murværket ved tilmuring i sydøstfacaden. |

K1 Der er beskadiget murværk ved vægventilen i sydøstfacaden.

K1 Der forekommer flere steder fine revner i de pudsede facadevægge: Ved døren i nordøstfacaden. Ved vinduesoverliggeren i nordvestfacaden. Under vinduet i nordvestfacaden.
Note: Der er tale om ældre revner der bør repareres under almindeligt vedligehold."

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| **Klagepunkt 8:** | **Revnedannelse i overligger over vindue i facade mod nordøst. Burde have været K3.** |
| Ad 8: Klagers påstand | Der er revnedannelser ved overliggeren ved vinduet i nordøstfacaden. Denne har været der i al den tid jeg har haft huset, men har ikke tidligere været karakteriseret som en skade, der giver bygningssvigt. Men nu altså som K3. |
| … | |
| Ad 8: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Stedvis enkelte revner og defekt afdækning ved murkrone af ældre dato og derfor K1, da der ikke var tegn på yderligere skader. |
| Ad 8: Der kunne konstateres følgende: | Mod øst er der en tidligere dør, som er tilmuret og hvor der er revner, foto 20 og 21.<br><br>Mod nord er der vandrette revner ved hjørne mod nordøst, foto 23 og 24.<br><br>Der er revne under vinduet samt ved overligger, foto 25.<br><br>Der er revne under vinduet til værelse, som er forsøgt udbedret, foto 22.<br><br>Der er revne til højre for dør, foto 26.<br><br>Mod vest er der revne ved vinduets overligger, som har en mindre forskydning, foto 27.<br><br>Der er afskallet maling på alle facader.<br><br>Defekt afdækning på murkroner har udviklet sig, samt at denne er beskrevet i tilstands- |

| | |
|---|---|
| | rapporten. |
| Ad 8: Konklusion: | Alle revner er af ældre dato og det vurderes, at disse har været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, idet der er maling i revnerne. |
| Ad 8: Fejl og forsømmelser: | Det er skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har vurderet revnerne som ældre sætningsrevner, som er normale for ejendomme af den pågældende karakter.<br><br>Det var ikke normalt ved udarbejdelse af tilstandsrapporten at præcisere revnernes placering.<br><br>Skønsmanden vurderer, at de konstaterede revner alle er ældre revner og uden betydning for bygningens stabilitet.<br><br>Revner ved overligger burde være anført med karakter K2. |
| Ad 8: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Ønskes revner udbedret, kan dette ske ved udkradsning, hvorefter der indlægges armeringsjern i fuger pr. ca. 27 cm.<br><br>Revnerne efterpudses.<br><br>Samlet udgift kr. 10.200. |
| Ad 8: Forbedringer: | Det er skønsmandens opfattelse, at ovenstående er en vedligeholdelsesudgift. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da denne ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2.
>
> Der er endvidere taget forbehold på policen for skader, der kan henføres til pkt. 3.1 i tilstandsrapporten. Dette fremgår af policens særlige vilkår.
>
> Skønsmanden har vurderet revnerne til at være uden betydning for bygningens stabilitet, og at udgiften må betegnes som en vedligeholdelsesudgift.
>
> Forholdet opfylder således heller ikke forsikringens skadedefinition."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det i begrundelsen bl.a.:

> "Nævnet finder, at revner ved overligger burde være anført med karakter K2. Den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig og erstatningen fastsættes til 10.200 kr. Vedrørende de øvrige konstaterede revner bemærkes, at de alle er ældre revner og uden betydning for bygningens stabilitet."

8. Fliser og hjørnefuge i badeværelse (skønserklæringens punkt 9 og 10)

Af den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003 fremgår bl.a.:

"

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| **B** | **9.0 Bad-toilet og bryggers** | | | |
| | 9.3 Fuger | K2 | 3 | påbegyndende fugeslip mellem væg og gulv i bruseniche |
| … | | | | |

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| **Note:** | **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Årsager / kommentar:** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 3 | B | 9.3 Fuger | Mørtelfuger mellem væg og gulv i bruseniche bør udføres med tætsluttende gummifuge." |

Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a., at ejerskifteforsikringen ikke dækker skade, der kan henføres til tilstandsrapportens punkt B 9.3.

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"

| | | | |
|---|---|---|---|
| **B** | **Beboelse - tilbygning** | | |
| … | | | |
| | **9. Bad/toilet og bryggers** | | |
| | 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K3 | I badeværelset er der revnede gulvfliser foran brusenichen, foran håndvasken og ved toilettet. Der er mange fliser der ikke er fuldklæbede.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængning i gulvkonstruktionen. |
| … | | | |
| | 9.3 Fuger | K3 | Hjørnefuger i badeværelset er udført i mørtel og har fugeslip.<br>Note: Hjørnefuger skal udføres som elastiske fuger." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| | |
| **Klagepunkt 9 og 10:** | **9. Mange badeværelsesfliser er ikke fuldklæbede. Burde have været K3.**<br><br>**10. Hjørnefuge i badeværelse er udført i mørtel og har fugeslip. Er ikke udført i elastisk fuge.**<br>**…**<br>**Burde have været K3.** |
| Ad 9 og 10: Klagers påstand: | Der er mange fliser, der ikke er fuldklæbede da gulvet er lagt. Dette er beskrevet som værende K3 og har ligeledes medført enkelte fliser, der er knækkede. Igen et kritisk forhold beskrevet som K3, som ikke er nævnt i den tidligere tilstandsrapport til trods for det giver konstruktionssvigt.<br><br>Hjørnefuger i badeværelse er udført i mørtel og har fugeslip. De skulle have været udført i elastiske fuger. Igen et forhold der ikke er nævnt i den tidligere tilstandsrapport, men som er en alvorlig skade, der giver bygningssvigt og kategoriseret som K3.<br>… |
| Ad 9 og 10: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Der var stedvis påbegyndende fugeslip mellem væg og gulvslip i bruseniche i mørtelfuge og derfor K2 med note om, at fuger i bruseniche bør udføres med tætsluttende gummifuge. |
| Ad 9 og 10: Der kunne konstateres følgende: | Indvendige vægge mod øst og nord i badeværelset er udskiftet og bekostet af ejerskifteforsikringen.<br><br>Der kunne konstateres revnede fliser foran bruseniche, under håndvask samt 2 midt på gulvet, foto 28.<br><br>Enkelte gulvklinker har manglende vedhæftning.<br><br>Langs vægge er ilagt cementfuge, som er revnet.<br><br>Cementfuge i bruseniche er anført i rapporten som værende defekt.<br><br>Fugen er ikke efterfølgende blevet repareret. |

| | |
|---|---|
| … | |
| Ad 9 og 10: Konklusion: | Skønsmanden vurderer, at de revnede fliser i gulvet sandsynligvis ikke har været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.<br><br>Manglende vedhæftning af enkelte klinker har med overvejende sandsynlighed været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. |
| Ad 9 og 10: Fejl og forsømmelser: | Defekte cementfuger i bruseniche er korrekt beskrevet.<br>… |
| Ad 9 og 10: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Skal forholdet rettes, skal gulvfliser skrælles af og nye udlægges.<br><br>Der er ikke regnet med ophugning af gulvbeton.<br><br>Samlet beløb kr. 10.000. |
| Ad 9 og 10: Forbedringer: | Beløbet vurderes ikke at være en forbedring. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Af tilstandsrapportens fra 2003 pkt. 9.3 for bygning B er det anført, at der er begyndende fugeslip mellem væg og gulv i bruseniche. Forholdet har fået karakteren K2, og i noten til forholdet er det anført, at mørtelfuge mellem væg og gulv bør udføres med tætsluttende gummifuge.
>
> Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor ikke omfattet af forsikringens dækning jf. pkt. 4.2. i forsikringsbetingelserne, ligesom det fremgår af policens særlige vilkår, at forsikringen ikke dækker skader der kan henføres til pkt. B 3.1. [B 9.3] i tilstandsrapporten.
>
> For så vidt angår skrukke fliser er det vores vurdering, at dette forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke opfylder skadebegrebet jf. betingelsernes afsnit 3.
>
> Der er ikke tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og der foreligger ikke en nærliggende risiko for skade."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det bl.a. således i begrundelsen:

> "Endvidere finder nævnet det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at de revnede fliser i gulvet i badeværelset var til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at den bygningssagkyndige burde have konstateret manglende

vedhæftning af enkelte klinker. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende disse forhold.

For så vidt angår defekte cementfuger i bruseniche finder nævnet, at de er korrekt beskrevet i rapporten."

9. Inddækning mellem bygning A og B (skønserklæringens punkt 12)

Forholdet er ikke beskrevet i den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003.

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**C Beboelse / Garage**

…

**8. Tagkonstruktion**

| | | |
|---|---|---|
| 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Inddækninger er ikke tæt hvor taget støder mod bygning B." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| | |
| **Klagepunkt 12:** | **Inddækningen mellem bygning A og B er ikke tæt. Burde have været K3.** |
| Ad 12: Klagers påstand: | Inddækninger er ikke tæt, hvor taget støder mod bygning B. Heller ikke tidligere nævnt. |
| Ad 12: Den bygningssagkyndiges forklaring: | Tag over carport samt carport er ikke medtaget. |
| Ad 12: Der kunne konstateres følgende: | Der er udført vindfang på vestgavlen, som er beliggende i carport.<br><br>Tag over carport/vindfang er udført med transparente PVC-plader.<br><br>Klager har udskiftet tagpladerne.<br><br>Over tag er der ved vindfang foretaget inddækning med bly både ved gavl litra A samt mod murkrone ved litra B/C, foto 31 og 32.<br><br>Hvor carporten er, er der ikke udført inddækning mod litra B/C. |
| Ad 12: Fejl og forsømmelser: | I forbindelse med udskiftning af tagplader er den gamle inddækning genanvendt og er ikke overalt tildannet til tagpladerne, så der |

| | |
|---|---|
| | opnås en fuldstændig tætning.<br><br>Da bevismateriale er ændret, er det ikke muligt at vurdere forholdet. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 anført:

> "I tilstandsrapporten fra 2003 bygning C (Carport/Vindfang) har den byggesagkyndige oplyst, at bygning C er i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for bygningen.
>
> Af forsikringsbetingelsernes afsnit 2 fremgår det, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den byggesagkyndige.
>
> Forhold der vedrører bygning C (Carport/Vindfang), er således ikke omfattet af forsikringen."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det i begrundelsen bl.a.:

> "Vedrørende utæt inddækningen mellem bygning A og B fremgår det af skønsmandens oplysninger, at klager har udskiftet tagpladerne. Da bevismaterialet var ændret, var det ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdet. Ankenævnet finder derfor forholdet bevismæssigt uegnet til behandling i nævnet, og afviser denne del af sagen, jf. reglernes § 2 stk. 2."

10. Overligger mellem stue og køkken (skønserklæringens punkt 13)

Forholdet er ikke beskrevet i den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003.

I supplerende skønserklæring af 17/6 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| | |
| **Klagepunkt 13:** | **Overligger imellem stue og køkken** |
| | |
| Ad 13: Der kunne konstateres følgende: | Der er fjernet en skillevæg mellem køkken og stue.<br><br>For understøtning af etageadskillelse er der oplagt en træbjælke.<br><br>Denne er underdimensioneret og har en nedbøjning på 4-5 cm.<br><br>På 1. sal ses, at skillevæggen er fastgjort til |

| | |
|---|---|
| | hanebånd, hvorfor der er blevet afstand imellem gulvet og skillevæggen. |
| Ad 13: Konklusion: | Den oplagte bjælke er underdimensioneret, hvilket har resulteret i, at etageadskillelsen bøjer ned. |
| Ad 13: Fejl og forsømmelser: | Såfremt forholdet har været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapport, burde den bygningssagkyndige have anført skaden med karakter UN: |
| Ad 13: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Der er ikke foretaget statiske beregninger af ny bjælke.<br><br>Det antages, at etageadskillelsen kan løftes på plads.<br><br>Med baggrund i ovenstående vurderes udgiften at være ca. kr. 18-20.000. |
| Ad 13: Forbedringer: | Der foreligger ingen forbedring. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Der er fjernet en skillevæg mellem køkken og stue, og for understøtning af etageadskillelse er der oplagt en træbjælke, som er underdimensioneret. Ifølge skønsmanden er der tale om en nedbøjning på 4-5 cm.
>
> Vores taksator har besigtiget forholdet den 23. oktober 2009. Her kunne det konstateres, at langtidsnedbøjningen af drageren har gjort, at den buer ned på midten. Taksators opmåling viser en nedbøjning på 2 cm og ikke 4-5 cm som anslået af skønsmanden.
>
> Gulv på 1. sal er delvist fulgt med ned som følge af nedbøjningen. Væggen er en let væg som ikke tynger konstruktionen, og væggen er ligeledes fastgjort i loftet. Tagkonstruktionen er, henset til bygningens alder, en normal spærkonstruktion med almindelig hanebånd ved loft/bjælkelag, som ikke tynger konstruktionen.
>
> Vores taksator oplyser endvidere, at der er tale om en langtidsnedbøjning, og at drageren derfor ikke vil sætte sig yderligere.
>
> Den lille nedbøjning på 2 cm kan efter vores opfattelse ikke betegnes som en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
>
> Der er ligeledes ikke tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, da der ikke er behov for særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

På grundlag af ovenstående er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens skadedefinition."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det i begrundelsen bl.a.:

"Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have konstateret nedbøjning af træbjælke, der var oplagt for understøtning af etageadskillelse der, hvor en skillevæg er fjernet mellem køkken og stue. Den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 20.000 kr."

11. Bagfald på gulv i bruseniche (beskrevet under skønserklæringens punkt 9/10 vedrørende fliser og hjørnefuge i badeværelse)

Forholdet er ikke beskrevet i den gældende tilstandsrapport af 30/1 2003.

Af den nye tilstandsrapport af 13/7 2007 fremgår bl.a.:

"**B** **Beboelse - bygning**

…

**9. Bad/toilet og bryggers**

…

| | | |
|---|---|---|
| 9.5 Fald mod gulvafløb | K1 | Der er ikke fald mod gulvafløbet i brusenichen." |

I skønserklæring af 19/5 2008 hedder det bl.a.:

"

| *Klagepunkter:* | *Der kunne konstateres følgende:* |
|---|---|
| | |
| **Klagepunkt 9 og 10:** | |
| … | **Manglende fald mod gulvafløb.** |
| … | |
| Ad 9 og 10: Klagers påstand: | … |
| | Der er ikke fald mod gulvafløb, igen et forhold, der ikke tidligere var nævnt. |
| … | |
| Ad 9 og 10: Der kunne konstateres følgende: | …<br><br>I bruseniche henstår mindre vandsamling udenfor gulvafløbet. |
| … | |
| Ad 9 og 10: Fejl og forsømmelser: | Manglende fald på gulvet er ikke anført i rapporten og burde have været anført. |

"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

> "Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der er bagfald fra gulvrist ud til kant af bruseniche. Bagfaldet er målt til 0,5 cm over 0,5 meter.
>
> Brusenichen og badeværelsesgulvet er belagt med klinker. Gulvet i brusenichen er nedsænket lidt i forhold til resten af gulvet, således at der er en kant mellem zonerne.
>
> Den omstændighed at der ligger vand på klinkegulvet efter bad, medfører ikke skader på bygningen eller bygningsdele. Hvis vandet ikke skrabes eller tørres op, vil det alligevel naturligt fordampe uden at forvolde skader.
>
> Brusenichen kan anvendes efter sit formål, og der er ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
>
> På baggrund af ovennævnte mener vi ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
>
> Vi skal endvidere henvise til tidligere kendelse nummer 63.646 i ankenævnet."

I afgørelse af 12/4 2010 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det i begrundelsen bl.a.:

> "Manglende fald på gulvet i brusenichen burde … være anført i rapporten og den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold. Erstatningen fastsættes til 10.000kr."

## 12. Sagsbehandlingstiden

Klageren er utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet har i brev af 26/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er meget beklageligt, at vi ikke har fremsendt vores svar vedrørende skønsrapporten som lovet i vores brev af 6. oktober 2008. Det skal dog bemærkes, at vi på dette tidspunkt allerede har meddelt vores stillingtagen til forholdene i breve af 28. september 2007 og 28. maj 2008.
>
> Det har været uklart i sagsforløbet og de modtagne breve hvorvidt at nedbøjning af overligger og bagfald i bruseniche skulle realitetsbehandles. Dette har fremgået klart i kopi af breve modtaget i september 2009. Vi skal naturligvis beklage, at vi ikke har opfanget disse 2 forhold tidligere i sagsforløbet.
>
> Vi må dog fastholde, at vi har taget stilling til forholdene uden ophold og at det således ikke have været uklart hvad vores stillingtagen til de anmeldte forhold har været.
>
> På baggrund af det samlede forløb skal vi beklage det manglende svar på korrespondancen i oktober 2008 men finder det i øvrigt ikke begrundet, at sagsforløbet hos os har forårsaget en yderligere udvikling af de anmeldte forhold.

Ligeledes skal vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?**

**4.1**
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

**4.2**
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

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

1. Revnedannelse i sokkel

I den fremlagte skønserklæring vurderer skønsmanden, at det er en fejl, at revner i sydfacade mod østlig samt vestlig gavl har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade) i tilstandsrapporten fra 2003. Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige i 2003 burde have givet karakteren K2 (alvorlig skade) med note om udbedring. Efter det oplyste har nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte denne vurdering. Forholdet vedrørende revner i sydfacade mod østlig samt vestlig gavl må således efter nævnets opfattelse anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at afvise dækning som sket.

2. Fugt fra krybekælder/gulvkonstruktion

Allerede fordi det ikke er bevist, at der er en skade eller nærliggende risiko herfor, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

3. Fire revnedannelser omkring facader/gavle

I den fremlagte skønserklæring vurderer skønsmanden, at de konstaterede revner i sydfacade i tilstandsrapporten fra 2003 burde have fået karakteren K2 (alvorlig skade) med en note om udbedring for at undgå opfugtning. Efter det oplyste må nævnet erklære sig enigt med skønsmanden. Forholdet vedrørende sydfacaden må således efter nævnets opfattelse anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at afvise dækning som sket.

4. Revnedannelser i læmur

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2003. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

5. Utilstrækkelig højde på rækværk på indvendig trappe

I overensstemmelse med afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn finder nævnet, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten fra 2003. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

6. Kritisk skade på fundament og terræn over gulvniveau

For så vidt angår revnerne finder nævnet det ikke bevist, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække forholdet.

I overensstemmelse med afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn finder nævnet, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten fra 2003 burde have beskrevet forholdet vedrørende gulve placeret under terræn. Selskabet har følgelig ikke været berettiget til at afvise dækning som sket.

7. Revnedannelse i overligger over vindue

Klagerens police undtager skader, der kan henføres til tilstandsrapportens punkt B 3.1. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

8. Fliser og hjørnefuge i badeværelse

Den defekte cementfuge er efter nævnets opfattelse ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 2003. Forholdet er derfor undtaget fra forsikringens dækningsområde. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at dække forholdet.

For så vidt angår skrukke fliser finder nævnet det ikke bevist, at forholdet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at dække dette forhold.

9. Inddækning mellem bygning A og B

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at forholdet er omfattet af forsikringen.

10. Overligger mellem stue og køkken

I overensstemmelse med afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn finder nævnet, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten fra 2003. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

11. Bagfald på gulv i bruseniche

Ankenævnet for Huseftersyn har foranstaltet syn og skøn og har på baggrund heraf vurderet, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten fra 2003. Ankenævnet for Forsikring, som ikke selv iværksætter syn og skøn, har ikke grundlag for at tilsidesætte vurderingen fra Ankenævnet for Huseftersyn. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise dækning som sket.

12. Sagsbehandlingstiden

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke har fremsendt sit svar vedrørende skønsrapporten som lovet i brev af 6/10 2008 til klagerens advokat. Selskabet har da også beklaget dette i brev af 26/3 2010 til nævnet. Dette kan dog ikke føre til et andet resultat for så vidt angår de omtvistede forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise at dække forhold 1, 3, 5, 6 (forhold uden for bygningen er dog ikke omfattet af forsikringen), 10 og 11. Nævnet finder ikke at kunne vurdere, om eller i hvilket omfang klagen måtte være kompenseret med den forligsmæssigt udbetalte erstatning fra den bygningssagkyndige.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen