876/11

Den 3. oktober 2011 blev i sag nr. 79.393:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

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. Andre forhold er afvist med henvisning til, at der er tale om kosmetiske forhold eller forhold, som hører under klagernes sædvanlig vedligeholdelse.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at yde dækning for forhold nr. 5 "inddækning ved ovenlys" og delvist for forhold nr. 4 "fugt på indervæg i kvist".

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

1. Gulvbræt i børneværelse
2. Sålbænke afskalning

3. Indvendige vægge på 1. sal
4. Fugt på indervæg i kvist
5. Inddækninger ved ovenlys
6. Kviste beklædning
7. Skimmelsvamp i spær/ undertag/ loftsrum
8. Undertag
9. Parketgulv i stue
10. Facader
11. Sokkel
12. Fuger/ drypnæser
13. Advokatomkostninger

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2003, og at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/11 2006.

Klagernes advokat har i brev af 17/11 2010 til nævnet gjort gældende, at han finder det nødvendigt, at der foretages syn og skøn på ejendommen. Af brevet fremgår yderligere bl.a.:

> "Forsikringstagerne erhvervede pr. 1.6.2007 beboelsesejendom … Ejendommen var 3 år tidligere genopført efter brand, og forsikringstagerne indtrådte ved købet i udførende entreprenørs garanti overfor bygherren.
>
> Forsikringstager tegnede udvidet ejerskifteforsikring med daværende Nykredit Forsikring, nu Forsikringsselskabet Gjensidige.
>
> I 2008 konstateredes omfattende skader, hvilket forhold anmeldtes overfor Nykredit Forsikring. Selskabet afviste dækningspligt med henvisning til bestående garantiforpligtelse for den udførende entreprenør. Under forsikringstagernes sag mod entreprenøren, gik denne konkurs, og Nykredit Forsikring frafaldt indsigelsen om garanti. Der henvises i det hele til omslag …
>
> I løbet af 2009 og frem til nu korresponderede forsikringstagernes antagne advokat med selskabet, og nogle af de omtvistede punkter anerkendtes. Den væsentligste del af korrespondancen fremlægges som bilag …
>
> Herefter resterer tvist om ikke anerkendte skader i overensstemmelse med ovenstående opgørelse og før syns- og skønsforretning.
>
> Forsikringstagerne gør gældende, at de påberåbte forhold indebærer væsentlig værdiforringelse i forhold til, hvad der med rette kan forventes til en nyopført ejendom, i det væsentlige

udbedring af afskallet murværk, omtapetsering af 1. sal og afrensning af loftsrum for skimmelsvamp samt omlægning af stuegulv efter defekt shunt/termostat.

Parterne har foretaget gennemgang på ejendommen, og der er uenighed om, hvorvidt der er tale om skade. Forsikringstagerne ønsker uvildig bedømmelse, jf. ovenfor.

Der er ligeledes uenighed om dækningspligt for forsikringstagers advokatudgift. Der er anvendt 16 advokattimer med et afsat honorar på kr. 30.000,- + moms i sagen. Forsikringstagerne gør gældende, at denne udgift er en følge af uberettiget afvisning og et meget langstrakt sagsforløb, der imidlertid stadig ikke har kunnet føre til afslutning."

Selskabet har i brev af 11/2 2011 til nævnet redegjort for hændelsesforløbet således bl.a.:

"Den 18. august 2008 fremsender forsikringstagers advokat et brev, hvori han anmelder en række forhold til ejerskifteforsikringen, som er konstateret i forbindelse med 5-års gennemgangen af ejendommen. Der henvises til rapport udarbejdet af … af 30. marts 2008.

Efter telefonisk aftale med advokaten afventer vores besigtigelse udfaldet af syn og skøn.

Ved brev af 3. oktober 2008 beder advokaten alligevel om besigtigelse.

Vi fremsender brev af 21. november 2008 til advokaten. I brevet oplyser vi, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er omfattet af en garanti, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra J. Vi henviser til entreprisekontrakten - som forsikringstageren er indtrådt i …

Vi besigtiger med vores konsulent den 3. december 2008. Vedrørende de enkelte forhold henvises i det hele til konsulentens interne rapport af 15. december 2008.

Vi fremsender brev til advokaten af den 19. februar 2009. I brevet henvises på ny til entreprisekontrakten pkt. 3.2 og forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra j, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er omfattet af en garanti. Som følge heraf afvises dækning for forhold, som skyldes manglende færdiggørelse af byggeriet, og vi henviser forsikringstageren til at videreføre disse krav, samt krav som … allerede har anerkendt, til …

Herefter gennemgås øvrige forhold i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Vi anerkender dækning for forhold 17 'Træbeklædning/inddækning mod garage' og forhold 21 'Badeværelsesfuger' …

Advokaten fremsender brev af 9. november 2009. I brevet anføres, at … er gået konkurs ved dekret af 15. maj 2009, og at forsikringstager ved dom har opnået medhold for 150.000 kr. Det nævnes, at der ikke er udsigt til at opnå dækning herfor i konkursboet. Advokaten beder om en revurdering af de anmeldte forhold.

Vi fremsender mail af 18. januar 2010, hvori vi oplyser, at vi har lagt til grund, at de har forsøgt at gøre garantien gældende, hvorfor vi vil besigtige de forhold, som burde have været dækket under garantien, samt genbesigtigelse af øvrige forhold.

Der afholdes møde på ejendommen den 3. marts 2010.
…

Vi fremsender efterfølgende brev af 23. marts 2010 til forsikringstagerne (med kopi til forsikringstagernes advokat), hvori alle forhold gennemgås. Vi anerkender dækning for forhold 9 'Manglende værn', forhold 12 'Udvendige terrassedør i stue mangler tætningsliste', forhold 16 'Adskillelse mod garage", forhold 17 'Træbeklædning / inddækning mod garage', forhold 20 'Badeværelse fald på gulv', forhold 29 'Tagrender', forhold 37 'Manglende gulv i teknikrum', forhold 38 'Manglende mekanisk aftræk på badeværelse', forhold 40 'Manglende shunt'. Vedrørende forhold 39 'Knækkede gulvklinker ved døre' beder vi om yderligere oplysninger. Afvisningen fastholdes for øvrige forhold, men for forhold 2, 3, 13, 25, 29, 32, 33 fremsættes et forligsforslag på 15.000 kr. med henblik på at fremme en afslutning af disse forhold.
…
Advokaten fremsender efterfølgende brev af 14. april 2010, hvori han fastholder dækning for øvrige forhold, som vi har afvist. Han opgør erstatningen til 142.000 kr. (efter fratræk af maksimal selvrisiko på 25.000 kr.) Han fremsætter et forligsforslag på 120.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Den 8. juni 2010 fremsender vi et brev til advokaten, hvori vi kommenterer hans fremsatte forligsforslag. Vi nævner endvidere, at vi har anerkendt en del forhold, og at vi fortsat afventer tilbud herpå.

Den 24. august 2010 (brevet må være fejlagtigt dateret den 3. oktober 2010, da vi har indskannet mailen allerede den 24. august 2010) fremsender advokaten brev ved e-mail, hvori han oplyser, at der vil blive indhentet tilbud på anerkendte forhold. Han oplyser, at han agter at indbringe sagen for nævnet vedrørende ikke anerkendte forhold.

Herefter modtager vi diverse tilbud fra advokaten.

Ved e-mail af 16. september 2010 og brev af 17. september 2010 accepterer vi dele af tilbuddene. Andre tilbud afvises, idet der ikke er tale om anerkendte forhold, og andre tilbud bedes udspecificerede.

Den 7. oktober 2010 fremsender advokaten brev, hvori han vedlægger tilbud vedrørende forhold 39 'Knækkede gulvklinker ved døre' samt uddybende forklaring heraf fra murer.

Vi fremsender svar ved e-mail af samme dag, hvori vi fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade som følge af, at der er tale om en sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet. Vi oplyser dog, at vi - for at imødekomme forsikringstagerne - alligevel er indstillede på at dække udbedringsudgiften hertil i overensstemmelse med løsningsforslag 1 til 8.512,50 kr.

Den 17. november 2010 indbringer forsikringstagers advokat sagen for nævnet. Der ønskes dækning over ejerskifteforsikringen for diverse forhold, som vi har afvist forsikringsdækning for. Advokaten har estimeret beløbet inkl. moms til i alt 136.250 kr. Endvidere ønsker advokaten advokatudgifter dækket over ejerskifteforsikringen med 37.500 kr. inkl. moms."

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende:

1. Gulvbræt i børneværelse

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der langs gavlvæg ses ca. 1 cm manglende gulvbelægning.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at dette forhold udgør en skade. Skaden er opgjort til 2.000 kr..

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "At gulvbræt ikke er ført helt ud til fodliste udgør ikke en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, idet forholdet ingen betydning har for hverken værelset eller gulvet. Der er alene tale om et kosmetisk forhold.
>
> Forsikringstagerne/advokaten har ikke løftet bevisbyrden eller sandsynliggjort, at der er tale om en skade i henhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

2. Sålbænke afskalning

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der er revnedannelser og afskalninger af overfladebehandlingen på sålbænke mod syd. Det er noteret, at forholdet kan medføre frostsprængninger, og at fugt kan trænge ind i det underliggende murværk.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores konsulent har vurderet, at årsagen hertil skyldes manglende vedligeholdelse af en særlig udsat bygningsdel. At der alene er tale om afskalninger på en særlig udsat bygningsdel - sålbænk - underbygges af billederne i vores interne konsulentrapport af 9. marts 2010. Der er ikke tale om nogen fejlkonstruktion, men sålbænke skal - på grund af deres udsatte placering - vedligeholdes ofte for at forhindre afskalning. Efter vores oplysninger har forsikringstager ikke vedligeholdt sålbænke efter deres overtagelse af ejendommen.
>
> I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra a og pkt. 17 litra f dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, eller forhold, som skyldes forsikringstagers almindelige vedligeholdelse.
>
> På baggrund heraf finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.
>
> Vi vil videre nævne, at vi heller ikke finder, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til skadesbegrebet. Vi bemærker, at der er tale om afskalninger af meget begrænset omfang, idet der alene er tale om 1 sålbænk, som har afskalninger.
>
> På baggrund af ovenstående vil vi på det foreliggende grundlag fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.
> …

Såfremt forsikringstagerne f.eks. ved yderligere undersøgelser kan løfte bevisbyrden for, at der er tale om en fejlbehandling, vil vi naturligvis genoptage sagsbehandlingen af dette forhold."

3. Indvendige vægge på 1. sal

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der er revner i hjørnesamlingerne ved de indvendige pladebeklædte vægge. Årsagen hertil skønnes at være manglende udtørring af træ, samt at underlaget til pladebeklædningen ikke er udført korrekt.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til afdampning af tapet, spartling, opsætning af væv i overgang og hjørner samt tapetsering.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores vurdering, at revnerne i hjørnesamlinger skyldes sædvanlig udtørring af materialer samt mindre materialebevægelser, som er normale i nyopførte huse.

Uanset årsagen til revnerne, udgør revnerne i det konstaterede omfang ikke forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, heller ikke i forhold til en nyere ejendom fra 2003.

Der er tale om helt sædvanlige mindre revner, som ingen betydning har for bygningen, og der er alene tale om et kosmetisk forhold. Der er heller ikke tale om nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af disse revner."

4. Fugt på indervæg i kvist

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger …		
	K1	Mørke 'kuldebrosmisfarvninger' ses foran vinduespartier i værelser på 1. sal mod syd."

I bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 hedder det bl.a.:

"**Fugt**
I højre side indvendigt ved vestvendt kvist er der i nederste hjørne ved gulv konstateret indtrængende fugt. Der er forhøjet luftfugtighed.

…
Inddækninger
Inddækninger under vinduer på vestvendt kvist ses med vandansamlinger. Der ses reparationer med elastisk fuge. I venstre side mangler dele af inddækning. Der ses interimistisk lapning med elastisk fugemasse. Indvendig væg konstateret med forhøjet fugtindhold.

Note: Der er risiko for vandindtrængen ved slip af fuger."

Klagernes advokat har opgjort erstatningen for dette forhold tillige med forhold 5 og 6 omtalt nedenfor til 14.000 kr.

Af selskabets brev af 11/2 2011 fremgår bl.a.:

"Vi kan anerkende dækning for årsagen til fugtskaden, det vil sige udgifterne til fejlen i zinkinddækningen omkring kvisten.

Vi kan imidlertid ikke anerkende dækning for selve fugtskaden i værelset, idet følgende er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 6.2 med karakteren Kl:

'Mørke 'kuldebro misfarvninger' ses foran vinduespartier i værelser på 1.sal mod syd.'

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra a.

Idet det i tilstandsrapporten er anført, at der er misfarvninger i værelset, kan vi ikke tilbyde dækning for udbedring af selve den indvendige fugtskade.

Vi kan anerkende udbedringsudgiften på 14.000 kr. excl. moms (som oplyst af forsikringstagers advokat), dog således at denne udbedringsudgift dækker både dette forhold 14 og forhold 34 'Inddækninger ved ovenlys', og der i beløbet samtidig fratrækkes for udgifter vedrørende forhold 27 'Kviste beklædning', hvilket forhold vi ikke kan anerkende som dækningsberettigende jf. nedenfor. Vi beder derfor om en specificeret regning herpå."

5. Inddækninger ved ovenlys

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der ved ovenlysvinduet er vandansamlinger, hvilket giver risiko for vandindtrængen.

I overensstemmelse med det anførte ovenfor under punkt 4 har selskabet anerkendt at yde dækning dog fratrukket udgiften til træbeklædning på kvisten, jf. nedenfor.

6. Kviste beklædning

8. 79.393

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der ikke er tilstrækkelig afstand til den underliggende inddækning ved kvisten, hvilket giver risiko for råd- og fugtskader på træværket.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. I brev af 11/2 2011 til nævnet har selskabet til støtte herfor bl.a. anført:

> "Uagtet at det i bygningsrapporten er anført, at der er risiko for råd og fugtskade på træværket, er der ved vores gentagne besigtigelser (i 2008 og 2010) ikke konstateret aktuelle skader som følge af, at træbeklædningen ligger tæt på den underliggende beklædning. Vi henviser til vores seneste konsulents billedrapport af 9. marts 2010 side 3 og 5, hvoraf det kan ses, at træbeklædningen på kvisten ikke er skadet.
>
> Idet der 7 år efter husets opførelse fortsat ikke er konstateret aktuelle skader som følge af, at træbeklædningen ligger tæt på den underliggende beklædning, finder vi heller ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade på bygningen."

7. Skimmelsvamp i spær/ undertag/ loftsrum

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.11 Ventilation	K2	Eftersynet skønner at der er utilstrækkelig tagrumsventilation. Der er opsat 1 stk. ø 155 mm i hver gavl. Der ses ikke udført ventilation i kip. Note: Det skal anbefales at etablere forøget ventilation af tag/loftrum, så eventuel opfugtning af træværk undgås.
8.12 Isolering	K2	Isolering ses i tagrum lagt for tæt til underside undertag. Der er således ikke tilstrækkelig ventilation mellem undertag og isoleringen. Karakteren K2 er givet pga. ingen tegn på problemer. Note: Det skal anbefales at etablere forøget ventilation, så eventuel opfugtning af træværk undgås. Forholdet bør holdes under observation."

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der på spær og undertag er områder med skimmelsætning. For så vidt angår skimmelsvamp på spærene skøn-

nes årsagen hertil at være, at byggematerialerne ikke var fugtbeskyttet under opførelsen.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal foretage afrensning af skimmelsvampen.

Selskabet har i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har ved vores besigtigelse vurderet, at disse skimmelaftegninger kunne skyldes manglende ventilation.
>
> Ved den efterfølgende besigtigelse den 3. marts 2010 kunne der ikke konstateres skimmel eller opfugtning af træ. Der kunne dog fortsat ses skimmelpletter på undertag. Det skal oplyses, at forsikringstagerne efter den første besigtigelse har eftermonteret udluftning i gavlene, som har haft en positiv virkning på skimmelforekomsten.
>
> Indledningsvist vil vi nævne, at vi ikke finder, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14. Dette begrundes med omfanget af skimmelforekomsten, at skimmelforekomsten alene forekommer i et tagrum, og at det i øvrigt heller ikke er usædvanligt, at der findes skimmelbelægninger i tagrum.
> …
> I tilstandsrapporten, som forsikringstageren har fået udleveret før købet af ejendommen, er således anført, at der er utilstrækkelig ventilation i tagrummet, og at der skal etableres forøget ventilation, således at opfugtning af træværket undgås.
> Såfremt der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation, vil dette naturligt give skimmelforekomster.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra a."

8. Undertag

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at undertaget ikke er monteret stramt alle vegne, og der ses nedhæng af uafsluttede ender, hvilket kan give blafren i vinden.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal bekoste en opstamning af undertaget.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er alene tale om, at undertaget ikke er monteret stramt alle vegne, og at ender ikke er skåret af. Dette - eller det forhold at undertaget eventuelt kan give blafren i vinden - har ingen betydning for undertagets anvendelse eller funktion, hvorfor vi ikke finder, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til skadesbegrebet.

Forholdet har henstået således siden opførelsen af bygningen i 2003 uden at der er sket aktuelle skader som følge heraf, og det er derfor også vores opfattelse, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af, at undertaget ikke er monteret stramt alle vegne og ender ikke er skåret af."

9. Parketgulv i stue

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægning		
…		
	K1	Partielt ses nedslidning af overflade på gulv i opholdsstue."

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække udskiftning af det varmebeskadigede parketgulv.

Selskabet har i brev af i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Advokaten har ikke anført nærmere omkring dette forhold udover at der er tale om varmebeskadiget parketgulv i stue. Vi tillader os derfor at gå ud fra, at der er tale om forhold 33 'Trægulv med sorte aftegninger'.

Vi har alene konstateret, at der visse steder er sorte aftegninger på trægulvet.

Vi har afvist forsikringsdækning for dette forhold, idet der alene er tale om kosmetisk forhold (mørke aftegninger), som ingen betydning har for hverken gulvets brugbarhed eller funktion.

Der er således ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, og disse sorte aftegninger udgør heller ikke nærliggende risiko for skade på bygningen, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt."

10. Facader

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der er områder med afskalninger på ydervæggene, hvilket skønnes at være forårsaget af frostsprængninger som følge af, at underlaget var fugtigt ved udførelsen.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække sandblæsning og maling af facaden.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning for dette forholdt. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har ved vores besigtigelse konstateret, at der er mindre områder med afskallet vægpuds nederst på facaden, især på den nederste del af facaden / gavl mod syd og vest, hvilket kan ses ud fra billederne af vores konsulentrapport af 9. marts 2010.
>
> På det foreliggende grundlag finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.
>
> Vi bemærker, at der alene er tale om mindre afskalninger og alene nederst på facaden, og at der derfor kun er tale om afskalninger på et særlig udsat sted. Det er sædvanligt, at der nederst på facaderne sker afskalninger som følge af opfugtning (regn slår ned på jord/belægninger og herefter op på væggen), og at der således skal ske oftere vedligeholdelse heraf.
>
> Som følge heraf finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14, og i øvrigt finder vi også, at forholdet henhører under forsikringstagers normale vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra f, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
> …
> Såfremt forsikringstagerne f.eks. ved yderligere undersøgelser kan løfte bevisbyrden for, at der er tale om en fejlbehandling, vil vi naturligvis genoptage sagsbehandlingen af dette forhold.
>
> På det foreliggende grundlag må vi dog i henhold til ovenstående afvise, at der er tale om en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan dække udgifterne vedrørende afskalning af facader/ydermur, sandblæsning og maling heraf."

<u>11. Sokkel</u>

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at der i det sydvestlige hjørne er revner i sokkelpudset, hvilket skønnes at skyldes afstødning som følge af vedhæftning til det overliggende murværk.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. I brev af 11/2 2011 til nævnet har selskabet til støtte herfor bl.a. anført:

> "Advokaten har i sin klage til nævnet under forholdet omkring facader henvist til bygningsrapport pkt. 1 'Sokkel', men forholdet omkring revne i sokkel er ikke nævnt særskilt i klagen til nævnet.

Vi vil således for god ordens skyld medtage dette punkt i vores besvarelse til nævnet.
…
Der er alene tale om enkeltstående revner i et enkelt hjørne, og dette har ingen betydning har for bygningen på nogen måde.

På baggrund heraf og på baggrund af vores besigtigelse er det vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14."

12. Fuger/ drypnæser

Af bygningssynsrapporten dateret den 30/3 2008 fremgår, at drypnæser generelt er tilfugede, hvilket hindrer effektiv bortledning af vand.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sit afslag på dækning. I brev af 11/2 2011 til nævnet har selskabet til støtte herfor bl.a. anført:

"Advokaten har i sin klage til nævnet under forholdet omkring facader henvist til bygningsrapport pkt. 8 'Fuger/drypnæse', men forholdet er ikke nævnt særskilt i klagen til nævnet.

For god ordens skyld medtages forholdet således i vores besvarelse til nævnet.
…
Ved vores besigtigelse er konstateret, at fuger mellem sålbænk og vindue er fuget glat med vindue, hvorfor der ingen drypnæse er.

Der er ved vores besigtigelser (seneste besigtigelse den 3. marts 2010) ikke konstateret aktuelle skader som følge af at drypnæser er tilfugede.

Det er heller ikke vores vurdering, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af at drypnæser er tilfugede. Vi bemærker i den henseende, at bygningen er opført uden drypnæser i 2003, og at der således 7 år efter opførelsen ikke er konstateret aktuelle skader som følge heraf, hvorfor vi heller ikke finder, at der er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af tilfugede drypnæser."

13. Advokatomkostninger

Selskabet har i brev af 11/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen ikke grundlag for dækning af advokatudgifter. Vi er dog i konkrete sager indstillede på i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring at dække advokatudgifter i sager, hvor det har været nødvendigt med advokatbistand som følge af sagernes kompleksitet etc.

Vi afviser i denne sag at dække udgifterne til forsikringstagers advokat, idet det er vores opfattelse, at der - dog har været tale om mange forhold - men at sagen i relation til ejerskifteforsikringen ikke været teknisk eller juridisk kompliceret i en sådan grad, som har nødvendiggjort advokatbistand.

Korrespondancen i sagen understøtter også, at der ikke har været tale om en juridisk eller teknisk kompliceret sag, som ikke kunne varetages af forsikringstagerne selv.

På baggrund heraf vil vi fastholde, at vi ikke kan dække forsikringstagers advokatudgifter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen**
(lovens krav)
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.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:

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

…

e. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15, stk. a samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 14.
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

h. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet har gennemset de fremlagte billeder, herunder billederne i bygningssynsrapporten af 30/3 2008, i selskabets interne rapport af 15/12 2008 og i selskabets billedrapport af 9/3 2010.

Nævnet udtaler:

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

1. Gulvbræt i børneværelse

Nævnet finder, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, for hvilken selskabet skal yde dækning.

2. Sålbænke afskalning

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet må henregnes til klagernes sædvanlige vedligeholdelse.

3. Indvendige vægge på 1. sal

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

4. Fugt på indervæg i kvist

Selskabet har anerkendt at dække årsagen til fugtindtrængningen. I tilstandsrapporten er det under punkt 6. "Gulvkonstruktion og gulve" anført, at der foran vinduespartiet på 1. sal mod syd er mørke "kuldebrosmisfarvninger". Da den anmeldte fugtskade befinder sig på tapetet, finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at afvise dækning med henvisning til, at forholdet er nævnet i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække fugtskaden.

5. Inddækninger ved ovenlys

Selskabet har anerkendt at yde dækning.

6. Kvistbeklædning

Nævnet finder, at det giver nærliggende risiko for råd- og fugtskade, at beklædningen på kvisten ikke er udført med tilstrækkelig afstand til den underliggende beklædning. Det forhold, at der endnu ikke er konstateret aktuelle skader, tillægger nævnet ikke be-

tydning henset til, at der er tale om et relativt nyt hus. Selskabet har derfor været uberettiget til at afvise at dække dette forhold.

7. Skimmelsvamp i spær/ undertag/ loftsrum

Af tilstandsrapporten fremgår, at der ikke er tilstrækkelig tagrumsventilation, samt at isoleringen er lagt for tæt til undersiden af undertaget. Begge de disse forhold har fået karakteren K2, som betegner en alvorlig skade. Nævnet finder, at forholdet ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

8. Undertag

Undertaget er ikke monteret stramt alle vegne, og der er nedhæng af uafskårne ender. Nævnet finder, at dette forhold udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde dækning.

9. Parketgulv i stue

Nævnet finder, at misfarvningen af stuegulvet nedsætter huset værdi i forhold til tilsvarende huse af samme alder. Selskabet skal derfor yde dækning for det anmeldte forhold.

10. Facader

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet udgør en skade. Det er nævnets opfattelse, at forholdet hører til den sædvanlige vedligeholdelse. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

11. Sokkel

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, og kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

12. Fuger/ drypnæser

Fuger mellem sålbænk og vindue er fuget glat, hvilket hindrer bortledning af regnvand og øger risikoen for vandskade. Henset til husets alder finder nævnet, at dette forhold

udgør en nærliggende risiko for skade, hvorfor selskabet har været uberettiget til at afvise at yde dækning.

13. Advokatomkostninger

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke af advokaten er udført noget arbejde, som klagerne ikke selv kunne have udført, ligesom nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets behandling af sagen har været af en sådan karakter, at advokatbistand har været nødvendig. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække de hermed forbundne udgifter.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring ASA, skal opgøre og udbetale klagerne erstatning for forhold nr. 1. gulvbræt i børneværelse, nr. 4. fugt på indervæg i kvist, nr. 6. beklædning på kvist, nr. 8. undertag, nr. 9. parketgulv og nr. 12. fuger/drypnæser.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen