887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.411:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Runa Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagen vedrører følgende forhold:

1) Udbedring af skader i loftsrummet for at undgå følgeskader (for tæt liggende isolation mellem lægter/skråvægge, fugt, borebiller),
2) Manglende ventilation af tagkonstruktion ved zinktag over karnap mod nord,
3) Diverse fugeskader ved gesims,
4) Større revner/sætningsskader ved facader og gavle,
5) Fugeskader på muret vange,
6) Fugeskader på murværk ved garage og
7) Manglende inddækning/afdækning mellem tagplader og stern samt opfugtning i udhæng.

Den forsikrede ejendom er opført i 1931. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/4 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

**Bygningsbeskrivelse:**
**Boligtype: Enfamilieshus**
**Ejendommen:**

| Bygn. | Anvendelse | Opført År | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m² Total | Kælder | Areal m² Bolig | Erhverv | Udnyttet tagetage m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Beboelse | 1931 | 1 | 84 | 84 | 153 | 0 | 69 |
| B | Garage | 1931 | 1 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 |

…

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig vedligeholdelse skal udføres. Bygningen er væsentlig om- og tilbygget i 1978.

| **Bemærkninger** Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer | **Ja** | **Nej** | **Bygning** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? | ☐ | ☒ | _____ |

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | | |
| … | | | | |
| | 1.3 Udvendige trapper | … | | |
| | | K2 | 2 | Der er en ældre sætningsrevne i hovedtrappen med enkelte blotlagte armeringsjern samt afskalninger. |
| … | | | | |
| A | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | Der er områder med revnedannelser i murværk. |
| … | | | | |
| A | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.10 Undertage/understrygning | K3 | | Understrygning/overstrygning er nogle steder faldet ned. |
| | 8.11 Ventilation | K1 | 6 | Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum. |

…

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

| **Note:** | **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Årsager / kommentar:** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2 | A | 1.3 Udvendige trapper | Revnerne er af ældre dato, bør dog udbedres. |
| … | | | |
| 6 | A | 8.11 Ventilation | Der skal etableres forøget ventilation af tag-/loftrum, så opfugtning af træværk undgås." |

Klageren anmeldte i slutningen af 2010 / begyndelsen af 2011 de syv nævnte forhold.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 9/11 2010. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Besigtigelse viser hus fra 1931 med uudnyttet loftrum.ca 30m2.Taget er belagt med oprindelige teglsten som er understrøget.
Der ligger isolering på gulv mod 1 sal,ca 100 mm.
Tagkonstruktionen er synlig fra loftrum. Se billeder under filer.
Det kan konstateres at isoleringen på skråvægge ned over 1 sal ligger ud mod lægter, hvilket i sig selv ikke udgør nogen skade.

Under besigtigelse blev der målt fugtighed i spær/tagkonstruktion. Instiksmåler viste mellem 17 og 19 procent fugtighed, hvilket ikke er unormalt for lignende konstruktioner og for årstidens fugtpåvirkning af bygningsdele generelt.

Tilstandsrapport giver under pkt 8.10 karakteren K3 for manglende understrygning og 8.11 karakteren K1 ikke tilstrækkelig ventilation samt note til 8.11 som beskriver at der skal etableres ventilation på loftrummet for at hindre opfugtning af tagkonstruktion.

Konklusion:
En konkret vurdering af tagkonstruktionens træværk og fugt heri lyder, at der ikke er sket skade på tagkonstruktionen og at fugtigheden ikke udgør nogen nærliggende risiko for skade på trækonstruktionen.
Hertil kommer at Tilstandsrapporten har givet oplysninger om manglende understrygning som kan være en genererende faktor for fugt i loftrummet samt henleder opmærksomheden til at det anbefales at der etableres yderligere ventilation i tagrummet.
Det er min vurdering at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten.
Det er min opfattelse at der på baggrund af det besigtigede ikke forefindes en decideret skade og eller vurderes at være nærliggende risiko for skade på-eller i tagkonstruktionen/loftrummet.
Ejendommens bygningsdele afviger ikke og nedsætter dermed ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er min samlet vurdering at forholdet ikke opfylder skadesbegreberne som kræves opfyldt for at have en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, hvorfor der desværre ikke kan ydes erstatning på ejerskifteforsikringen."

Selskabet afviste ved brev af 7/1 2011 at yde forsikringsdækning. Klageren lod herefter ejendommen gennemgå af en bygningssagkyndig, der i rapport af 19/1 2011 bl.a. anførte:

"<u>Beboelse:</u>

Tagkonstruktion:

Der er aktive borebiller i tagkonstruktionen ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Der er fugt- og kondensskjolder samt væsentlig forhøjet fugt (25-32%) i tagkonstruktionen - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Isoleringen er ført for tæt og mod lægter/tagbelægning ved skråvægge samt er der foretaget forskelling mellem tagsten og murværk ved tagfod hvilket medfører manglende ventilation af tagkonstruktionen. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med en K1, og er en helt klart nedtoning af karakteren som skal være K3.
Der er tegn på skader i form af fugt, fugtskjolder og borebiller og der er risiko for en nærliggende følgeskade.

Der er utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen ved zinktag over karnappen mod nord - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Der er revner og mindre skader af ældre dato, i rygnings- og gratmørteler - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Murværk:

Der er fugeskader af ældre dato ved gesimse mod nord og syd og partielt er der mindre fugeskader i gavle - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Facader og gavle har nogle større revner/sætningsrevner af ældre dato. Er nedtonet til en K1 i tilstandsrapporten, men burde have en K3 da der er risiko for vandindtrængning.

Der er kraftige fugeskader af ældre dato, på muret vange ved trappen mod øst - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Garage:

Murværk:

Der er fugeskader af ældre dato mod syd - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Carport:

Facader/gavle:

Der er opfugtning og mindre nedbrydninger i stolper i jord - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Tagkonstruktion:

Der mangler inddækning/afdækning mellem tagplader og sterne, og der ses opfugtning i udhænget ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Konklusion:

Der er tale om forhold der efter min overbevisning skal dækkes af ejerskifteforsikringen."

Den 13/3 2011 foretog selskabet genbesigtigelse. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Beboelse: Tagkonstruktion.
1) Aktivt borebille angreb.
Ved besigtigelse ses mindre angreb ved overgang mellem hanebånd og spær. (se billede og 76)
Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til in-

takte bygninger af samme alder i alm god vedligeholdelsesstand. Ikke dækning.

2) Manglende ventilation i tagrum
Der blev igen målt fugtighed, og den svinger fra 14-30 afhængig af måler, og om det er oven på lægte, på underside eller front. (Se billeder 78 og 79) Der ses ingen skade. Afvisning iht. tidligere rapport fastholdes.
Evt. nævne at karakter er individuel vurdering og K1 'Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion' og at noten beskriver , at hvis opfugtningen af tagrum skal undgåes, skal der etableres ventilation af tagrummet. Dette er ikke sket.

3) Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktion ved zinktag.
Blev ikke drøftet - men manglende ventilation er i sig selv ikke en skade.
(Billede 93) Afvises.

4) Revner og mindre skader af ældre dato i rygning og gratmørtler.
Besigtigelse viser en forskelling med nogle år på bagen og er i tilsvarende stand. Ikke nævnt i Tr, og nu er der gået ca. 7 år.
Ikke dækningsberettiget skade.
( billeder 84, 85 og 93)
Manglende dokumentation, for at forholdet var ti stede ved overtagelse??

Murværk:

1) Der er fugeskader af ældre dato ved gesimsen
Der ses især fugeskade ved gesims (se billede 081). Det hører med ti alm vedligeholdelse af sit hus at udbedre udfaldne fuger.
( billeder 86, 88 og 93)
Manglende dokumentation, for at forholdet var tilstede ved overtagelse??

2) Facader og gavle har nogle større/ sætningsrevner af ældre dato. Ved besigtigelse ses revne på facade ved indgangsparti ( se billede 87 og 89. ) Karakter i TR K1 'Der er områder med revnedannelser i murværk'
Min vurdering at forholdet er korrekt beskrevet i TR

3) Kraftig fugeskader af ældre dato på muret vange ved trappe.
Trappe er nævnt i TR med K2. Forholdet er ikke blevet udbedret siden overtagelse af huset og dette har klart forværret forholdet. ( se billede 80 og 90)
Min vurdering at forholdet er korrekt beskrevet i TR

Garage.
1) Murværk.

Der er fugeskader af ældre dato mod syd. Ikke nævnt i Tr.
Der ses en revne lige under inddækning af murkrone på mur omkring terrasse på garagetag (Billeder 82 og 83)
Det hører med til alm vedligeholdelse af sit hus at udbedre udfaldne fuger. Manglende dokumentation, for at forholdet var tilstede ved overtagelse??
se tidligere tr. ??

Carport.
Ikke nævnt i TR, hvorfor den ikke er dækket på ejerskifteforsikring. OK

I forbindelse blev jeg forvist Tr dd. 25. januar 2002, og rådgiver mener at flere af ovennævnte forhold er nævnt heri, hvorfor det skulle være medtaget i Tr tilhørende denne forsikring??"

Ved brev af 30/3 2011 anerkendte selskabet at dække fugeskaderne ved gesimsen, men afviste at dække de øvrige anmeldte forhold.

Sagen er indbragt for nævnet den 2/5 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**

Ifm. Med en energi-renovering af vores hus i efteråret 2010 anmodede jeg … bygningskonstruktør fra …, der er rådgivere ved energi renovering af huse i …-området af en energi gennemgang af vores hus. Ifm. Med besigtigelse af vores loft blev jeg af … gjort opmærksom på at isoleringen lå for tæt mod lægter og tagbelægning ved skråvæggene og at dette kunne medføre store skader på huset. Jeg anmeldte derfor dette til RUNA hos hvem jeg har tegnet en ejerskifteforsikring der løber i 10 år. RUNA sendte derefter en taksator … ud for en gennemgang/besigtigelse af huset den 9.11.10. tilstede denne dag var også energirådgiver … fra ... … fortalte efter gennemgangen undertegnede samt … at forholdet helt klart var fejlbeskrevet i tilstandsrapporten som en **K1,** og at karakteren helt klart var en **K3,** samt at dette forhold naturligvis var dækket af forsikringen. Ligeledes blev jeg udspurgt af … om hvor meget jeg evt. selv ville bidrage med, såfremt tagbelægningen skulle demonteres/udskiftes. Derfor var min overraskelse meget stor, da jeg modtog RUNA's skrivelse af 1.01.11 med en afvisning af skaden. Jeg skriver derfor endnu en gang til RUNA v/ … og påpeger her at jeg ikke er enig i RUNA's vurdering, hvor jeg samtidig gør opmærksom på at jeg vil benytte mig af et uvildigt rådgivningsfirma, … i … for at få dette firma til at foretage en uvildig gennemgang af bygningen, … foretager en gennemgang af bygningen d. 19.10.11 med bemærkninger se venligst vedlagte rapport af 19.10.11. Den uvildige rapport sendes til RUNA, og jeg modtager den 31.01.11 en mail fra … RUNA hvori hun på baggrund af det fremsendte vil lave en genbesigtigelse, og vil bede den samme taksator der har lavet den første rapport om at se på de omtalte forhold. Af en eller anden uvis årsag bliver … udskiftet med en anden taksator fra RUNA … der foretager en besigtigelse den 13.03.11 hvor undertegnede, … og … … var tilstede. Efterfølgende modtog jeg …'s rapport på mail den 24.03.11 og RUNA's skrivelse den 30.03.11 hvori alle pkt. afvises.

**2. Hvad vil de konkret opnå hos selskabet? …**

- At loftsrummets skader udbedres for at undgå følgeskader (for tæt liggende isolation mellem lægter/skråvægge, fugt, borebiller)
- manglende ventilation af tagkonstruktion ved Zinktag over karnap mod nord udbedres
- diverse fugeskader ved gesimsen udbedres
- større revner/sætningsskader ved Facader og gavle udbedres
- fugeskader på muret vange udbedres
- fugeskader på murværk ved garage udbedres
- manglende inddækning/afdækning mellem tagplader og sterne, samt opfugtning i udhæng udbedres."

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet genbesigtiget ejendommen og har på denne baggrund fastholdt sin afgørelse ved brev af 26/9 2011 til nævnet. I brevet har selskabet bl.a. anført.:

"**Anmeldte forhold:**

I forbindelse med indbringelsen for Ankenævnet er der foretaget genbesigtigelse ved vores chefkonsulent og på baggrund af denne besigtigelse må vi i det hele fastholde vores tidligere afgørelse.

Loftrum:

Isolering (manglende ventilation i tagrummet)
Ved besigtigelsen kunne chefkonsulenten konstatere, at såvel under- som overstrygningen mangler flere steder og der er mulighed for at nedbør kan trænge direkte ind i loftrummet. Langs overgangen mellem hanebånd og skråvægge kunne det konstateres, at isoleringen flere steder lå tæt på bagsiden af tagstenene.

Ved traditionel stikmåling i loftrummets spær og lægter kan der konstateres målinger i intervallet 14-30 %, hvilket svarer til det forventelige normalinterval for en tagkonstruktion af denne karakter. Vi bemærker at fugtkoncentrationen vil være påvirket af årstiden og det konkrete vejrlig.

Der kunne ikke konstateres skader eller anden nedbrydning af træværket ved besigtigelsen.

Chefkonsulenten konstaterer i øvrigt, at forholdet i 2004 er vurderet til karakteren K1, jf. tilstandsrapportens punkt. 8.11, hvilket syntes at være retvisende. Chefkonsulenten konkluderer, at denne vurdering sammenholdt med den klare anvisning om etablering af yderligere ventilation må betyde, at køber af ejendommen (klager) har fået et retvisende billede af dette forhold.

Fugt
Vores chefkonsulent anfører, at såvel under- som overstrygning flere steder er mangelfuld.
Chefkonsulenten bemærker, at vedligeholdelse af understrygningen forudsætter, at de skrå skunk vægge nedtages. Dette syntes ikke at være sket og vores chefkonsulent er af den opfattelse, at der ikke umiddelbart er sket vedligeholdelse af understrygningen siden opførelsen i 1931 i disse områder.

Forholdet er omtalt i tilstandsrapportens punkt 8.10 med karakteren K3, som bekendt er udtryk for kritisk skade. Chefkonsulent noterer sig, at vurderingen var retvisende i 2004.

Borebiller
Ved besigtigelsen af loftrummet kunne der konstateres et mindre tidligere angreb af borebiller ved overgangen mellem hanebånd og spær.

Vores chefkonsulent anfører, at det ikke er usædvanligt med borebilleangreb i tagkonstruktioner i ejendomme af denne alder og angrebet i øvrigt ikke har et omfang, som svækker trækonstruktionens bæreevne. Det bemærkes, at borebillen lever i træets overflade - typisk lige under barken - og træets kerne og dermed træets bæreevne svækkes derfor ikke af angreb.

Borebille angrebet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og henset til, at der er tale om mindre og dermed begrænset angreb er det nærliggende at antage, at der er tale om nyere angreb, som er opstået efter policens tegning.

Chefkonsulenten tilføjer dog, at skulle der mod forventning være tale om et ældre angreb skal vi bemærke, at den bygningssagkyndige, alene skal registrere forhold, hvor ejendommen er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder og hvor der er konstateret en skade eller hvor der er nærliggende risiko for en skade. Som nævnt ovenfor er borebille angreb af denne karakter ikke usædvanlige for ejendommen af denne karakter og alder, hvorfor det i sig selv kan begrunde, at den bygningssagkyndige ikke har omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at angrebet er forventeligt for en ejendom af denne karakter og alder, og angrebet sandsynligvis er opstået efter policens tegning, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er omfattet.

Skulle forholdet - mod forventning - have været til stede ved tegningen opfylder dette ikke ejerskifteforsikringens definition for dækningsberettigende forhold, hvorfor der heller ikke af den grund er dækning under forsikringen.

Afgørelsen er i øvrigt i overensstemmelse med ankenævnets tidligere afgørelse AK 66.935.

For de anmeldte forhold i loftrummet må vi herefter konstatere, at der ved overtagelsen i august 2004 ikke forelå aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Da det i øvrigt er vores opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten må vi fastholde vores tidligere afgørelse om at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende ventilation af zinktag ved karnap:
Der er konstateret, at der er manglende ventilation af zinktag.

Forholdet har dog ikke manifesteret sig i skade. Huset er opført i 1931 og der er i de forgangne 80 år ikke konstateret skade, hvorfor vi må konstatere, at der ikke er nærliggende risiko for skade og heller ikke var ved overtagelsen i 2004.

Vi må derfor fastholde, at den manglende ventilation ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Diverse fugeskader ved gesims:
I vort brev til medlemmet af 30. marts 2011 anerkendes udgifter til reparation af fugeskaderne ved gesims mod nord og syd samt de partielle fugeskader i gavl og vi anmoder medlemmet om at indhente tilbud på udbedring og sende dette til godkendelse hos taksator. Dette afventes fortsat.

Større revner/sætningsskader ved facader og gavle:
Ved besigtigelsen er der konstateret ældre revner i murværket, hvilket er i overensstemmelse med tilstandsrapportens punkt 3.1, hvor det fremgår, at der er konstateret områder med revnedannelser i murværk, som er vurderet til karakteren K1.

Det er vores chefkonsulents vurdering, at karakterangivelsen K1 var retvisende i 2004 hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet og forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen afsnit 4.00, 1. punkt.

Fugeskader på muret vange:
Chefkonsulenten anfører, at tilstandsrapporten punkt 1.3 anfører, at der er ældre sætningsrevner i hovedtrappen med enkelte blotlagte armeringsjern samt afskalninger. Chefkonsulenten anfører, at manglende udbedring har forværret forholdet, men forholdet var korrekt og retvisende beskrevet i 2004 hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, og forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Fugeskader på murværk ved garage:
På baggrund af den oprindelige besigtigelse anfører vi i brev af 30. marts 2011:
'… kunne ved sin besigtigelse konstatere fugeskader af ældre dato mod syd. Der kunne bl.a. ses en revne lige under inddækning af murkrone på muren omkring terrassen på garagetaget. Vi finder ikke, at garagens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdig på grund af dette forhold. Forholdet udgør dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi finder samtidig, at forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse, jf. i den forbindelse betingelsernes punkt 4.00, pind 6, hvoraf følger, at forhold, der henhører under almindelig vedligeholdelse, ikke dækkes under ejerskifteforsikringen'

Vores chefkonsulent anfører, at det øverste skifte og lidt ned i næste skifte er frostsprængt. Denne del af murværket er uopvarmet (ingen beboelse på indersiden) og murværk af denne karakter vil altid kræve megen vedligeholdelse.

På undersiden af betontag ses 2 stk. armeringsjern, der er blotlagt på grund af dannelse af rust på overfladen. Dette sker på grund af fugtighed i beton/murværk, hvorfor der sker nedbrydning af det indstøbte jern.

Forholdet kan ikke defineres som en skade under ejerskifteforsikringen, da forholdet i sig selv ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Som både taksator og chefkonsulenten bemærker, er der i øvrigt tale om almindelig vedligeholdelse, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 4.00 pind 6.

Manglende inddækning/afdækning mellem tagplader og stern, samt opfugtning i udhæng:
Forholdene vedrører i sin helhed carporten.

Carporten fremgår ikke af tilstandsrapporten og er ikke gennemgået af den bygningssagkyndige. Carporten er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning i overensstemmelse med vilkårenes punkt 2.10, pind 1.

Konklusion:

Fraset de allerede anerkende fugeskader ved gesims, må vi i det hele fastholde, at de anmeldte forhold ikke i sig selv udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Ligesom vi - nu 7 år efter policens tegning - må konstatere, at forholdene i 2004 heller ikke på anden måde har givet anledning til nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Vi må ligeledes fastholde, at de i tilstandsrapporten angivne forhold har været korrekt og retvisende beskrevet i 2004, hvorfor forholdene heller ikke af den grund kunne berettige til erstatning.

Derimod må vi konstatere, at klager ikke har efterkommet tilstandsrapportens anvisninger og forværring indtrådt som følge heraf er ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

Vi fastholder således i det hele vores tidligere afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.00 Hvad omfatter forsikringen**

**2.10** Forsikringen omfatter

1. Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

…

**2.20** Forsikringen omfatter ikke

1. Forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

2. Udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, vindmøller og afløbsinstallationer.

**3.00 Hvad dækker forsikringen**

**3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

**4.00 Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført 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.

…

6. forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

1) Udbedring af skader i loftsrummet for at undgå følgeskader (for tæt liggende isolation mellem lægter/skråvægge, fugt, borebiller):

For så vidt angår spørgsmålet om isolering (manglende ventilation af tagrummet) og fugt finder nævnet efter det oplyste om forholdenes karakter og det i tilstandsrapporten anførte, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene udgør dækningsberettigende skader.

For så vidt angår borebilleangrebet finder nævnet efter det foreliggende, at forholdet ikke udgør en skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for dette forhold.

2) Manglende ventilation af tagkonstruktion ved zinktag over karnap mod nord:

Henset til at ejendommen har stået med den pågældende konstruktion i 80 år, hvilket ikke efter det oplyste har givet anledning til skader på ejendommen, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det ikke er bevist, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

3) Diverse fugeskader ved gesims:

Selskabet har forud for sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække dette forhold, hvorfor det ikke omtales yderligere.

4) Større revner/sætningsskader ved facader og gavle:

Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og henset til den tid, der er forløbet mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og klagerens anmeldelse af forholdet, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1.

5) Fugeskader på muret vange:

Revnerne er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, og den bygningssagkyndige har noteret, at forholdet bør udbedres, hvilket ikke er sket. Herefter, og idet det ikke fin-

des godtgjort, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forholdet.

6) Fugeskader på murværk ved garage:

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det ikke findes bevist, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

7) Manglende inddækning/afdækning mellem tagplader og stern samt opfugtning i udhæng:

Den bygningssagkyndige skal undersøge alle tilgængelige bygninger på ejendommen, og undersøgelsen skal ikke alene omfatte beboelsen, men også garager, udhuse, carporte og lignende. Dog kan den bygningssagkyndige undlade at undersøge sekundære bygninger i dårlig stand eller af ringe byggeteknisk værdi. I så fald skal den bygningssagkyndige anføre i tilstandsrapporten, hvilke bygninger der af denne grund ikke er undersøgt.

Tilstandsrapporten omtaler huset (bygning A) og garagen (bygning B), men ikke carporten. Nævnet har ikke grundlag for at vurdere, om den bygningssagkyndige har undladt at nævne carporten, fordi han har fundet den for værende i for dårlig stand, om han har glemt at undersøge den, eller om han rent faktisk har undersøgt den, men har glemt at anføre det i tilstandsrapporten. Under alle omstændigheder gælder det dog, at den bygningssagkyndige skal anføre det, hvis han ikke undersøger en bygning, der ellers burde være undersøgt. Hvis det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt, er den omfattet af huseftersynet og ejerskifteforsikringen, jf. forudsætningsvis Vestre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen, årgang 2001, side 1910. Der henvises i øvrigt til ”Husejerskifteforsikring & Ejerskifteforsikring – en kommentar” af Henning Jønsson, 3. udgave, side 291-292.

På denne baggrund finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at carporten er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Da nævnet på det foreliggende grundlag ikke har tilstrækkelige oplysninger til at vurdere, om forholdet udgør en dækningsberet-

tigende skade, skal selskabet genoptage sagen og træffe afgørelse vedrørende dette spørgsmål.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Runa Forsikring A/S, skal anerkende, at carporten er omfattet af ejerskifte-forsikringens dækningsomfang, og skal på denne baggrund genoptage sagen.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson