890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 79.578:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Den forsikrede ejendom er opført i 1998. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2007 men fik fysisk rådighed over ejendommen pr. 1/10 2007. Handlen skete på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/8 2007.

Den 3/3 2008 anmeldte klagerne, at der var en fejl ved ejendommens Genvex-anlæg, og at anlægget var placeret således, at reparation ikke var mulig, da der var for lidt plads foran anlægget. Klagerne anmeldte endvidere, at der var trækgener fra vinduer, døre og gavle. Den 6/6 2008 anmeldte de yderligere, at der trængte vand ind ved vinduer, og samme dag besigtigede selskabets taksator ejendommen.

Ved brev af 30/6 2008 anerkendte selskabet at yde dækning for indtrængende nedbør ved vinduerne. For så vidt angik placeringen for Genvex-anlægget afviste selskabet at yde dækning med henvisning til, at placeringen ikke var en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at fejlen ved anlægget først var opstået efter overtagelsen af ejendommen. For så vidt angik trækgenerne anførte selskabet, at der ikke var tale om en

skade, men at forholdet kunne have betydning for husets brugbarhed, hvorfor en afhjælpning af trækgenerne var dækket. Selskabet ydede derfor dækning til en indvendig fugning af hjørnesamlingerne mellem gavl og skunk/skråvægge.

Herefter fulgte korrespondance mellem klagernes advokat og selskabet om, hvorvidt placeringen af Genvex-anlægget udgjorde en dækningsberettigende skade og om, hvorvidt fugning ville være tilstrækkeligt til at afhjælpe trækgenerne.

Ved brev af 25/3 2010 til selskabet oplyste klagernes advokat, at der var anlagt retssag mod sælgerne af ejendommen, idet advokaten var af den opfattelse, at sælgerne ikke havde opført sig loyalt over for klagerne ved ejendomshandlen.

I forbindelse med retssagen mellem klagerne og sælgerne af ejendommen blev der afholdt syn- og skøn. Af syn- og skønsrapport af 7/10 2010 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

1.1 Ud fra påvisning af steder med voldsom træk i forbindelse med besigtigelsen, hvilket primært er:
- Alle vinduer
- Alle udvendige døre
- Begge gavlsamlinger
- I forbindelse med etageadskillelsen - ved samlingen med gavlene

ønskes det oplyst, hvad årsagen hertil må antages at være, idet der specifikt ønskes en vurdering af:

A. Trækonstruktionen i huset de pågældende steder
B. Vindisolering/papisolering og forsegling de påviste steder
C. Isolering de påviste steder

1.2 I det omfang syns- og skønsmanden konstaterer mangler/defekter, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvorledes disse kan udbedres.

1.3 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, hvad udgiften til en udbedring vil være.

Svar:

<u>Ad vinduer og døre:</u>

Fælles for alle vinduer og udvendige døre er, at samlingen imellem ydervæg og karm er udført med dækbrædt uden tætning af kalfatringsfugen, se foto 1-5. Den manglende fugning er årsag til at der kan opstå træk ved vinduer og døre. De monterede dækbrædder yder ikke tilstrækkelig sikring mod træk.

Udbedring:

Dækbrædder demonteres og kalfatringsfugen oprenses og der etableres fugeunderlag for elastisk gummifuge inkl. fugeisolering. Der fuges med elastisk fuge og dækbrædder genmonteres. Defekte brædder udskiftes med nye der malerbehandles.

Anslået udbedringsudgift for vinduer og døre ekskl. moms kr. 14.050,-

<u>Ad gavlsamlinger og etageadskillelse:</u>

Generelt er vindafdækningen af isolering ved gavle og ved etageadskillelse ikke udført med tilstrækkelig omhyggelighed, og med et relativt åbent udhæng er der adgang for vinden til undersiden af undertaget og som følge af den mangelfulde vindafdækning vil vinden have direkte adgang til isoleringen som ikke yder beskyttelse mod træk. Indvendig fugning langs lofter og fodlister vil godt nok afbøde trækgenerne i rummet, men værdien af isoleringen vil være væsentligt reduceret som følge af vindpåvirkningen af denne. Se foto 6 til 13.

Udbedring:
Tag inkl. undertag demonteres over gavle samt ved tagfod, således at der kan etableres en tilfuget vindafdækning af isoleringen. Undertag og tag genmonteres.

Anslået udbedringsudgift for gavlsamlinger og etageadskillelse ekskl. moms: kr. 67.500,-

Generelt fremstod selve isoleringsarbejdet i god håndværksmæssig stand.

Spørgsmål 2:

2.1 Syns- og skønsmanden anmodes om at kontrollere, om der er forskriftsmæssig ventilering af ydervægskonstruktionen mellem facadebeklædning og vindpap og tilsvarende tagkonstruktionen.

2.2 I det omfang syns- og skønsmanden konstaterer at der ikke er forskriftsmæssig ventilation, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvorledes manglen/defekten kan udbedres.

2.3 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, hvad udgiften til en udbedring vil være.

Svar:

<u>Ydervægskonstruktion:</u>

Husets ydervægskonstruktion er udført på 2 forskellige måder. I stueetagen er ydervægskonstruktionen udført som et bjælkehus med 150 x 65 mm tykke planker som udvendig beklædning med bagvedliggende vindspærre, 150 mm isolering, dampspærre og indvendig beklædning som træ eller gips på træunderlag.
I gavlene på 1. sal er ydervægskonstruktionen principielt den samme, dog med den væsentlige forskel at de 150 x 65 mm tykke planker er erstattet med 150 x 20 mm brædder.
For gavlbeklædningerne gælder at de ikke er udført med afstandslister imellem beklædningen og vindspærren, ligesom overgangen imellem brædder og bjælker er udført, således at indtrængende vand i gavlbeklædningerne ikke bortventileres, og ved stærk regnpåvirkning vil vandet trænge ind i huset i særdeleshed omkring vinduer og

døre. Fugtpåvirkningen blev bekræftet af en fugtmåling i gavlbeklædningen og underlag som udviste fugtindhold på 20-25 %.
Der kunne ikke umiddelbart konstateres skader på plankerne i husets stueetage.

Udbedring:
Der skal ske udbedring af gavlbeklædningerne på 1. sal.
Eksisterende gavlbeklædning demonteres, vindafdækning reetableres, der etableres afstandslister for genmontage af gavlbeklædning suppleret med nye brædder i nødvendigt omfang. Der udføres tilsætninger ved vinduer. Ved samlingen imellem planker og brædder indlægges zink vandnæse til afvanding af hulrummet ved afstandslisterne. Udhængslister tilpasses. Arbejdet kan med fordel passes sammen med reetablering af isoleringsafdækningen nævnt under besvarelsen af spørgsmål 1, og dette er indregnet i efterfølgende overslag over udbedringsudgift.
Anslået udbedringsudgift for ydervægskonstruktion ekskl. moms kr. 24.000,-

<u>Tag:</u>

Som det fremgår af foto nr. 8-9 og 10 er isoleringen i tagfladen ført helt ud til undertaget. Forskriftmæssigt bør der være et ventileret hulrum på min. 50 mm imellem overside isolering og undertag til at bortventilere den vanddamp der måtte passere en defekt dampspærre. Den forskriftsmæssige afstandsliste imellem lægter og undertag kunne konstateres monteret. Se foto nr. 9.
Det skal bemærkes, at der på syns- og skønsdagen ikke kunne konstateres skader på konstruktionen henført til den manglende udluftning det sted hvor taget var åbnet.

Udbedring:
Udbedring kan kun ske ved at demontere tag, lægter og undertag. Montere afstandslister og genmontere undertag, lægter og tagsten og tilpasse vindskeder og afvanding.
Anslået udbedringsudgift ekskl. moms kr. 75.000,-
...
Spørgsmål 4:

4.1 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om el-installationen i udestuen er udført korrekt, herunder i forhold til:
A. Lovgivningen på området
B. Håndværksmæssigt

4.2 I det omfang det konstateres, at el-installationen i udestuen ikke er udført korrekt, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvorledes manglen/defekten kan udbedres.

4.3 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, hvad udgiften til en udbedring vil være.

Svar:

Se foto nr. 19.
El-installationen i udestuen overholder ikke lovgivningens krav vedr. gulvstikkontakterne. Der er monteret 5 stk. gulvstikkontakter og de skal ved et antal større end 1 alle monteres med 0-leder. De monterede stikkontakter er ikke udført med 0-leder.

Ad. 4.2: Der udføres ny strømforsyning med 0-leder og stikkontakter udskiftes til kontakter med 0-leder.

Ad. 4.3: Anslået udbedringsudgift ekskl. moms kr. 5.000,-

...

Spørgsmål 6:

6.1 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om genvex-aggregatet er installeret korrekt, herunder med hensyntagen til:

A. Almindelig tilgang
B. Servicetilsyn (udskiftning af filtre m.v.)
C. Udskiftning af anlægget

6.2 I det omfang det konstateres at genvex-aggregatet ikke er udført korrekt, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvorledes manglen/defekten kan udbedres.

6.3 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, hvad udgiften til en udbedring vil være (det skal bemærkes, at syns- og skønsmanden bedes besvare spørgsmålet uden hensyntagen til, at der af rekvirenten er skåret hul ind til genvex-anlægget fra badeværelset og alene er adgang til genvex-anlægget via skunken)

Svar:

Se foto nr. 20 til 22.
Anlæggets opstilling i depotrum opfylder ikke de nødvendige mål foran aggregatet for at man kan servicere anlægget, herunder foretage filterskift og udskiftning af komponenter.

Ad. 6.2 Det er skønsmandens forslag til afhjælpning af manglen, at væggen imellem bad og depotrum bygges om, således at der skabes en montagedør ud for aggregatet.

Ad. 6.3 Anslået udbedringsomkostning ekskl. moms kr. 9.500,-

Spørgsmål 7:

7.1 Syns- og skønsmanden anmodes om at vurdere, om ventilations-/varmeanlægget er udført korrekt, herunder med særlig hensyntagen til:
A. Varmekapaciteten
B. Den anvendte rørføring
C. Den håndværksmæssige udførsel

7.2 I det omfang det konstateres at ventilation-/varmeanlægget ikke er udført korrekt, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, hvorledes manglen/defekten kan udbedres.

7.3 Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, hvad udgiften til en udbedring vil være.

Svar:

Varmeanlægget og ventilationsanlægget er opbygget iht. bilag II og III. Funktionsprincippet for varmeanlægget er følgende:
Primær opvarmning sker v.h.a. håndfyret brændeovn med vandcirkulationskreds placeret i stuen for opvarmning af stue, køkken og trappegang og via gulvvarmeanlæg

opvarmning af baggang og toilet samt opvarmning af varmt brugsvand i kombination med solfanger og akkumuleringsbeholder.
Genvex-anlægget er forudsat at dække opvarmning af spisestue, entre, værelse og soveværelse. Der er el-varme på bad.
I bilag VIII er der udarbejdet varmetabsramme for ejendommen og heraf fremgår det at ejendommens varmetab er beregnet til 3.184 watt og varmetabsrammen er beregnet til 3.928 watt. Ejendommen opfylder således varmetabsrammen.
Varmeanlægget opfylder ikke bygningsreglementets krav jf. pkt. 8.2 vedr. automatisk varmetilførsel tilpasset varmebehovet.
Genvex-anlægget har ikke kapacitet til rumopvarmning idet anlægget med varmepumpe kun kan dække ventilationstabet + ca. 400 watt ved den i bygningsreglementets pkt. 8.2.3 fastsatte dimensionerende udetemperatur på -12 °C. Behovet til rumopvarmning i de rum genvex-aggregatet skal dække er ca. 1.000 watt.
El-radiatoren i badeværelset er ikke monteret korrekt, idet den er monteret med blød ledning ført fra andet rum og tilsluttet stikkontakt. Skal være fast installation.

Den anvendte rørføring og håndværksmæssige udførelse giver ikke anledning til bemærkninger.

Ad 7.2:
Afhjælpningen af de konstaterede mangler på anlægget således at det opfylder kravene i bygningsreglementets stk. 8.2.1. 'at varmeanlæg skal forsynes med automatisk regulering, så varmetilførslen kan tilpasses varmebehovet' medfører at den primære varmekilde til opvarmning ikke kan være en håndfyret brændeovn.
Afhjælpning anbefales derfor at ske ved installation af el-radiatorer i stue/køkken - entre, spisestue, værelse og soveværelse. Der laves fast installation til eksisterende radiator i bad. Det forudsættes at eksisterende indføringskabel har tilstrækkelig kapacitet ca. 3,5 kW. Der oprettes ny gruppe i hovedtavle og der udføres fast installation til radiatorer, ført i kabellister.

Ad 7.3:
Anslået udbedringsomkostning ekskl. moms kr. 36.000,-"

Klagernes advokat fremsendte syn- og skønsrapporten til selskabet ved brev af 14/10 2010. Selskabet anerkendte ved brev af 1/12 2010 at yde dækning for trækgenerne ved vinduer og døre som følge af manglende tætning af kalfatringsfugen. For så vidt angik de øvrige forhold afviste selskabet at yde dækning.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i brev af 15/12 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vinduer og døre:
Anerkendt at skulle dækkes af Tryg.

Gavlsamlinger og etageadskillelse:

Selskabet afviser at skulle dække defekten ved gavlsamlingerne og etageadskillelsen. Det henvises dels til, at syns- og skønsmanden angiver, at der med en indvendig fuge kan afbødes for trækgenerne i rummet. Tryg henviser samtidig til, at selskabets skrivelser af henholdsvis 17. april og 28. maj 2009 - bilag ... og ... i sagen - netop har anvist fugning indvendigt som løsning på problemet, hvorved selskabet reelt har anerkendt, at defekten er dækket af ejerskifteforsikringen.

Når henses til at en indvendig fugning alene er en symptom behandling og blot flytter problemet til isoleringen, hvis værdi reduceres væsentligt, vil der, med en sådan løsning, være tale om en defekt, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Defekten må derfor være omfattet af ejerskifteforsikring.

Tag:
Den af syns- og skønsmanden konstaterede konstruktionsfejl ved taget påfører ejendommen en klar risiko for fugtskader. Kravene til minimum 50 mm afstand mellem isolering og undertag er et ganske væsentligt krav, der er kommet ind i byggeforeskrifterne, som følge af at der, forud for reglernes indførsel, blev konstateret en række alvorlige fugtskader i en række ejendomme. Fugtskader der såvel påvirkede ejendommene 'indadtil' som tagbelægningen udadtil, som følge af den manglende bortledning af fugt fra huset, der herefter kondenserede på tagfladens inderside med forskellige fugtskade til følge, herunder frostskader. Når ejendommen i dag - det ene sted hvor syns- og skønsmanden havde åbnet for tagkonstruktionen - ikke kunne konstateres skadet, kan det dels hænge sammen med, at der alene var tale om besigtigelse **et** sted, og dels at huset, som det fremgår af syns- og skønsmandens konstatering og købernes beskrivelse, har været særdeles vanskeligt at opvarme med de varmekilder, der har været til stede i huset. Overetagen har været nærmest ubrugelig i kolde perioder, som følge af den manglende opvarmnings mulighed. Manglende opvarmning betyder selvfølgelig, at der heller ikke produceres vanddampe i nært samme omfang, som hvis huset indvendigt havde en almindelig brugstemperatur. Det må derfor konstateres, at der er stor risiko for skader på bygningen, når varmeanlægget i øvrigt er bragt til at fungere.

Tryg's angivelse af at der nu er gået 12 år siden ejendommen blev bygget, uden at der er sket skader, og at der derfor ikke er en nærliggende risiko for skade, er ikke en anvendelig argumentation. Det 'nærliggende' går ikke på tid. Fast ejendom opføres med henblik på at holde i 100 år eller mere, herunder at kunne klare alle sædvanligt forekommende vejrforhold og hel sædvanligt brug. Med den nu af syns- og skønsmandens konstaterede defekt i konstruktionen vil ejendommens værdi tillige være nedsat væsentligt i forbindelse med et salg.

Skaden bør derfor dækkes, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

El-installation - gulvstikkontakter i udestue:
Baggrunden for at der ved udførsel af ny strømforsyning og med mere 1 gulvstikkontakt skal monteres en 0-leder er, at det sikkerhedsmæssigt er uforsvarligt ikke at have en sådan leder. Brugsmæssigt har det umiddelbart ingen betydning, om der er en 0-leder eller ej, men i forhold til overbelastning af systemet forøges faren for brand væsentligt, når installationen ikke er udført korrekt. Der er således en nærliggende risiko for skader på bygningen. Jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Skaden bør derfor dækkes. Ikke fordi der, som udgangspunkt, er tale om en ulovlig bygningsindretning, men fordi der er tale om nærliggende fare for yderligere skader på ejendommen. Det er ikke relevant, om der er tale om basisejerskifteforsikring eller en udvidet ejerskifteforsikring.

Genvex-anlæg - adgangsmulighed:

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, andet afsnit, fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade. Der er her tale om en manglende dør, for at give en nødvendigt adgang til vedligeholdelse og udskiftning af Genvexanlægget. Tryg bør derfor under ejerskifteforsikringen også dække denne defekt.

Varmeanlægget:
En bygning består af facader og tag, rumopdelinger samt faste installationer til belysning, opvarmning m.v. Viser det sig, at der i huset mangler radiatorer eller andet i enkelte rum må det være manglende bygningsdele jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Ifølge syns- og skønsrapporten er der adskillige defekter ved varmeanlægget i forhold til varmeanlæggets formål - at varme huset op til en acceptabel brugstemperatur. Når der således i huset mangler et varmeanlæg, med en automatisk regulering, så varmetilførslen kan tilpasses varmebehovet, er det en manglende bygningsdel omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det af Tryg anførte i skrivelsen af 1. december 2010, hvorefter ventilations- og varmeanlægget alene skulle være dækket, hvis der var tegnet ekstrasikring, som omfatter ulovlige el- og vvs-installationer, har ingen sammenhæng med det i forsikringstilbuddet anførte, hvori er angivet, at den udvidede ejerskifteforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold, kloak m.v. Der er ikke her tale om en bygningsinstallation med en manglende funktionsduelighed. Den i ejendommen installerede pejs fungerer udmærket og tilsvarende Genvex-anlægget, uden at anlæggene hver for sig eller sammen i øvrigt kan opfylde sædvanlige krav om, at en ejendom skal kunne opvarmes med automatisk system, der sikrer, at varmetilførslen kan tilpasses automatisk til varmebehovet. Der er her tale om en manglende bygningsdel, der, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1, er dækket.

Indføringskabel til el:
Den manglende metalrørsafdækning fra nedgravningsdybde 70 cm under terræn og op til indføring medfører hverken funktionsbegrænsninger eller fare for bygningsdele i øvrigt - mere for mennesker - det findes derfor at indføringskablet og udbedringen heraf ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen - som den eneste af de konstaterede defekter."

Selskabet ønskede at besigtige ejendommen på ny. Besigtigelserne fandt sted den 7/3 og den 21/3 2011. Herefter anførte selskabet i brev af 5/5 2011 til nævnet bl.a.:

"Huset er opført i 1998, men ved husets opførelse var det Bygningsreglementet for Småhuse 1985, der var gældende (indtil 15.12.1998).

Vores vurdering
Der er tale om et hus, som er opført i 1998. Huset er opført som lavenergihus, hvorfor der ikke er en primær energikilde.

A. Genvex-anlæg
Manglende friplads/manglende dør
Klager gør gældende, at den manglende adgang til Genvex-anlægget, herunder en manglende dør, er en skade, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der er adgang til anlægget inde i skunken via dør fra gang til skunken. Der er målt en fri afstand på 27 cm fra anlægget til skunkvæggen mod bad. Iht. foreliggende installationsvejledning skal være en friplads på 60 cm for reparation og vedligeholdelse.

Vi finder ikke, at adgangen ind til anlægget, der ikke kan give en nødvendig adgang til vedligeholdelse og udskiftning af Genvex-anlægget, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi finder heller ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade. Det er ikke usædvanligt, at der må foretages indgreb i andre konstruktioner for at reparere installationer.

Det fastholdes således, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

B. Varmeanlæg - skønsrapportens spørgsmål 7
Forholdet omfatter 2 problemstillinger:

- 1. Anlæggets lovlighed i forhold lovgivningens krav om automatisk regulering.
- 2. Varmeanlæggenes samlede varmekapacitet.

Ad. 1 - Anlæggets lovlighed i forhold lovgivningens krav om automatisk regulering
Det primære varmeanlæg, som er håndfyret brændeovn med vandcirkuleringskreds og med supplement fra solvarmepaneler på taget, overholder ikke BR 85' s afsnit 8.2.1 om automatisk regulering. Det fremgår dog ikke af bygningsreglementet, hvor og hvordan den automatiske regulering skal indrettes, men i den vejledende tekst i reglementet i samme afsnit står der, at kravet kan opfyldes ved anvendelse af radiatortermostatventiler.

Der er ingen radiatorer men alene gulvvarmeslanger i nogle rum, og disse er ikke forsynet med termostater.

Klager har ikke tegnet ekstrasikring for ulovlige forhold, hvorfor forholdet ikke er dækket for så vidt lovliggørelse.

Det fremgår ikke af syn- og skønsrapporten, om brændeovnen med tilhørende vandcirkulerende kreds har kapacitet til at opvarme stue / køkken, trappegang, baggang, toilet og varmt brugsvand. Skønsmandens forslag til etablering af el-radiatorer i disse rum referer da også alene til opfyldelse af gældende lovgivning. Hertil skal også præciseres, at det af skønsrapporten fremgår, at ejendommen opfylder varmetabsrammen, idet ejendommens varmetab er beregnet til at 3.184 watt, og varmetabsrammen er beregnet til 3.928 watt.

På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at dette forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad. 2 - Varmeanlæggenes samlede varmekapacitet
Det fremgår af syn- og skønsrapporten, at genvex-anlægget ikke har kapacitet til at opvarme spisestue og entre i stueetagen samt værelse og soveværelse i tagetagen.

På grundlag heraf og de foreliggende oplysninger, herunder forsikredes målinger og udtalelser, findes vi det sandsynligt, at genvex-anlæggets manglende kapacitet har betydning for brugbarheden for så vidt angår de nævnte rum. Installation af el-radiatorer i disse rum kan således efter vores vurdering være dækket af ejerskifteforsikringen.

Kunden bedes indhente tilbud på installation af el-radiatorer i spisestue og entre i stueetagen, samt værelse og soveværelse i tagetagen. Efter modtagelse af tilbuddet, skal tilbuddet godkendes af taksator, før udbedring kan igangsættes.

C. Gavlsamlinger og etageadskillelser - skønsrapporten spørgsmål 1
Dette forhold omfatter 2 af hinanden uafhængige byggetekniske problemstillinger:

- 1. Trækgener ved gavlydervægge i tagetagen.

- 2. Trækgener / nedsat isoleringsværdi i forbindelse med etageadskillelsen.

Ad. 1 - Trækgener ved gavlydervægge i tagetagen.
Dette forhold er tidligere accepteret, og vi finder efter seneste besigtigelse ingen anledning til at ændre det tidligere givne tilsagn med hensyn til dækningsomfang. Vi har anerkendt, at dække afhjælpning, - i form af en indvendig fuge-, af trækgener ved gavle, idet her ikke er tale om en fejlkonstruktion.

Udbedring med indvendig fuge, har vi anslået til 3.500 -4.000 kr. inkl. moms. Klager bedes dog indhente tilbud på udbedring med indvendig fuge. Efter modtagelse af tilbuddet, skal tilbuddet godkendes af taksator før udbedring kan igangsættes

Klagers advokat er af den opfattelse, at en indvendig fuge alene er en symptombehandling og blot flytter problemet til isoleringen, hvis værdi (effekt) i så fald vil reduceres væsentligt. Dette med begrundelse i skønsrapporten, hvoraf fremgår at *vindafdækningen af isolering ved gavle og ved etageadskillelse ikke er udført med tilstrækkelig omhyggelighed. Som følge af den mangelfulde vindafdækning vil vinden have direkte adgang til isoleringen, som ikke yder beskyttelse mod træk.* I henhold til skønsrapporten *vil den indvendige fuge afbøde trækgenerne, men effekten af isoleringen vil være væsentligt reduceret som følge af vindpåvirkningen.*

Jeg skal i den forbindelse henvise til nedenstående om trækgener og nedsat isoleringsværdi.

Ad. 2 - Trækgener/nedsat isoleringsværdi i forbindelse med etageadskillelsen.
Det er uklart, hvad syn- og skønsmanden reelt mener problemet er. Det er dog vores vurdering, at der sandsynligvis menes, at vindbrættet mellem spærrerne ved tagfoden ikke er udført med tilstrækkelig tæthed, så det trækker ind på undersiden af loftisoleringen og ind langs fodlisterne i tagetagen.

Ved genbesigtigelsen konstaterede vores taksator gennem en lem i soveværelset, at isoleringen mellem spærrene var ført helt ned til tagfoden, hvorfor skunken skal ses som en varm skunk. Det kunne ikke umiddelbart ses, hvordan isoleringen var afsluttet ved spærfod / ydervæg.

Ved henvendelse til tømreren (tømrermester ...), der var til stede ved syn- og skønsforretningen, oplyste denne, at vindbrættet er lavet af en tynd masoniteplade, som ikke er tætnet ved spær og ydervæg. Er dette tilfældet, kan det måske medføre trækgener, som har betydning for brugbarheden.

Ved taksators genbesigtigelse den 25. marts 2011 sammen med tømreren, blev taget og undertaget åbnet for at undersøge disse forhold.

Taksator konstaterede her, at isoleringen mellem spærrene var ført helt ned mod vindbrættet, men selve vindbrættet var udført af en ca. 12 -16 mm træfiberplade, og at denne stod i en udadgående bue, så der var en åbning mellem vindbrættets underkant og overkant af ydervæg.

Dette vil givetvis medføre træk ind i den 'varme' skunk og etageadskillelsen.

Efter vores vurdering kan det give træk ved fodlisterne i en sådan grad, at det kan have betydning for brugbarheden i form af trækgener og nedsat mulighed for tilstrækkelig opvarmning i kolde og blæsende perioder.

Forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Udbedring af forholdet kan ske som følger:

- Nedtagning og genoplægning af de 3-4 nederste rækker tagsten, med tilhørende undertagsplader og lægter.
- Udskiftning af vindbræt med formstabil plade eller bræt, som fuges til spær i siderne og underkant mod ydervæg og samtidig tilretning af isolering.

Klager bedes indhente tilbud på ovenstående udbedring. Efter modtagelse af tilbuddet, skal tilbuddet godkendes af taksator, før udbedring kan igangsættes.

D. Ydervæggekonstruktion - skønsrapporten spørgsmål 2
Som beskrevet i syn- og skønsrapporten er ydervæggene opført henholdsvis med massive planker i stuetagen og en tyndere overfalset vandret bræddebeklædning i gavltrekanterne. Der er ikke monteret ventilationsspalte mellem bræddebeklædningen og den bagvedliggende konstruktion i gavltrekanterne.

Taksator konstaterede ved genbesigtigelsen, at bræddebeklædningen i den vestvendte gavl var ret medtaget af vejr og vind, og at specielt de nederste brædder var tørret ind i en grad, så der var mulighed for indtrængende nedbør. Der var monteret vindtæt pap bag bræddebeklædningen, så eventuel indtrængen nedbør vil finde ned til overkant af stueetagens ydervægge.

I overgangen mellem gavltrekantens beklædning og plankerne i stueetagens ydervæg var der ikke monteret drypnæse til afledning af indtrængende nedbør fra gavltrekanten. Derfor kan det indtrængende nedbør trænge ned i ydervægskonstruktionen og måske helt ned til gulvene i stueetagen.

Der kunne ved genbesigtigelsen konstateres svage fugtaftegninger på gulvet i spisestuen ved den vestvendte gavlydervæg, som kan stamme herfra eller fra inddækningerne omkring vinduerne.

På den østvendte gavl sås ingen tegn på indtrængende fugt, idet denne er dækket af taget over en svalegang.

Der er ikke konstateret skade på stueetagens plankebeklædning som følge af dette forhold, hvilket også fremgår af syn- og skønsrapporten side 7.

Den manglende ventilationsspalte udgør efter vores vurdering ikke nærliggende risiko for skade, men det kan ikke udelukkes, at den manglende drypnæse i overgangen mellem bræddebeklædning og facadeplanker kan føre til, at nedbør trænger ind i ydervægskonstruktionen i den vestvendte gavl.

Det er derfor vores vurdering, at de manglende drypnæser er dækket af ejerskifteforsikringen, for så vidt gælder gavlen mod vest.

Udbedring kan ske som følger:

- Af- og genmontering af de 2-3 nederste brædder i gavltrekanten. (evt. udskiftning med nye brædder.)
- Montering af drypnæse af egnet materiale mellem nederste bræt i gavltrekanten og øverste planke i ydervæggen.

Klager bedes indhente tilbud på ovenstående udbedring. Efter modtagelse af tilbuddet, skal tilbuddet godkendes af taksator, før udbedring kan igangsættes.

E. Tag - Manglende ventilation mellem isolering og undertag.
Det fremgår af skønsrapporten *at isoleringen i tagfladen er ført helt ud til undertaget. Forskriftsmæssigt bør der være et ventilleret hulrum på min. 50 mm imellem overside af isolering og undertag til at bortventilere den vanddamp, der måtte passere en defekt dampspærre. Den forskriftsmæssige afstandsliste imellem lægter og undertag kunne konstateres monteret.*

Taksator har ved besigtigelse af ejendommen den 25. marts 2011 sammen med tømreren konstateret, at det er korrekt, at isoleringen i skråvæggene går helt op mod undertaget.

Som det fremgår af syn- og skønsrapporten side 8, er der ikke konstateret skader på konstruktionen som følge af dette forhold, og ved åbning af taget den 25. marts 2011 sammen med tømreren, fandtes der absolut ingen tegn på fugt i konstruktionen.

Undertaget består af masoniteplader med en mørk overfladebehandling.

De anvendte undertagsplader kan ikke umiddelbart produktbestemmes, men der findes forskellige tilsvarende undertagsprodukter baseret på masoniteplader på markedet, og disse er alle diffusionsåbne.

Ved diffusionsåbne undertage kræves ikke ventilation mellem isolering og undertag. Diffusionsåbne undertag er netop 'åndebart'.

Der er derfor ikke tale om en fejl ved taget. Videre er der ikke konstateret skader og henset til at forholdet ikke har medført skader efter 12 år, skønnes der ej heller nærliggende risiko for 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.

Det fastholdes således, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

F. El-installation - gulvstikkontakter i udestue
Det fremgår af skønsrapporten *at el-installationen i udestuen overholder ikke lovgivningens krav vedr. gulvstikkontakterne. Der er monteret 5 stk. gulvstikkontakter, og de skal ved et antal større end 1 alle monteres med 0-leder. De monterede stikkontakter er ikke udført med 0-leder.*

Klagers advokat anfører hertil, at forholdet bør dækkes, da der er tale om nærliggende fare for yderligere skader på ejendommen, hvorfor det ikke er relevant, om der er tale om en basisejerskifteforsikring eller en udvidet ejerskifteforsikring.

Vi har afvist forholdet med, at klager ikke har tegnet ekstrasikring, som omfatter ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Tidligere var der ikke krav om jordforbindelse i stikkontakter, og det er fortsat lovligt i installationer udført før et givet tidspunkt, forudsat at installationen er beskyttet med et HFI/ HPFI relæ.

Installationen er forsynet med HPFI-relæ, og på den baggrund findes der ikke nærliggende risiko for skade som følge af dette forhold. Endvidere finder vi det ikke godtgjort, at de konstaterede ulovligheder indebærer nærliggende risiko for skade. I den forbindelse skal bemærkes, at forholdet har været bestående i 12 år, og der ingen tegn er på, at ulovlighederne indebærer nærliggende risiko for skade.

Ved taksators besigtigelse sås det tillige, at en el-radiator i bad i tagetagen var tilsluttet en stikkontakt i det tilstødende installationsrum (skunk) med blødledning.

Uden nærmere undersøgelse kan det ikke afgøres, hvilket tværsnit den brugte ledning har. Dette forhold skønnes ligeledes ulovligt, men udgør ikke nærliggende risiko for skade.

At en el-installation er ulovlig udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i standarddækningens forstand. Forholdene er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Konklusion
Vi fastholder på baggrund af ovenstående vores tidligere afgørelser i sagen, man kan som ovenfor anført tilbyde dækning af:

- Installation af el-radiatorer i spisestue og entre i stueetagen, samt værelse og soveværelse i tagetagen, jf. pkt. B, ad. 2,
- Trækgener/nedsat isoleringsværdi i forbindelse med etageadskillelsen, jf. pkt. C, ad. 2
- Manglende drypnæser, jf. pkt. D, samt
- Allerede anerkendt forhold, herunder afhjælpning af trækgener ved gavle, - i form af en indvendig fuge -, jf. pkt. C, ad. 1.

Det skal bemærkes, at klager har en selvrisiko på 30.000 kr.

Til orientering vedlægges AK 71.284, 71.478 og 75.288, der omhandler ulovlige forhold."

Klagernes advokat indhentede herefter syn- og skønsmandens bemærkninger til selskabets brev. Af udtalelse af 26/10 2010 fra syn- og skønsmanden fremgår bl.a.:

"**1.1 Ad A. Genvex-anlæg**
Genvex anlægget er forudsat som del af bygningens opvarmningsanlæg og som sådan nødvendigt for ejendommens brugbarhed. Forudsætning for korrekt drift og funktion af Genvex anlægget, er vedligeholdelsesskift af filter. Derfor er der sat krav til min. afstande omkring Genvex-anlægget. Det er usædvanligt at der skal foretages destruktive indgreb i konstruktioner for at varetage nævnte vedligeholdelse.

1.2 Ad B Varmeanlæg - Skønsrapportens spørgsmål 7
1.2.1 Lovlighed: Som anført er der i rapporten taget stilling til lovligheden af det udførte varmeanlæg og det opfylder ikke BR' s krav til udførelse af varmeanlæg.

Henset til brugbarheden skal jeg blot konstatere at der for det aktuelle anlæg skal opretholdes en manuel indfyringsaktivitet pr. ca. 120 minutter afhængigt af brændsel, og da varmeafgivelsen i rummene uden gulvvarme alene er baseret på stråling og konvektion fra selve brændeovnen vil der være en større temperaturdifferens i rummene med heraf afledt influens på brugbarheden.

1.2.2 Varmeanlæggenes samlede varmekapacitet:
Ingen bemærkninger.

1.3 Ad C gavlsamlinger og etageadskillelser - Skønsrapporten spørgsmål 1

1.3.1 Trækgener ved gavlydervægge i tagetagen: Vindbræt og vindafdækning af isolering i tagkonstruktioner har det formål at beskytte isoleringen med indtrængende kold luft. Derfor er vindbrædt/vindafdækning fuget til de omkringliggende konstruktioner, for at forhindre denne indtrængning effektivt. Den indtrængende kolde luft har flere indvirkninger på isoleringen:
1: Mineraluldisolerings isoleringsværdi er baseret på princippet omkring stillestående luft er en meget dårlig varmeleder, når man derfor udsætter et relativt porrøst materiale som mineraluld for en luftgennemstrømning, så reduceres isoleringsværdien ganske betydeligt.
2: sker denne påvirkning over længere tid vil luftgennemstrømningen også kunne påvirke materialestrukturen med konstant reduceret isoleringsværdi til følge.
Jeg kan derfor på ingen måde anbefale, at manglen alene afhjælpes ved en indvendig fugning.

1.3.2 Trækgener/nedsat isoleringsværdi i forbindelse med etageadskillelsen: Det er anført, 'at det fremstår uklart hvad syn- og skønsmanden reelt mener problemet er' i den forbindelse kan det konstateres, at der er fuld overensstemmelse imellem forsikringsselskabets konstaterede årsag og syns - og skønsmandens besvarelse, nemlig: Mangelfuld vindafdækning. Det konstateres ligeledes, at der er enighed om udbedringsformen.

1.4 Ad D ydervægskonstruktion - skønsrapportens spørgsmål 2

Den af forsikringsselskabet foreslåede udbedring er utilstrækkelig til at sikre konstruktionen i hele dens levetid. Manglende udførelse af afstandslister og inddækninger over vinduer vil medføre reduceret levetid på konstruktionen og vil ikke være i overensstemmelse med korrekt udførelsespraksis.
Forsikringsselskabets udsagn omkring risiko for skade finder jeg stærkt bekymrende henset til at der på datoen for udførelse af syn - og skøn på ejendommen d. 2010-09-07, blev målt fugtindhold i gavlkonstruktionens beklædning og underlag på 20 til 25 %.

1.5 Ad E Tag - Manglende ventilation mellem isolering og undertag

I syn - og skønsrapporten har undertegnede svaret på om der var forskriftsmæssig ventilation i tagkonstruktionen og det er der efter syn - og skønsmandens opfattelse ikke.
Det er korrekt, at ved et diffusionsåbent undertag kan isoleringen placeres imod undertaget. En forudsætning for dette er dog at der er udført en omhyggelig dampspærre og tagkonstruktionen i forvejen er udført korrekt.
I forbindelse med den udbedring af trækgenerne ved etageadskillelse og gavle, som anført i min syns - og skønsrapport, vil den luftmængde der før udbedring var til stede i skunk - og loftrum blive væsentligt reduceret. I sammenhæng med manglende dampspærre i den vandrette del af skunken og 'varm skunk' vil risiko for skader på tagkonstruktion efter undertegnedes opfattelse være til stede.

1.6 Ad F El-installation - gulvstikkontakter i udestue
I syns - og skønsrapporten er der svaret på om installationen er udført korrekt for så vidt angår stikkontakter. I det aktuelle tilfælde er der tale om flere end 1 stikkontakt og så skal alle stik forsynes med 0-leder.

2. Konklusion
Forsikringsselskabets skrivelse giver ikke anledning til ændring af undertegnedes syns- og skønsrapport. Den væsentligst forskellige opfattelse er vel begrundet i at syns- og skønsrapportens svar på de oplistede spørgsmål tager udgangspunkt i udførelse i henhold til gældende lovgivning og god udførelsespraksis, der skal sikre ejendommens funktionalitet i hele levetiden. Hvorimod forsikringsselskabets besvarelse tager udgangspunkt i en risiko vurdering."

Hertil har selskabet i brev af 5/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. 1.1 Ad A Genvex anlæg.**
De faktuelle forhold er klarlagt, hvorfor det alene drejer sig om, hvorvidt forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller giver nærliggende risiko for skade og således er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi finder fortsat ikke, at manglende friplads er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi har også her noteret os, at skønsmanden opgør udbedringsudgiften til 9.500 kr., hvilket vi ikke finder, er en udgift, der betyder en værdinedsættelse af bygningen nævneværdigt.

Endvidere fremgår følgende af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2:

Hvad dækker forsikringen ikke:

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), 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.

Forsikringen dækker således ikke bygningens funktionsforhold, og vores kunder har ikke tegnet Ekstrasikring, der dækker ulovlige forhold samt manglende funktion af VVS- og el installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Skønsmandens bemærkninger giver således ikke anledning til at ændre vores afgørelse.

Vedr. 1.2 Ad B Varmeanlæg
1.2.1.
Skønsmanden skriver, *at der i forhold til brugbarheden skal opretholdes en manuel indfyringsaktivitet pr. ca. 120 minutter afhængigt at brændsel, og da varmeafgivelsen i rummene uden gulvvarme alene baseret på stråling og konvektion fra selve brændeovnen, vil der være en større temperaturdifferens i rummene med heraf afledt influens på brugbarheden.*

Skønsmandens teoretiske betragtninger er givetvis rigtige, men det er ikke usædvanligt, at der også i boliger med traditionel fuldt funktionsdygtigt varmeanlæg opereres med forskellige temperaturer i forskellige rum.

Vi må medgive, at det er en usædvanlig varmeforsyning, der er i huset, men dette er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har varmeforsyningen været synligt for køber inden huset blev købt, idet det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 10 side 15, at VVS-Installationer består af brændeovn med vandcirkulation, solfanger til brugsvand, luft til luftpumpe og genvex. Køber har således været bekendt med, at der var en manuel indfyringsaktivitet, og at flere rum skulle opvarmes ved hjælp af håndfyret brændeovn.

Videre har forholdet været bestående i 12 år, og der er ikke tegn på, at forholdet indebærer risiko for skade.

Vi finder dermed på baggrund af ovenstående og det anførte i vores skrivelse af 5. maj 2011 ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller giver nærliggende risiko for skade.

Det fastholdes derfor, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedr. 1.3 Gavlsamlinger og etageadskillelse
1.3.1

Vi finder at skønsmandens konklusion er meget teoretisk.

Gavl / tagkonstruktionens udformning var ved første besigtigelse afdækket og den foreliggende skitse viser med tydelighed, at det kun kan være en ubetydelig kant af gavlvæggens isolering, der i givet fald kan påvirkes af træk. Dette vil efter vores vurdering ikke nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller giver nærliggende risiko for skade. Vi finder derfor fortsat, at en indvendig fugning er en forsvarlig løsning og skønsmandens bemærkninger, giver således ikke anledning til at ændre vores afgørelse.

Vedr. 1.4 Ad D Ydervægskonstruktion.
Konstruktionen var tidligere helt sædvanlig, herunder da huset blev opført i 1997/1998. Ved husets opførelse var det Bygningsreglementet for Småhuse 1985, der var gældende og først af SBI 189 (gældende fra 15.12.1998 og således efter husets opførelse) er bagvedliggende ventilationsspalte nævnt.

Den aktuelle ydervægsbeklædning er endvidere tilstrækkelig diffusionsåben til at sikre mod skadelig kondensdannelse fra indeluften, og i forhold til vejrligets påvirkninger udefra giver den samme beskyttelse som en beklædning med bagvedliggende hulrum.

En fugtighed i den udvendige beklædning som målt af skønsmanden på et specifikt tidspunkt, finder vi ikke usædvanlig, og kan ikke undgås, hvilket også er grunden til, at udvendigt træværk har begrænset levetid og jævnligt skal overfladebehandles.

Vi fastholder derfor vores afgørelse.

Vedr. 1.5 Ad E Manglende ventilation mellem isolering og undertag.
Vi bemærker, at skønsmanden er enig i at konstruktionen med diffusionsåben undertag direkte mod isoleringen er i orden. Dog lægger skønsmanden til grund, at det forudsætter at dampspærren er intakt.

Det er tidligere konstateret, at der er monteret dampspærre i skunk og skråvægge og den manglende del af dampspærren i den vandrette del af skunken har vist sig ikke at medføre

fugtskader. Det er i den forbindelse heller ikke vores vurdering, at det vil medføre øget risiko for fugtskader, hvis vindbrædderne langs ydervæggene fuges.

Der efter vores vurdering tale om meget teoretiske betragtninger fra synsmandens side.

Vi fastholder derfor vores tidligere afgørelse i sagen.

Vedr. 1.6 Ad F El installationer.
Jeg skal henvise til vores bemærkninger i skrivelse af 5. maj 2011.

Afslutningsvis har vi noteret, at skønsmanden i sit notat oplyser, at syn- og skønsrapporten tager udgangspunkt i at sikre ejendommens funktionalitet i hele levetiden og vores besvarelse tager udgangspunkt i en risikovurdering. Dette er vi enige i, idet skadebegrebet i ejerskifteforsikringen er en risikovurdering.

Skønsmanden tager således udgangspunkt i, hvordan ejendommens funktionalitet sikres bedst muligt i resten af ejendommens levetid ved de konstaterede forhold, hvorimod ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i, om de konstaterede forhold medfører, at der er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
...
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), 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."

Nævnet udtaler:

Genvex-anlæg

Nævnet finder, at placeringen af Genvex-anlægget ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller medfører nærliggende risiko for skade.

Varmeanlæg

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at ejendommens varmeanlæg ikke opfylder BR 85's afsnit 8.2.1, der stiller krav om automatisk regulering, så varmetilførslen kan tilpasses varmebehovet. Forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning. At en installation er ulovlig, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, og nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen heller ikke godtgjort, at ulovligheden indebærer nærliggende risiko for skade.

For så vidt angår varmeanlæggenes samlede kapacitet fremgår det af syn- og skønserklæringen, at Genvex-anlægget ikke har tilstrækkelig kapacitet til rumopvarmning. Ifølge syn- og skønsrapporten var det forudsat, at Genvex-anlægget skulle dække opvarmningen af spisestue, entré, værelse og soveværelse. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at forholdet har betydning for brugbarheden af de nævnte rum, og selskabet har anerkendt at yde dækning til installation af el-radiatorer i de nævnet rum svarende til den i syn- og skønsrapporten anbefalede afhjælpningsmetode. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Gavlsamlinger og etageadskillelse

Selskabet har anerkendt at yde dækning til afhjælpning af trækproblemerne ved gavlydervægge i tagetagen ved indvendig fugning af hjørnesamlingerne mellem gavl og skunk/skråvægge. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet endvidere anerkendt at yde dækning til en udskiftning af det eksisterende vindbræt med en formstabil plade eller bræt, som fuges til i siderne og underkanten.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at de af selskabet foreslåede udbedringsmetoder ikke er tilstrækkeligt til at afhjælpe trækgenerne på forsvarlig vis. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Yderkonstruktion

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at den manglende ventilationsspalte mellem bræddebeklædningen og den bagvedliggende konstruktion i gavltrekanterne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Uanset det i syn- og skønsrapporten oplyste fugtindhold i gavlkonstruktionens beklædning og underlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Herefter, og idet selskabet har anerkendt at yde dækning til etablering af drypnæse i overgangen mellem bræddebeklædningen og facadeplankerne, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Tag

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at den manglende ventilation mellem isolering og undertag udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller medfører nærliggende risiko for skade.

El-installation - gulvstikkontakter i udestue

Forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har godtgjort, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko herfor.

20. 79.578

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson