869/11

Den 30. maj 2011 blev i sag nr. 78.756:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet Udvidet Ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring - nu Gjensidige Forsikring ASA, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængen omkring Velux vinduer og skimmelsvampeangreb.

Selskabet har henvist til, at det ikke er inddækningerne i Velux-vinduerne, der er årsag til indtrængende vand, men at årsagen snarere skal søges i udtørret kit på rygningsstenene. Selskabet finder det ikke sandsynligt, at dette forhold var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen den 1/10 2004.

Ejendommen, der er opført i 1985, blev overtaget af klageren den 1/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/5 2004.

Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**Bemærkninger**

…	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2. Der er ikke adgang til skunkrum gennem skunklemme, der er isoleret hen foran skunklemme.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Forskelling mellem tagsten og gavlmur, og rygningskit er revnet.
	8.11 Ventilation	K3	2	Uudnyttet loftrum, over depot gang og bad ca. 15 m² loft, er kun ventileret med 2 stk. tudtegl. Der er ikke konstateret fugt på besigtigelsestidspunktet. Der er konstateret grå belægninger på træværk i tagrum
…				
		K1	3	Der er konstateret grå belægninger på træværk i tagrum over hanebånd. Sælger oplyser at det stammer fra fugtproblemer for ca. 6 år siden. Problemerne blev afhjulpet ved etablering af 3 rør i hver gavl. Loftrum er nu ventileret med 4 stk. tudtegl og 3 rør i hver gavl. Der er ikke konstateret fugt i tagkonstruktionen på besigtigelsestidspunktet.
		K3	4	Der er for lidt ventilation af skunk- og skråvægge: Betontagsten er understrøget med fugemasse og dermed tæt. Isolering er placeret helt tæt på lægter, så der kun er mulighed for ventilation igennem de meget små bølger, der er i betontegl. Der er ikke ventilation i tagfod, men kun gennem enkelte tudtegl i tagfladen. Der bør undersøges nærmere om der er sket opfugtning og skader i tagkonstruktion, f.eks. ved at løfte nogle tagsten fordelt på tagfladen over skråvæg. Sælger har efterfølgende bedt tømrer om at løfte tagsten, så tagkonstruktion kunne besigtiges. Der blev konstateret grå belægninger på træværk flere steder i skråvæg og skunkrum.
…				

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

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	8.11 Ventilation	Det skønnes at der er stor risiko for at der kan udvikle sig fugtskader i tagkonstruktionen og at skaderne kan brede sig til tilstødende bygningsdele. For at forhindre skader i tagrum bør der etableres tilstrækkelig ventilation i tagrum og træværk beskyttes kemisk.
3	A	8.11 Ventilation	Ventilationen er stadig en del mindre i loftrum over hanebånd end foreskrevet. Det anbefales at der etableres tilstrækkelig ventilation i tagrum og at træværk beskyttes kemisk.
4	A	8.11 Ventilation	Det skønnes at der er stor risiko for at der kan udvikle sig fugtskader i tagkonstruktionen og at skaderne kan brede sig til tilstødende bygningsdele. For at forhindre skader i tagrum bør der etableres tilstrækkelig ventilation i tagrum og træværk beskyttes kemisk.

…
Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
…			
8. Tage			
…			
8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?
3 stk. udluftningshuller i hver ende af gavlvæg etableret p.g.a. konstateret fugtproblemer i loftrum. (ca. 1998). Problemer elimineret omgående."

Klageren har foranlediget tømrermester H.H. til at besigtige tagvinduerne. Af H.H.'s besigtigelsesrapport af 18/12 2008 fremgår:

"Årsag: Vandgennemtrængning i køkken gennem loft(etageadskillelse) samt tidligere vandgennemtrængning i stuen.

Nedenstående tømrermester har besigtiget Velux tagvinduer d. 18.12.08 og har følgende kommentarer:

Blyinddækning i bunden på alle 4 vinduer er monteret forkert da der dannes en utilsigtet tagrende. Dette skyldes at tegl ikke er skåret i smig.

På de 2 vestvendte vinduer er ligger tegl mod inddækning i top som kan lave utæthed i inddækning. Tillige er der skåret forkert i tegl ved top af inddækning som giver mulighed for utæthed.
På samme vinduer er der konstateret søm der stikker igennem inddækning flere steder

På 2 østvendte vinduer er inddækning banket flad i toppen, så der kan løbe vand ind over den så den ikke virker efter hensigten.

Endvidere bemærkes at træværk i vinduer/ramme har misfarvning.

Indvendig er der synlig vandskade på gips på skunkvæg

Ved denne besigtigelse opdagedes at rufakit ved skotrender på tilbygget karnap er mangelfuldt og utæthed er højst sandsynligt.

Der gøres opmærksom på at tegl er monteret understrøget med tagtjære.

Overslagspris på udbedring/skiftning af inddækninger ved tagvinduer anslås til kr. 14.500,-
Omfanget/udbedring af yderligere følgeskader er p.t. ikke inkluderet ej heller skade på skunkvæg."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 5/1 2009 og har i brev af 8/1 til klageren bl.a. anført:

"Du kan ikke få erstatning for de anmeldte forhold vedr. de utætte inddækninger omkring ovenlysene og det udtørrede/revnede rygningskit ved skotrenderne.
…
I vor afgørelse har vi lagt til grund at der ikke, på det tidspunkt du overtager ejendommen, har været utætheder ved inddækningerne.
Ligeledes er det vurderingen at der ikke har været nærliggende risiko for at der skulle ske en skade som følge af inddækninger/rygningskittens tilstand.

Ejerskifteforsikringen dækker grundlæggende forhold som er til stede ved overtagelsen og som nedsætter brugbarhed/værdi nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende huse.
Det er vor opfattelse at når der går 4 år efter overtagelsen, før du konstaterer at der trænger vand igennem, så er ovenstående kriterier ikke opfyldt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som skyldes manglende vedligeholdelse. Det er vurderingen at rygningskitten er fra husets opførelse i 1985, ved din overtagelse altså 19 år gammelt.
Rygningskit vil med tiden udtørre/revne, og er altså ingen 'evighedskonstruktion'. Dette skal vedligeholdes.
Erfaringsmæssigt vil rygningskitten begynde at udtørre efter 5-10 år afhængig af konstruktion/placering.
…
Vi bygger vores konklusion på:

5. 78.756

Oplysninger fra din anmeldelse
Du har oplyst at der i sommeren -08 dryppede fra loftet i stuen - nedenfor skunkvæg under ovenlysvindue i sydvendt tagflade, længst mod vest.
Endvidere har det primo december -08 dryppet fra loftet i køkkenet, området under skunkvæggen under ovenlysvindue i nordlige tagflade, længst mod øst.

Oplysninger fra besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der på loftsbrædder og side af lamineret drager i køkkenet ses svage spor efter løbende vand i et lokalt mindre område svarende til beskrevet ovenover.
Der kunne endvidere på skunkvæggen under nordvendt ovenlysvindue, længst mod øst, konstateres fugtaftegning partielt på tapet.

I stuen kunne der ikke umiddelbart konstateres spor efter vandindtrængen ved sydvendte ovenlysvinduer.

Der kunne udvendigt ses at der omkring alle ovenlysvinduer er anvendt standard inddækninger og tætningen mellem disse inddækninger og undersiden tagsten er, på sider og i top, udført med rygningskit.
Ved den nederste inddækning, hvor inddækningen udgøres af et blyskørt, er toppen af tagstenene ikke afskåret, hvorved der opstår en mindre rende, hvor vandet der løber ned af ovenlysvinduet midlertidigt vil samles.

På det østligst af de nordvendte ovenlysvinduer kunne der i den venstre side (set udefra) konstateres at være 3 steder hvor søm havde gennembrudt den lodrette side af inddækningen.

Desuden kunne der partielt ses at den øverst del af sideinddækningerne var bukkede i den lodrette vulst-del.

Det er ikke sandsynligt at de konstaterede forhold omkring blyskørterne, de bukkede vulster og sømmene igennem siderne på sideinddækninger er årsag til vandindtrængen.
Var dette tilfældet skulle der i over 20 år have trængt vand ind - og det bærer konstruktionerne ikke præg af.
Det er derimod mere sandsynligt at udtørringen af rygningskitten har nået et stadige, hvor selve materialerevnerne og vedhæftningerne mellem kit/inddækning/ tagsten ikke mere kan sikre tætheden."

I anmeldelse af 27/9 2009 har klageren anmeldt, at der er svamp på overgangen fra skråvæg til skunkvæg i gang på 1. sal. Om årsagen til skaden har han anført, at det eventuelt stammer fra tidligere vandindtrængen ved tagvinduer anmeldt i december 2008.

Selskabet har som svar herpå i brev af 6/10 2009 afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet vedrørende tagvinduerne tidligere var blevet afvist, og at følgeskaden i form af skimmel derfor heller ikke er dækket.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede igen ejendommen den 13/11 2009 og har i rapport af 17/11 2009 bl.a. anført:

"Som følge af ejerskifteforsikringens tidligere afvisning af anmeldt forhold (primo januar 2009) omkring utætte inddækninger omkring ovenlysene, har FT på eget initiativ, i september 2009, fået udskiftet ikke kun inddækningerne, men også selve ovenlysvinduerne.

I den forbindelse opdager man under det østligst vindue i den nordlige tagflade forekomst af skimmel i et smalt bælte øverst på skunkvæggen - forekomsten var synligt, efter nedtagning af bordplade, på overfladen af det malede glasvæv i anslået ca. 1 m længde (jf. Ft' s mail med billede).

Ved besigtigelsen var der gipspladen og dampspærren på skunkvæggen under det østligst vindue i den nordlige tagflade fjernet.

Der kunne herved ses ældre fugtaftegninger på skunkstolpen samt partielt på forskallingsbrædderne, samt (ved løftning af gulvtæppe) i samling af gulvspånplade - spånpladen partielt opkvældet.
Der kunne ikke måles aktuelt fugt i de blotlagte konstruktioner - FT oplyste at det havde stået åbent i 4-5 dage - og ej heller umiddelbare synlige tegn på skimmel/lugt af samme.

Den aftagne gipsplade henlå i carport, og der kunne her ses tegn på partiel opfugtning af bagsiden gipspladen, samt skimmelforekomster på forsiden af gipspladen og på bagsiden af glasvævet.

Som konstateret ved tidligere besigtigelse var der i venstre side (set udefra) af det ovennævnte ovenlys 3 steder slået søm gennem (indefra) den lodrette del af inddækningen.
FT mener at utæthederne som disse søm har forvoldt, skulle være årsag til den beskrevne skade på skunkvæg/gulv. FT påpeger i denne forbindelse at sømmene var gået ud gennem den lodrette del af inddækningen meget tæt ved hjørnet hvor inddækningen bliver vandret.
På den baggrund mener FT at skaden har været tilstede ved overtagelsen.

Umiddelbart er der nok ingen tvivl om at sømmene har været der ved overtagelsen, og man kan heller ikke afvise at der kan/kunne trænge vand ind - men det mener jeg absolut kun er minimalt.
Når der slås et søm igennem indefra i et tyndt blikmateriale, vil grater fra blikmaterialet slutte næsten tæt til sømmet (ses på billede fra FT - arkiveret under mail).
Inddækningen ligger altså med 45 gr. hældning og det løbende vand i denne rende mener jeg umiddelbart vil nå at løbe væk før det kan trænge ind gennem denne meget lille utæthed mellem søm og grat.

Det mest sandsynlige er at skaden skyldes indtrængende vand gennem utætheder ved rygningskitten - når det så er sagt, kan man jo ikke vide om der inden overtagelsen har været mindre utætheder ved rygningskitten som har givet indtrængende vand - som ikke har kunnet registreres indendørs - det er blot ophobet/fordampet fra materialerne. Efterhånden som utæthederne er blevet større er det kommet mere og mere vand og på et tidspunkt er det blevet synligt indendørs.

Konklusionen omkring vandskaden i skunkvæggen må umiddelbart være at det ikke skyldes sømmene, men at man ikke kan fastlægge alderen på skaden.
Omvendt: hvis skaden på skunkvæggen har været der ved overtagelsen, har kunden har rent fysisk åbenbart ikke været generet af den."

På baggrund af rapporten har selskabet i brev af 11/12 2009 til klageren på ny afvist at yde forsikringsdækning.

Klageren anmodede efterfølgende et rådgivende ingeniørfirma om at klarlægge årsagen til vandskaden.

Ingeniøren har i rapport af 1176 2010 bl.a. anført:

"Ved det fritlagte skunk- og skråloft ses tydelige spor efter vandets indtrængning i taget. Sporene ses som skjolder på skunkstolpe, forskallingsbrædder og på gulvspånplader.

Forskallingen har skjolder af blåskimmel med en udbredelse på omkring 0,5 m, som det ses på det nederste bræt.

Tilsvarende har gulvspånpladen et på skjold på knap 1,0 m langs med skunkvæggen og ca. 0,3 m vinkelret på herpå. Der ses tillige en hvid rand langs med skunkvæggen og at opkvældninger af spånpladen, som følge af opfugtning.

Blåskimmel er ikke skadeligt for træets styrkemæssig egenskaber, men er efter et angreb af blåskimmel er træet mindre modstandsdygtig over for senere svampeangreb.

Uden for det skjoldede område ses endvidere, at fugtigheden har været så høj, at både gipspladeskruerne og ståltråden til fastholdelse af mineralulden er anløbet med rust. De anløbne ståldele ses i en afstand på godt 1,0 m fra ovenlysvinduet. Omkring de fritlagte gipspladeskruer ses tillige skjolder på forskallingen af blåskimmel i en afstand på omkring 0,8 m fra ovenlyset.

På de nedtagne materialer, henlagt i carporten, sås meget kraftig skimmelvækst, især på gipspladernes bagside, men også mellem forsiden og tapetet. Denne skimmelvækst er naturligvis partiel, som Nykredits bygningskonsulent betragter det, men når skunkvæggen indgår med sin fulde højde og den vandret udstrækning udgør knap 1,0 m, og dertil kommer en kraftig mørkfarvning af gipspladen, bør skaden i stedet betragtes som: 'Et lokalt område med massiv skimmelvækst.'

…

Der ses ingen tegn på skjolder højere oppe langs med ovenlysvinduet, hvilket tages som udtryk for, at vandet er løbet ind i taget omkring ovenlysets nederste del.

Derfor synes forklaringen om, at vandet kan være trængt ind ved sømmene, der har penetreret inddækningen, at være mindre oplagt.

Tilsvarende er muligheden for, at vandet er trængt ind ved rygningskittet, og forbi vulsterne på inddækningerne, heller ikke særlig oplagt. Det erindres at taghældningen er 45°.

Den sandsynlige forklaring på vandets indtrængning i taget er, at der ofte har stået vand i hulningen ved bunden af renden, som vist på billede 'Bly bund vest (2)'. Vandskaden har tillige sit udgangspunkt i dette hjørne ved vinduet.

…

Sammenfatning
Det er klarlagt, at skaden er opstået i tagfladen ved indgangsfacaden, ved ovenlysets underside og i hjørnet længst mod vest. Der er endvidere trængt så meget vand i taget, at det lokalt har forårsaget stærk skimmelvækst på de indvendige beklædninger.

Med de konstaterede afvigelser fra fabrikantens anvisninger og manglende iagttagelse af almindelig god håndværksmæssig skik ved montering af ovenlysvinduerne, herunder inddækningerne, er skadens årsag indbygget i taget ved husets opførelse.

På denne baggrund, må det antages, at vandet er trængt ind i taget lige siden opførelsen, ganske vist i små mængder, men nok til, at der har kunnet udvikles skimmelvækst, og i så konstante mængder, at skimmelen tillige har kunnet vedligeholdes.

Det bemærkes endvidere, at med udgangspunkt i det forelagte billedmateriale, ses ingen indikationer på, at der skulle have været foretaget ændringer ved inddækningerne siden husets opførelse.

Anbefalinger
For genopretning efter vandskaden hører følgende tiltag

- Udskiftning af inddækninger omkring ovenlysvinduerne med tilhørende tilretning af tagstenene således, at der etableres de nødvendige render og korrekt udførelse af afvanding af disse i h.t. fabrikantens anvisninger.

- Der foretages undersøgelse for skimmelvækst omkring vinduerne i begge tagflader. Undersøgelsen udføres ved at nedtage gipspladerne i en afstand på 0,5 m fra vinduerne hele vejen rundt om disse.

- Materialer, der har været udsat skimmelvækst og som samtidig er beliggende på den kolde side af dampspærren udskiftes, idet ozonbehandlingen almindeligvis ikke kan foretages på materialer med denne placering.

- Der foretages og afgasning af hele boligen med ozon for at uskadeliggøre svampesporer, som har ladet sig sprede i huset. Dette kan udføres med Micro-Clean metoden.

- Der foretages retablering af berørte bygningsdele."

Selskabet har som svar herpå i mail af 14/7 2010 til klageren bl.a. anført:

"Nykredit Forsikring noterer sig, at AL vurderer, at de gennemslåede søm nok ikke har haft den store indvirkning for så vidt angår den konstaterede vandindtrængen.

Påstanden om, at rygningskitten ikke skal være vandtæt, vurderes ikke at være korrekt, idet der ses masser af eksempler på, at der opstår vandskade på lysningssider / vægbeklædninger op langs siderne, i tilfælde hvor rygningskitten ikke er tæt.

Med hensyn til AL's endelige konklusion om, at vandskaden er sket som følge af fejl ved inddækningen i bunden af vinduet, bemærkes det, at der ikke er konstateret visuelle tegn på utætheder. AL nævner selv flere steder, at den manglende afskæring af toppene på tagstenene har bevirket en rende, hvor der kan stå vand, men blyskørtet og aluinddækningen er

samlet vandtæt og da vi ikke har oplysninger om, at der er konstateret huller i blyskørtet, så er vores vurdering, at det henstående vand ikke har kunnet trænge ind i dette område.

For så vidt angår henvisningen til monteringsvejledningen, så skal det bemærkes, at manglende overholdelse heraf ikke i sig selv er et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring. Der henvises endvidere til, at konstruktionen har kunnet bestå i over 20 år og skulle der fra starten være trængt vand igennem, så er det vores klare opfattelse, at så ville skadesbilledet være et helt andet."

Over for nævnet har klageren i klage af 19/7 2010 krævet, at selskabet bliver pålagt at dække:

"… omkostninger i forbindelse med udskiftning af tagvinduer, bl.a. nye gipsplader, delvis nyt gulv, og udskiftning af berørte bygningsdele, arbejdsløn samt udgifter til A.L. Desuden ønskes afgasning af hele huset med ozon for uskadeliggørelse af svampespore med microclean metoden iht. notat. …"

Til støtte for kravet har klageren bl.a. anført henvist til ingeniørrapporten.

Selskabet har over for nævnet i brev af 3/12 2010 alene fastholdt sin afgørelse delvis og har til støtte herfor bl.a. anført:

"*Reparationsudgifter*
Vi er efter vores gennemgang af sagen indstillede på at dække udgifterne til udskiftning af 4 stk. Velux vinduer samt inddækninger til 35.866 kr. (fakt.nr. 2320), faktura fra Stark til 597,30 kr. (fakturanr. 554187), 475,90 kr. (faktura 553087), 68,98 kr. (fakturanr. 559033), samt faktura fra Micro Clean A/S til 6.000 kr. på 5 m2 skimmelafrensning (fakturanr. 11408), i alt 43.008,18 kr.

Vi bemærker, at forsikringstageren har en selvrisiko på 10.000 kr., som fratrækkes ovenstående beløb.

Forsikringstager anfører endvidere i sin klage, at han vil have dækket udgifterne til delvist nyt gulv.

Vi har ikke modtaget en faktura på udførelsen af dette arbejde, og forsikringstager har ikke dokumenteret, at udgiften til delvist nyt gulv er en rimelig og nødvendig skadesudgift pga. utætheden.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en rimelig og nødvendig skadesudgift.

På det foreliggende grundlag kan vi således ikke tilbyde at dække eventuelle udgifter til delvist nyt gulv.

Rådgiverudgifter
Forsikringstager har efterfølgende fremsendt faktura fra Rådgivende Ingeniørfirma A.L. på 31.281,25 kr. for arbejde udført fra november 2009 - juni 2010 samt udarbejdelse af notat.

Vi er som følge af ovenstående tillige indstillede på at betale den fremsendte faktura på 31.281,25 kr.

Ozon-afgasning
Forsikringstager ønsker endvidere dækning over ejerskifteforsikringen for udgifter til afgasning af hele huset med ozon til uskadeliggørelse af svampesporer.
…
Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forsikringstager har ikke løftet bevisbyrden for, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdigt omfang, dvs. at indeklimaet er påvirket i et sådant omfang, at det er nødvendigt med en ozon afgasning af hele huset.

Vi har i henhold til ovenstående anerkendt at dække udgiften til skimmelafrensning på 5 m² som følge af utætte inddækninger i henhold til fakturaen fra Micro Clean.

Der er således alene tale om en lokal opfugtning og skimmelafrensning på 5 m².

Det er vores opfattelse, at en lokal opfugtning / skimmelforekomst på 5 m² ikke påvirker indeklimaet i en sådan grad, at bygningens brugbarhed/værdi er nedsat nævneværdigt.

Det er således vores opfattelse, at denne lokale opfugtning/skimmelforekomst på 5 m² ikke nødvendiggør en ozon afgasning af hele huset, og at der derfor ikke er tale om en nødvendig og rimelig udgift i forhold til skadesomfanget."

Selskabet henviste endvidere til bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 8.11 om ventilation og noter vedrørende skråvæg og skunkrum. I forbindelse hermed har selskabet bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten er udarbejdet den 10. maj 2004.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som forsikringstageren har haft kendskab til, inden forsikringsaftalen blev indgået jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17, litra d. (Vi bemærker, at forsikringstager har fået udleveret en kopi af tilstandsrapporten på tidspunktet for underskrivelsen af købsaftalen den 2. juni 2004, og at vi modtager underskrevet forsikringsaftale den 20. juli 2004).

Forsikringstager er således før sin underskrift af forsikringsaftalen i henhold til oplysninger i tilstandsrapporten blevet informeret / advaret om fugtproblemer i tagrummet, og han har fået oplyst, at der var konstateret skimmel i tagrummet, skunk og skråvægge (samt at der var stor risiko for spredning til tilstødende bygningsdele).

Endelig skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17, litra a.

Som følge af ovenstående vil vi fastholde, at vi ikke skal dække udgifterne til en ozon afgasning af hele huset."

Afslutningsvis hedder det i brevet:

"Afslutningsvist skal vi bemærke, at vi dd. har udbetalt 64.289,43 kr. til forsikringstagers nem konto til dækning af ovenstående beløb, som vi har anerkendt dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen (43.008,18 kr. + 31.281,25 kr. - 10.000 kr. i alt 64.289,43 kr.)"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen?**

14,1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14,4
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.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker 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.
...
d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet givet tilsagn om at dække udgiften til udskiftning af 4 stk. Velux vinduer samt inddækninger, dækning af udgifter til skimmelafrensning på 5 m² samt ingeniørens faktura for rådgivning og udfærdigelse af vurdering. Henset hertil og det i øvrigt oplyste finder nævnet det herefter ikke godtgjort, at forholdet vedrørende fugtproblemet på 1. sal i sig selv udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann