Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.924:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over flere forhold ved den forsikrede ejendom, herunder tagbelægning, manglende ventibånd/mørtel på rygning, konstruktionsfejl ved kvist og frostsprængninger i 60-80 mursten. Endvidere ønsker de dækning for udgifter til håndværkerundersøgelser og omkostninger til syns- og skønsrapport.

Selskabet har vedrørende tagbelægningen og manglende ventibånd/mørtel på rygning henvist til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen. Med hensyn til konstruktionsfejl på kvist har selskabet anerkendt at dække forholdet i overensstemmelse med kendelse afsagt af Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. For så vidt angår frostsprængte mursten har selskabet henvist til, at klagerne ikke har bevist, at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen, men kulancemæssigt anerkendt at ville nedskrive selvrisikoen med 5.000 kr. Endelig har selskabet afvist at dække både udgifter i forbindelse med håndværkerundersøgelser og syns- og skønsrapport, idet der ikke ved undersøgelsen er konstateret, at der er tale om en dækningsberettigende skade, ligesom afgørelsen i Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ikke har medført en ændret vurdering af dækningsforpligtelsen i henhold til ejerskifteforsikringen.

2. 81.924

Ejendommen, der er opført i 1945, blev overtaget af klagerne den 15/10 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/9 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Til dig der skal købe**

...

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygning A: Gulvafløb i bruseniche, i badeværelse i stueetage, er ikke besigtiget grundet rist ikke kunne løftes med almindeligt værktøj.* *Bygning A: Skunk, imod nordøst, er ikke besigtiget grundet ingen adgangsmulighed til samme.*	☒	☐	A

...

Registrering af bygningens tilstand

...

8. Tagkonstruktion

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mellem built-up tag og øst gavl, skønnes ikke håndværksmæssig korrekt udført, idet henstående vand på built-up tag kan trænge under inddækning med indvendig fugtskade til følge.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Afløb fra built-up tag ligger ikke i niveau med tagdækning.
	K2	Tagnedløb fra built-up tag, udmunder en meter over jord og er ej tilsluttet tagbrønd. Note: Tagnedløb bør afsluttes over tagbrønd.
8.10 Undertage/understrygning	K3	I loftrum er undertag flere steder løsrevet fra sin vedhæftning samt flere steder er undertag lappet. Note: K3 er givet, da fygesne og slagregn kan trænge ind i skunkrum, med fugtskade til følge.
	K1	Undertag i tagrender forvitre/smuldre og der er ikke monteret fodblik og afstandslister.
8.11 Ventilation	K3	Skunk og skråvægge er uventileret, for skråvægge ligger isoleringen tæt til undertag. Note: Det er nødvendigt at etablere god ventilation af skunk og skråvægge.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K0	Skorsten er nedtaget til under tag.

...

3. 81.924

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Carport bygget 2006. Kviste ombygget 2007. Køkken/alrum + bad ombygget 2005. Nyt tag entre 2008. Alle vinduer + døre skiftet fra 2006 til 2007.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Carport + køkken + bad + kviste udført som medbyg.**	☒	☐	☐
...				
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Fugtindtræng i nordøst hjørne som følge af defekt nedløbsbrønd. Udbedret 2006.**	☒	☐	☐
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Stormskade på vestvæg gav fugt i hulmur. Udbedret 2006 via forsikring.**"	☒	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klagerne 25/2 2010 telefonisk har anmeldt, at taget ifølge klagernes murer ligger forkert. Binderne ligger for langt mellem hinanden, og det underliggende bliver nedbrudt af sol og vind.

Selskabet besigtigede ejendommen den 18/5 2010 og har i brev af 26/5 2010 til klagerne bl.a. anført:

"Anmeldte forhold:
1. Problemer med tagkonstruktion (afvist)
2. Løse tagsten (dækket)
3. Fugt i kælder (afvist)
4. Dårlige fuger ved hovedtrappe (dækket)

Forhold 1, Ved besigtigelsen kunne det konstateres at flere tagsten mod haveside lå med en anelse afstand. Afstanden har dog ingen betydning for tætheden af tagfladen. Det kunne ligeledes konstateres at tagsten ikke lå i helt rette linier. Dette dog kun af ren æstetisk betydning.
Der ses ingen skade, og forholdet nedsætter ikke værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til lignende bygninger.

Forhold 2, Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var et par løse tagsten ved kvist mod vej. Du oplyser at du på et sendere tidspunkt skal have et stillads op ved taget, og i den forbindelse er det muligt at lægge tagsten på igen. Villaforsikringen tager sig ikke af denne skade, men ejerskifteforsikringen dækker oplægning af nye sten, når stillads er oppe allige-

vel. Det vurderes at dette vil koste ca. 1000 kr. som så nedskrives på den samlede selvrisiko som løber i hele perioden.

Forhold 3, Der kunne konstateres, at der var ikke var fugt i kælder, og det må i en bygning med den pågældende alder påregnes, at der fra tid til anden dog kan komme fugt i kælderen. Endvidere kan det næsten ikke undgås, at der ved garagenedkørsel periodevis kan forekomme indtrængen af vand.
Forholdet er ikke dækket af ejerskifte forsikringen

Forhold 4, Ved hovedtrappe var der en del dårlige og løse fuger. Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Det blev aftalt at du selv udbedrer dette og det vil beløbe sig til ca. 3.000 kr.
Som nedskrives på den samlede selvrisiko."

Selskabet opfordrede efterfølgende i mail af 2/3 2011 klagerens murer til at fremkomme med en udtalelse, såfremt han mente, at tagkonstruktionen gav nærliggende risiko for skade.

Mureren har i udtalelse af 26/5 2011 til klagerne anført:

"Tegltaget er fra ejers side oplyst til at være oplagt i 1981 og er oplagt med Tegltagsten fra Højslev model lille Dansk.
Undertegnede har fjernet tagsten i 2 felter udvendigt for besigtigelse.

Lægteafstanden er målt alle steder til at være 320 mm., hvilket overholder den angivne lægteafstande inkl. tolerancer oplyst af Højslev Tegl.
Lægter ser i øvrigt sunde ud med en lang levetid.

Undertag er af en ukendt producent og er besigtiget både inde fra loft og udvendig fra og har ingen tegn på skader disse steder. Dog er undertaget ført helt ned i tagrende og er her meget opløst af UV-bestrålingen.

Tagstenene er bundet med såkaldte 'nakkekramper' og der er i de nedtagne felter ikke observeret de almindelig foreskrevne JP-bindere. Endvidere kan der kun observeres at ca. hver 5-6 sten er bundet, hvilket er for lidt. Der foreskrives hver 3. sten samt diagonalt bundet. Endvidere skal alle sten langs tagfod bindes, men dette kan heller ikke registreres.
Min konklusion omkring bindingen af tagstenene er derfor at taget klart er utilstrækkeligt bundet. Især da der er anvendt nakkekramper som ikke fastholder tagstenene nær så effektivt som JPbindere.

Rygningsstenene er oplagt på toplægte og mekanisk fastgjort dertil. Rygningen har ikke kunne inspiceres nærmere, men måden hvorpå stenene 'dykker' mange steder, tyder på at toplægten ligger for langt nede i konstruktionen. Dette skal efterses nærmere.
Uanset fremstår rygningen dog meget uens med mange sten som ligger skævt og dårligt.

Generelt kan der siges om taget at mange tagsten drejer og ikke følger flugten på de øvrige. Dette har ingen direkte indflydelse på tagets funktionalitet eller levetid, men efterlader et indtryk af dårligt udført håndværk/tagarbejde.

I øvrigt kan det bemærkes at huset fremstår med en del frostskadede mursten i størrelsesordenen 50-80 stk. Disse bør skiftes til nye for at undgå yderligere beskadigelse af murværket.

TILLÆG:

Det er efterfølgende ved hjælp af stige fra tagterrassen, konstateret at der mangler rygningstætningsbånd under rygningssten. Der er derved stor sandsynlighed for vandindtrængen samt fygesne.
Fotos er vedlagt."

I telefax af 6/6 2011 har mureren til klagerne bl.a. anført:

"Efter gennemgang af tagkonstruktionen, er jeg kommet til det resultat at rygningen er fejlkonstrueret.
De den er lagt uden brug af ventibånd.
Det betyder at når det regner og blæser kan vandet presses ind mellem øverste teglsten og rygning, det samme gælder for sne.
Skotrender ved kviste er fejlkonstrueret i det blikken kun går 15 cm op af tagfladen, som ellers skal være 40 cm.
Ligeledes er undertaget lagt bag om skotrenden hvilket er en stor fejl da vandet fra undertaget så løber ud under skotrenden
Jeg mener som fagmand at disse ting bør laves så hurtigt som muligt
Inden det går galt med vand I den bærende konstruktion som oftest bliver til råd og svamp."

Klagerne fremsendte murerens redegørelser samt fotos til selskabet med anmodning om dækning over ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i brev af 17/6 2011 til klagerne kommenteret de enkelte punkter, idet det bl.a. er anført:

"**Lægter og undertag.**
...
Det er vores vurdering, at ...'s rapport samt vores egen taksator ...'s besigtigelser viser, at der ikke er sket skade på ejendommen som følge af lægter eller undertag. Da lægter og undertag er fra 1981, er det samtidig vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Tag- og rygningssten
...
Det er vores vurdering, at de manglende bindere og skæve tagsten ikke udgør en skade eller risiko for skade på ejendommen. Derudover har rygningstætningsbåndet manglet siden 1981, og da der ikke på nuværende tidspunkt er konstateret vandskader efter dette, er det vores vurdering, at der ikke er en reel nærliggende risiko eller sandsynlighed for vandindtrængen.

Vi henviser i øvrigt til taksator ...'s brev af 26.05.2010, hvori han skriver, at tagsten ses med afstand og ikke lå i lige linjer. Dette nedsætter ikke tætheden af tagfladen, men et forhold af kosmetisk betydning.

6. 81.924

Frostskadede Mursten

...

Ejendommen er overtaget d. 15.10.2009 og der kunne ved taksator ...'s besigtigelse d. 25.02.2010 ikke konstateres frostskadede mursten.

I har ej heller selv anmeldt, at i har konstateret de frostskadede mursten tidligere.

Det er derfor vores vurdering, at frostskaderne på murværket er sket efter i har overtaget ejendommen. Ældre mursten med små huller og revner trækker vand ind i murværket og når frosten sætter ind sprænger dette vand inde i stenene og dermed opstår der revner og afskalninger.
Det er en del af den almindelige vedligeholdelse, at sikre at mursten er hele og ikke har revner. Især inden vinteren for at undgå frostsprængninger.

...

Tidligere dækningstilsagn

I forbindelse med tidligere afgivet dækningstilsagn vedrørende løse tagsten ved kvist mod vej, samt fuger ved hovedtrappe, er den samlede selvrisiko nedskrevet med 4.000 kr."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og har i brev af 22/6 2011 til selskabet bl.a. anført:

"**Tag- , rygningssten og undertag**

Der er ikke konstateret skader - endnu. Men ifølge rapport fra både murer og tømrer fremgår det, at der er risiko for vandindtrængning og fygesne med risiko for skader - råd og svamp - i den bærende konstruktion til følge. Hvem dækker disse følgeskader, hvis Tryg ejerskifte ikke vil ?

Som det fremgår af tilstandsrapporten er PVCundertaget i tagrenderne allerede forvitret/smuldret - dette vil også være tilfældet for den PVC, som ligger under rygningsstenene. Det kan allerede konstateres - ved selvsyn af taksator - som små huller, der kan ses indefra. Selve PVCundertaget ses også tydeligt udefra - især på billederne side 10 - 13 vedhæfter murerrapporten - endda med sollys på. Det fremgår ligeledes af tidligere fremsendte fotos, at tagstenene ikke ligger højt nok under rygningsstenene.

...

Ny anmeldelse, også vedrørende tag

I forbindelse med vores klage over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har skønsmand ... konstateret forkert udførelse af kviste i 2007 med risiko for følgeskader i form af vandindtrængning da blandt andet skotrenden ikke ligger langt nok op under tagstenene og dette er anført med K3."

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen på ny den 24/8 2011 og har i brev af 7/9 2011 til klagerne bl.a. anført:

"Anmeldte forhold:

1. Kvist fejlkonstrueret (ikke dækket)
2. Mursten frostsprungne på originale facader (ikke dækket)

7. 81.924

3. Tag oplagt forkert (ikke dækket)

Forhold 1
...
Forholdet ses ikke at opfylde ejerskiftebetingelserne, da forholdet ikke nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignende bygninger med samme alder og stand, jf. pkt. 3 i betingelserne. Der ses således ingen skade eller nærliggende risiko herfor. Der ses ingen aktuel skade. Der ses ikke eller nærliggende risiko for skade, fordi så ville der været store problemer med indtrængende vand hver gang det har regnet.
Vi har i år haft utrolig megen nedbør, tillige med vindpåvirkninger, uden at dette har affødt en skade, derfor er der ikke nærliggende risiko for skade.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke æstetiske eller arkitektoniske forhold, jf. pkt. 4.2 i betingelserne.
...
Forhold 2, Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var enkelte sten på facaderne, som var fint afskallet i overfladen, formentligt på grund af frostsprængninger og almindelig ældning.
Forholdet kan godt have været til stede ved overtagelsen, og derfra har det formentligt udviklet sig over de seneste hårde vintre.
Forholdet ses ikke at udgøre en skade jf. pkt. 3 i betingelserne, fordi forholdet ikke nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignede mursten fra 1945 i samme alder og stand. Det er således ikke et unormalt forhold på en mursten fra 1945, med pågældende beliggenhed.
Forholdet ses derfor ikke at opfylde betingelsernes pkt. 3
...
Forhold 3, Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagets beskaffenhed ikke har ændret sig siden sidste besigtigelse. Den gang blev forholdet afvist fordi der ikke var en skade. Vi har efter sidste besigtigelse haft utrolig megen nedbør. Dette har til dato ikke affødt en skade. Der ses derfor heller ikke nærliggende risiko for skade."

Klagerne har i brev af 13/9 2011 kritiseret selskabets afgørelse og har endvidere anmeldt en ny skade:

"Den 12. september 2011 var et VVS firma på adressen for at undersøge afløbet i brusenichen. Dette blev konstateret ulovligt idet rørene er sammensat med silikone.

Vi ønsker en taksator, der ser på de punkter vi har oplyst og som ... bevidst overser, så vi kan få udbedret skaderne inden de udvikler sig yderligere. Så kan i sende en som også har forstand på VVS afløb."

Selskabet har i brev af 21/9 2011 til klagerne fastholdt sin afgørelse og har vedrørende afløbet i brusenichen bl.a. anført:

"I den forbindelse beder vi jer maile en skriftlig udtalelse fra jeres vvs'er, hvor han beskriver ulovligheden, hvornår rørene efter hans vurdering er lagt ned, og om de var ulovlige på det tidspunkt.

Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige el- og vvs-installationer, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer. Se mere om dette i jeres betingelser punkt 5.1."

8. 81.924

Klagerne har klaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der i afgørelse af 17/8 2011 har fundet, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig, og har i den forbindelse tiltrådt syns- og skønsmandens erklæring. Det fremgår bl.a. heraf:

"

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Yderste rygningssten mangler. 2. Manglende tagrender på kvisttape. 3. Rygning ligger løs og er ikke tæt. 4. Øvrige tagsten ligger hulter til bulter og mangler nogle steder bindere. 5. Lægterne på taget ligger med forkert afstand så tagsten kurer og ikke ligger tæt mod hinanden, således at der er risiko for, at solen mørner underliggende PVC. 6. Mindst 60 stk. frostsprængte mursten.
...	
Ad 1.:	*'Utilstrækkeligt gavludhæng på kviste samt forkert udførte skotrender på kviste'* *...*
Konklusion:	Kvistes vindskeder er ikke udført korrekt tætsluttende mod tagstenene ligesom tagstenenes udhæng er for beskedent. Skotrenders afslutning med aluflex-inddækning mod selve tagfladen er dårligt udført. Enkelte tilskårne tagsten ved skotrender ligger ukorrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Besigtigelse af taget skal ske fra terræn med kikkert, idet en 3 meter stige ikke kan nå op til tagkanten. Jf. sælgers oplysninger er kviste udført som medbyg i 2007, hvilket bør skærpe ...'s undersøgelse heraf. Det vurderes, at ... burde have konstateret den forkerte udførelse af kviste og anført dette i tilstandsrapporten med karakteren K3 pga. risiko for følgeskader i form af vandindtrængning.
...	
Klagepunkt:	...
	Rygning ligger løs og er ikke tæt. Rygningssten er udført med mekanisk fastgørelse til kiprem. Plastundertag er udført med ventileret rygning og fastgørelse af plastundertag op på sider af kipremmen (foto 5+6)
Ad 3. Konklusion:	Det kan ikke konstateres, at rygningssten ligger løst, ligesom der ikke er nogen indikation heraf (ingen manglende/forskubbede rygningssten)
...	
Ad 4.:	*'Øvrige tagsten ligger hulter til bulter og mangler nogle steder bindere'.* Tagsten er fastgjort med bindere til taglægter. Stedvist ligger tagstenene ikke helt i lodret flugt (foto 7+8).
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes, at de konstaterede forskubninger er af beskedent omfang og antal og ikke er usædvanligt for vingetegl, idet denne tagstenstype ikke har en fals som fastholder dem til hinanden. Der er monteret et uigennemsigtigt plastundertag herunder,

	hvorfor besigtigelse af tagdækning ikke kan ske indefra tagrummet. Det er således ikke muligt, uden destruktiv undersøgelse, at konstatere, om tagsten er fastgjort forskriftsmæssigt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. .. skal ikke beskrive manglende bindere, medmindre det er konstaterbart eller der er anden indikation heraf, hvilket ikke er tilfældet her. At der stedvist er tagsten ude af flugt er ikke, at betragte som en skade eller et forhold som skal omfattes af tilstandsrapporten.
...	…
Ad 5.:	... Forholdet kunne ikke konstateres (lægter er utilgængelige i tagrum pga, at der er monteret et ikke transparent plastundertag (foto ...). Evt. lysindfald imellem tagsten kan ligeledes ikke konstateres pga undertaget.
Ad 5. Konklusion:	Der ses ingen indikation af, at lægteafstanden er forkert eller tagstenene kurer.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. De pågældende forhold kan ikke afdækkes uden destruktiv undersøgelse og der skal således ikke fremgå noget herom i tilstandsrapporten.
...	…
Ad 6.:	...
…	…
Ad 6. Konklusion:	Murværket er fra 1945 og det er helt sædvanligt, at en mindre del af facadestenene er forvitret i overfladen gennem tiden. Bygningsdelen må uanset dette, stadig betragtes som intakt. Egentlige frostskadede sten er imidlertid en skade.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Hvad angår de egentligt frostskadede sten, bør disse fremgå af tilstandsrapporten - med karakteren K1, idet der er tale om en mindre alvorlig skade, idet bygningsdelen ikke nedbrydes indenfor overskuelig tid.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 15-20 stk. frostskadede mursten. Kr. 5.000,00

"

Klagerne har klaget til Kvalitetsafdelingen i brev af 24/11 2011.

Kvalitetsafdelingen har i brev af 7/12 2011 til klagerne opsummeret sagen, idet det tidligere anførte fastholdes. Det fremgår bl.a.:

"1. tagkonstruktionen herunder manglende bindere, problemer med undertag og manglende ventilbånd.
2. Skotrender ved kvist
3. forvitrede mursten
4. afløbet i brusenichen.

Jeg har gennemgået sagen på ny; men har ikke kunnet finde anledning til at ændre eller kritisere de tidligere afgørelser.

...

Vedrørende forhold 1 taget

...

Det er fortsat vores opfattelse, at hvorvidt der er anvendt nakkebindere eller JP bindere ikke er afgørende for, om taget ligger korrekt.

Det fremgår af syn & skønserklæringen fra Husanke, at det forhold, at tagstenen er ude af flugt ikke kan betragtes som en skade eller et forhold, som skal omfattes af tilstandsrapporten, ligesom syn og skønsmanden konkluderer, at der ikke er behov for udbedring.
...
Det er vores opfattelse, at havde der været nævneværdige fejl ved taget, ville dette have resulteret i en opfugtning af lægterne, eller direkte rådskader eller lignende i løbet af de 29 år, som taget har ligget på ejendommen inden I overtog den.

At der ikke kan konstateres sådanne skader eller opfugtninger underbygger, at taget opfylder sin funktion, samt at der ikke er nærliggende risiko for skader.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring tagstenene og rygningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.
...
Vedrørende forhold 2 kvisten
Af den fremsendte rapport fra Husankenævnet kan vi konstatere, at syn og skønsmanden er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet bedre, og derfor pålægger den bygningssagkyndige ansvaret for dette.

Af rapporten fremgår det endvidere, at udbedringsomkostningerne er anslået til 6.000 kr., samt at der ikke er sket fradrag for forbedringer.

Vi kan af kendelsen konstatere, at trods dette finder Husanke ikke, at den bygningssagkyndige kan gøres erstatningsansvarlig, da beløbet er under den bagatelgrænse, som dette ankenævn opererer med.

Ud fra det foreliggende kan vi acceptere det af syn og skønsmanden beskrevne forhold, og vil nedskrive selvrisikoen med 6.000 kr., når vi modtager regning for udbedringen af forholdet.

Vedrørende forhold 3 mursten.
Af jeres murers rapport, der er udarbejdet den 26. maj 2011 fremgår det blandt andet, at han har konstateret 50 - 80 frostskadede mursten.

Ved vores taksators besigtigelse af jeres ejendom foretaget den 25. februar 2010 kunne der ikke konstateres frostsprængte mursten.

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at muren er fra husets opførelse i 1942, og muren skal således sammenlignes med tilsvarende mure fra 1942.

Indledningsvis er det vores opfattelse, at det, der er konstateret af jeres murer ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger med mure der er omkring 70 år gamle.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

Herudover er det efter vores opfattelse ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen.

Vi har i forbindelse med dette blandt andet lagt vægt på, at vinteren 2010 - 2011 var særdeles hård med megen frost og sne, samt at vores taksator ikke ved sin besigtigelse kunne konstatere de frostsprængte mursten.

I henhold til betingelserne for jeres ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen.
...
Vedrørende forhold 4. Afløbet i brusenichen
Af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at badeværelset skulle være ombygget i 2005, herunder, at det er udført som medbyg/selvbyg.

Såfremt afløbsinstallationen er fra samme tidspunkt vil installationen med silikonesamling næppe være lovlig.

Vi har tidligere anmodet om en udtalelse fra jeres VVS installatør, men har endnu ikke modtaget denne, hvorfor vi genfremsætter denne anmodning.

I forbindelse med vurderingen af forholdet, bedes installatøren fremkomme med et overslag over omkostningerne ved udbedringen af forholdet."

Over for nævnet har klagerne i klage af 20/1 2012 krævet, at selskabet nedskriver selvrisikoen til 0,00 kr. og betaler regningen til syns- og skønsmanden samt murer og tømrer for udarbejdelse af rapporter til brug for selskabets vurdering af sagen, samt at selskabet betaler udbedringen af konstruktionsfejlen på kvistene, hvis denne overstiger de anslåede 6.000 kr.

Til støtte for kravet har klagerne henvist til korrespondancen og murerens redegørelse og herudover bl.a. anført:

"Der er konstateret konstruktionsfejl på kviste, frostsprængte mursten og manglende ventibånd/mørtel i tagrygning samt tagsten der ikke ligger op under rygningsstenene. Disse fejl og mangler var ikke omtalt i tilstandsrapporten. Vi har anmodet Tryg om at udbedre fejlene/manglerne, idet vi er klar over, at det udelukkende kan dreje sig om en nedskrivning af selvrisikoen. Dog kan det ikke med sikkerhed siges at udbedringen af konstruktionsfejlen på kvistene kan holdes på de kr. 6.000 som der omtales, da der skal opstilles stillads. Tryg har i alle tilfælde bedt os selv om at skaffe og betale rapporter fra syns og skønsmand, vores murer og tømrer, hvilket vi stiller os uforstående overfor da de selv råder over en taksator."

Selskabet har over for nævnet i brev af 8/2 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vedrørende tagbelægningen**
...
Henset til, at vores taksator ikke ved sin besigtigelser har fundet, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og syn og skønsmanden ikke har fundet, at der er

tale om en skade i forhold til den bygningssagkyndige, finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Snarere tværtimod.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vi ved besigtigelserne og syn og skønsrapporten har dokumenteret, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vedrørende manglende ventibånd/mørtel på rygningen.

...

Syn og skønsmanden har ved sin besigtigelse ikke kunnet konstatere, at rygningsstenene ligger løst, ligesom der ikke var nogen indikation herfor.

Tagkonstruktionen er endvidere med undertag, der netop har til formål at fjerne eventuel indtrængende fugt fra taget, således at det ikke kommer ned i selve konstruktionen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på et dækningsberettigende forhold, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af de manglende ventilbånd eller mørtel.

Konstruktionsfejl ved kvist.

...

Det fremgår af kendelsen, at den bygningssagkyndige blev frifundet alene fordi udbedringsomkostningerne er mindre end den af Klagenævnet fastsatte minimumsgrænse.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det ikke, om vores kunde efterfølgende har haft rettet henvendelse til Klagenævnet, herunder med spørgsmål om, hvorledes klagenævnet ville forholde sig, hvis udgifterne bliver større end fastsat af klagenævnet. Endvidere foreligger der ikke dokumentation for et eventuelt svar fra dette klagenævn.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at syn og skønsmanden har udtalt kritik vedrørende dette forhold.

Hvorvidt vores kunde har forfulgt denne vinkel på sagen er relevant i det omfang, at hvis Klagenævnet efterfølgende har meddelt, at det, såfremt udbedringsomkostningerne bliver større, vil Klagenævnet anerkende ansvaret og foretage udbetaling af udbedringsomkostningerne, vil der ikke skulle ske fradrag for dette beløb i vores kundes maksimale selvrisiko, da kunden i givet fald vil have fået erstatningen to gange.

Kunden opfordres derfor til at fremsende dokumentation for eventuelle henvendelser i den relation, og hvis der ikke har fundet henvendelse sted, til at forfølge dette.

Frostsprængte mursten.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at forholdet omkring de frostsprængte mursten først blev konstateret af kundens murer og omtalt i murerens rapport af 26. maj 2011.

Kunden havde overtaget ejendommen den 15. oktober 2009, hvilket indebærer, at kunden har haft ejendommen i de hårde vintre 2009-2010 og 2010 - 2011.

13. 81.924

Det kan således via DMI konstateres, at vinteren 2009 - 2010 er beskrevet som meget kold vinter, og december 2010 blev registreret som den næst koldeste vinter i den periode, som DMI har registreret vejret i.

Ved vores taksators besigtigelse i maj 2009 blev der ikke konstateret frostsprængte mursten.

Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores taksators besigtigelse af ejendommen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen; men at forholdet snarere skyldes den ekstrem kolde periode, som vores kunde har ejet ejendommen i.

Vores kunde havde til os anmeldt, at der var tale om 60-80 mursten, der var frostsprængte. Syn og skønsmanden har i sin rapport noteret, at der er tale om 15-20 mursten, samt at omkostningerne til udbedringen af dette forhold, vil beløbe sig til 5.000 kr.

Uagtet at det fortsat er vores opfattelse, at vores kunde ikke har dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelse af ejendommen, er vi alene henset til beløbets ringe størrelse, indstillet på, at lade tvivlen komme vores forsikringstager til gode, således at vi nedskriver den maksimale selvrisiko med yderligere 5.000 kr.

Vedrørende regninger for håndværkerundersøgelser
...
Murerens rapport har ikke bekræftet, at der var tale om en dækningsberettigende skade, hvorfor omkostningerne til undersøgelsen må være en del af kundens omkostninger i forsøget på, at dokumentere at der er tale om en dækningsberettigende skade.
...
Vedrørende omkostningerne til syn og skøn
Ved vores gennemgang af sagen har vi ikke kunnet finde dokumentation for, at vi har begæret dette syn og skøn.

Syn og skøn er foretaget i forbindelse med behandlingen af sagen i Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og omkostningerne ved indbringelse af sagen for dette klagenævn er reguleret af klagenævnet. Vi har således ikke indflydelse på, om og i hvilket omfang Klagenævnet ville pålægge vores kunde omkostningerne.

Klagenævnet har ved behandlingen tilsyneladende ment, at klageren var den tabende part i sagen, og derfor pålagt kunden at betale rimelige omkostninger til syn og skønnet."

Afslutningsvis har klagerne i brev af 16/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi gør opmærksom på at huset er opvarmet hele vinteren.

Ligeledes gør vi opmærksom på, at punkterne 8.3, 8.6, 8.10 og 8.11 i den af Tryg vedlagte side fra tilstandsrapporten er udbedret samt at VVS afløbet i bad ligeledes er repareret."

Nævnet har fået forevist det omfattende fotomateriale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

14. 81.924

"**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.

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

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
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 følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
...
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

15. 81.924

Nævnet udtaler:
Det bemærkes, at nævnet ikke har haft grundlag for at behandle klagen vedrørende afløb i brusenichen.

Tagbelægning
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at afstanden mellem tagstenene ikke har betydning for tætheden. Der er i øvrigt ikke konstateret nogen skade, og forholdet opfylder dermed ikke skadedefinitionen i den tegnede forsikring.

Manglende ventibånd/mørtel på rygning
Syns- og skønsmanden har ikke kunnet konstatere, at rygningsstenene ligger løst, og der er heller ikke indikation herfor. Tagkonstruktionen er endvidere med undertag, der har til formål at forhindre fugtindtrængning i selve konstruktionen. Forholdet nedsætter efter nævnets opfattelse ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Forholdet udgør dermed ikke et dækningsberettigende forhold, og der er heller ikke nærliggende risiko for skade på grund af de manglende ventibånd eller mørtel.

Konstruktionsfejl ved kvist
Selskabet har anerkendt at ville nedskrive selvrisikoen i henhold til syns- og skønserklæringen, og der er ikke efterfølgende fulgt op på dette spørgsmål af klagerne. Nævnet finder på det foreliggende grundlag derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Frostsprængte mursten
Selskabets taksator besigtigede ejendommen i maj 2009, og der blev ikke i den forbindelse konstateret frostsprængte mursten. Forholdet er først blevet anmeldt i 2011, og ejendommen har dermed været udsat for de meget hårde vintre i 2009/2010 og 2010/2011. På denne baggrund finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at klagerne ikke har dokumenteret, at forholdet var til stede ved deres overtagelse i 2009.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet alene kulancemæssigt har tilbudt at nedskrive selvrisikoen i overensstemmelse med det anførte i skønsmandens erklæring.

Regninger for håndværkerundersøgelser

Det påhviler klagerne at dokumentere berettigelsen af et krav. Da murerens rapport ikke har bekræftet, at der er tale om dækningsberettigende skader, og da selskabet har tilbudt at ville dække udgifterne hertil, såfremt der blev konstateret dækningsberettigende skader, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist forholdet som sket.

Omkostninger til syn og skøn

Selskabet har ikke begæret dette syn og skøn og er uden indflydelse på omkostningerne i forbindelse med sagen i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Disciplinær- og klagenævnet har ment, at klagerne var den tabende part, hvorfor ankenævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at dække disse omkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand