Ankenævnet for Forsikring

892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 80.689:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

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 standarddækning i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader. Endvidere klager han over den rådgivning, som er ydet i forbindelse med forsikringens tegning.

Selskabet henviser til, at sagen er håndteret korrekt og i fuld overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagen til nævnet ses at vedrøre følgende forhold:

1. Revner i skillevægge og bagmur/gasbetonoverliggere fastgjort med bølgesøm
2. Isolering i lofter ikke fastholdt med tråd
3. Isolering/damspærre ødelagt af mus/mår
4. Fugt under tæpper
5. Rådgivning i forbindelse med forsikringens tegning

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1974. Klageren har overtaget huset den 15/12 2010 efter et dødsbo. Ejerskifteforsikringen er tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/11 2010.

Det fremgår af sagen, at selskabet den 3/1 2011 fra klageren telefonisk modtog anmeldelse vedrørende manglende isolering i gulv og hulmur. Selskabet afviste telefonisk det anmeldte forhold.

Klageren kontaktede herefter en bygningskonstruktør, som besigtigede ejendommen, og den 28/1 2011 modtog selskabet et af klageren indhentet tilbud på udbedring af skjulte fejl. Det fremgår bl.a. af tilbuddet, at der er "[r]evner hele vejen igennem skillevægge".

Selskabet lod herefter en bygningskonsulent besigtige ejendommen. På baggrund af besigtigelsen, som fandt sted den 21/2 2011, udfærdigede konsulenten en intern rapport af 22/2 2011.

På baggrund af det oplyste afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 28/2 2011.

Den 18/3 2011 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori han tilkendegav sin utilfredshed med forsikringens dækningsomfang.

Selskabet besvarede henvendelsen ved brev af 11/4 2011 og fastholdt i forbindelse hermed det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 10/6 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet, og den 16/6 2011 har han til selskabet sendt en mail, hvori han oplyser, at revnerne i væggene udvikler sig. Han oplyser desuden, at der er konstateret nogle nye forhold.

På grund af det senest oplyste har selskabets bygningskonsulent på ny besigtiget ejendommen den 28/6 2011, og der er på baggrund heraf udfærdiget intern rapport (mail) af 7/7 2011.

Herefter har selskabet i flere breve til nævnet afvist klagerens krav.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende (parternes opdeling benyttes, men nummereringen er ændret):

1. Revner i skillevægge og bagmur/gasbetonoverliggere fastgjort med bølgesøm

Af tilstandsrapport udarbejdet den 8/11 2010 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	Yder- og indervægge		
…			
	3.6 Indvendige vægge	K1	Revnedannelser ved elementsamlinger i alle rum. Overligger ved stuevindue med revnedannelse midt på. Note: Der skal påregnes udgifter til reparation af revnedannelser, samt ny overligger over vindue i stue.
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.11 Ventilation	K1	Ventilering af tagrum opfylder ikke nutidige krav.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
…			
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K3	Vægfliser med manglende vedhæftning til underlag, samt manglende vægfliser ved vindues og dørfals samt ved brusevægge. Revnedannelser i elementsamlinger.
…			
	9.3 Fuger	K3	Fuger med revnedannelser ved gulv og vægovergang.
		K3	Fuger med revnedannelser i bl.a. hjørner.
…			

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"

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende revner i skillevægge og bagmur/gasbetonoverliggere fastgjort med bølgesøm.

4. 80.689

Selskabet har i brev af 3/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har første gang besigtiget ejendommen den 21. februar 2011.

Ved denne besigtigelse kunne vi konstatere, at forsikringstagerne var i gang med en større renovering, hvor de bl.a. nedtog tapet og finérplader på vægge.

I gangen, hvor forsikringstagerne havde nedtaget træfinerplader på væggene, kunne det konstateres, at der var revner i samlinger i 75 mm gasbetonvægselementer. Elementerne var monteret med bølgesøm.

Herudover kunne på øvrige vægge i værelser mv. konstateres mange revner, som kunne ses gennem tapetet.

Det konstateres også, at der var revner i skillevæggene i badeværelset med deraf følgende løse vægfliser.

Som følge af forsikringstagers oplysninger om en forværring af revnerne, foretager vi den 28. juni 2011 en genbesigtigelse af revnerne. Vi har umiddelbart ved vores genbesigtigelse ikke konstateret, at der er sket hverken en udvikling eller forværring af revnerne, jf. vores billedrapport herom på sidste side, samt vores interne mailkorrespondance af 7. juli 2011.

Indledningsvist vil vi oplyse, at der er tale om ikke-bærende gasbetonvægge, hvor elementerne er fastgjort med bølgesøm. Årsagen til de konstaterede revner skyldes et velkendt fakta; at 75 mm gasbetonvægge kan forårsage revner som følge af elementernes mindre tykkelse.

Herudover skal vi for god ordens skyld bemærke, at vindafstivningen i bygningen heller ikke er optimal, jf. tilstandsrapporten pkt. 8.11, hvori det er oplyst, at vindafstivningen ikke opfylder nutidens krav.

Vedrørende revner, som er konstateret efter nedtagning af træfinérpladerne er det vores opfattelse, at der er tale om revner, som ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, jf. ejerskifteforsikringens skadesbegreb i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vi bemærker, at der alene er tale om revner i elementer, som ikke er bærende, og at revnerne alene er konstateret efter forsikringstagers nedtagning af træfinérpladerne. De konstaterede revner har på ingen måde betydning for anvendelsen af huset/væggene, der er hverken risiko for kollaps, væltning eller lignende, og der er ikke sket en forværring af revnerne mellem vores 2 besigtigelser.

I øvrigt vil vi bemærke, at anvendelse af bølgesøm mellem elementerne var en sædvanlig anvendt håndværksmæssig konstruktion på tidspunktet på husets opførelse i 1974.

Der er tale om den oprindelige konstruktion fra husets opførelse af i 1974, og væggene har fungeret upåklageligt efter hensigten siden opførelsen heraf, dvs. i 37 år. Det er alene som følge af forsikringstagernes nedtagelse af træfinérpladerne, at revnerne på disse vægge kommer til syne.

Som følge af ovenstående er det også vores klare vurdering, at der heller ikke for fremtiden er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af disse revner.

Vi skal således for disse revner, som er konstateret bag træfinérplader fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.
…
I tilstandsrapporten er … under pkt. 3.6 anført, at der er revnedannelser i alle rum, samt at der skal påregnes udgifter til reparation af revnedannelser.

I tilstandsrapporten under pkt. 9 er vedrørende vægge på badeværelset, anført, at vægfliser mangler vedhæftning, at der er revnedannelser i elementsamlingerne, samt at der er revner i fugerne ved gulv- og vægovergang og bl.a. i hjørner.

Forholdene vedrørende badeværelset er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. tilstandsrapporten pkt. 16, litra a.

På baggrund af ovenstående oplysninger, som er nævnt i tilstandsrapporten, vil vi fastholde, at de konstaterede revner på alle indervægge, og også revnerne på badeværelset ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstagerne er før købet af ejendommen via oplysningerne i tilstandsrapporten blevet tilstrækkelig informeret om, at der var revner på alle indervægge, revner på badeværelsets vægge, samt at de måtte påregne udgifter til udbedring heraf.

På baggrund heraf kan vi ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen til udbedring af revner på indervægge.

Herudover skal vi oplyse, at der på policen også er taget forbehold for skade, som kan henføres litra A, pkt. 8.1, 9.2, 9.3 og 9.4 på grund af øget skaderisiko på andre bygningsdele.

Også på baggrund heraf ville der ikke være dækning for de konstaterede revner på badeværelsesvægge.

Vedrørende gasbetonoverliggere skal vi oplyse, at forsikringstageren efter overtagelsen havde fjernet indvendige døre, dørkarme, køkken og tæpper. Ved nedtagningen af dørkarme samt understøttende stolper var nogle af gasbetonoverliggerne gået løse og faldet/taget ned. Overliggerne var ikke muret i forbandt, men fastgjort med bølgesøm.

Anvendelsen af bølgesøm i gasbetonoverliggere i stedet for overliggere, som er muret i forbandt, var en helt sædvanlig anvendt byggeskik på tidspunktet for opførelsen af ejendommen i 1974, som anvendtes for gasbetonelementer, som ikke var bærende.

Idet anvendelsen af bølgesøm i gasbetonoverliggere er et helt sædvanligt og påregneligt forhold for ikke-bærende elementer i en ejendom fra 1974, og idet denne konstruktion ikke har haft nogen betydning for bygningen, men har eksisteret således uden problemer siden opførelsen af bygningen i 1974, er der efter vores vurdering ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, heller ikke når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder.

På baggrund heraf finder vi, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Dernæst skal vi bemærke, at det først er efter forsikringstagers renovering/nedtagning af dørkarme samt støttende understolper, at nogle overligger er gået løse og faldet/taget ned. Som anført ovenfor er der tale om den oprindelige konstruktion siden opførelsen af bygningen i 1974, og som dermed har fungeret efter hensigten i 37 år, uden at der er sket skade på bygningen som følge heraf.

På baggrund heraf finder vi, at der heller ikke for fremtiden er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af anvendelsen af bølgesøm i gasbetonoverliggere.

I henhold til ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser pkt. 15 er det ydermere en betingelse for forsikringsdækning, at der er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for købers overtagelse heraf.

At køber efter overtagelsen udfører renoveringsarbejder, som derved medfører, at nogle overliggere går løse efter fjernelsen af dørkarme, er forhold, som er sket efter købers overtagelse af ejendommen, hvorfor dette således er ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Herefter har klageren i brev af 22/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Skillevæge og bagmur. Bagmuren er så absolut bærende, og den er revnet, og det udvikler sig, taksator har set det ved sidste besøg. - Hvordan kan han afvise det ?
Det kan da ikke passe, at vægge med en K1 som er en mindre fejl, ender med at skal rives ned. Huset var møbleret da vi så det, så vi kunne ikke selv vurdere skaderne omfang, men udelukkende støtte os til tilstandsrapporten.
Da vi afmonterede dørene faldet væggen over dørene ned. Der var hverken Lim, Bølgesøm , eller lagt i forbandt. Hvorfor vælger taksator at overse det forhold? Taksator skriver også at 7,5 cm væg er for tynd, og derfor ikke kan holde, det står der jo ikke noget om i tilstandsrapporten!!"

I forlængelse heraf har klageren i brev dateret 23/8 2011, men først modtaget af nævnet den 26/9 2011, bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af billede nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 8 (vedlagt) er det helt tydeligt, at tagkonstruktionen hviler af på bagvæggen, der er udført i gasbetonvægge. Bagvæggen der består af lodretstående gasbetonvægge, er således bærende og stabiliserende for hele bygningen. Det er således ikke korrekt når forsikringsselskabet skriver at væggene er ikke bærende, de er både bærende og stabiliserende
Der er et tydeligt revne billede imellem disse lodretstående gasbetonvægge. Gasbetonvægge er ikke samlet med bølgesøm som påstået fra forsikringsselskabets side.

I tilstandsrapporten er der nævnt revnedannelser som en K1, men i dette tilfælde hvor huset er instabilt, kan dette næppe betragtes som en K1.

Muroverliggere er ikke fastgjort med bølgesøm som påstået, og muroverliggere er ikke taget ned, men faldet ned, i forbindelse med at paneler og døre er fjernet. Ligeledes er der ikke nogen understøttende stolper der er fjernet.

Vi beder således nævnet om at tage stilling til om dette ikke er en stærk nedsætning af husets anvendelse eller ej."

7. 80.689

Efterfølgende har selskabet i brev af 24/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager anfører, at bagmuren er bærende, at den er revnet, og at revnen har udviklet sig.

Det er korrekt, at vi ved vores besigtigelser har konstateret en revne i gavlens bagmur, hvilket også fremgår af vores billeder af 21. februar 2011 og 28. juni 2011.

Vi har dog ved vores efterfølgende genbesigtigelse den 28. juni 2011 ikke konstateret en udvikling af denne revne, hvilket også fremgår både af billederne og af vores mailkorrespondance af 7. juli 2011.

I øvrigt skal vi bemærke, at bagmure i gavle ikke er bærende, men at det alene er bagmure i facaderne, som er bærende. Dette begrundes med, at kræfterne, som overføres fra taget hviler af på bagmurene i facaden og ikke bagmuren på gavlen. Gavlbagmuren bærer således ingen overførte kræfter fra taget. Dette fremgår i øvrigt også af den fremsendte snittegning, at spær hviler af på facadens mure og ikke på gavlens mure.

Forsikringstagers kommentarer har givet os anledning til at korrigere, at vi i vores brev af 3. august 2011 til nævnet har oplyst, at der er tale om ikke-bærende gasbetonvægge, hvor elementerne er fastgjort med bølgesøm. Vi skal hermed præcisere, at skillevægge (og døroverliggere) og bagmur i gavl er ikke-bærende, og at bagmur i facaden er bærende.

Uanset om der er tale om revner i bærende eller ikke-bærende indervægge, vil vi med henvisning til de i vores brev af 3. august 2011 anførte begrundelser, fastholde afvisningen for de konstaterede revner i indervægge.

Vi vil også præcisere - uanset om der er tale om revner i bærende eller ikke-bærende vægge - at der fortsat ikke er risiko for kollaps, væltning eller lignende af bærende eller ikke-bærende vægge. Vi bemærker igen, at der er tale om vægge, som er fra husets opførelse i 1974, som således har fungeret efter hensigten i 37 år, jf. i det hele vores brev af 3. august 2011.

Endelig nævner forsikringstageren, at væggene skal rives ned.

Hertil skal vi nævne, at det for en udbedring af de konstaterede revner på ingen måde er nødvendigt at rive vægge eller huset ned. Huset er ikke ustabilt som følge af de konstaterede revner, og revnerne i bagmure og skillevægge kan uden problemer injekseres med lim og efterfølgende spartles for udbedring heraf.

Vi skal yderligere nævne, at 75 mm-vægge absolut er holdbare - at mange huset er bygget med 75 mm gasbetonvægge - men at erfaringer dog efterfølgende har vist, at den mindre tykkelse på 75 mm kan medføre revnedannelser, som dog kan repareres ved ovenstående udbedringsmetode.

Hertil vil vi igen bemærke, at såfremt vindafstivningen ikke er tilstrækkelig, kan dette medvirke til en forværring af revnerne, jf. i det hele vores brev af 3. august 2011 til nævnet.

Forsikringstageren anfører yderligere i sit brev af 23. august 2011, at gasbetonvægge ikke er samlet med bølgesøm, og i sit brev af 22. august 2011, at der ikke var bølgesøm i vægge over døre. Vi skal hertil nævne, at der på flere af de optagne konsulentbilleder (se konsulentbilleder af 2. februar 2011) kan ses, at der er anvendt bølgesøm i både vægge og døroverliggere.

Vi vil herefter nævne, at der - uanset eventuel manglende lim, forbandt eller bølgesøm - er tale om de oprindelige vægge fra 1974, og at konstruktionen således har eksisteret i 37 år, uden at dette har medført problemer. Det er først ved forsikringstagers indgribende renovering af vægge, at overliggere går løse.

Dette underbygges også af, at overliggere fortsat er intakte på de billeder, hvor de understøttende træstolper ikke er fjernet (se konsulentbilleder af den 2. februar 2011 sidste side.)

Forsikringstager anfører i øvrigt, at han ikke har fjernet nogen understøttende stolper. Vi vil hertil dog nævne, at det af konsulentbillederne af 2. februar 2011 fremgår, at overliggere er understøttet af træstolpe, som er med til at bære overliggere, samt at det på flere af billederne kan ses, at disse er fjernet, da der er blottet ind til gasbetonvæggen.

På baggrund heraf vil vi fastholde, at der ikke på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen er konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader som følge af disse døroverliggere/vægge over døre."

2. Isolering i lofter ikke fastholdt med tråd

Klageren har i mail af 16/6 2011 til selskabet anført, at det er konstateret, at der ikke er tråd til at holde på isoleringen i tilfælde af brand.

Selskabet har i brev af 3/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ved vores genbesigtigelse konstateret, at loftisoleringen i stue, køkken/alrum og gang ikke var fastholdt med tråd, hvorfor den 100 mm isolering ved forsikringstagers nedtagning af lofter helt/delvist faldt ned.

At isoleringen ikke er fastholdt med tråd, og derved falder ned, når loftplader fjernes, udgør ikke en aktuel skade på bygningen, da der ikke er tale om et forhold, som har nogen betydning for bygningen. Vi bemærker, at bygningen har fungeret efter hensigten med denne konstruktion siden opførelsen heraf i 1974.

Idet bygningen har fungeret efter hensigten med denne konstruktion i 37 år, uden at der er sket skade på bygningen som følge heraf, er det også vores vurdering, at der heller ikke fremtidigt er tale om et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen jf. skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Som anført ovenfor har forsikringstagerne ikke tegnet en ejerskifteforsikring, som dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf, men vi skal dog for god ordens skyld bemærke, at der heller ikke på tidspunktet for opførelsen af ejendommen i 1974 i dagældende BR72 var krav om fastholdelse af isolering med tråd.

På baggrund heraf kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for, at isoleringen ikke er fastholdt med tråd."

3. Isolering/damspærre ødelagt af mus/mår

9. 80.689

Klageren har i mail af 16/6 2011 til selskabet anført, at isoleringen er meget ødelagt af mus, og en eller flere mår har sikkert ødelagt isoleringen endnu mere.

Selskabet har i brev af 3/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Som anført ovenfor var alle lofter ved vores genbesigtigelse fjernet. Vores konsulent kunne dog konstatere spor efter mus i isoleringen (museekskrementer), og nogle steder var der spor efter reder. Der kunne ikke konstateres spor efter mårangreb.

Det er vores klare opfattelse, at omfanget af mus / museekskrementer / musereder i forsikringstagers ejendom ikke udgør et sådan omfang, at der er tale om en nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, heller ikke når der sammenlignes med til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Isoleringen er kun enkelte steder sammenrodet / beskadiget på grund af mus (se konsulentbilleder af 28. juni 2011), og der er ikke dokumenteret væsentlig nedsat isoleringsevne. Både i nyere og i særdeleshed i ældre huse vil der altid være tilstedeværelse af mus / museekskrementer / musereder i mere eller mindre omfang, og omfanget heraf i forsikringstagers ejendom er ikke større eller værre end andre bygninger af samme alder. Det er i øvrigt også først efter nedtagningen af loftpladerne, at forholdet konstateres.

Vi gør opmærksom på, at det er forsikringstagerne, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Denne bevisbyrde finder vi på det foreliggende grundlag ikke er løftet, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække forsikringstagernes udgifter hertil."

Herefter har klageren i brev af 22/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Manglende isolering. Der er mus i huset og dem har Måren kravlet ind for at æde …, det har medført at isoleringen er blevet ødelagt. En Mår er på størrelse med en kat, bare 10 gange så vild : termo foto af manglen isolering vedlagt

Da taksator var her 2. gang talte han om selvrisikoen, og ikke om at helt afvise en sådan skade.

Prøv at se på billederne Af revner i bærende vægge - af musereder - museafføring på gulvet efter nedtagelse af loftet. Manglende isolering i vægge.

Vi har haft besøg af flere håndværkere, som alle siger, vælt lortet, og byg noget nyt, det hus er intet værd !!

Vore håndværkere synes heller ikke at tilstandsrapporten helt fortæller at huset er så dårligt som det rent faktisk er tilfældet.

Ved 2. besøg af taksator, gjorde jeg det klart at huset var lige til at rive ned, men jeg har den opfattelse at det er noget han har svært ved at høre. Det er nødvendigt at rive det gamle hus ned og bygge et nyt hus."

10. 80.689

I forlængelse heraf har klageren i brev dateret 23/8 2011, men først modtaget af nævnet den 26/9 2011, bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af de vedlagte termografier, er der helt tydelig, store kuldebroer, i blandt andet tagkonstruktionen, dette skyldes mus og i særdeleshed mår der har levet på loftet. Dette har ødelagt ikke alene isoleringen, men også dampspærren, som forsikringsselskabet ved selvsyn så, var brugt dampspærre til at bygge muse reder af.

Da der er store kuldebroer, og dampspærren i mange områder er væk, anser vi at der foreligger en dækningsberettiget skade."

Efterfølgende har selskabet i brev af 24/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager oplyser, at mus og mår har medvirket til, at isoleringen er blevet ødelagt. Han henviser til vedlagte termografifotos af manglende isolering.

Vi vil hertil bemærke, at tilstedeværelsen af mår ikke umiddelbart er dokumenteret. Vi har ved vores besigtigelser ikke konstateret spor efter tilstedeværelsen af mår, men af mus.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Vedrørende omfanget af mus/musereder/museekskrementer vil vi henvise til vores brev til nævnet af 3. august 2011.

Vi vil dog bemærke, at huset har stået ubeboet og mere eller mindre åbent i en lang periode fra forsikringstagers overtagelse af ejendommen den 15. december 2010 - medens renoveringen/delvis indvendig nedrivning har pågået. Dette giver naturligvis større mulighed for indtrængning af mus, særligt da der er tale om vinterperioden, hvor musene sædvanligvis søger ind i husene.

Forsikringstagerne har ikke sandsynliggjort, at der er tale om mus / musereder / museekskrementer i større omfang end forventeligt for en ejendom af den alder, eller at diverse museangreb ikke har været forårsaget af, at huset har været ubeboet / delvist har stået åbent i en længere periode efter forsikringstagers overtagelse.

I henhold til ejerskifteforsikringen pkt. 15 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Herudover vil vi nævne, at vi har gennemgået de fremsendte termografi-fotos. Termografi er en varmteknisk undersøgelse, som viser temperaturforskelle på husets overflader.

Billederne viser efter vores opfattelse ikke, at der er nævneværdige isoleringsproblemer, og i øvrigt heller ikke, at isoleringen er ødelagt af mus.

Vi bemærker, at der er tale om et hus, som er opført i 1974. På tidspunktet for udførelsen heraf isolerede man ikke bygningerne i samme omfang og med samme omhyggelighed, som man isolerer bygninger i dag. Dette medfører, at det er forventeligt, at bygninger fra daværende tidspunkt har mindre isolering i forhold til senere opførte bygninger.

Det er vores opfattelse, at disse fotos ikke dokumenterer, at isoleringen er ødelagt eller manglende i en sådan grad, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat i nævneværdigt omfang - heller ikke når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder (1974).

Som følge heraf vil vi fastholde, at forsikringstageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

I relation til dampspærrer anfører forsikringstager, at dampspærren var ødelagt som følge af mus.

Vi skal hertil bemærke, at dampspærren på tidspunktet for vores besigtigelser var fjernet af forsikringstageren i flere rum.

Vi vil dog dertil nævne, at dampspærrer - som er opsat for 37 år siden - i et vist omfang vil bære præg af slid og ælde.

De resterende dampspærrer, som vi kunne besigtige, adskiller sig ikke i nævneværdigt omfang fra andre dampspærrer, som er opsat i en ejendom fra 1974.

Der er i øvrigt ikke konstateret aktuel skade på bygningen som følge af dampspærrerne, og det er også vores vurdering, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af dampspærrerne.

Endelig ved vi ikke, om forsikringstageren ved sin gennemgribende renovering har berørt dampspærrerne, idet vi bemærker, at forsikringstageren er gået i gang med at fjerne dampspærrerne, og andre steder har nedtaget lofterne under dampspærrerne.

Idet det er forsikringstageren, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, må vi på det foreliggende grundlag fastholde, at dampspærrerne ikke udgør en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor."

4. Fugt under tæpper

Klageren har i brev af 22/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Den første klage gælder fugt under en gulvtæppe, hvor der er lagt aviser til at tage fugten, det har taksator også fotograferet, men springer let hen over det. Taksator var så med til at banke et hul i gulvet og så at der var trærødder i gulvisoleringen. Der kommer ingen trærødder hvis der ikke også er fugt."

I forlængelse heraf har klageren i brev dateret 23/8 2011, men først modtaget af nævnet den 26/9 2011, bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af billede 3 og 6 er der i større dele af køkkenet fugt under tæpperne. Dette skyldes efter vores opfattelse den meget mangelfulde leca isolering der er lavet under gulvene, denne er i varierende tykkelse fra 2 til 7 cm tykkelse. På tegningerne er der vist 3 cm polystyren under gulvene.

12. 80.689

Vi beder nævnet taget stilling til, om 2 cm leca har samme isolerings- og kapillarbrydende effekt som 3 cm. Polystyren."

Efterfølgende har selskabet i brev af 24/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 21. februar 2011 med vores bygningskonsulent besigtiget dette forhold, jf. vores konsulentrapport af 22. februar 2011 (tidligere vedlagt som bilag til nævnet).

Af denne rapport fremgår, at der under gulvtæppet i spisestue var lagt gamle aviser fra 1992, og at der alene kunne konstateres lidt fugtpletter på bagsiden af det gamle gulvtæppe.

Som det fremgår af de fotos, som vores konsulent tog på besigtigelsestidspunktet og af forsikringstagers billeder, er der tale om et meget begrænset omfang af fugt. Det bemærkes, at der er tale om aviser, som formentlig er lagt i 1992 (aviserne er fra 1992), og aviserne bærer ikke præg af at have været nævneværdige opfugtede.

Der blev foretaget 2 ophugninger i gulvkonstruktionen, og vores konsulent konstaterede, at gulvkonstruktionen var udført således:

- 10 cm slidlag/overbeton
- 30-50 mm løs leca
- Råbeton

Ved det ene ophuggede gulv i spisestuen blev konstateret, at der i lecaen var iblandet lidt jord samt rester af planterødder, men det bemærkes også, at hullet var ophugget lige ved afløbet. Ved dette sted var leca konstateret lidt opfugtet.

Ved den anden ophugning i gangen - midt i huset - var lecanødderne tørre, og der kunne ikke konstateres opfugtning.
…
Vi har ikke ved vores besigtigelse konstateret et fugtniveau i ejendommens gulvkonstruktion, som adskiller sig i nævneværdigt omfang fra en ejendom, som er opført i 1974. Tværtom er der konstateret meget lidt fugt, som er koncentreret omkring et afløb. Den øvrige opgravning midt i huset viste ingen tegn på fugt, og lecanødderne var tørre.

Vi har således ved vores besigtigelse ikke konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi bemærker, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1974, at der er tale om en sædvanlig opbygget gulvkonstruktion for en ejendom af den alder, og at det ikke er usædvanligt med leca i gulvkonstruktionen. Det er i øvrigt heller ikke usædvanligt, at der er lidt fugt i ophugningen omkring et afløb.

Således finder vi ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for det mindre omfang af fugt, som er konstateret i et enkelt område.

Endelig skal vi bemærke, at det forhold, at konstruktionens opbygning ikke er tilsvarende den opbygning, som er udført på bygningstegningerne, ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14. Der er alene tale om en skade, såfremt den konkrete opbygning i sig selv udgør en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, hvilket vi har afvist i henhold til ovenstående."

5. Rådgivning i forbindelse med forsikringens tegning

13. 80.689

Klageren har i klageskemaet bl.a. anført, at han i forbindelse med købet af ejendommen af mægleren fik oplyst, at der ikke var nogen forskel på, om han tegnede en ejerskifteforsikring til 7.000 kr. eller en til 20.000 kr. Som følge heraf tegnede han den til 7.000 kr. Han finder det derfor utilfredsstillende, at selskabets taksator ved sin besigtigelse har oplyst, at der ville have været dækning, hvis han havde tegnet den dyre forsikring.

Selskabet har i brev af 3/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Indledningsvist vil vi gerne understrege, at forsikringstagerne alene har tegnet en ejerskifteforsikring med standard dækning. Vi henviser til vedlagte police (bilag …), hvoraf det fremgår, at der alene er tegnet en 'Standard' forsikring, samt vedlagte kopi af forsikringstagernes accept af ejerskifteforsikringen (bilag 12), hvoraf det fremgår, at forsikringstagerne alene har accepteret en standard ejerskifteforsikring med en løbetid på 5 år.
>
> Omfanget af dækningen på standard ejerskifteforsikringen er anført i forsikringsbetingelserne pkt. 14 'skadesbegrebet'.
>
> Forsikringen omfatter således ikke ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf.
>
> Forsikringstagerne er dog blevet tilbud at tegne Plus-dækningen, som udover 'skadesbegrebet' også omfatter ulovlig VVS/EL/kloak. Forsikringstagerne har dog ved tegningen af forsikringen fravalgt dette, jf. deres accept af ejerskifteforsikringen (bilag …).
>
> Dernæst skal vi oplyse nævnet om, at forsikringstagerne ikke er blevet tilbudt en ejerskifteforsikring, som indeholder dækning for ulovlige bygningsindretninger, i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf. Dette skyldes, at vi ikke har tegnet denne ulovlighedsdækning siden 1. september 2008 (se bilag …).
>
> Vi må således beklage, såfremt vores konsulent ved besigtigelsen fejlagtigt har oplyst forsikringstagerne, at den manglende isolering ville have været dækket, såfremt de havde tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, idet der på tidspunktet for forsikringstagernes tegning af ejerskifteforsikring ikke længere var mulighed for at tegne en sådan forsikring med dette udvidede dækningsomfang.
>
> Umiddelbart er det således vores opfattelse, at der ikke er tale om dårlig rådgivning på tegningstidspunktet, men at forsikringstagerne på korrekt vis ikke er blevet tilbudt et produkt, som vi på daværende tidspunkt ikke længere tegnede."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder bygningskonsulentens interne rapporter samt diverse fotos.

14. 80.689

Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a.:

"**Klausuler**
(a) Forsikringen dækker ikke skade der kan henføres til:

Litra A, pkt. 8.1, 9.2, 9.3 og 9.4

i tilstandsrapporten på grund af øget skaderisiko på andre bygningsdele."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af
Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret i forsikrings-perioden og anmeldt senest 6 måneder efter forsikringens ophør.

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

Nævnet udtaler:

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

15. 80.689

1. Revner i skillevægge og bagmur/gasbetonoverliggere fastgjort med bølgesøm

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold udgør en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, og som ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

2. Isolering i lofter ikke fastholdt med tråd

Nævnet finder det ikke bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade. Det findes heller ikke bevist, at der er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade. Forholdet er således ikke dækningsberettigende, og nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

3. Isolering/damspærre ødelagt af mus/mår

Nævnet finder det ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

4. Fugt under tæpper

Nævnet finder det ikke bevist, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

5. Rådgivning i forbindelse med forsikringens tegning

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der fra selskabets side er ydet fejlagtig eller mangelfuld rådgivning i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen.

Ovenstående udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende de enkelte forhold vil kunne føre til et andet resultat.

16. 80.689

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson