896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.545:

XXXXX XXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afgørelse i anledning af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Der har oprindeligt været anmeldt 15 forhold, men der er i forbindelse med forelæggelsen for nævnet alene anmeldt 6 forhold, hvorom der ikke har kunnet opnås enighed, idet selskabet dels har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapporten dels til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endelig er der for så vidt angår et forhold uenighed om, hvorvidt det skal dækkes over villaforsikringen eller ejerskifteforsikringen.

Ejendommen, der er opført i 1942, blev overtaget af klageren den 1/5 2011, men med ikrafttrædelse af forsikringen pr. 1/3 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/8 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Vigtige oplysninger om huseftersyn**
...
Tre vigtige ting, du skal vide om rapporten:
• En tilstandsrapport er en skadesrapport
Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'.
...

2. 81.545

Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:
• El- og vvs-installationernes funktion
• Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
...
• Bygningens æstetik og arkitektur
• Bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen)
...
Bygningsbeskrivelse:
...

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

Tagkonstruktionen kan ikke besigtiges fuldt ud p.g.a. skrå-væggenes beklædning i den udnyttede tagetage. Skunke ikke tilgængelige.
Boligen var på besigtigelsestidspunktet normalt møbleret. Vægge bag møbler og fast inventar samt gulve under tæpper/belægninger er ikke inspiceret.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Sætningsrevner i kvistmur over vindue i stue.
	K2	Over vindue i sydvestgavl er vinduesoverligger trykket ud med revner i fuger til følge.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Der er beklædt med celotex-plader i enkelte rum, som f.eks. stuen. Note: Celotex-plader ikke lovlige pga. brand-krav til vægbeklædninger.
4. **Vinduer og døre**		
4.1 Døre	K1	Enkelte indv. døre trænger til justering.
4.2 Vinduer	K1	Vinduer i tagetagen overholder ikke gældende krav til redningsåbninger.
	K1	Afskalninger på kældervindue mod NV.
4.3 Fuger	K1	Mørtelfuger med revner flere steder.
4.4 Sålbænke	K1	Afslid og revner i flere murede sålbænke.
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Enkelte gulve i stue- og tagetage fjedrer og knirker lidt ved betrædning.
6.2 Belægninger	K1	Flisebelægningen i entreen mangler fuld vedhæftning til underlaget. Enkelt flise er revnet.
...		
9. Bad/toilet og bryggers		

3. 81.545

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Ujævnt niveau i stueetagens bad, hvor der er epoxy-belægning.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte fliser mangler fuld vedhæftning til væggen.

...

B Carport/udhus

3. Yder- og indervægge

3.2 Beklædninger	K2	Stedvis mangelfuld/dårlig udført træbeklædning.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

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

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

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

De forhold, hvorom der er uenighed i sagen er følgende:

1. Trænedbrydning i gavlvindue mod øst samt i kældervindue mod nord

2. Revner i murværk over stort vindue ved kvistmur i sydfacade

3. Gulv i badeværelse

4. Fliser i gang revnet

5. Fugeskader på vestgavl

6. Facadebeklædning på carport/udhus dårligt udført

Det fremgår af sagen, at klageren umiddelbart efter overtagelsen anmeldte en række forhold - herunder de ovenfor nævnte.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/5 2011 og har i besigtigelsesrapport af 11/5 2011 til klageren bl.a. anført:

"**1. Trænedbrydning i gavlvindue mod øst samt i kældervindue mod nord.**
Der kan ved østvendt gavlvindue på 1.salen registreres mindre rådangreb (ca. 10-15 cm) på midterposten mellem to rammer og derudover ses nedbrydning ved lodrette glaslister. Der er tale om et 20 år gammelt trævindue.

Der kan ved nordvendt kældervindue registreres en del afskalning samt lidt trænedbrydning nederst i bundkarmen. Kældervinduet er af ældre dato.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan registreres en skade, der adskiller sig nævneværdigt fra an-

dre tilsvarende vinduer placeret sammesteds. Begyndende trænedbrydning i vinduer med en alder på 20 år eller derover er ikke usædvanligt.

...

2. Revner i murværk over stort vindue ved kvistvindue i sydfacade.
Der er midt på sydfacaden muret kvist med 4-fags-vindue i såvel stueetage som på 1.salen. Mellem de to vinduespartier ses diagonale sætningsrevner.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det klart fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om en endog alvorlig skade, der medfører at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Det vurderes derfor, at du ud fra oplysninger i tilstandsrapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen.

...

3. Gulv i badeværelse ujævnt/revnet.
Der er i badeværelse i stueetagen udlagt epoxy-belægning. Der ses partielt ujævnheder og begyndende revnedannelser i belægningen.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det fremgår af tilstandsrapporten, at der er skade i form af ujævn belægning. Det vurderes derfor, at du ud fra oplysninger i tilstandsrapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen.

...

4. Fliser i gang revnet.
Der er i vindfang/gang udlagt 30x30 cm gulvklinker diagonalt på underlag af plader/træ. Der ses partielt, især ved indgangsdøren, revnede gulvklinker.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det fremgår af tilstandsrapporten, at der er skade i form af manglende vedhæftning og revnet flise. Det vurderes derfor, at du ud fra oplysninger i tilstandsrapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen."

Vedrørende de resterende to forhold har taksatoren i besigtigelsesrapporten anført:

"**11. [5] Fugeskader ved vestgavl.**
Der kan over vinduet i vestgavlen registreres udskudte fuger og alvorlige revnedannelser. Derudover kan der partielt på vestgavlen ses enkelte udskudte fuger. Det vurderes, at der er tale om det oprindelige murværk incl. fuger fra opførelsen i 1942.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kan registreres en skade, der adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme af samme type og alder.

Med en alder på næsten 70 år vil vestvendt gavlmurværk være præget af almindeligt slid og ælde med nedslidte fuger, hvor der partielt kan trænge fugt ind. I forlængelse heraf kan der i længere frostperioder ske udskydning af enkelte svage eller slidte fuger. Det vurderes som værende udtryk for almindeligt slid og ælde og henhører derfor under almindelig vedligeholdelse.

...

15. [6] Facadebeklædning på carport/udhus dårlig udført.
Facadebeklædning på carport/udhus er udført med 16x90 cm bræddebeklædning - beklædning er opsat som én-på-to-beklædning. En sådan beklædning udføres normalt lodret, men

> er her udført vandret, hvilket betyder at brædder slet ikke afvandes korrekt og derfor slår sig kraftigt.
>
> Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det klart fremgår af tilstandsrapporten, at der er alvorlig skade omkring mangelfuld og dårligt udført træbeklædning."

Klageren var for størstedelen af forholdene utilfreds med selskabets afgørelse. Han har påført sine kommentarer til selskabets afgørelse på selskabets brev. Vedrørende forhold 2 om revnerne i murværket har klageren accepteret selskabets afvisning, idet han ikke har været opmærksom på, at forholdet havde fået karakteren K2 i tilstandsrapporten. I øvrigt var klageren uenig i taksatorens afgørelse og har vedrørende trænedbrydningen i gavlvinduet anført, at der ikke er tale om begyndende nedbrydning, men tværtimod, at vinduet er råddent helt ind i kernen. Han har om kældervinduet anført, at den bygningssagkyndige burde have noteret, at vinduet var råddent.

Efterfølgende har klageren i mail af 13/5 2011 til taksatoren trukket accepten af afgørelsen vedrørende revner i kvistmuren tilbage, idet han fra en murer har fået at vide, at der ikke er tale om sætningsrevner, men revner, som er opstået ved udskiftningen af vinduet i stuen.

I brev af 25/5 2011 til klageren har taksatoren vedrørende trænedbrydning i vinduer anført, at der muligvis er dækning for dette forhold over villaforsikringen, og at klageren ville blive kontaktet af en konsulent fra denne afdeling. I øvrigt fastholdt selskabet det tidligere anførte.

I mail af 29/5 2011 har klageren på ny rettet henvendelse til taksatoren, idet han har anført:

> "Jeg har været ved, at kikke på afløbet fra badekarret, nedefra, da der ikke er aftræk fra det.
> I den forbindelse, har jeg fjernet loftet i kælderrummet nedenunder. Jeg har desværre konstateret, at der er et par bærende bjælker som er temmeligt slemt angrebet af råd. Se vedhæftede billeder."

Taksatoren har i brev af 22/6 2011 til klageren tilkendegivet at ville revurdere forhold 3 vedrørende gulvet i badeværelset, idet han fra gulvproducenten har fået oplyst, at belægningen slet ikke er egnet som gulvbelægning i et badeværelse. Taksatoren tilbød

derfor pålægning af anden gulvbelægning med fradrag i erstatningen på 1/3, da han i tilstandsrapporten er blevet oplyst om, at epoxygulvet er skadet. Med hensyn til den rådangrebne bjælke i etageadskillelsen mellem stueetagen og kælderen har taksatoren afvist at dække dette, idet han har anført:

> "Du har anmeldt forhold omkring trænedbrydning i ældre etagebjælker kælder og stueetagen - der formodes at være tale om de oprindelige etagebjælker fra 1942. Det var almindelig byggeskik på daværende tidspunkt at indmure bjælkeender uden større konstruktiv beskyttelse. Da det samtidig som nævnt i din tilstandsrapport er almindeligt forekommende, at der er fugtophobning i kælderydervægge er det også almindeligt forekommende, at der kan være trænedbrydning i forbindelse med indmurede bjælkeender.
>
> Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der alene vurderes at være tale om almindeligt forekommende slid og ælde i relation til den på opførelsestidspunktet gældende byggeskik."

I øvrigt fastholdt selskabet sin seneste afgørelse. Klageren var stadig uenig i afgørelsen, og har som kommentar til selskabets bemærkning om den rådangrebne bjælke anført:

> "Efter dit besøg her, har vi forsøgt, at fylde badekarret, og i den forbindelse, har vi konstateret, at der er en utæthed i karrets installation, som bevirker, at vandet løber ned i gulvet og drypper fra loftet i kælderen. Hvis du skulle have lyst til, at konstatere dette ved selvsyn, er du naturligvis velkommen til, at kikke forbi igen. Jeg fastholder derfor, at ovennævnte skade på bjælken, er en unormal skade, som skyldes dette forhold. Jeg fastholder i samme sammenhæng, at skaden på boblebadet ligeledes er dækket af ejerskifteforsikringen."

Vedrørende de revnede fliser i gangen har klageren anført, at der er tale om en konstruktionsfejl.

I brev af 25/7 2011 til klageren har selskabet oplyst, at forhold 1 vedrørende trænedbrydning af vinduer er anmeldt til villaforsikringen, og at han ville høre nærmere herom efter ferien.

Vedrørende gulvet i badeværelset havde selskabet modtaget tilbud på ny pålægning, og taksatoren accepterede tilbuddet på 34.982,20 kr. inkl. moms, idet selskabet tillige gjorde opmærksom på, at selvrisikoen på 30.000 kr. ville blive modregnet.

7. 81.545

Med hensyn til etagebjælken anmodede selskabet klageren om at præcisere, hvad han mente med "en utæthed i karrets installation". Taksatoren ville herefter vurdere, om der var tale om en skjult rørskade, der eventuelt kunne være dækket over villaforsikringen. I øvrigt fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren har i mail af 25/7 2011 til taksatoren meddelt, at han ville udsætte udbedring af gulvet i badeværelset, idet han anførte:

> "På baggrund af din nedskrivning af dækningen på gulvet i badeværelset, samt din ignorering af at badekarret skal nedtages, tætnes og genmonteres, samt, at du ikke vil dække den rådne bjælke i gulvet under samme, har jeg valgt at udsætte udbedringen af gulvet.
>
> Jeg kan på ingen måde acceptere, at der foretages nedskrivning af erstatningen til udbedring af gulvet, så jeg vil indbringe sagen for ankenævnet for forsikringer.
> I samme ombæring vil jeg medtage samtlige afviste punkter i min klage."

Selskabets villaforsikringsafdeling har i brev af 13/9 2011 til klageren anerkendt at ville dække udbedring af kældervinduet for 1.700 kr. + moms og gavlvinduet for 4.000 kr. + moms. Selskabet gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der ved synlige rådskader gjaldt en selvrisiko på 1/3 eller minimum 2.500 kr. pr. bygningsdel.

Med hensyn til badeværelsesgulvet og etagebjælken blev en ny taksator sat på sagen efter klagerens fremsendelse af omfattende fotomateriale herom.

Den nye taksator har i mail af 24/10 2011 til klageren anført, at forholdet vedrørende råd i bjælken kan anmeldes til villaforsikringen.

Den nye taksator besigtigede ejendommen den 27/9 2011 og har som resultat heraf i brev af 24/10 2011 til klageren bl.a. anført:

> "**Råd i etagebjælke mellem kælder og stueplan.**
> Ved besigtigelsen var der foretaget forstærkning af den rådskadede bjælke.
> Det er min vurdering, at destruktionen i bjælken i vederlaget på muren var så fremskreden, at der er tale om svækkelse.
> Forholdet er derfor dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Udbedring af forholdet omfatter følgende:
> Udhugning i murværk på begge sider af bjælken.
> Montering af lasker på begge sider af bjælken med vederlag i muren.
> Dette er ved overslag anslået inkl moms til 3.050,- kr.

8. 81.545

Arbejdet var udført ved besigtigelsen.

Da beløbet er mindre end selvrisikoen der gælder for forsikringen sker der ingen udbetaling, men den maksimale selvrisiko nedskrives med beløbet."

Klageren har ved påtegning på selskabets brev accepteret dette tilbud.

Selskabet fastholdt sin afgørelse vedrørende de øvrige punkter. Klageren har ved påtegning på brevet klaget over, at selskabet vedrørende badeværelsesgulvet har fratrukket 1/3, da gulvet kun har været pålagt i 3-4 år, hvorfor der efter hans opfattelse ikke er en værdiforringelse. I øvrigt fastholdt selskabet det tidligere anførte.

Over for nævnet har klageren indsendt klage den 9/11 2011 med klage over de 6 forhold nævnt indledningsvis og har til støtte herfor henvist til sine kommentarer i sagen til de enkelte forhold.

Selskabet har over for nævnet i brev af 5/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

1. Råd i gavl- og kældervindue

"Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kunde har fået anerkendt forholdene omkring vinduerne over den hos os tegnede Villaforsikring, samt at udbedringsomkostningerne er vurderet til at være 1.700 kr. + moms for kældervinduet og 4.000 kr. + moms for så vidt angår gavlvinduet.

Måtte vores kunde vælge, at forholdet skal dækkes over ejerskifteforsikringen, opfordres kunden til at indsende regninger i overensstemmelse med det fremsatte tilbud, hvorefter vi vil nedskrive selvrisikoen med erstatningsbeløbet."

2. Revner over stort vindue ved kvist

Selskabet afviser dækning af dette forhold med henvisning til, at tilstandsrapporten har angivet forholdet med karakteren K2, ligesom selskabet fastholder, at der er tale om en sætningsskade. Til klagerens anbringende om, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet klagen korrekt, har selskabet ikke fundet dette synspunkt dokumenteret.

3. Gulv i badeværelse - råd i bjælke

Selskabet accepterer efter indbringelse for nævnet, at der ikke skal ske fradrag for slid og ælde. Med hensyn til råd i bjælken afviser selskabet nu i sit svar til nævnet, at for-

holdet er anmeldt til villaforsikringen, og at der i øvrigt ikke i forbindelse med besigtigelsen har kunnet konstateres en fugtighed ud over det sædvanlige.

4. Revnede fliser i entre

Selskabet afviser dette forhold med henvisning til tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige har beskrevet, at flisebelægningen manglede fuld vedhæftning til underlaget, og at en flise var revnet. Det er derfor selskabets opfattelse, at klageren henset til alderen af bygningen og det anførte i tilstandsrapporten har kunnet tage forholdet med i sine købsovervejelser.

5. Fugeskader ved vestgavl

Selskabet har fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

> "Det er vores opfattelse, at disse revner ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige har beskrevet, at vinduesoverliggeren er skudt ud med revner i fuger til følge.
>
> Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, vil disse revner ikke være omfattet af dækningen.
>
> Vedrørende de øvrige forhold omkring fugerne er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger fra 1942, i almindelig god vedligeholdelsestand.
>
> Ankenævnet har i tidligere sager taget stilling til tilsvarende problematikker, og vi vil derfor henvise til følgende kendelser 66.200; 68.710 og 73.759.
>
> Det er således fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved vestgavlen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade."

6. Træfacaden på garagen

Selskabet har fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

> "Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at facadebeklædningen på carport/udhus er udført med 16x90 cm bræddebeklædning - beklædning er opsat som én-på-to-beklædning. En sådan beklædning udføres normalt lodret, men er her udført vandret, hvilket betyder at brædder slet ikke afvandes korrekt og derfor slår sig kraftigt.
>
> Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at garagen og værkstedet er opført 2007, samt at sælger har oplyst, at der ikke er udført tilbygninger som medbyg.
>
> Vi vil medgive, at den opbygning, som garagen har, ikke er særlig hensigtsmæssig eller pæn; men det er vores opfattelse, at dette i sig selv ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skader.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, samt at det var fuldt synligt for en lægmand allerede før købsaftalen blev indgået.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
...
Den bygningssagkyndige har således gjort opmærksom på, at der er dårlig udført træbeklædning, og vores kunde har kunnet tage dette forhold med i sine overvejelser omkring købet af ejendommen."

Klageren har efterfølgende i udateret brev modtaget i nævnet den 22/12 2011 bl.a. anført:

"Jeg er af Tryg Forsikring oplyst, at man ikke vil dække skaderne via ejerskifteforsikringen, da de dækkes af Villaforsikringen. Hvis man tager selvrisikoen på villaforsikring ind i betragtningen, vil jeg påstå, at dækningen stort set ikke er eksisterende, hvorfor jeg vil have Tryg Forsikring til, at dække skaderne over ejerskifteforsikringen.

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er anført, at der er sætningsrevner i kvistmur over vinduet i stuen. Jeg er dog, af min nabo, som er uddannet murer, blevet informeret om, at der ikke er tale om almindelige sætningsrevner. Han har observeret at der under udskiftningen af vinduet, blev fjernet en jernbjælke, som indtil da, fungerede som overligger. Denne bjælke blev efter hans udsagn udskiftet med en enkelt muret overligger, hvilket vinduets bredde taget i betragtning er for svag. Min nabo mener, at selvom jeg omfuger revnedannelsen, vil styrken være svækket i en sådan grad, at jeg risikerer, at muren falder ned, hvis jeg på et senere tidspunkt skal udskifte vinduet. Den monterede overligger, er tillige for kort, da den kun hviler på muren med ca. 4-5cm i hver side.
Da jeg ser bemærkningen om sætningsrevner i tilstandsrapporten, forhører jeg mig hos en fagmand, og får at vide, at jeg blot skal fuge om, så er skaden udbedret. Idet jeg nu kan konstatere, at overliggeren skal udskiftes, og forstærkes, mener jeg ikke, at skaden er korrekt beskrevet, og at ejerskifteforsikringen bør dække dette.
Tryg er naturligvis velkommen til, at igangsætte en nærmere undersøgelse, hvis de mener dette er nødvendigt.

Angående den bærende bjælke som er angrebet af råd, forstår jeg ikke svaret fra Tryg Forsikring, idet netop dette forhold er årsag til, at jeg mistede tålmodigheden med den første taksator. Den nye taksator, som har besigtiget bjælken, fandt at bjælken var endog meget angrebet af råd (i halvdelen af bjælkens tykkelse kunne den brækkes fra hinanden med fingrene), og har også tilbudt, at betale et mindre beløb til udbedring af bjælken, hvilket jeg i øvrigt har accepteret.

Med hensyn til de revnede fliser i entre, vil jeg anføre, at der kun var anført skade på en enkelt flise, og den tidligere ejer forklarede, at der var netop en overskydende flise opbevaret i kælderen. Jeg havde derfor forventet, at den defekte flise kunne udskiftes med den gemte overskydende flise. Det viser sig dog, da jeg kontakter en fagmand, at gulvet i gangen er understøttet af trægulv, hvilket bevirker, at det slet ikke vil være muligt, at etablere et holdbart flisegulv i rummet. Derfor skal jeg i stedet for, at bekoste udskiftningen af en enkelt flise, brække gulvet op, og nedlægge beton, for at få et holdbart gulv. Da dette forhold ikke er belyst i tilstandsrapporten, og da jeg ikke har haft en mulighed for, at gennemskue dette, fastholder jeg, at skaden bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Det er ikke korrekt, at forholdet ikke indebærer nogen risiko for skader på andre dele af bygningen, da vi lige pt. går vin-

teren i møde, og med 4 børn i huset, vil der ofte ligge smeltet sne på gulvet, som uvægerligt vil trække ned igennem de mange revnede fliser på gulvet og ned i den underliggende trækonstruktion.

Fugeskader i vestgavl.
Forholdet, som er omtalt i tilstandsrapporten er allerede udbedret for egen regning. Der var en overligger, som på grund af rust i denne, var revnet og delvist udskudt.
Det forhold, som jeg har klaget over, gælder hele resten af gavlen, hvor der er rigtig mange fuger, som er skudt ud. Dette forhold er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten, og jeg får først kendskab til det, da jeg har en murer til at udskifte overliggeren. Han gør mig opmærksom på, at fugerne mange steder er løse og udskudte, og at jeg skal have dette udbedret hurtigst muligt, at det vil medføre fugt og frostskader på mur og væg. Da Tryg forsikring har forbudt mig, at udbedre skaden, mens den er under behandling, er forholdet stadig ikke udbedret, hvilket naturligvis bekymrer mig meget, da vinteren nu nærmer sig.

Træfacade på carport og værksted.
I tilstandsrapporten er der angivet, at der er stedvis mangelfuld/dårlig udført træbeklædning. Da jeg besigtigede huset før købet, kunne jeg se, at der var enkelte brædder, som havde løsnet sig, og strittede ud fra carporten. Da jeg ikke vidste at man ikke kan montere brædderne vandret, formodede jeg, at der blot skulle et par søm til, for at udbedre skaden. Det viser sig nu, at beklædningen skal afmonteres fuldstændigt, og ny beklædning sættes op. Jeg mener at beskrivelsen i tilstandsrapporten er så forkert og mangelfuld, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
I øvrigt er det direkte forkert, at Tryg forsikring ikke mener forholdet udgør en nærliggende risiko for skader, idet selvsamme forsikringsselskab, på baggrund af den vurdering af skaden, som deres taksator har lavet, har tilføjet et forbehold i min villaforsikring, så den ikke dækker råd og svamp i carporten/værkstedet."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 7/2 2012 bl.a. anført om de enkelte forhold:

1. Råd i vinduer

Selskabets tilbud er accepteret, og selskabet opfordrer klageren til at indsende dokumentation for, at der er foretaget reparation.

2. Revner mur ved kvist

Selskabet fastholder sin afgørelse og henviser i øvrigt til, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

3. Råd i bærende bjælke

Selskabet erkender tidligere at have anerkendt forholdet, og at klageren har accepteret dette.

4. Revnede fliser i entre

Selskabet fastholder det tidligere anførte.

5. Fugeskader i vestgavl

Afvisningen fastholdes med henvisning til det tidligere anførte.

6. Træfacade i carport

Afslutningsvis vedrørende dette forhold har selskabet anført:

> "Vores kundes indlæg giver ikke anledning til en ændret opfattelse af dækningsforpligtigelsen, ligesom den ikke giver anledning til yderligere kommentarer, idet det tidligere anførte fastholdes.
>
> Vi vil dog gøre opmærksom på, at vurderingen af om Villaforsikringen vil acceptere råd og insektdækning på carporten og værkstedet er anderledes end vurderingen over ejerskifteforsikringen om, hvorvidt der er en nærliggende risiko for skader.
>
> Et forbehold på en Villaforsikring, er således ikke ensbetydende med, at der efter vurderingen på ejerskifteforsikringen er nærliggende risiko for skader på bygningen."

Nævnet har fået forevist samtlige fotos i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
> ...
> **4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
>
> **4.1**
> Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> **4.2**
> Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som føl-

ge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

...

4.5

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

4.6

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

Nævnet udtaler:

1. Råd i gavl- og kældervindue

Der er opnået enighed om dækning af dette forhold, hvorfor forholdet udgår.

2. Revner over stort vindue ved kvist

Det påhviler forsikringstageren at bevise, at forholdet er dækningsberettigende. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der ikke skulle være tale om en sætningsrevne, således som det er anført i tilstandsrapporten med karakteren K2 eller at det er nødvendigt at udskifte overligger og/eller foretage forstærkning. På baggrund heraf kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække skaden.

3. Gulv og bjælke i badeværelse

Der er opnået enighed mellem parterne vedrørende dette forhold, hvorfor det udgår.

4. Revnede fliser i entré

Af tilstandsrapportens side 6 under bemærkninger fremgår, at gulve under tæpper ikke er undersøgt. Det er oplyst, at der var tæpper på gulvet i entréen. Den bygningssagkyndige har anført, at der er én revnet flise, ligesom flisebelægningen i entréen mangler fuld vedhæftning til underlaget. På baggrund heraf finder nævnet, at klageren har haft mulighed for at bedømme forholdet i relation til købsforhandlingerne. Herudover finder nævnet, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne, når der henses til bygningens alder.

5. Fugeskader ved vestgavl

Nævnet finder under henvisning til fugernes alder og det anførte i tilstandsrapporten, hvor forholdet har fået karakteren K2, at klageren ikke har sandsynliggjort, at fugerne afviger nævneværdigt fra andre fuger med samme alder. Da der således ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne til udbedring af fugerne.

6. Træfacader på garagen

Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at der er dårligt udført træbeklædning og har givet karakteren K2, som angiver en alvorlig skade. Men oplysningerne i tilstandsrapporten har efter nævnets opfattelse ikke givet klageren anledning til at tro, at det er nødvendigt at fjerne hele træbeklædningen og opsætte en ny. Nævnet finder derfor, at forholdet er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med træfacaden på garagen er dækningsberettigende.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson