886/12

Den 15. februar 2012 blev i sag nr. 80.054:

xxxx xxxxxxxxx
xxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for flere anmeldte forhold.

Klagen vedrører følgende forhold (parternes nummerering og benævnelse benyttes):
1. Træfiberplade bag facadebeklædning2. Dampspærre i ydervæg3. Ustabil ydervægs-konstruktion i anneksbygningen4. Loftbeklædningen i anneksbygningen

Selskabet har afvist at dække forhold 1, 2 og 4 bl.a. med henvisning til, at disse forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Forhold 3 har selskabet afvist med henvisning til, at dette er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Ejendommen er købt af klageren med overtagelse den 1/1 2009. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/11 2008. Det fremgår af tilstands-rapporten, at ejendommen er et sommerhus opført i 1989. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
3. Yder- og indervægge		
3.2 Beklædninger	K2	Beklædningen er flere steder, især mod syd og øst, nedbrudt.
3.6 Indvendig vægge	…	
	UN	Gavl mod syd i sparum skrider ud, således fuger revner op til 2 cm. Note: Årsag og omfang bør klarlægges.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

…

Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Fugen ved gavlen i sparum gaber primært i det nederste vestlige hjørne. Mod øst er fugen blevet repareret med gummifuge for nogle år siden.

…

Dato: 23-11-2008."

Ejendommen er beliggende tæt på Vesterhavet og har ifølge klageren helårsstatus.

Efter overtagelsen af ejendommen har klageren konstateret flere forhold, som er anmeldt til selskabet.

Ejendommen er besigtiget af to forskellige taksatorer, og der er på baggrund heraf udarbejdet skaderapporter dateret henholdsvis 27/3 og 17/7 2009.

Klageren har på eget initiativ foretaget fugtundersøgelse sammen med en tømrermester. Der er i forbindelse hermed foretaget fugtmålinger forskellige steder på yderbeklædningen og på træfiberpladerne. Klageren har på baggrund heraf selv udarbejdet en rapport dateret 28/12 2009, hvoraf det fremgår, at der er målt fugtindhold på mellem 16 % og 58 %.

Selskabet har på baggrund af sagens oplysninger dækket nogle af de anmeldte forhold, hvorimod andre er blevet afvist.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 23/2 2011.

De omtvistede klagepunkter behandles separat i det følgende:

1. Træfiberplade bag facadebeklædningKlageren har i sin klage til nævnet bl.a. anført:

"**Der fremsættes følgende påstand**
Ydervægskonstruktionen er en fejlkonstrueret bygningsdel med nærliggende risiko for, at der i nær fremtid opstår alvorlige skader.
Ejerskifteforsikringen bør afhjælpe fejlkonstruktionen.

Der gøres herfor gældende

1. I tilstandsrapporten er under pkt. 3.2 anført følgende:
   K2 - Beklædningen er flere steder, især mod syd og øst, nedbrudt.
   Efter ibrugtagningen konstaterede vi, at ca. 25 stk. brædder i facadebeklædningen havde revner og skader. Disse brædder er nu udskiftet.
2. I forbindelse med, at Trygs taksator … besigtigede ejendommen den 15. juli 2009 sammen med klagers repræsentant …, blev det specielt bemærket og noteret, at der ikke var råd i facadebrædderne i anneksbygningens gavl mod syd.

3. At det ikke kan forventes, at en facadebeklædning af ru brædder - monteret en-på-to - er tæt overfor almindelig påvirkning af regn. Dertil kommer, at det i forbindelse med slagregn er helt åbenlyst, at der vil trænge betydelige mængder regnvand ind gennem en facadebeklædning af den aktuelle type, hvilket også uden tvivl vil gøre sig gældende i en nyopført væg med samme konstruktion.

4. At den fugtundersøgelse af facadebeklædningen, som blev gennemført den 28.12.2009, med al ønskelig tydelighed viser, at der selv efter en længere periode uden regnvejr, er et meget betydeligt forhøjet niveau af fugt i både træfiberpladen og den bagvedliggende trækonstruktion, hvilket giver nærliggende risiko for, at der i nær fremtid opstår alvorlige skader.

5. At den gennem facadebeklædningen indtrængende regnvand opsuges i den bagved liggende, meget vandsugende træfiberplade, som er monteret tæt mod facadebeklædningens bagside. Denne opsugning af regnvand giver nærliggende risiko for, at der opstår råd- og svampeskader i ydervægskonstruktionen, idet træfiberpladen gennem længere tid kan holde på fugten, og dermed bidrage til, at der i vægkonstruktionen i længere perioder holdes en høj fugtighed til skade for facadebeklædningen og specielt den bag træfiberpladen placerede trækonstruktion. Den anvendte træfiberplade kan således på ingen måde erstatte den vindtætte pap, der sædvanligvis anvendes bag facadebeklædninger af den aktuelle type, hvilket den projekterende arkitekt også har været opmærksom på, idet der i tegningsmaterialet i stedet for den anvendte Cellutexplade er foreskrevet en asfaltimprægneret træfiberplade - netop pga. risikoen for fugtpåvirkninger. Se vedlagte tegning af højt vægelement. Ydervæggen er således ikke udført som foreskrevet i projektmaterialet.

6. At der med husets beliggenhed tæt på … er tale om udsat beliggenhed med betydeligt mere blæsevejr end gennemsnittet i Danmark, hvilket øger risikoen betydeligt for skader pga. indtrængende regnvand.

7. At ydervægskonstruktionen er udført i strid med BR-S 85, hvori der i pkt. 4.1.1 anføres følgende:
Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte byggematerialer skal være holdbare og velegnede til formålet.
Den anvendte træfiberplade bag facadebeklædningen må siges at være absolut uegnet til formålet - især når den anvendes uden foranliggende, ventileret hulrum.

8. At ydervægskonstruktionen er udført i strid med BR-S 85, hvori der i pkt. 4.1.2 anføres følgende:
Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn, og sne samt overfladevand ....ikke medfører fugtskader og fugtgener.
Den aktuelle ydervæg ses ikke at tilfredsstille dette punkt, da end ikke en nyopført ydervæg med den aktuelle facadebeklædning og udsat beliggenhed vil være tæt overfor slagregn, idet beklædningen ikke vil kunne hindre regngennemslag i at opfugte den bagvedliggende træfiberplade.

9. At ydervægskonstruktionen er udført i strid med BR-S 85, hvori der i pkt. 4.1.3 anføres følgende:
Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.
Den aktuelle ydervæg ses ikke at tilfredsstille dette punkt, da der mangler et ventileret hulrum mellem facadebeklædningen og træfiberpladen til at bortventilere vanddampe, som diffunderer ud igennem konstruktionen indefra.

10. At den udførte ydervægskonstruktion er i strid med SBI-anvisning 189, hvori det på side 48 og 49 foreskrives, at træskeletvægge med udvendig bræddebeklædning skal udføres med ventileret hulrum bag facadebeklædningen, der desuden skal monteres på afstandslister. Den aktuelle konstruktion har hverken indbygget ventileret hulrum eller afstandslister uden på den meget vandsugende træfiberplade.

11. At facadebeklædningen og den bagvedliggende træfiberplade ved soklen har en vandret afskæring i samme højde. Når dette sammenholdes med, at træfiberpladen er placeret umiddelbart bagved facadebeklædningen, vil der løbende ske overførsel af regnvand fra facadebeklædningen til træfiberpladen, hvor det opsuges. Denne problemstilling har den projekterende arkitekt været opmærksom på, idet der på vedlagte tegning af højt vægelement er vist en skrå afskæring af facadens træbeklædning. På dette punkt er ydervæggen således ikke opført i overensstemmelse med hverken projektmaterialet eller god håndværksskik for at undgå opfugtning af bræddebeklædningen og den bagvedliggende, vandsugende træfiberplade.

12. At dugpunktet i ydervæggen ligger i de yderste trædele, hvilket grundet den manglende ventilering bag facadebeklædningen bidrager til opfugtning af træfiberpladen og facadebeklædningen. Dette forhold er specielt kritisk i anneksbygningen, hvor der genereres et stort damptryk, da anneksbygningen principielt er et stort vådområde med bl.a. spa og baderum."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde har via sin byggetekniske rådgiver anmeldt, at ydervægskonstruktionen er fejlkonstrueret med nærliggende risiko for skade i nær fremtid.

Forholdet er besigtiget og vurderet af to forskellige taksatorer, som begge er af den opfattelse, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition.

Vores taksatorer oplyser, at facader generelt er udført med beklædning af en-på-to-brædder, som fremstår med markant behov for vedligeholdelse. Dette fremgår ligeledes af de vedlagte fotos. Taksator oplyser, at der i forbindelse med kundens påtænkte vedligeholdelse er konstateret træfiberplader bag beklædningen. Konstruktionen er som foreskrevet udført uventileret, men der er anvendt cellotexplader i stedet for asfaltimprægnerede træfiberplader.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nævneværdig opfugtning af hverken cellotexplade eller træskellet på sydvendt gavl ved annekset, som formentlig er det mest udsatte sted. Ligeledes er der ikke konstateret råd i konstruktionen.

Det er vores opfattelse, at pladerne ikke udgør en skade i sig selv, ligesom der ikke er nogen nærliggende risiko for skade som følge af de anvendte plader. Dette forudsætter naturligvis, at facadebeklædningen er intakt og vedligeholdes som påkrævet.

Der er i tilstandsrapporten bemærkning om, at beklædningen flere steder er nedbrudt, især mod syd og øst. Bemærkningen har fået karakteren K2, hvilket betyder at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Ligeledes har taksator bemærket at beklædningen fremstår med markant behov for vedligeholdelse.

Når denne vedligeholdelse gennemføres og fremover udføres efter behov, således at der igen er normal beskyttelse mod indtrængen af vand, foreligger der ikke en nærliggende risiko for skade. Det skal bemærkes, at beklædningen var 20 år gammel på anmeldelsestidspunktet og ved besigtigelsen i 2009 og 2010 sås ingen nævneværdig opfugtning på trods af den manglende vedligeholdelse af beklædningen.

Som vores kundes rådgiver selv nævner i sagen, ligger huset tæt på …, og der er tale om udsat beliggenhed med betydelig mere blæsevejr og dermed vejrlig påvirkning. På trods af dette sammenholdt med en ikke optimal vedligeholdelse, er der ikke sket nævneværdig opfugtning af pladerne.

På trods af ovennævnte har vi meddelt dækningstilsagn til *merudgiften* ved udskiftning af eventuelt opfugtede plader, i det omfang vores kunde vælger at foranledige facadebeklædningen udskiftet. Dækningstilsagnet er givet på baggrund af, at forholdet er konstateret kort efter overtagelsen, og en partiel lettere opfugtning af pladerne på overtagelsestidspunktet ikke helt kan udelukkes.

Det er alene merudgiften, vi kan tilbyde at betale, da udskiftning af facadebeklædning må betragtes som en påregnelig udgift for vores kunde på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og beklædningens generelle behov for vedligeholdelse ved overtagelsen. Husets beliggenhed stiller som før nævnt krav om hyppigere vedligeholdelse end normalt.

Vores kunde fremfører bl.a., at forholdet ikke opfylder bygningsreglementet og SBI-anvisning. Dette forhold er ikke i sig selv at betragte som en skade, ligesom forsikringen ikke

dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter. Dette fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2."

2. Dampspærre i ydervægKlageren har i sin klage til nævnet bl.a. anført:

"Med baggrund i registreringer på stedet og granskning af det projektmateriale, som ligger til grund for ansøgningen om byggetilladelse i forbindelse med opførelse af bygningen, kan fastslås følgende ydervægskonstruktion - nævnt udefra:

- Overfladebehandlet bræddebeklædning, en-på-to, monteret direkte på en træfiberplade.
- Blød træfiberplade - Cellutex.
- 50 x 50 mm vandrette lægter pr. 60 cm - udfyldt med mineraluld.
- Bærende trækonstruktion af 63 x 150 mm eller 50 x 150 mm (ifølge tegning) søjler pr. 60 cm - udfyldt med mineraluld.
- Dampspærre af klar plastfolie.
- 100 mm mineraluld.
- 70 mm Gasbeton i anneksbygningen / teglstensvæg i hovedbygningen.

Der fremsættes følgende påstand
Dampspærren i dele af ydervægskonstruktionen er placeret forkert, hvilket giver risiko for, at der opstår alvorlige fugtskader i ydervægskonstruktionen i anneksbygningen og mellembygningen. Ejerskifteforsikringen bør afhjælpe fejlkonstruktionen som medfører risiko for råd og svampeskader i vægkonstruktionen..

Der gøres herfor gældende

1. At ydervæggens dampspærre er placeret i strid med SBI 189, side 44, hvor der foreskrives følgende:
   Dampspærren skal placeres på den varme side af isoleringen eller op til 1/3 af den samlede lagtykkelse inde i isoleringslaget, regnet fra den varme side.
   I omtalte anneksbygning og mellembygning, er dampspærren placeret 1/3 inde i mineralulden samtidig med, at der på den varme side findes yderligere et isolerende materiale i form af 70 mm Gasbeton. Dampspærrens placering er således i strid med gældende regler.

2. At ydervægskonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med det projektmateriale, som er fremsendt til … Kommune i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse forud for opførelsen af ejendommen. I nævnte tegningsmateriale er dampspærren placeret korrekt mellem den indvendige væg af Gasbeton og isoleringen bestående af mineraluld. Se tegning af højt vægelement.

3. At kombinationen med manglende udluftning bag facadebeklædningen og en meget fugtsugende træfiberplade bag facadebeklædningen samt en forkert placeret dampspærre giver nærliggende risiko for fugt og svampeskader i ydervægskonstruktionen."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde fremfører, at dampspærre i anneks- og mellembygningens ydervægge er placeret forkert, og at forsikringen derfor skal betale for udbedring af dette forhold. Kundens rådgiver har oplyst, at dampspærren er placeret i strid med SBI-anvisning 189, og at konstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med projektmaterialet for ejendommen.

Vores taksator har oplyst, at huset fremstår som velisoleret med 300 mm Rockwool foran bagmuren, der består af 70 mm gasbeton. Dampspærren er anbragt 100 mm inde i isoleringen, hvorfor denne under hensyntagen til gasbetonens beskedne isoleringsevne er anbragt mere end 1/3 af isoleringen på den varme side.

Der er ikke konstateret nogen form for skade som følge af forholdet. Taksator vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade og det bemærkes, at der efter 20 år ville være opstået opfugtning eller trænedbrydning såfremt dampspærrens placering var et problem.

Den omstændighed at forholdet ikke opfylder SBI-anvisning og ikke svarer til det forventede, er ikke i sig selv at betragte som en skade. Endvidere dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter. Dette fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Vi fastholder således, at forholdet vedrørende dampspærre ikke opfylder forsikringens skadedefinition."

3. Ustabil ydervægskonstruktion i anneksbygningenKlageren har i sin klage til nævnet bl.a. anført:

"**Henvisning**
Vedrørende ydervæggens opbygning se punkt 2.

Der fremsættes følgende påstand
Vi er enige med Trygs taksator … i, at der er flere forskellige, tydelige indikationer på stabilitetsproblemer i forbindelse med ydervægskonstruktionen i anneksbygningen og mellembygningen. Indikationerne omfatter primært en lang række revner og skader i bagmuren.

Ejerskifteforsikringen bør udføre afhjælpning af den manglende stabilitet og de deraf følgende revner og skader i indvendige vægge og vægbeklædninger i anneksbygningens ydervægge mod nord, vest og øst samt i anneksbygningens skillevægge og i mellembygningens indvendige vægge.

Der gøres herfor gældende

1. I tilstandsrapporten er under pkt. 3.6 indvendige vægge anført følgende:
   UN - Gavl mod syd i sparum skrider ud, således at fugen revner op til 2 cm.
   Note: Årsag og omfang bør klarlægges.
   I allongen fra 18.11.2008 anføres følgende:
   Fugen ved gavlen i sparum gaber primært i det nederste vestlige hjørne. Mod øst er fugen blevet repareret med gummifuge for nogle år siden.

2. At den i tilstandsrapporten omtalte udskridning af gavlen mod syd udelukkende omhandler den åbne, indvendige hjørnefuge nederst i hjørnet mellem den sydlige gavl og facaden mod vest. Punktet har således ikke noget med de øvrige ydervægge at gøre.

3. Det i tilstandsrapporten under pkt. 3.6 anførte, burde rettelig anføres under pkt. 3.1 Facader/gavle. Den forkerte indplacering af bemærkningerne er i sig selv med til at vildlede køber af ejendommen, og samtidig efterlader det indtrykket af, at den anførte bemærkning kun vedrører en åben fuge i ydervæggens bagmur.

4. At der ikke i tilstandsrapporten under pkt. 3.6 er gjort tilstrækkeligt opmærksom på alle de revner og skader i anneksbygningens indvendige vægge, som indikerer, at der er alvorlige stabilitetsproblemer i hele anneksbygningen og mellembygningen.

5. Tilstandsrapporten omtaler desuden ikke de eksisterende problemer med indtil 3 cm brede, åbne fuger mellem loft og væg ved begge anneksbygningens gavle - formodentligt som følge af manglende forankring og stabilitet.

6. At anneksbygningens ydervægge med stor sandsynlighed ikke har den fornødne stabilitet og forankring til tagkonstruktionen, hvilket vi er enige med taksator om. Et forhold som ikke er anført i tilstandsrapporten.

7. At selv om klager inden købet af ejendommen havde foranlediget en normal, nærmere undersøgelse af den åbne, indvendige fuge i nederste del af det vestlige hjørne mellem gavlen mod syd og facaden mod vest, ville dette ikke have afsløret, at ydervægskonstruktionens bagmur er monteret uden den i projektmaterialet foreskrevne fastgørelse til vægelementernes bærende trækonstruktion. Se tegning af højt vægelement.
   Denne problemstilling er først kommet til klagers kendskab i forbindelse med monteringen af to ekstra vinduer i anneksbygningens gavle i 2010. Såfremt det ønskes, kan forholdet bekræftes af klagers tømrermester, som monterede vinduerne.

8. At bagmure og skillevægge i anneksbygningen - som følge af de manglende bindere - er udført med feltstørrelser, som langt overskrider de tilladelige feltstørrelser for vægge af Gasbeton. Det er formodentlig mest nærliggende at afhjælpe problemet ved at montere en skive af fx krydsfiner på de eksisterende, synlige spærfødder og samtidig fastgøre bagmuren til denne skive.

9. At der på projektmaterialets tegning Detaljer af højt vægelement ses følgende bemærkning vedrørende træfiberpladen bag facadebeklædningen: *12 mm asfaltimprægneret træfiberplade (Afstiver).* Dette viser, at ydervæggens træfiberplade anvendes til at opnå stabilitet overfor vindpåvirkninger, hvilket må betegnes som en helt usikker satsning. I den forbindelse må det desuden vurderes som værende specielt uheldigt, at Cellutexpladen i ydervæggen periodisk opfugtes, med deraf følgende reduceret styrke i forbindelse med, at man anvender pladen til at skabe en skivevirkning.

10. At det i de statiske beregninger på side 14 foreskrives, at facadesøjlerne skal være 63 x 150 mm, idet der regnes med tre søjler pr. element med en bredde på 120 cm. Den beregnede, nødvendige søjledimension er på tegningen Detaljer af vægelement ændret til 50 x 150 mm. Det må på den baggrund konkluderes, at ydervæggens bærende søjler er underdimensionerede i anneksbygningen.

11. Når den underdimensionerede ydervægskonstruktion sammenholdes med, at man som vindafstivning har anvendt en træfiberplade, der mister sin styrke i forbindelse med opsugning af vand, er det indlysende, at der vil opstå skader i anneksbygningens ydervægge, og at disse skader ved reparation formodentlig straks vil genopstå, såfremt stabilitetsproblemet ikke afhjælpes.

12. At der med stor sandsynlighed fortsat vil udvikle sig nye skader i den indvendige vægbeklædning i anneksbygningen og mellembygningen, såfremt stabilitetsproblemet ikke afhjælpes."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at forsikringen ikke dækker udbedring af manglende stabilitet af ydervægge i anneksbygning mod nord, vest og øst samt anneksbygningens skillevægge og mellembygningens indvendige vægge.

Taksator vurderer, at der er betydelige stabilitetsproblemer omkring annekset mod vest. Der kunne ved besigtigelse ses betydelige forskydningsrevner ved nord- og sydgavle i væghjørner, mellem væg- og gulvflade samt mellem gavl- og loftsflader. Ligeledes sås der partielt revnede vægfliser pga. defekte bagvedliggende elementsamlinger.

I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige under pkt. 3.6 gjort opmærksom på, at gavl mod syd i sparum skrider ud, og af noten fremgår det, at årsag og omfang bør klarlægges. Forholdet har fået karakteren UN.

Karakteren UN beskriver forhold hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang Af tilstandsrapportens side 7 fremgår det, at det kan være en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares. Det fremgår endvidere, at hvis køber vælger at købe ejendommen, uden forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige direkte oplyst, at gavlen skrider ud, og der har ved overtagelsen været tydelige indikationer af disse problemer.

I allongen er der alene tale om en præcisering af skadebilledet, og at fugen mod øst tidligere er repareret.

På trods af tilstandsrapportens anbefalinger har vores kunde købt ejendommen uden at få klarlagt årsagen og skadeomfanget og dermed også accepteret risikoen for årsag og følger af forholdet.

Taksator oplyser, at en nærmere undersøgelse af sydgavlen inden overtagelsen ganske givet havde konkluderet, at der er tale om et generelt stabilitetsproblem for hele annekset. Revnerne i nordgavlen vurderes at have samme årsag.

Der er utvivlsomt årsagssammenhæng mellem revner i sydgavlen og øvrige revner i annekset og det er vores opfattelse, at en nærmere undersøgelse af årsagen ville have konkluderet, at der er tale om et generelt problem for hele annekset.

Det er således vores opfattelse, at de anmeldte stabilitetsproblemerne er nævnt i tilstandsrapporten og dermed ikke dækket af forsikringen.

Forholdet er beskrevet korrekt på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, og med karakteren UN har vores kunde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Den omstændighed at der er opstået og konstateret yderligere revner ændrer ikke på det forhold, at stabilitetsproblemerne er beskrevet i tilstandsrapporten og ville være klarlagt ved yderligere undersøgelser, som den byggesagkyndige har anbefalet. Den byggesagkyndige anbefaler netop i sin note til, at årsag og omfang bør klarlægges.

Vi henviser i øvrigt til kendelse nummer 75.816 fra ankenævnet, som omhandler den byggesagkyndiges opfordring til yderligere undersøgelser fastlæggelse af årsag og omfang."

4. Loftbeklædningen i anneksbygningen

Klageren har i sin klage til nævnet bl.a. anført:

"**Der fremsættes følgende påstand**
Loftbeklædningen består af 'plast-brædder', som ikke tilfredsstiller kravene til klasse 2 beklædninger.
Ejerskifteforsikringen bør udføre en afhjælpning vedrørende den manglende klasse 2 beklædning i anneksbygningen.

Der gøres herfor gældende

1. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde være, da der er tale om et åbenlyst ulovligt forhold, som umiddelbart kan registreres.

2. At loftbeklædningen er udført i strid med bygningsreglementets krav om loftbeklædning af minimum klasse 2.

3. At loftbeklædningen er udført i strid med det projektmateriale, som blev fremsendt til … Kommune i forbindelse om ansøgning om byggetilladelse til opførelse af bygningerne. I tegningsmaterialet er loftbeklædningen beskrevet som ru brædder."

Heroverfor har selskabet i brev af 7/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Af klagen fremgår det, at vores kunde klager over, at loftsbeklædningen er udført i strid med bygningsreglementets krav om loftsbeklædning af minimum klasse 2.

Der er efter det oplyste ikke konstateret skader på loftsbeklædningen, som følge heraf ligesom der efter vores opfattelse ikke er nærliggende risiko for skader på grund af forholdet. I den forbindelse henleder jeg Ankenævnets opmærksomhed på vores taksators rapport af 17. juli 2009.

Af denne rapport fremgår følgende vedrørende forholdet:

> **'10. Loftsbeklædning i anneks.**
> Der er i annekset /sparummet udført loftsbeklædning med 'plastbrædder', hvilket ikke opfylder kravene til klasse 2 beklædning. Der ses dog ingen skader i forbindelse med anvendelsen af plastbrædder.
>
> Det vurderes, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan konstateres en aktuel skade eller en nærliggende risiko for en skade.
>
> Det forhold at en bygningsdel evt. ikke er opført helt i overensstemmelse med gældende byggeskik/bygningsanvisning på udførelsestidspunktet udgør ikke et dækningsberettiget forhold, med mindre der er sket en skade.'

Forholdet er således reelt et spørgsmål om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække at loftsbeklædningen ikke skulle være i overensstemmelse med bygningsregulativets klasse 2.

Den tegnede ejerskifteforsikring dækker … ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelser med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre, der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Da der ikke er konstateret skader på loftet, samt da der efter det foreliggende ikke er nærliggende risiko for skader på grund af loftsbeklædningen, vil forholdet ikke være omfattet af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

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
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

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

1. Træfiberplade bag facadebeklædningPå det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har bemærket sig selskabets dækningstilsagn for så vidt angår merudgiften til udskiftning af opfugtede plader.

2. Dampspærre i ydervægDet anmeldte forhold udgør efter nævnets opfattelse ikke en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

3. Ustabil ydervægskonstruktion i anneksbygningenNævnet finder, at forholdet ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten på tidspunktet for udarbejdelsen heraf. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det ikke har grundlag for at tilsidesætte selskabets oplysning om, at relevante undersøgelser ville have gjort klageren bekendt med problemets omfang.

4. Loftbeklædningen i anneksbygningen
Det omtvistede forhold udgør ikke i sig selv en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson