893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.208:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række forhold ved ejendommen og er utilfreds med den måde, selskabet har udbedret andre forhold. Han er endvidere utilfreds med selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb ikke er opfyldt samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1948, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/1 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der forekommer revner i pudsede facader, løbende vedligeholdelse må påregnes.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K1	Loftbeklædning i kælder er stedvis ujævne.

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve er stedvis fjedrende.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.12 Isolering	K1	Isoleringer er ujævn, med varieret isolerings-evne."

I klageskemaet, som er underskrevet den 15/9 2011, har klageren anført, at han vil opnå følgende fra selskabet:

"A. I want all repairs they did to be repaired this time correctly
B. I would all repairs that are needed, repaired as soon as possible
C. I would like if it is a cheaper and safer option than to carry out and complete repairs, arrange for a newer house to be built.
if none of the above
C. Cash compensation for failure to honor the contract they provided to us (equal to the value of a new house to build)
plus E. As I am handicapped person, a letter of full apology for the distress it has cause."

I en supplerende redegørelse har han bl.a. anført:

"When we started to renovate the house we found damage (a very large Ants nest in the entire ceiling between the 1st and the lower floor) that had not been included in that report, this had been there for many years and should have been detected at the time of inspection for the Tilsten Report to be made. The damage is so extensive that we had an independent inspection (without an official report - do not have money for one) and have been informed that the lower floor beams and floor need replacing. Nykredit have inspected and refuse to do it stating it is not covered.

We also had large patches of Black Mould and Fungus on the walls on the lower floor (serious health hazard); they came out and agreed to get the work done. However to do this they had to remove all radiators - the stairs to the lower floor - door and door frame. They then employed someone to sandblast all walls then when they were dry, they re-plastered the walls and as the set of stairs had been left outside uncovered, they had rotted away and paid for replacements. They replaced the stairs as mentioned but they refused to pay for the order and installation of the safety bars that fitted between the stair posts they provided and paid for.

What their builders failed to do was to install a damp proof system before rebuilding the internal walls and now the problem has returned. All the walls they repaired are crumbling as the rising damp and black toxic mould has returned. Not only did this happen but they failed to replace the door and door frame at they removed in the 1st place - the heating was installed by a plumber … but was done so badly we asked them to come back and repair the work they had done. They refused because the company they employed stole money off us for work they never completed and refuse to come back to the house.

We have asked them to come out and repair waste pipes and drains from inside out because the sewage pipe is metal and has corroded leaving holes and the smell is so bad we cannot use the lower floor. We suffer constantly with sore throats and breathing problems and as I am disabled I do not leave the house so much due to not knowing anyone around here. They did an inspection of the house as we requested but by their own surveyor when we requested

an independent building inspector. The building has many large cracks that have now come in walls and ceilings internal and external of the house. We have tried to repair them ourselves but without success.

We have paid over 600,000 dk ourselves to renovate this house and now we just cannot spend any more money on it when the insurance company we purchased the insurance from at the time of buying the house, refuses to honor the contract we got from them, there is still 4 years left on the insurance but still they refuse to come out and make repairs. At the time of house purchase, we were informed there were only 3 minor faults with the property and that this insurance would cover any damage that was later found within a 10 year period. This company has made our lives a living hell; unfortunately I now recently suffered a serious works accident that has left me badly handicapped and unable to work again.
…
This company has been deceitful-disrespectful-uncooperative and tried every excuse not to pay for the urgently needed required repairs needed; they have even refused to send letters out in English so I could read what they were doing. I request that you look into my complaint concerning this company; the person we dealt with is ... I will enclose photographs of all work needed but they refuse to repair. …

I am sending these photos because Nykredits own building inspectors that made the enclosed report, failed to add all the damage that has occurred since moving into the property and Nykredit accepting the Tilsten Report and providing us with the 10 year insurance policy.
Please note that I have divided them into sections for various areas that are damaged. You can see where the newly repaired walls are not only coming away from the walls themselves (internal walls only), but the black toxic mould has re-appeared. The pictures of the wooden beams (these are load bearing supports that hold up the 1st and 2nd floors), please note how you can see the fresh wood inside those load bearing beams where they have recently split wider (not included in the report).

The very large hole in the lower ceiling where the damaged floor beam is exposed (this damage was labeled as water damage in the one of the only 3 faults found and noted in the Tilsten Report). Had it been investigated correctly that person would have known exactly what it was. This damage is in covers the entire lower floor ceiling (not a basement but lower floor). Nykredit said they refused to repair it.

The corroded sewage pipe which they refuse to repair, the doorway where they removed the door and frame to repair the wall but refused to replace it. The internal/ external large cracks and holes that have appeared all over the walls in the house. This is the damage the house has suffered in only 6 years and in that time you can clearly see we have made repairs but they have just continued to get worse. Nykredit have failed to honor the protection they provided and still do (4 years left on the policy), the only reason for doing so is they know it would cost a lot of money to repair. We have been informed by a builder that in fact it would be less expensive to build a new house rather than repair this one.
…
House Problems

Floors

1. In looking round the house with owners and … Agent … it was said the roof was only just replaced (new). It leeks water into the bedrooms as no roof protection lining was applied during the fitting of the new roof tiles (Nykredit Insurance stated this was a normal procedure).
2. All upstairs flooring is now loose and omits noises when walking on it.

3. Heating not working correctly due to Illegal and III-fitting pluming carried out under instruction from Nykredit Insurance on the lower floor that was not inspected and signed off. …
4. Cold Air getting in everywhere due to incorrect fitting of roof ECT.
5. Animals and Insects inside walls and loft area all the time (Pestgaurd been out 4 times since taking possession of the keys).

Floor 2

1. Flooring in Study DROPPED.
2. Holes and cavities appearing in the internal walls.
3. In the living room the loft is dropping at one end.
4. Holes in the walls that go through to external walls.
5. Illegally fitted electrics (All electrical survey and repairs carried out on behalf of Nykredit Insurance and not inspected and signed off (ILLEGAL instillation of some electrical work carried out by those acting for Nykredit.

Floor 1

1. Heating does not work due to ILLEGAL fitting of NEW heating pipes and radiators by … (They refused to inspect and correct the problem after fitting on behalf of Nykredit Insurance).
2. All internal walls repaired by Nykredit insurance not repaired legally and correctly (the problem that required these repairs are now returning again).
3. On repairing walls no WATER PROTECTION was installed, Damp and WET patches returning all over (again not inspected and passed)."

I brev af 3/11 2011 til nævnet har selskabet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Sagens fakta**
Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelsesdag 1. august 2005.

Huset er opført i 1948 og består af en kælder, stue og 1. sal. Gulvet i noget af kælderen ligger i plan med terrænet uden for og må dermed lovligt benyttes til beboelse i henhold til bygningsreglementet. Forsikringstager er i gang med nogle renoveringer af huset, bl.a. i kælderen, hvor han påtænkte at installere et badeværelse.

Vores forsikringstager bruger meget stærke ord om vores sagsbehandling, men vi er ikke enig i hans bedømmelse. Vi har foretaget mange besigtigelser, hvilket nedennævnte gennemgang vil vise. Vi har været behjælpelig med at finde en elektriker, en murer og i 2010 en VVS'er, fordi forsikringstagers egen VVS'er ikke længere ville udføre arbejde på ejendommen. Vi har i brev af 19. marts 2010 tilbudt at betale udgiften til, at forsikringstagers advokat kunne deltage i et møde om forsikringsdækningen. Der er ikke blevet taget imod dette tilbud.

Da vi er et selskab etableret i Danmark, indgås selve forsikringsaftalen på dansk, og korrespondancen finder også sted på dansk. Men vi har i brev af 19. marts 2010 tilbudt, at sagen kunne drøftes mundtligt med henblik på at undgå sproglige misforståelser.

Også denne besvarelse til Ankenævnet vil være på dansk, men for at lette overblikket har vi ud for de forskellige forhold i vurderingsafsnittet skrevet, om vi dækker, afviser eller afventer dokumentation fra vores forsikringstager.

Vi mener dog, at den grundlæggende uenighed i denne sag ikke så meget skyldes sproget, men at vores forsikringstager har den opfattelse, at en ejerskifteforsikring skal dække alt, hvad der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er også mange af vores dansktalende forsikringskunder, der har den holdning. Det er først i 2010, at vores forsikringstager synes at acceptere, at garagen ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Garagen var ikke omfattet af huseftersynet og også undtaget i policen.

Det fremgår af forsikringstagers hjemmeside, at han ikke har haft en lykkelig tid i Danmark, idet han blev fyret og i sit nye job blev udsat for en arbejdsskade, som gjorde, at han i dag ikke kan arbejde. Dette har medført økonomiske problemer, som gør, at forsikringstager ikke kan færdiggøre sine planlagte renoveringer af huset og formentlig også gør det vanskeligt for ham at vedligeholde huset.

Vi er et forsikringsselskab, som kan yde dækning for skader i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Vi kan ikke hjælpe forsikringstager med hans økonomiske situation, og vi kan ikke give ham et helt nyt hus.

Med hensyn til forsikringsanmeldelserne har forløbet været som følger:

Første besigtigelse fandt sted 5. og 9. august 2005.

Der blev truffet følgende afgørelse vedrørende de punkter, som forsikringstager nævner i sin klage. Vi henviser til taksatorrapport af 16. august 2005 og vores brev af 8. september 2005.

Myrer i etageadskillelse
Vores bygningskonsulent kunne ikke konstatere styrkemæssig svækkelse af trækonstruktionen, hvorfor dækning og bekæmpelse af myrer blev afvist.

Fugt i kælderindervæg
Forholdet blev afvist pga. husets alder og byggeskik.

Ulovlig el
Forholdet blev gennemgået ved en elektriker, og vi dækkede de ulovligheder, som elektrikeren fandt.

Ulovlig samling af kloakrør og tæring på faldstamme
Forholdet blev anerkendt. Der er ikke udbetalt erstatning endnu.

Anden besigtigelse fandt sted 9. marts 2006 og drejede sig igen om

Fugt i kælderindervæg
Der blev konstateret huller i muren og porøs mørtel i bunden af langsgående bærende skillevæg i kælderen. Årsagen blev vurderet til at være periodevis opstigning af grundfugt sammen med en eventuel manglende eller utilstrækkelig opvarmning i tidligere ejers tid.

Vi anerkendte ved brev af 13. marts 2006 at dække en udbedring af bærende kældermur, så funktion og stabilitet var i orden, samt nødvendige følgearbejder i form af demontering af trappe og radiator i nødvendigt omfang og efterfølgende retablering.

Vi gjorde udtrykkeligt opmærksom på i samme brev til forsikringstager, at der måtte påregnes risiko for en vis fugt i væggene, fordi en ejendom fra 1948 ikke er konstrueret med samme

opmærksomhed på fugtspærre og kapillarbrydende lag, som normen er i dag. Vi skrev: 'Der vil derfor heller ikke efter en reparation være garanti for, at der ikke kan vise sig fugt i muren'.

Mht. ny kældertrappe anerkendte vi et tilbud, der indeholdt fastgørelse af eksisterende vandret gelænder. Vi kan dog konstatere, at der i det fakturerede beløb ikke indgår fastgørelse af eksisterende vandret gelænder. Dette er dog senere blevet opsat, vist af forsikringstager selv, jf. foto fra besigtigelse i marts 2010.

Med hensyn til, om arbejdet havde nødvendiggjort demontering af en kælderdør, lod vi tvivlen komme forsikringstager til gode og accepterede at betale for en ny standarddør opgjort til 4.375 kr. inkl. moms og montering. Erstatning er ikke udbetalt, og vi afventer regning.

Tredje besigtigelse fandt sted den 5. maj 2006 og drejede sig om

Skimmel bag træbeklædning i kælder
Under nedtagning af træpaneler i kælderen i forbindelse med renovering fandtes kraftig vækst af mug/skimmel bag træbeklædning på ydervæggene.

Vi anerkendte at dække skimmelafrensning på gulv og ydervægge i den del af kælderen, hvor gulvet ikke ligger under udvendig terrænniveau og som følge deraf lovligt må anvendes til beboelse.

I den forbindelse hjalp vi forsikringstager med en murer fra Nordjylland til reparation af vægge og gulve efter skimmelafrensning, da den tidligere murer på sagen ikke havde tid.

Fjerde besigtigelse fandt sted den 10. april 2007 og drejede sig om

Manglende undertag
Forholdet blev afvist, fordi der ikke kræves undertag ved eternittagplader, jf. vores brev af 11. april 2007.

Femte besigtigelse fandt sted den 13. september 2007 og drejede sig om

Utæt køkkenvindue, hvor dækning blev afvist, fordi vores bygningskonsulent ikke kunne konstatere tegn på utæthed, og tætningslister og beslag var ok. Dette forhold er ikke med i forsikringstagers klage.

Vi hørte først til vores forsikringstager igen, da han indsendte en klage i juli 2009. Han var blevet rykket af Nykredit Realkredit for manglende betaling af terminsydelse, men nægtede at betale, før mangler ved hans hus var blevet udbedret af ejerskifteforsikringen.

Vi bad i brev af 29. juli 2009 om en specificeret liste over nyopdagne forhold vedrørende huset, men hørte ikke noget. Vi gentog dette i brev af 29. december 2009, da vi blev kontaktet af forsikringstagers advokat.

Sjette besigtigelse fandt sted den 1. marts 2010, men uden deltagelse af forsikringstagers advokat.

Vores bygningskonsulent registrerede alle de forhold, som forsikringstager påpegede ved besigtigelsen. Det drejer sig om:

Ulovlig el

Vores forsikringstager mente fortsat, at der var ulovlig el i ejendommen uden at kunne dokumentere dette.

Revner i facader

Kælder:
Fugt på ydervægge
Revner i træbjælker
Følgeskade af myreangreb
Revner/skruk beton
Dør mangler
Revner i vægge
Revner i lofter
Løs puds på bagmur i toilet
Rust på faldstamme i fyrrum Radiatorer virker ikke

Stue:
Gulv i lille stue eftergivende
Revne i fuge mellem vindue og lysning i lille stue
Gulv i stor stue hænger 5-10 mm pr. meter
Væg skæv langs trappevange
Gelænder omkring trappe løs
Revne i puds over trappe, 0,10 mm
Revne i skillevæg bag komfur mod badeværelse
Glasvæv i trappeopgang løsner sig
Løs puds ved hoveddør i trappeopgang

1. sal
Intet undertag under eternittag
Revne i loftbeklædning
Gulv eftergivende i gang ved skorsten
Revne ved gerigt i soveværelse
Revne ved fodliste i soveværelse
Revne i synlige hanebånd

Ved brev af 19. marts 2010 afviste vi dækning for de fleste forholds vedkommende, idet de ikke udgjorde skader eller var nævnt i tilstandsrapporten.

Det er en fejl, at vi afviste erstatning for manglende dør, faldstamme og gelænder omkring trappe, idet disse forhold tidligere var anerkendt.

Mht. uvirksomme radiatorer dækkede vi, så de kom til at virke, og vi var forsikringstager behjælpelig med at finde en VVS'er, fordi forsikringstagers VVS-installatør nægtede at møde op på ejendommen. Med hensyn til betongulv henviste vi til mureren, som efter vores oplysninger var indstillet på at omgøre arbejdet.

I januar 2011 bad en ny advokat os om status på sagen, og vi sendte vores brev af 19. marts 2010 til hende.

Vi hørte derefter ikke mere til sagen før indgivelse af klagen til Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

8. 81.208

…
Vi vil i det følgende besvare de forhold, som vores forsikringstager klager over, og i samme rækkefølge:

Klagebrevet:

Myrer i etageadskillelse (afvises)
Dette forhold blev besigtiget i august 2005 og 1. marts 2010. Hverken i 2005 eller 5 år senere kan der konstateres svækkelse af bjælkens bæreevne. Forholdet er ikke dækket, fordi det ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vores forsikringstager indsendte en regning, hvor det fremgik, at der skete bekæmpelse af sorte havemyrer. Sorte havemyrer er ikke trænedbrydende insekter, hvorfor der heller ikke har været nærliggende risiko for skade, og regning for bekæmpelse dækkes ikke.

Fugt i kælderindervæg og skimmelvækst (gelænder dækkes, fugtstandsende foranstaltninger afvises, manglende kælderdør dækkes, manglende opvarmning er dækket)

Vi har dækket udbedring af bærende kældervæg og afrensning af skimmel på kældervægge.

Det er korrekt, at vi ikke har betalt for opsætning af eksisterende vandret gelænder, men vi har heller ikke fået en regning herpå. Det var med i tilbuddet med et beløb på 1.000 kr. excl. moms.

Forsikringstager klagede i 2010 over gelænderet, som han selv måtte opsætte, men som sidder løst.

Vi er indstillet på at betale for, at en tømrer sætter det eksisterende gelænder ordentlig fast. Det kan gøres samtidig med opsætning af den manglende dør i kælderen.

Vores udbedring har bestået i at reparere den bærende kældervæg samt afrense skimmel og oppudse, så fladerne var klar til overfladebehandling. Men vi er ikke forpligtet til at føre huset op til senere byggeskik og etablere fugtspærre, således at fugt ikke kommer igen. Vi henviser til ankenævnskendelse 75.794, hvor Ankenævnet udtaler, at ejerskifteforsikringen dækker udgifter til reparation af eksisterende bygning i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Huset er opført i 1948 før de første landsdækkende bygningsreglementer. Selv om gulvet i noget af kælderen ikke ligger under terræn, og kælder for noget af arealets vedkommende lovligt må benyttes til beboelse, er der også vægge og gulv under terræn. Da huset blev bygget i 1948 fugtsikrede man ikke kældre på samme måde som i dag, og eventuel fugtsikring vil i dag have mistet sin virkning så længe efter. Det er derfor ikke en skade ved huset, at kælderydervægge er fugtige, og at fugt kommer igen.

Vi har også gjort forsikringstager opmærksom på i brev af 13. marts 2006, at reparationen ikke ville afhjælpe årsagen til opstigende fugt.

Med hensyn til den manglende dør har vi anerkendt et beløb på 4.375 kr. ved brev af 5. november 2007. Vi har ikke modtaget en regning og har derfor ikke udbetalt. Vi afventer fortsat regning.

Med hensyn til manglende opvarmning er dette forhold ordnet den 17. februar 2011 af …, og vi har dækket finjustering af radiator ventiler og udskiftning af cirkulationspumpe.

Afløbsrør (dækkes)
Vi formoder, at forsikringstager hermed mener faldstammen fra køkkenet. Dette forhold har vi anerkendt ved brev af 8. september 2005. Der blev ikke udbetalt erstatning, fordi reparationsudgiften blev opgjort til 2.500 kr. inkl. moms, men da vi aldrig modtog dokumentation for udbedring af forholdet, blev selvrisikoen opbrugt på andre dækkede skader.

Vi vil derfor dække dette forhold, og beder forsikringstager indsende et tilbud på udbedring.

Revner i facader (afvises)
Facaderne er murværk med puds. Sådanne facader kræver regelmæssig vedligeholdelse. Dette fremgår også af tilstandsrapporten:

3.1 Facader/gavle K1	Der forekommer revner i pudsede facader, løbende vedligeholdelse må påregnes.

Forholdet er korrekt beskrevet, idet en køber er gjort opmærksom på, at der er revner i facader og et tilbagevendende vedligeholdelsesbehov (forholdets reelle karakter), at det omfatter alle facader (omfang) og at det pga. regelmæssig vedligeholdelse er en mindre alvorlig skade, som er uden indflydelse på bygningsdelens funktion (forholdets betydning)

Forholdet er ikke dækket.

Indvendige revner (afvises)
Der er tale om et ældre hus fra 1948 og revner forekommer især, hvor forskellige byggematerialer er sammenføjet. Dette er sædvanligt forekommende. Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, og er ikke dækket.

Følgebrev til fotos:

Etagebjælke med revner (afvises)
Der er tale om normalt forekommende udtørringsrevner, som ikke har betydning for bjælkens bæreevne. Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb og er ikke dækket. Vi henviser også til vores besigtigelse i marts 2010.

Følgeskade efter vandskade (afvises)
Dette område, hvor der blev opdaget sorte havemyrer, blev besigtiget i marts 2010 og også i 2005. Vores bygningskonsulenter konstaterede ingen svækkelser.

Listen over problemer ved huset:

Manglende undertag (undertag afvises - afventer evt. dokumentation fra forsikringstager mht. vandindtrængen)
Der er tale om et bølgeeternittag, hvor der ikke er krav til undertag. Det er således ikke en fejl, at huset ikke har et undertag. Vi henviser til vedlagte fra Bolius' hjemmeside. Forholdet dækkes ikke.

Ved den seneste besigtigelse i marts 2010 oplyste forsikringstager ikke, at der kom vand ned gennem taget, og der er heller ikke fremsendt fotos, der viser fugtskjolder på lofter. Vi må bede forsikringstager få en fagmand til beskrive, hvori problemet består.

Løse og knirkende gulve på første sal (afvises)
Ved besigtigelsen i marts 2010 blev der konstateret eftergivende gulv i gang ved skorsten.

Dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten:

6.1 Gulvkonstruktioner K1Trægulve er stedvis fjedrende

Karakteren er korrekt, idet det ikke er usædvanligt ved fjedrende gulve i et hus fra 1948, dels pga. den større bjælkeafstand, dels pga. mange års brug.

Forholdet er ikke dækket.

Manglende opvarmning (er blevet dækket, men afventer evt. dokumentation fra forsikringstager for fortsatte problemer)
Dette forhold er blevet dækket i 2011, og VVS'er meldte tilbage, at radiatorer fungerede igen.

Hvis der fortsat måtte være problemer med opvarmning, må vi bede forsikringstager om at få en fagmand til at beskrive problemet.

Kulde pga. dårlig udførelse af tagisolering (afvises)
Dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten:

8.12 Isolering K1 Isolering er ujævn, med varieret isoleringsevne.

Karakteren er korrekt, idet manglende isolering ikke medfører følgeskader på andre bygningsdele. En køber er advaret mod den nedsatte isoleringsevne og dermed om kulde.

Forholdet er ikke dækket.

Dyr og insekter, som hele tiden er inde i huset (afvises)
Forsikringstager har ikke dokumenteret skadevirkning på bygningsdele som følge heraf. Desuden dækker ejerskifteforsikringen ikke dyr/insekter, der er kommet ind i ejendommen efter overtagelsen.

Eftergivende gulv i kontor/lille stue (afvises)
Vi går ud fra, at der er tale om samme forhold, som vi besigtigede i marts 2010.

Dækning er afvist, fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten:

6.1 Gulvkonstruktioner K1Trægulve er stedvis fjedrende

Karakteren er korrekt, idet det ikke er usædvanligt ved fjedrende gulve i et hus fra 1948, dels pga. den større bjælkeafstand, dels pga. mange års brug.

Huller og hulrum i indervægge (afvises)
Ved vores besigtigelse i marts 2010 påviste forsikringstager nogle revner og løs puds i vægge.

Det er ikke usædvanligt, at der i et ældre hus forekommer revner og løs puds. De forskellige byggematerialer i et hus påvirkes forskelligt af fugt og varme, og revner vil forekomme. Endvidere vil puds med tidens løb kunne løsne sig som følge af stød mod vægge.

Forholdet udgør ikke en skade, men falder ind under den almindelige vedligeholdelse af en bygning.

Loftet hænger i stue (afventer dokumentation fra forsikringstager)
Dette forhold nævnte vores forsikringstager ikke ved besigtigelsen i marts 2010.

Det er forsikringstager, som skal sandsynliggøre dækningsberettigende skader. Det er ikke usædvanligt, at et ældre huset med tider kan have visse skævheder.

Hvis vores forsikringstager mener, at der er et alvorligt problem, må vi bede om, at han skaffer en udtalelse fra en fagmand, hvorefter vi vil vurdere sagen igen.

Gennemgående huller i vægge (afventer dokumentation fra forsikringstager)
Dette forhold blev ikke nævnt ved vores besigtigelse i marts 2010.

Hvis vores forsikringstager mener, at der er et alvorligt problem, må vi bede om, at han skaffer en udtalelse fra en fagmand, hvorefter vi vil vurdere sagen igen.

Ulovlig el (er blevet dækket - afventer evt. dokumentation fra forsikringstager om flere ulovligheder)
En elektriker gennemgik el-installationen i 2005, og vi dækkede de ulovligheder, som blev registreret.

Det er forsikringstager, som skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold.

Hvis vores forsikringstager mener, at der fortsat er ulovlig el eller at el-arbejdet i 2005 ikke er udført korrekt, må vi bede om, at han skaffer en udtalelse fra en fagmand, hvorefter vi vil vurdere sagen.

Manglende opvarmning
Vi henviser til vores besvarelse i dette brevs side 8.

Fugt i kældervægge
Vi henviser til vores besvarelse i dette brevs side 6.

Afslutningsvis vil vi præcisere, at selv om vi på nogle områder opfordrer forsikringstager til at skaffe en udtalelse fra en fagmand, betaler vi ikke for sådanne udtalelser. Det er forsikringstager, der skal bevise/sandsynliggøre dækkede forhold og betale for udgifter til udtalelser fra håndværkere eller andre sagkyndige. Men hvis vi på baggrund af den indsendte dokumentation anerkender, at forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen, vil vi også refundere forsikringstagers eventuelle udgift til sagkyndige udtalelser."

Klageren gør over for nævnet yderligere gældende, at han ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage husets reelle tilstand i betragtning, og han foreslår, at der foretages syn og skøn på ejendommen. Vedlagt brev af 29/12 2011 til nævnet har han endvidere fremlagt salgsopstillingen for ejendommen

samt en ejendomsmægler vurdering af værdien pr. 29/12 2011 og gør på denne baggrund gældende, at ejendommen er faldet næsten 300.000 kr. i værdi.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.

14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4
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 dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende
…
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført
…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
at forholdet er stede ved købers overtagelse af ejendommen,
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke

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

Nævnet har gennemset den omfattende mængde af fotos af ejendommen.

13. 81.208

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at dække montering af en kælderdør samt fastgørelse af gelænder og afventer regning på det udførte arbejde. Selskabet har endvidere anerkendt dækning for afløbsrør og afventer, at klageren indsender tilbud på udbedringsarbejdet.

Efter de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er der tale om en skade, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere den måde, hvorpå selskabet har foretaget udbedring, og at selskabet i øvrigt har afvist at yde dækning som sket.

Nævnet finder heller ikke i øvrigt grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson