Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 81.417:

xxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Lokal Forsikring G/S
Holsted Park 15
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ekstra dækning i Lokal Forsikring G/S. De klager ved deres advokat over selskabets behandling af diverse forhold.

Selskabet gør gældende, at det har behandlet sagen korrekt og i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom er købt af klagerne med overtagelse pr. 1/5 2011. Kontantprisen udgjorde 1,6 mio. kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 27/10 2010. Det fremgår heraf, at der er tale om et parcelhus bestående af 6 bygninger: bygning A (beboelse) er opført i 1959, bygning B (havestue/udestue) er opført i 1959, bygning C (carport/udhus) er opført i 2000, bygning D (carport) er opført i 2000, bygning E (udhus/skur) er opført i 1969, og bygning F (udhus/skur) er opført i 2000. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB
Gulve under tæpper og fast belægning er ikke synet. Bygning A: På grund af manglende gangbro er tagrum besigtiget fra loftslem.			
...			

2. 81.417

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader på facaderne.
4. Vinduer og døre		
4.2 Vinduer	K2	Vindue i soveværelse mod syd har revner i ruden.
	K2	1 stk. punkteret vindue i soveværelsesvindue mod syd.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Trægulvene har stedvist let knirken og let fjedren. Der ligeledes stedvis slidmærker samt ujævnheder under væg til væg-tæpperne.
8. Tagkonstruktion		
...		
8.12 Isolering	K1	Isoleringsmaterialet i tagrummet mangler tilretning.
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er fundet enkelte gulvklinker med manglende/begrænset vedhæftning i brusenichen i det store badeværelse. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand eller fugt til bagvedliggende konstruktioner og kan dermed give skader på især trædele og skjulte installationer.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er fundet enkelte vægfliser med manglende/begrænset vedhæftning i det store badeværelse ved vaskemaskinen. Ligeledes er fugearbejdet stedvis ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
...		
11. El-installationer		
11.1 Andet	K3	Samling af el-ledninger til vaskemaskinen er udført med tape. Note: Det anbefales, at lade en autoriseret elinstallatør gennemgå installationen.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

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

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

K2: Alvorlige skader

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen **Ca. 15 År**			
...				
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐
...				
1.	**Fundamenter/sokler**			
...				
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
...				
2.2	Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
...				
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
11.	**El-installationer**			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	

Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type	A	Ubekendt
...		
3. Yder- og indervægge		
...		
Andet:	B	Skønnet
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
...		
Klinkegulv på beton	B	Skønnet
...		
8. Tagkonstruktion		
...		
Sadeltag	B	
...		
10. VVS-installationer		
Fjernvarme	A"	

Af brev af 19/5 2011 fra klagernes advokat til det indklagede selskab fremgår:

"Hermed fremsender jeg til orientering kopi af mit brev af d.d. med bilag til ... [den bygningssagkyndige] idet jeg på vegne af forsikringstagerne hermed anmelder krav om forsikringsdækning for så vidt angår de manglende/urigtige oplysninger i tilstandsrapport og energimærkning."

Af det omtalte og vedlagte brev af 19/5 2011 til den bygningssagkyndige fremgår:

"Som advokat for køberne af ovennævnte ejendom, [klagerne], der købte ovennævnte ejendom pr. 1. maj 2011 i henhold til den i kopi vedlagte købsaftale, skal jeg meddele følgende:

Mine klienter har konstateret, at der er en række fejl og mangler i såvel den af Dem udfærdigede tilstandsrapport som i energimærkningen, jf. vedlagte kopi af disse, ligesom sælger har givet urigtige oplysninger i tilstandsrapporten, jf. denne side 11-16.

Mine klienter har derfor ladet ejendommen gennemgå af arkitekt ..., som har afgivet den i kopi vedlagte rapport af 11. maj 2011, hvortil jeg kan henholde mig.

På baggrund heraf må jeg - i henhold til § 3, stk.1 i 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom' - rejse krav om erstatning for det tab, som mine klienter har lidt som følge af de fejl, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten og/eller energimærkningen, men som burde have været det.

Jeg beder derfor om Deres skriftlige kommentarer til ovennævnte snarest muligt og senest 14 dage fra dato, idet jeg i modsat fald uden yderligere varsel vil indbringe sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. Uanset indholdet af Deres besvarelse forbeholder jeg mig selvsagt at indbringe sagen for dette ankenævn.

Kopi af nærværende brev med bilag er d.d. tilsendt Lokal Forsikring G/S, som mine klienter har tegnet ejerskifteforsikring i, samt EDC ... som repræsentant for sælger (angående de af sælger afgivne urigtige oplysninger til tilstandsrapporten)."

5. 81.417

I den vedlagte arkitektrapport af 11/5 2011 hedder det:

"Efter anmodning har jeg den 10.05 gennemgået ovennævnte ejendom, og skal hertil bemærke følgende:

1) I forlængelse af ejendommens tilstandsrapport skal tilføjes:

I stort badeværelse var der udført hårde fuger mellem fladekanter. Dette kunne være lovligt da badeværelset senest blev renoveret, men der er ingen oplysninger om renoveringstidspunktet.
Der var manglende vedhæftning bag flere vægfliser og flere vægfliser var ligeledes revnede.
Der var revner i fliser på gulv i bruseniche.
Udluftning var utilstrækkelig og havde bevirket udbredt mugangreb.

I lille badeværelse var kantfuger som i stort badeværelse.
Fliser på væg i bruseafsnit var revnede.
Der var meget lille fald mod afløb.
Brusearmatur var monteret uden rosetter og overløbssikring i håndvask var afblændet.

I køkken var parketgulv gennemsavet i side mod badeværelse i en afstand på ca 20 cm fra væg.
I modsat side ved køle-/fryseskab var vinylfliser 'afdækket' med fastskruet hård masonitepla-de i et område skønsmæssigt på 60 x 100 cm. Masonitepladen gav så meget efter, at der var mistanke om manglende underlag. Ved fjernelse af masonitepladen viste det sig, at det tilsvarende gulvareal var bortsavet, og erstattet af brædder, som lå 1-2 cm under gulvniveau.
Køkkengulvet var dækket af løst tæppe.
Fejeliste manglede ved dørtrin.
Ventilation i væg var udført uden rørgennemføring til facade, og rist i facade var 'malet til'
Ventilationsventil i loft var ført direkte til loftsrum.
På loft var pålimet Styroporplader, hvilket muligvis var lovligt ved etableringen, men som stærkt tilrådes fjernet af hensyn til risiko for personskade ved brand.
Der var ulovligt udført el til køle-/fryseskab.

I rum bag køkken var mugangreb på væg og ved vindue.

I entre var udluftning ført direkte til loftsrum.

I soveværelse manglede fejeliste ved dør.
Der var kuldebro ved nyt vindue med begyndende mugangreb, og ældre vindue manglede vedligeholdelse.

I stue var udluftningsventil ført direkte til loftsrum.
Fejeliste manglede ved dør og rosetter manglede ved radiatorrørgennemføring til havestue.

I værelse bag stue var ventilation ført direkte til loftsrum.
Der var mugskjolder på vægge bag tapet og rummet var fugtigt med 'muglugt'.
Fejeliste ved dør manglede og el i loft var ulovligt udført.

I børneværelse var ventilation ført til loftsrum.
I værelse mod nord-vest var der kraftigt mugangreb midt på nordvæg og i yderhjørne. Fodliste var 'trykket ud' fra væg midt på væggen, hvilket kunne skyldes opfugtning.

I havestue havde gulv i en afstand af ca 1 m fra sydvæg en gennemgående samling/fornyelse, som var udført på yderst uprofessionel måde. Gulv fjedrede adskillige steder.
Der manglede kalfatring og fugning omkring vindue mod syd.
Havestuen var radiatoropvarmet, og det anbefales at undersøge om havestuen er lovlig som opvarmet rum, idet det skønnes, at isolering mm. er yderst mangelfuld i denne henseende.
Tag over havestue var oprindeligt trapezplade, men fremtræder nu som bølgeeternitbeklædning som det øvrige hus. Bølgeeternitten er lagt ovenpå trapezpladerne.
Havestuen giver indtryk af, at det er selvbyggerarbejde.

På loft var udlagt ca 10 cm isolering. Det kunne ikke konstateres om isoleringen var ført hen over udluftningerne fra de underliggende stuer mv.
Tagrum var udluftet i kip, ved ventilationshætte i tagflade og gennem en ventil i hver gavl. Da tagrum skal være udluftet 1/500 del af tagarealet, jævnt fordelt, anbefales det at der udføres ventilationsåbninger i udhængsbeklædningen jævnt fordelt langs facaderne, især når der tilføres tagrummet fugtig luft fra den underliggende beboelse.

Udvendigt var soklen fundamentsisoleret med 5 cm Styropor og 5 cm grus mellem styroporen og fundamentet. Gruslagets funktion er vandafledende, men adskillige steder manglede den vandafvisende overstøbning/afdækning. Havestue havde ingen fundamentsisolering, og ved facade mod syd var isoleringen udført ved nedgravning af glastermorude langs fundamentet. Det yderste lag glas var såvidt kunne konstateres ikke intakt.
Der var ingen bortledning af 'spildvand' ved de to udvendige taphaner. Sålbænk ved vindue i havestue mod syd manglede.
Dør i udestue var under nedbrydning.
Der var revne i ydermur mod nord under køkkenvindue og mod syd under havestuevindue.
Der var udført overdækning ved indgang dækket med metaltrapez- plader. Det skønnes at arbejdet er udført som selvbyggeri, og konstruktionen skønnes udført med utilstrækkelig stabilitet til at kunne klare krav til snebelastning mm.

I udhuse var del af elinstallation ulovlig.

2) I forlængelse af ejendommens tilstandsrapports afsnit om sælgeroplysning skal anføres:
pkt. 0.5: Udestue bærer præg af selvbyg.
pkt. 1.3: Der er udbedret revner i facade som ovenført angivet.
pkt. 2.2: Der er ventileret hulrum under gulv.
pkt. 2.6: Det blev oplyst, at der var udprægede lugtgener ved åbning af sokkelrist ved sydværelses sydvæg, hvilket kunne tyde pa et fugtproblem.
pkt. 2.7: Mug er 'bortmalet' i værelse i hjørneværelse mod syd og i rum bag køkken.
pkt. 3.1: 'Reparation' af gulv i køkken skyldes enten skadesangreb eller ændring i installation for vand/centralvarme.
pkt. 3.3: Mug i nordværelse og hjørneværelse mod syd har sandsynligvis været dækket af møbler eller andet.
pkt. 6.1: Der var udpræget skader på gulv i køkken og udestue.
pkt. 11.1: I køkken, badeværelse, hjørneværelse mod syd og i udhus er udført ulovlig elinstallation.

3) I forlængelse af ejendommens energimærkning skal anføres:
Som forudsætning for ejendommens energimærkning er ydervæggene anført som 19 cm letbetonvægge med indvendig forsatsvæg med skønnet 100 mm mineraluld og pladebeklædning.
Ejendommens ydervægge består reelt af 19 cm letbetonvægge, malet udvendigt og pudset indvendigt. I køkken med bagvedliggende rum samt i soveværelse er ydervæg indvendigt ef-

terisoleret med forsatsvæg og gipspladebeklædning. Den samlede totale tykkelse af forsatsvæggen her er 50 mm, hvorfor energimærkningen umuligt kan være retvisende."

Sagen blev overgivet til selskabets taksator, som sendte mail af 7/6 2011 til klagernes advokat. Heraf fremgår:

"Jeg har modtaget dit brev af den 19. maj 2011, og har efterfølgende forgæves forsøgt at træffe dig på telefonen for at drøfte anmeldelsen af skade på dine klienters ejerskifteforsikring.
Jeg har gennemlæst det medsendte materiale, og har behov for at besigtige ejendommen, for at kunne vurdere om der kan være forsikringsdækning af de anmeldte forhold.
Jeg vil dog påpege, at en af betingelserne for dækning er, at der skal være sket skade på bygningen, eller at der er nærliggende risiko for skade, som følge af de anmeldte forhold.
Når jeg gennemgår rapporten fra Tegnestuen ..., så er der ikke omtalt skade på bygningen i den forstand betingelserne for ejerskifteforsikring angiver, og jeg vil derfor opfordre til, at dine klienter inden jeg besigtiger ejendommen, undersøger hvorvidt der er sket skade.
Jeg vil bede enten dig eller dine klienter om at kontakte mig, for at aftale en besigtigelse."

Af mail af 20/6 2011 fra klagernes advokat til selskabets taksator fremgår:

"Tak for din mail af 7. ds. I anledning heraf skal jeg ikke undlade indledningsvis at fastholde kravet om forsikringsdækning, som omfatter fejl og mangler, som ikke er angivet i tilstandsrapporten og ikke kun 'bygningsbeskadigelse'.
I øvrigt kan ejendommen besigtiges efter nærmere, direkte aftale med min klient, [klageren] - enten på tlf. nr. ... eller på hans ovennævnte mail.
Jeg finder det ikke fornødent, at arkitekt ... og/eller jeg deltager i denne besigtigelse, som De venligst bedes foretage snarest muligt."

I mail af 12/8 2011 fra selskabets taksator til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Jeg besigtigede ejendommen ... den 7.juli 2001 sammen med din klient.
...
Ved besigtigelsen af ejendommen gennemgik vi følgende forhold:

Forhold 1.
Skimmeltilstedeværelse i huset bag glasvæv og tapet på ydervægge. Årsagen til denne skimmeltilstedeværelse skal findes i at huset er opbygget af gasbetonsten uden yderligere isolering. Denne konstruktion giver stor mulighed for kondensering i de kolde perioder af året.
I tilstandsrapportens oplysninger om bygningskonstruktioner er det korrekt oplyst at ydervægge er udført af pudset gasbetonblokke.
...
Selve konstruktionen af ydervæggene var på opførelsestidspunktet en almindelig anvendt byggemetode, og der var på opførelsestidspunktet ikke samme fokus eller krav på isolering, dampspærre og kuldebrosproblemer, som man oplever i nutidens byggeri.

Husets konstruktion adskiller sig dermed ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og byggestil, og vi kan derfor ikke anerkende husets konstruktion og byggestil som værende en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand. Når årsagen til den kondensering der er grundlaget for skimmelvæksten ikke er en dækket skade på ejerskifteforsikringen, må tilstedeværelsen af skimmel i huset vurderes som et selvstændigt forhold.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres skimmeltilstedeværelse bag vægbeklædninger af glasvæv og tapet. Omfanget og arten af skimmeltilstedeværelse er ikke kendt, og vi kan derfor ikke vurdere hvorvidt der er tale om skimmelarter der påvirker indeklimaet negativt i forhold til beboerens helbred, eller om mængden af skimmelsporer er på et niveau der kan påvirke indeklimaet negativt. Omfang og artsbestemmelse vil kræve en undersøgelse af en microbiolog, der ved en undersøgelse indeholdende dyrkning af prøveudtagninger kan bestemme art og omfang.

Med tanke på at din klient anmelder skimmelvæksten indenfor den første måned efter overtagelsen af ejendommen, indikerer det at skimmeltilstedeværelsen har været til stede ved overtagelsen.

Såfremt en undersøgelse af microbiolog viser at anvendelsen af ejendommen er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og byggestil, vil undersøgelsen, afrensning af skimmeltilstedeværelsen, samt reetablering af de berørte vægoverflader være dækket af din klients ejerskifteforsikring i henhold til forsikringsbetingelserne. Såfremt en undersøgelse ikke viser nævneværdig nedsættelse af ejendommens anvendelse, vil din klient selv skulle betale for microbiologens undersøgelse, samt alle øvrige arbejder.

Såfremt du og din klient samtykker, bør vi efter fælles overenskomst rekvirere en microbiolog til at udføre en undersøgelse af skimmelforekomsten i ejendommen.

Jeg afventer at høre fra dig eller din klient omkring dette forhold.

Forhold 2.

Gulv i udestuen (bygning B) ligger ujævnt og buler.
Ved overtagelsen lå der væg til vægtæppe på gulvet.
Gulvet under tæppet er dermed at betragte som et undergulv, der som eneste funktion skal danne underlag for den endelige belægning.
I tilstandsrapporten er der beskrevet i punkt 6,2 at gulve har ujævnheder under væg til væg belægninger.
I tilstandsrapportens side 6 punkt 2 under bemærkninger, er det noteret, at gulve under tæpper og fast belægning ikke er synet.
Som det fremgår af tilstandsrapporten er gulve i bygning A og B ikke besigtiget, og dermed er gulvet i udestuen ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5,4.
Det er vores holdning at når det af tilstandsrapporten fremgår at en bygningsdel ikke er undersøgt, så er det op til køber at undersøge dette nærmere, eller acceptere at der ikke er dækning på ejerskifteforsikringen for denne bygningsdel.
Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for skade på gulv i udestuen.

Forhold 3.
Gulv i køkken (bygning A) opskåret flere steder, og udført i forskellige materialer.
Ved overtagelsen lå der væg til væg vinyl.
Gulvet under vinyl er dermed at betragte som et undergulv, der som eneste funktion skal danne underlag for den endelige belægning.
I tilstandsrapporten er der beskrevet i punkt 6,2 at gulve har ujævnheder under væg til væg belægninger.
I tilstandsrapportens side 6 punkt 2 under bemærkninger, er det noteret, at gulve under tæpper og fast belægning ikke er synet.

Som det fremgår af tilstandsrapporten er gulve i bygning A og B ikke besigtiget, og dermed er gulvet i køkkenet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5,4.
Det er vores holdning at når det af tilstandsrapporten fremgår at en bygningsdel ikke er undersøgt, så er det op til køber at undersøge dette nærmere, eller acceptere at der ikke er dækning på ejerskifteforsikringen for denne bygningsdel.
Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for skade på gulv i køkkenet.

Forhold 4.
Hårde fuger mellem fliser i hjørner i badeværelser, samt fliser med ringe vedhæftning.
Der er ikke umiddelbart tegn på skade eller nærliggende skade der nedsætter husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt, som følge af dette forhold.
I tilstandsrapporten punkt 9 er der beskrevet manglende vedhæftning af både væg- og gulvfliser med karakteren K1 og K3. Dermed er din klient informeret om dette inden købet af ejendommen, og vi kan derfor desværre ikke tilbyde at dække forhold omkring manglende vedhæftning, da det er korrekt betegnet i tilstandsrapporten..

At der er hårde fuger i hjørnerne mellem fliserne er ikke nødvendigvis et ulovligt forhold. For at kunne dække dette, er det et krav at forholdet var ulovligt på tidspunktet for badeværelsets opførelse, eller ved udførelse af ændringer der med baggrund i byggelovens §2 kræver indhentning af byggetilladelse. Jeg vil gøre opmærksom på, at en udskiftning af fliser på vægge eller gulv i sig selv ikke er et forhold der kræver indhentning af byggetilladelse, eller opfyldelse af byggekrav opstillet efter badeværelsets opførelsestidspunkt. Det er vores vurdering at de hårde fuger dermed ikke udgør en ulovlig bygningsdel, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning af dette forhold.

Jeg vil gøre opmærksom på, gældende for alle anmeldte forhold, at det er din klients opgave at påvise skade eller risiko for skade, i henhold til definitionen angivet i forsikringsbetingelserne. Såfremt din klient mener der i et eller flere af de anmeldte forhold er behov for yderligere undersøgelser, så må din klient selv stå for dette.

Jeg vil ligeledes gøre opmærksom på, at der er en selvrisiko gældende for hvert forhold på kr. 13.213,92, og at den samlede mulige selvrisiko i forsikringens løbetid er på kr. 34.000(indeks 2007), reguleret 2010 kr. 39.000 jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8 og 9."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat sendte brev af 30/9 2011 til selskabet. Af dette brev fremgår:

"Tak for jeres mail af 12. august d.å.

Med henvisning hertil skal jeg fastholde, at en række nærmere angivne forhold, er klart forkert beskrevet i rapporten, ligesom beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jf. det i arkitekt ...'s brev af 11. maj 2011 anførte og forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.

Herunder bemærkes, at gulvene er blevet karakteriseret som 'K1' - svarende til såkaldt 'kosmetiske skader', hvilket er en bagatellisering i forhold til de faktiske forhold, jf. herved ovennævnte arkitekts rapport af 11. maj 2011.

Når forsikringsselskabet har konstateret skimmelsvamp må konsekvensen heraf være, at forsikringsselskabet gennemfører en nærmere undersøgelse heraf, således at forsikringsselskabet - uanset udfaldet af denne undersøgelse - fuldt ud betaler udgifterne hertil. Alt andet vil være ganske uacceptabelt.

Såfremt forsikringsselskabet fastholder sin afvisning, må jeg indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring og forbeholde mig gennemførelse af syn og skøn."

Selskabets taksator besvarede henvendelsen ved mail af 3/10 2011 til klagernes advokat. Af taksatorens mail fremgår:

"Jeg har vedhæftet min tidligere mail fra den 12.august 2011, hvor af det fremgår, at forholdet omkring tilstedeværelsen af skimmelsvampe forhold 1, ikke er afvist. Vi vil afgøre en eventuel dækning efter undersøgelse af en microbiolog, der kan fastslå art og omfang af skimmelsvampe, herunder, hvilken indflydelse de har på husets anvendelse, ligesom en microbiolog kan anvise en beskrivelse af de arbejder der bør udføres, for at fjerne skimmelsvampen.

Jeg har tidligere bedt om din og din klients stillingtagen til rekvirering af en microbiolog, og vælger at tolke dit svar i brevet på den måde, at Lokalforsikring rekvirerer en microbiolog til undersøgelsen ud fra de præmisser jeg har opstillet, der kan foregå ved at microbiologen tager kontakt til din klient, for at aftale en tid til undersøgelsen.
Jeg vil gerne bede dig eller din klient bekræfte dette, så vi kan sætte det i gang, samt et telefonnummer hvor en microbiolog kan træffe din klient.

At en forsikringstager selv skal betale for undersøgelser, såfremt der ikke konstateres skader, er et almindeligt anerkendt princip, der anvendes som standard procedure i forsikringssager. Det er dog min forventning at en undersøgelse vil påvise skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand, men jeg kan ikke anerkende skade før forholdet er belyst af en microbiolog. Jeg vil derfor anbefale at undersøgelsen sættes i gang snarest muligt, så vi alle får mere viden om hvordan vi kan komme videre. Lad mig høre fra jer.

Med hensyn til forhold 2 og 3, må vi desværre fastholde afgørelsen, da der er tale om undergulve med ujævnheder beskrevet i tilstandsrapporten.
Disse ujævnheder er beskrevet, samtidig med at det af tilstandsrapporten fremgår, at gulvenes tilstand under faste belægninger ikke er synet, og dermed ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Når der ligger faste belægninger på et undergulv, og undergulvet er beskrevet som ujævnt, så må det også forventes at det er ujævnt efter overtagelsen. Når din klient i forbindelse med ændring af belægninger ikke mener at kunne anvende undergulvet, må vi henvise til, at hvis din klient lader de belægninger ligge der lå på gulvene ved overtagelse, så ville undergulvet opfylde sin anvendelse. Foretager din klient en ændring af huset efter overtagelsen, og dermed stiller andre krav til undergulvet end de krav undergulvet opfyldte ved overtagelsen, så falder det udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Afvisningen af forhold 4 fastholdes desværre ligeledes, uden yderligere bemærkninger.

Da jeg gennemgik ejendommen med din klient, var det disse 4 forhold jeg blev oplyst var de anmeldte forhold. Såfremt du eller din klient mener der er andre forhold, der opfylder betingelserne for en skade i ejerskifteforsikringsmæssig stand, så vil jeg bede jer være mere konkrete i jeres anmeldelse, og klart beskrive hvilke forhold der er tale om, samt hvilken skade disse forhold har været årsag til."

11. 81.417

Den 17/10 2011 er sagen via klagernes advokat indbragt for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Der henvises til mit brev af 14. oktober 2011 med bilag til Ankenævnet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Erstatning.

3. Bilag til sagen (police, senere policetillæg, korrespondance, skitser o.l.).

Der henvises til ovennævnte brev med bilag."

Af det omtalte følgebrev, der er dateret 14/10 2011, fremgår:

"Som advokat for forsikringstagerne og ejerne af ovennævnte ejendom fremsender jeg hermed udfyldt og underskrevet klageskema med følgende bilag:

1) Mit brev af 19. maj d.å. med bilag til Lokalforsikring.
2) Lokal Forsikrings mail af 12. august d.å. til mig.
3) Mit brev af 30. september d.å. til Lokalforsikring.
4) Lokal Forsikrings mail af 3. oktober d.å. til mig.

Med henvisning til ovennævnte fastholder jeg den i mine ovennævnte breve af hhv. 19. maj d.å. med bilag og 30. september d.å. anførte klage og tager forbehold om fremlæggelse af lægeerklæringer som dokumentation for den sygdom, som mine klienter har pådraget sig ved ophold i huset bl.a. som følge af fugt og den konstaterede skimmelsvamp."

Heroverfor har selskabet i brev af 31/10 2011 til nævnet anført:

"Indledningsvis skal vi påpege, at det er os uklart hvilke forhold klager vil have behandlet af ankenævnet.

Vi har i hele forløbet ikke afvist at dække forhold omkring skimmelforekomst, men lagt op til, at klager sammen med klagers advokat og Lokalforsikring, i fællesskab skal udpege en microbiolog, der kan foretage en undersøgelse, der skal klarlægge omfanget og effekten af skimmelforekomst. Vi har desværre endnu ikke fået en tilbagemelding fra klager eller dennes advokat, så en undersøgelse kan igangsættes. Vi afventer derfor en dialog med klager, og en undersøgelse af microbiolog, før vi kan tage stilling til det anmeldte forhold.

Vi henviser til vores mail af den 12.august 2011 samt mail af den 3.oktober 2011, som vedlægges dette svar.

Skaden blev anmeldt den 19.maj 2011, og vi forsøgte gentagne gange at få kontakt til klager og klagers advokat, for at kunne besigtige ejendommen og de anmeldte forhold. Vi henviser til vores mail af den 7.juni 2011, den 23.juni 2011 samt den 27.juni 2011. Det lykkedes at få

en aftale om besigtigelse med klager den 7.juli 2011. Jeg henviser her til vores mail af den 12.august 2011.

Inden besigtigelsen var det meget uklart hvilke forhold klager ønskede at anmelde til ejerskifteforsikringen. Ved besigtigelsen påpegede klager de 4 forhold der efterfølgende er blevet behandlet.

Forhold 1 er ikke afvist, men afventer klagers stillingtagen til udpegelse af microbiolog.
Vi vil samtidig påpege, at vi ikke i en afgørelse kan medtage energimærkningen, da denne ikke er indgået i vores vurdering ved indtegning af ejerskifteforsikringen. Det er alene tilstandsrapporten der kan indgå i en afgørelse. Vi henviser i den forbindelse til ankenævnskendelse 77.016. Vi fastholder af denne årsag at ydervæggenes opbygning ikke er en skade i ejerskifteforsikringens betydning. Vi henviser til vores mail af den 12.august 2011, samt den 3.oktober 2011.

Forhold 2 og 3 er meget enslydende, og vi henviser til vores mail af den 12.august 2011, samt den 3.oktober 2011. Klager er ikke fremkommet med nye oplysninger, og vi vil derfor fastholde vores afgørelse. Vi henviser i den forbindelse til ankenævnskendelse 75.781.

Vi fastholder vores afgørelse af forhold 4, da det anmeldte forhold er korrekt nævnt i tilstandsrapporten. Vi henviser til vores mail af den 12.august 2011 samt den 3.oktober 2011."

Herefter har klagernes advokat i brev af 17/11 2011 til nævnet anført:

"Tak for Deres brev af 8. ds. med bilag.

Med henvisning hertil skal jeg - udover at fastholde det i mine klageskrivelser anførte - bemærke følgende:

Jeg finder det helt uacceptabelt, at et tilfælde som det foreliggende, hvor forsikringsselskabet erkender, at der er stærke indikationer for eksistensen af skimmelsvamp/fugt i ejendommen og uagtet dette kun vil give tilsagn om betaling af ½ af undersøgelserne, hvis det viser sig, at dette ikke er tilfældet.

Jeg skal i tilknytning hertil til orientering vedlægge kopi af speciallægeerklæring af 8. november 2011, hvormed det attesteres, at klagerens barn, ..., lider af gentagne, øvre luftvejsinfektioner og at den udløsende faktor hertil er at boligen er svært angrebet af svamp.

Endvidere vedlægger jeg til orientering kopi af børnehuset ... brev af 1. november d.å., hvor samme forhold dokumenteres."

Selskabet har ved brev af 5/12 2011 meddelt nævnet, at det seneste brev fra klagernes advokat ikke giver anledning til yderligere kommentarer.

Vedlagt brev af 17/2 2012 til nævnet har klagernes advokat fremsendt kopi af to breve fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Af det ene brev, der er dateret 12/12 2011 og stilet til klagernes advokat, fremgår, at der til advokaten

fremsendes kopi af en udarbejdet syns- og skønserklæring. Af det andet brev, der er dateret 18/1 2012 og stilet til klagernes advokat, fremgår, at klagenævnet til brug for den videre sagsbehandling fortsat afventer en afgørelse fra ejerskifteforsikringen på samtlige de påklagede forhold i skønserklæringen.

Nævnets sekretariat har ved brev af 22/3 2012 anmodet klagernes advokat om at fremsende kopi af den omtalte syns- og skønserklæring.

I brev af 23/3 2012 til nævnet fra klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Jeg har - med undren - modtaget Deres i kopi vedlagte brev af 22. marts d.å.

Med det i kopi vedlagte brev af 14. oktober 2011 - altså for ca. ½ år siden - har jeg således indbragt sagen for ankenævnet (efter at Lokalforsikring har været. 3-4 måneder om at behandle sagen) og med det i kopi vedlagte brev af 17. november 2011 med bilag (i form af erklæringer fra speciallæge og børnehave) med en henstilling om, at sagen hastebehandles under hensyn til den omstændighed, at det ene af mine klienters børn - som følge af at huset er angrebet af skimmelsvamp - lider af gentagne øvre luftvejsinfektioner.

Hertil kommer, at huset i dets nuværende tilstand må anses for usælgeligt og at mine klienter som følge heraf ikke har økonomiske muligheder for at fraflytte ejendommen, men er tvunget hertil, da ejendommen må anses for sundhedsfarlig og ubeboelig. Mine klienters udgifterne til midlertidig leje af anden bolig kræves derfor erstattet.

Kopi af skønserklæringen af 1. december 2011 vedlægges, idet tilføjes, at Diciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (sag 11113), hvortil sagen er indbragt, ikke behandler sagen forinden Deres afgørelse foreligger."

Vedlagt brevet har nævnet som anført modtaget kopi af den uarbejdede syns- og skønserklæring, der er dateret 1/12 2011. Af syns- og skønserklæringen, hvoraf der er fremsendt kopi til selskabet, fremgår bl.a.:

"*Klagepunkter:*

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Mug og fugt i hele huset.

Der kunne konstateres mug- og fugtforekomster omkring næsten alle vinduer i ydervægge samt på loft og ydervæg i store badeværelse, på ydervægge i viktualierum, nederst på gavlvæg i nordøstvendte værelse samt på ydervæg i værelse bag stue.
...
Ad 1. Konklusion:

Mug- og fugtforekomster vurderes at skyldes kondens grundet den dårlige isoleringsværdi i 19 cm gasbeton og gasbeton med 10 mm isolering. På besigtigelsesdagen vil skønsmanden

vurdere skimmeldannelserne til K1, idet de stadig vurderes at kunne renses væk på rimelig vis.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ikke angivet mug/fugt i sin rapport. B.S. oplyser at boligen var nymalet ved besigtigelsen. Skønsmanden vurderer at der bortset fra noget skimmel bag møbler nederst på vægge ikke har været synlig skimmel at se, idet der er gået næsten 6 måneder siden B.S.'s besigtigelse.
B.S. vurderes således ikke at have begået fejl.
...
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

Isoleringen er ringe eller ikke-eksisterende.

Det kunne konstateres at gavlvæg til køkken og viktualierum var isoleret indvendigt med 10 mm polystyrol og gipsplade.
Værelse bag stue havde haft samme isolering på sydfacade, men var fjernet af K.L. mens gavlvæggen stadig havde de 10 mm.
Soveværelset var isoleret med ca. 50 mm polystyrol og gips.
Loftrummet var generelt isoleret med ca. 30 mm måtter i crepepapir og hertil kommer ca. 75 - 100 mm mineraluldsbatts udlagt rodet på ca. 75 % af loftsarealet.
...
Ad 2. Konklusion:

Bygningen er opført efter dagældende regler og byggeskik og vurdering af isoleringstykkelsen er ikke en del af Tilstandsrapporten. Eventuelt kunne der være gjort en bemærkning om ringe isolering under generelt.
Loftsisoleringens tilstand kunne med rimelighed konstateres fra loftlemmen. Tilstanden vurderes til K1.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ikke nogen bemærkninger om væggenes isoleringstilstand i Tilstandsrapporten og vurderes ikke at have forsømt hermed. I forbindelse med kap. 8.12 *Tagkonstruktion* er noteret K1: Isoleringsmaterialet i tagrummet mangler tilretning. Der er endvidere under bemærkninger oplyst at tagrum er besigtiget fra loftlem grundet manglende gangbro.
B.S. vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser i Tilstandsrapporten i henhold til gældende udførelsesregler.
...
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:

Misvisende og ufyldestgørende bygningsbeskrivelse så K.L. ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Advokat var ikke til stede, men klagen opfattes som at dreje sig om Tilstandsrapportens side 15 og 16. Hertil kan konstateres følgende:

Afsnit 2: Det er ikke oplyst, at der er krybekælder (ventileret hulrum) i bygning A.
Afsnit 3: Her er intet oplyst på bygning B's vægge udover: '*Andet: B skønnet*'
Afsnit 6: For bygning B: *Klinkegulv på beton, skønnet.* Her kan der konstateres trægulv.
Afsnit 8: For bygning B: *Sadeltag.* Her kan konstateres ensidig fald.

Afsnit 10: For A: *Fjernvarme.* Bygning B er ikke nævnt, men her kan konstateres radiator på fjernvarme.

Ad 3. Konklusion:

Afsnit 2: B.S. har overset friskluftventilerne i soklen selvom de er tydelige.
Afsnit 3: Her burde have stået pudset letbeton.
Afsnit 6: Her burde have stået trægulv på strøer, hvilket vurderes muligt at konstatere.
Afsnit 8: Her burde have stået ensidigt fald og der er da også noteret bjælkespær.
Afsnit 10: Der er vandbåren radiator forbundet med rør gennem væg til stueradiator.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Tilstandsrapportens side 15 og 16 er af oplysende karakter for ejerskifteforsikringen og der kan ikke visuelt konstateres skader i forbindelse med oplysningerne.
B.S. vurderes således ikke at have begået forsømmelser overfor K.L.
...
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:

Hårde fuger, manglende vedhæftning bag flere vægfliser, revnede fliser, lille gulvfald, manglende rosetter og afblændet overløbssikring i håndvask.

Store badeværelse:
Her kunne konstateres hårde fuger mellem flise- gulv og flisevægge. Der var lagt et tyndt lag blød fugemasse over den hårde fuge på ca. 50 % af brusenichens fuger.
Der kunne konstateres manglende vedhæftning bag flere vægfliser på ydervæggen.
Der kunne konstateres 5 revnede fliser på ydervæg.
Der kunne konstateres en revnet gulvflise i bruseniche.

Lille badeværelse:
Her kunne konstateres hårde fuger mellem flisegulv og flisevægge.
Der kunne konstateres manglende vedhæftning bag flere vægfliser på ydervæg.
Der kunne konstateres 6 revnede vægfliser i brusehjørnet.
Der kunne konstateres et lille fald på gulv til gulvafløb, men faldet vurderes dog tilstrækkeligt af skønsmanden.
Brusearmatur er monteret uden rosetter og uden forsvarlig tætning ved rør.
Overløbssikring i håndvask er ikke afblændet men forsynet med en noget snavset si.
...
Ad 4. Konklusion:

Skønsmanden skønner at samtlige nærværende klagepunkter har været synlige/konstaterbare for B.S. på besigtigelsestidspunktet.

Store badeværelse:
Den med plastisk fugemasse lappede fuge (tyndt lag) i bruseniche vurderes at skulle angives med K3 og en bemærkning om at der må forventes en revnet hård fuge herunder.
Den manglende vedhæftning vurderes angivet med K1, da det er uden for vådzonen.
Den revnede gulvflise vurderes angivet med K3 da det er vådzone.

Lille badeværelse:
De hårde fuger er intakte og på uorganisk underlag hvorfor de ikke vurderes at skulle have bemærkninger.

Den manglende vedhæftning af vægfliser er i vådzonen og vurderes angivet med K3.
De revnede fliser i vådzonen vurderes angivet med K3.
Brusearmaturs rørtilslutning vurderes angivet med K3 da løsningen ikke fremstår som en vandtæt løsning ind til væg.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

B.S. har under pkt. 9.2 angivet: *K1: Der er fundet enkelte vægfliser med manglende/begrænset vedhæftning i det store badeværelse ved vaskemaskinen. Ligeledes er fugearbejdet stedvis ikke udført håndværksmæssigt korrekt'.*

Store badeværelse:
B.S. vurderes at have forsømt/været utilstrækkelig med vurderingen og angivelsen af fugetilstanden.
B.S. vurderes ikke at have vurderet manglende flisevedhæftning forkert, men burde have præciseret hvor.
B.S. vurderes at have forsømt at angive de revnede vægfliser.
B.S. vurderes at have forsømt at angive den revnede gulvflise i brusenichen.

Lille badeværelse:
B.S. vurderes ikke at skulle bemærke de hårde fuger.
B.S. har angivet at der er vægfliser med manglende/begrænset vedhæftning, men ikke hvor og med karakteren K1. Her er fliserne i vådzonen og burde ifølge skønsmanden vurderes til K3.
B.S. vurderes at have forsømt at angive brusearmaturet med dens manglende tætning om rør.
...
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:

Gennemsavet parketgulv ind mod badeværelset og reparation af gulv foran køleskab.

I køkken kunne det konstateres at gulv havde været taget op i en bredde af ca. 20 cm langs væg mod badeværelse.
Det kunne konstateres at der var udført en reparation af meget dårlig kvalitet foran køleskab
...
Ad 5. Konklusion:

Af ejendomsmæglers salgsprospekt fremgår det at gulvet har været dækket af et let tæppe/løber. Desuden har der på området mod badeværelsesvæg stået spisebord og stole. Det skønnes umiddelbart muligt for B.S. at se situationen ved at løfte et hjørne af løberen. Ved konstatering vurderes karakteren til K1.

Den mangelfulde reparation foran køleskabet vurderes at skulle være set, idet den kunne fornemmes ved tråd og ses ved at løfte et hjørne af løberen. Situationen vurderes til K2.

Ad 5. Fejl og forsømmelser

Under pkt. *6.2 Belægninger* har B.S. angivet *K1 og trægulvene har stedvis let kirken og let fjedren. Der er ligeledes stedvis slidmærker samt ujævnheder under væg til væg tæpperne.*
Under 'bemærkninger' er noteret: *Gulve under tæpper og fast gulvbelægning er ikke synet.*

Begge beskrivelser/angivelser vurderes at være alt for upræcise i forhold til forskrifterne og det løse tæppe/løber vurderes ikke at have skjult problemet.
...
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:

Mangelfulde ventilationsgennemføringer i køkken, entre, stue og værelser.
Utilstrækkelig udluftning i store badeværelse.

I køkken kunne konstateres ventilationshul i gavlvæg uden rørgennemføring samt tilmalet rist. I loft var der en ventilationsventil ført direkte til tagrum.
I entre, stue, værelse bag stue samt børneværelse var der udluftningslemme ført til tagrum.
I store badeværelse var der fugtig luft, men der kunne konstateres en mekanisk udsugning i væg som K.L. oplyste var fugtstyret.
...
Ad 6. Konklusion:

Den manglende ventilation/rørgennemføring samt tilmalede rist i køkkengavl vurderes at skulle have været konstateret og haft K1 med note om risiko for fugt i væg.
Ventilationsventilen samt lemme til tagrum vurderes at skulle konstateres og have haft karakteren UN, idet der ikke er forsvarlig adgang til det lave tagrum til at se alle gennemføringer i lofter. Dog vurderes mindst 2 af gennemføringerne at have været synlige fra loftlem og dermed have skabt tvivl om korrekte tilstande. Karakteren skulle følges op af en note omkring muligheden for fugtskader på tagkonstruktionen.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ingen bemærkninger i Tilstandsrapporten udover: *På grund af manglende gangbro er tagrum besigtiget fra loftlem.* B.S. vurderes at have begået forsømmelse ved ikke at have angivet situationen omkring ventilationshullet i køkkengavlen samt ventilationsventil samt 5 udluftningslemme i loft. Manglende taghætter eller manglende større riste i gavle skønnes at skulle have været set.
Der vurderes ikke at være forsømmelser i forbindelse med udluftningen i store badeværelse.
...
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:

Pålimede Styroporplader på køkkenloft.

Der kunne konstateres Styroporplader på køkkenloftet. Det synes at være 10 mm plader klæbet på et pudset loft.
...
Ad 7. Konklusion:

Det vurderes at B.S: kunne konstatere Styroporpladerne på besigtigelsestidspunktet.
Pladetypen er grundet brandbarheden ikke lovlige længere, men med det pudsede loft ovenover vurderes brandfaren ikke væsentlig i forhold til øvrige bygningsdele.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ingen bemærkninger til loftpladerne, men burde nok have noteret dem med K0 og et notat om pladernes brandbarhed.
...
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:

Ulovlig el til køle-/fryseskab og ulovlig el i loft i værelse.
Ulovlig el i og ved udhuse.

El-forsyning til køle-/fryseskab er udført uden stikkontakt.
I værelse er loftsudtag ikke ført ned med loftet i forbindelse med opsætning af træloft under det pudsede loft.
Mellem udhuse og gennem udhuses vægge er der anvendt almindelig 'blød' ledning.
De nævnte forbindelser er dermed ulovlige.
...
Ad 8. Konklusion:

El-forsyningen til køle-/fryseskabet vurderes at have været synbar for B.S. og vurderes til K3.
Ikke-nedført loftudtag vurderes at have været synbar for B.S. og vurderes til K3.
Anvendelsen af forkert type kabel vurderes at have været synbar for B.S. og vurderes til K3.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

Under pkt. 11 el-installationer har B.S. angivet: K3 og *'Samling af el-ledninger til vaskemaskine er udført med tape'* samt Note: '*Det anbefales at lade autoriseret elinstallatør gennemgå installationen'.*
B.S. vurderes at skulle have angivet de 3 klagepunkter. Noten vurderes ikke at gælde hele ejendommen.
...
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:

I soveværelse var der kuldebro ved nyt vindue med begyndende mugangreb og ældre vindue manglede vedligeholdelse.

Kuldebro og mugdannelse kan konstateres men vurderes medtaget under klagepunkt 1. Det ældre vindue af træ manglede vedligeholdelse og lignede nok mest et vindue der var skrabet af for løs maling.
...
Ad 9. Konklusion
Det ikke-vedligeholdte vindue vurderes at have været synligt for B.S. Dog vurderes det ikke nødvendigvis at skulle angives, da vinduet vurderes intakt.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

B:S. har under pkt. 4.2 Vinduer angivet med K2: '*Vindue i soveværelse mod syd har revner i ruden'* samt K2: '*1 stk. punkteret vindue i soveværelsesvindue mod syd'.*
B.S. vurderes ikke at have forsømt klagepunktet.
...
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:

Havestuen:
Uprofessionel gulvreparation på yderste meter mod syd ved dør.
Manglende kalfatring og fuge ved vindue.
Radiatoropvarmet - er det lovligt?, idet isolering skønnes mangelfuld.
Bølgeeternittag med trapezplader under.
Manglende sålbænk mod syd.
Yderdør under nedbrydning.

19. 81.417

Revne i væg under sydvendt vindue.

Der kan konstateres en uprofessionel gulvreparation med gamle brædder, som er ført ud under yderdør.
Der kan konstateres manglende stopning og fugning i det ene hjørne af sydvendte vindue.
Der er radiator med termostatventil. Der vurderes at være en isolering - om end beskeden.
Bølgeeternittag er lagt oven på tidligere PVC-trapezpladetag.
Der er ikke udført sålbænk under sydvendte vindue.
Yderdør er under nedbrydning - delaminerer i bundstykket.
Ydervæg under sydvendte vindue har en tynd revne.
...
Ad 10. Konklusion:

Skønsmanden vurderer at det har været muligt at konstatere fjedrende og uprofessionel gulvreparation henne ved yderdøre. Karakter vurderes til K1.
Manglende kalfatring/stopning og fugning vurderes at have været synbar. Karakter vurderes til K3, idet det tillader vandindtrængning i vægkonstruktionen.
Det har været muligt for B.S. at konstatere vandbåren radiator, men B.S. vurderes ikke at skulle tage stilling til udestuens lovlighed som omvarmet areal i Tilstandsrapporten.
Det har været muligt for B.S. at konstatere PVC-pladerne under bølgeeternitten. Bølgeeternitten er lagt med mindre hældning end fabrikantens foreskrevne minimumshældning på 14° og lagt ovenpå et eksisterende PVC-trapezprofileret tag.
En visuel gennemgang vurderes ikke at kunne fastlægge om taget vil holde tæt og/eller om der er tilstrækkelig ventilation i konstruktionen, hvorfor situationen vurderes at skulle have haft karakteren UN. Det skal bemærkes at der ikke kan ses vandskade på træloftet.
Manglende sålbænk under sydvendte vindue er mulig for B.S. at konstatere. Vurderes til K2.
Yderdørs nedbrydning/delaminering er mulig at konstatere for B.S. Vurderes til K2.
Revne i væg under vindue er mulig at konstatere for B.S. Vurderes til K1.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ingen bemærkninger til udestuens fejl/skader.
Da udestuen ikke er undtaget på Tilstandsrapportens side 6, da vurderes B.S. at have begået forsømmelser på alle klagepunkter.
...
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:

10 cm isolering på loft måske ført hen over udluftninger.

Der er ikke gangbro og adgang ind over loft.
Der kan ses 3 udluftninger som er ført over isoleringen.
Øvrige 3 stk. kan ikke ses.
Situationen overlapper klage nr. 6.
...
Ad 11. Konklusion:

Skønsmanden vurderer at klagen er dækket ind med besvarelsen Ad 6.
...
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:

Fundamentsisolering med 5 cm Styropor.
Vandafvisende overstøbning mangler stedvis.

Havestue har ingen fundamentsisolering og på sydsiden er nedgravet en termorude.

Det kan konstateres at der er en tynd betonoverstøbning flere steder mangler.
Det kan konstateres at der ikke er fundamentsisolering om havestuen.
Det kan konstateres at der er nedgravet en termorude ved sydsidens fundament.
...
Ad 12. Konklusion:

Det tynde betonlag vurderes ikke at have nogen funktion som vandafvisende og betonlaget vurderes meget vel at være skallet af efter B.S.'s besigtigelse.
Der er ingen krav til at der skal være fundamentsisolering på en havestue.
Den nedgravede termorude kan ikke medføre skade på bygningen og det vurderes meget sandsynligt at den ikke har været synlig men skjult af græs.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ikke omtalt klagepunkterne i Tilstandsrapporten og B.S. vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser herved.
...
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:

Ingen bortledning af 'spildevand' ved de 2 udvendige taphaner.

Det kan konstateres at der ikke er afløbsforhold under de udvendige taphaner.
...
Ad 13. Konklusion:

Der er ingen krav til afløbsforhold under en udvendig taphane.

Ad 13. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ikke angivet forholdene og vurderes ikke at have begået fejl.
...
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:

Der er revne i ydermur under køkkenvindue.

Der kan konstateres en tynd revne i ydermur under køkkenvindue.
...
Ad 14. Konklusion:

Revnen vurderes som en ubetydelig svindrevne i letbetonen og vurderes til karakteren K1.
Revnen vurderes synlig for B.S. på besigtigelsestidspunktet.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:

B.S. har under pkt. 3.1 angivet K1 samt '*der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader på facaderne'.*

B.S: vurderes ikke at have begået forsømmelse. Dog burde B.S. have præciseret revneplaceringer i rapporten.
...

21. 81.417

Ad 15. Der kunne konstateres følgende:

Overdækning med metaltrapezplader skønnes utilstrækkelig stabilitetsmæssigt med hensyn til snelast.

Ved indgang kunne konstateres en overdækning med metaltrapezplader oplagt på et træskelet med stålrørssøjler. Trapezpladerne er kun understøttet af en enkelt lægte foruden endeunderstøtningerne.
...
Ad 15. Konklusion:

Konstruktionen vurderes for spinkel og er uden normal lægtning.
Tagpladerne vurderes derfor utilstrækkeligt understøttet og utilstrækkeligt fastgjort.
Vurderes til K3 og note om pladernes farlighed i forbindelse med storm.
Klagepunktet var synligt for B.S. ved besigtigelsen.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

B.S. har ikke omtalt klagepunktet i Tilstandsrapporten, hvilket vurderes som en forsømmelse."

Nævnets sekretariat har ved brev af 11/5 2012 til klagerens advokat anmodet advokaten - eller klagerne - om at præcisere, hvilke forhold nævnet skal tage stilling til.

I brev af 21/6 2012 til nævnet fra klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Tak for Deres brev af 11. maj d.å..

Med henvisning hertil bemærkes, at samtlige de overfor ejerskifteforsikringen påtalte forhold fastholdes - uanset ejerskifteforsikringsselskabets tidligere bemærkninger hertil, jfr. den med mit brev af 14. oktober 2011 til Dem tilsendte korrespondance i form af Lokalforsikrings afgørelse af 12. august 2011, mit brev af 30. september 2011 til Lokalforsikring samt forsikringsselskabers mail af 30. oktober 2011 til mig, som hermed fremsendes på ny.

I øvrigt henviser jeg til mit i kopi vedlagte brev af 23. marts d.å. til ankenævnet.

Endvidere vedlægges diverse fra min klient netop modtagne fotos, der bl.a. beskriver de påklagede fejl og mangler - og i øvrigt taler for sig selv."

Selskabet har ved brev af 8/8 2012 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere kommentarer til sagen.

Efterfølgende har klagernes advokat i brev af 21/9 2012 til nævnet anført:

"I tilslutning til mit brev af 5. ds. med bilag skal jeg henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at det i Lokalforsikrings brev af 4. september d.å. under pkt. 10a anførte om, at gulvet ikke har været dækket af tæppe er direkte usandt, jf. vedlagte kopi af side 6 af tilstandsrapporten!"

22. 81.417

Vedlagt brev af 5/9 2012 har klagernes advokat til nævnet sendt kopi af brev af 4/9 2012 fra selskabet til advokaten. Af sidstnævnte brev fremgår bl.a.:

"Med henvisning til den afventende afgørelse i Ankenævnet for Forsikring kan vi ikke afgøre forhold der er omfattet af denne sag, før der foreligger en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring.

Vi kan konstatere at vi ikke tidligere har modtaget skønserklæring af den 1.december 2011, og finder dette beklageligt, da en noget tidligere modtagelse kunne have fremskyndet sagen væsentligt.

Forhold der er nævnt i skønserklæringen af den 1. december 2011 der ikke tidligere er indeholdt i vores korrespondance samt ankenævnssag, betragter vi som anmeldelser af skader der ønskes behandlet i forhold til den gældende ejerskifteforsikring.

I denne opgørelse anvendes samme nummerering af forholdene som skønserklæringen af den 1.december 2011.

1)
Dette forhold er omfattet af den verserende sag i Ankenævnet for Forsikring, og vores afgørelse må derfor afvente en afgørelse i denne sag. Vi noterer os at omkostninger til afrensning i skønserklæringen vurderes til kr. 3.500.

2)
Dette forhold er omfattet af den verserende sag i Ankenævnet for Forsikring, og vores afgørelse må derfor afvente en afgørelse i denne sag. Vi noterer os at skønserklæringen er enige med Lokalforsikring at bygningen er opført efter dagældende regler og byggeskik.

3)
Der er ifølge skønserklæringen ikke konstateret skader som følge af forhold under dette punkt der nedsætter bygningens værdi eller anvendelse nævneværdigt, hvorfor der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand.
…
4)
Dette forhold er omfattet af den verserende sag i Ankenævnet for Forsikring, og vores afgørelse må derfor afvente en afgørelse i denne sag. Vi noterer os at skønserklæringen angiver en udbedringsomkostning for de samlede nævnte forhold på i alt kr. 10.000.

5)
Dette forhold er omfattet af den verserende sag i Ankenævnet for Forsikring, og vores afgørelse må derfor afvente en afgørelse i denne sag. Vi noterer os at skønserklæringen angiver en udbedringsomkostning på i alt kr. 5.000 for dette punkt.

6)
Dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, og dækningen består i teleskopventil i køkkengavl, samt etablering af taghætter med tilhørende isoleret kanal til loftlemme og ventil.
Samlet udbedringsomkostning er opgjort til kr. 15.500 inkl. moms i henhold til skønserklæringen.

Gældende for den tegnede ejerskifteforsikring er en selvrisiko pr. skade på kr. 16.000, og en samlet selvrisiko for flere skadebegivenheder i forsikringsperioden på kr. 39.000. (Indeks 2010)

Idet udbedringsomkostningerne til denne skade ikke overstiger selvrisikoen pr. skade nedskrives den samlede selvrisiko med kr. 15.500, hvorefter der henstår samlet selvrisiko på kr. 23.500.

7)
Med baggrund i skønserklæringen kan vi konstatere at loftet er intakt og uden skader ved overtagelsen, da der ikke blev konstateret skader ved syn og skønsforretningen.
Der er ligeledes ikke nærliggende risiko for skader ved dette forhold, og skønerklæringen angiver at der ikke foreligger en væsentlig forøget brandrisiko ved forholdet.
Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække dette forhold.

8)
De i skønserklæringen nævnte ulovlige elinstallationer er dækket på ejerskifteforsikringens ekstra dækning for så vidt angår beboelsesbygningerne. Dog er installation til vaskemaskine ikke omfatte af dækningen, da dette forhold er korrekt angivet i tilstandsrapporten.
Skønserklæringen opgør omkostningerne til udbedring af de dækkede skader til kr. 2.700.

Idet udbedringsomkostningerne til denne skade ikke overstiger selvrisikoen pr. skade nedskrives den samlede selvrisiko med kr. 2.700, hvorefter der henstår samlet selvrisiko på kr. 20.800.

9)
Dette forhold er for så vidt angår kuldebro omfattet af den verserende sag i Ankenævnet for Forsikring, og vores afgørelse må derfor afvente en afgørelse i denne sag.
Den manglende vedligeholdelse af vinduet er ikke en skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand, da der ikke er konstateret skade på vinduet. Vi kan dermed ikke tilbyde at dække maling af vinduet under dette forhold.

10)
Denne punkt er opdelt i flere underpunkter der behandles hver for sig.

10a:
Reparation af gulv.
Skønserklæringen beskriver en ringe udført reparation af gulvet i udestuen, og konkluderer at forholdet burde have haft karakteren K1 der defineres som mindre alvorlige skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
Det er angivet at gulvet ikke har været dækket af tæppe, hvorfor forholdet har været synligt både inden overtagelse, og ved overtagelse af ejendommen.
En betingelse for at et forhold er dækket på ejerskifteforsikringen er, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller anvendelse nævneværdigt.
Når forholdet var synligt ved handlens indgåelse må forholdet have været indkalkuleret i prissætningen af ejendommen, og dermed nedsætter forholdet ikke bygningens værdi nævneværdigt, og karakteren K1 angiver et forhold der ikke nedsætter anvendelsen nævneværdigt.
Vi kan på den baggrund ikke tilbyde at dække dette forhold.

10b:
Stopning og fugning af vindue.
Dette forhold er dækket.
Omkostning til udbedring er i skønerklæringen opgjort til kr. 500. I det udbedringsomkostningerne til denne skade ikke overstiger selvrisikoen pr. skade nedskrives den samlede selvrisiko med kr. 500, hvorefter der henstår samlet selvrisiko på kr. 20.300.

10c:
Tag.
Skønserklæringen angiver at karakteren for dette forhold burde have været UN, hvilket betyder at der er mulighed for en skade, men at det ikke kan konstateres. UN betyder dermed ikke at der foreligger en skade, blot at der foreligger en mulighed for skade.
Skønserklæringen angiver at der ved skønsmandens gennemgang ikke kunne konstateres konkrete skader som følge af tagkonstruktionens opbygning.
Der er dermed ikke påvist at forholdet nedsætter bygningens værdi eller anvendelse nævneværdigt, idet skønserklæringen ikke kan konstatere skade, og vi kan på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke tilbyde at dække forholdet.

10d:
Sålbænk.
Skønserklæringen angiver at dette forhold burde have haft karakteren K2, hvorfor forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
Omkostninger til udbedring er opgjort i skønserklæringen til kr. 500. Idet udbedringsomkostningerne til denne skade ikke overstiger selvrisikoen pr. skade nedskrives den samlede selvrisiko med kr. 500, hvorefter der henstår samlet selvrisiko på kr. 19.800.

10e:
Dør.
Skønserklæringen angiver at dette forhold burde have haft karakteren K2, hvorfor forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
Omkostningerne er opgjort til kr. 10.000, og det er vurderet i skønserklæringen at en udskiftning af døren vil betyde en forbedring
på 50%.
I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.3 fortages der afskrivning i erstatningen, når værdiforringelsen overstiger 30%.
I dette forhold er værdiforringelsen opgjort til 50%, hvorfor erstatningen vil udgøre kr. 5.000.
Idet udbedringsomkostningerne til denne skade ikke overstiger selvrisikoen pr. skade nedskrives den samlede selvrisiko med kr. 5.000, hvorefter der henstår samlet selvrisiko på kr. 14.800.

10f:
Revne i mur.
Skønserklæringen beskriver en revne i muren under vindue, og konkluderer at forholdet burde have haft karakteren K1 der defineres som mindre alvorlige skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
En betingelse for at et forhold er dækket på ejerskifteforsikringen er, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller anvendelse nævneværdigt.
Karakteren K1 angiver et forhold der ikke nedsætter anvendelsen nævneværdigt.
Vi kan på den baggrund ikke tilbyde at dække dette forhold.

11)
Dette forhold er vurderet og sammenfaldende med punkt 6.

12)
Dette forhold beskrives i skønserklæringen som objektive betragtninger af konstruktionernes opbygning, men der er ikke beskrevet skade i ejerskifteforsikringsmæssig forstand, i det der ikke er konstateret skade som følge af dette forhold der nedsætter bygningens værdi eller anvendelse nævneværdigt.

Vi kan på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke tilbyde at dække dette forhold.
De opgjorte omkostninger omhandler ikke arbejder der vedrører ejendommens bygninger, men arbejder der vedrører grunden udenfor bygningerne. Ejerskifteforsikringen omfatter kun de bygninger der er omfattet af tilstandsrapporten, og dermed ikke forhold på grunden.

13)
Forholdet er lovligt, og kan dermed ikke tilbydes dækket som ulovlig kloakinstallation udenfor bygningen.

14)
Skønserklæringen beskriver en revne i muren under køkkenvindue, og konkluderer at forholdet har fået karakteren K1 der defineres som mindre alvorlige skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
En betingelse for at et forhold er dækket på ejerskifteforsikringen er, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller anvendelse nævneværdigt.
Karakteren K1 angiver et forhold der ikke nedsætter anvendelsen nævneværdigt.
Vi kan på den baggrund ikke tilbyde at dække dette forhold.

15)
Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, med en udbedring som beskrevet i skønserklæringen.

Idet udbedringsomkostningerne til denne skade ikke overstiger selvrisikoen pr. skade nedskrives den samlede selvrisiko med kr. 14.800, hvorefter der henstår samlet selvrisiko på kr. 0.

Den omkostning der for dette forhold overstiger den resterende del af den samlede selvrisiko på kr. 14.800 inden dette forhold, i alt kr. 1.200, udbetales til vores kunde når forholdet er udbedret, og der er fremsendt dokumentation for at udbedringen er foretaget.

Vi kan afslutningsvis konstatere, at den samlede selvrisiko for forsikringen herefter er kr. 0, og at eventuelle fremtidige dækkede skader ikke vil give anledning til betaling af selvrisiko for vores kunde."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

4.1 Forsikringen dækker skader / skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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.

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

Manglende bygningsdele kan være en skade.

5 Hvilke skader dækkes ikke

5.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, med - mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet i rapporten, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.4 Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

...

6 Ekstra dækning

Hvis denne dækning er valgt, fremgår det af policen.

Hvis Ekstra dækning er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til, uanset betingelsernes pkt. 5.3, at dække følgende forhold:

...

6.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

…

7 Hvordan beregnes erstatningen

…

7.2 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede med tidssvarende byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

7.3 Er det skaderamte på grund af slid og alder værdiforringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at løfte bevisbyrden for, at anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Det forekommer uklart, hvilke forhold der klages over. Efter det oplyste må nævnet dog lægge til grund, at klagen vedrører samtlige de i sagen omtalte forhold, herunder alle de i syns- og skønserklæringen angivne forhold.

Selskabet har i brev af 4/9 2012 til klagernes advokat givet tilsagn om at dække følgende forhold i den fremlagte syns- og skønserklæring: forhold 6 (og 11) vedrørende ventilation/udluftning, forhold 8 vedrørende el-installationer og forhold 15 vedrørende overdækning med metaltrapezplader. Selskabet har desuden givet tilsagn om delvis dækning af forhold 10 vedrørende havestuen. For så vidt angår forhold 10 har selskabet således givet tilsagn om at dække følgende: (10b) stopning og fugning af vindue, (10d) sålbænk og (10e) dør. På det foreliggende grundlag kan nævnet ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Efter det oplyste finder nævnet i øvrigt at måtte træffe afgørelse i overensstemmelse med den fremlagte syns- og skønserklæring. På den baggrund finder nævnet, at klagerne herudover har krav på dækning i anledning af de fejlagtige angivelser i tilstandsrapporten for så vidt angår følgende: forhold 4 vedrørende de to badeværelser og forhold 5 vedrørende gulve. For så vidt angår forhold 10 finder nævnet desuden, at klagerne har krav på dækning af følgende: (10a) reparation af gulv og (10f) revne i mur. Nævnet har ikke herved taget stilling til selve erstatningsopgørelsen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke herudover godtgjort, at der foreligger andre dækningsberettigende forhold. Det bemærkes i den forbindelse, at selskabet efter det oplyste ikke som sådant har afvist at dække forholdet vedrørende skimmelsvamp. Nævnet kan imidlertid ikke kritisere, at selskabet har ønsket en yderligere undersøgelse af skimmelforholdet, og at selskabet som betingelse herfor har stillet, at klagerne selv skal dække halvdelen af udgiften, hvis forholdet viser sig ikke at være dækningsberettigende.

28. 81.417

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Lokal Forsikring G/S, skal anerkende, at klagerne har krav på dækning i anledning af de fejlagtige angivelser i tilstandsrapporten for så vidt angår syns- og skønserklæringens forhold 4 og 5 samt forhold 10 for så vidt angår reparation af gulv og revne i mur, og selskabet skal på baggrund heraf genoptage sagsbehandlingen og yde dækning i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Nævnet har ikke herved taget stilling til selve erstatningsopgørelsen.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen