Ankenævnet for Forsikring

910/13-5

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 82.277:

xxx xxxxxx
xx xxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 udvidet dækning i Privatsikring. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte forhold.

Selskabet har anerkendt at dække nogle af de anmeldte forhold. De resterende forhold har selskabet afvist at dække med forskellige begrundelser. En række forhold er afvist med henvisning til, at de ikke opfylder basisforsikringens skadedefinition, og/eller at de er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Andre forhold er bl.a. afvist med henvisning til, at de ikke udgør dækningsberettigende ulovligheder.

Ved købsaftale underskrevet den 28/7 2010 købte klagerne den omhandlede ejendom med overtagelse pr. 13/9 2010. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 5-årig periode med en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade. Af tilstandsrapport af 21/7 2010, det dannede grundlag for tegningen af ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a., at ejendommen består af 3 bygninger: bygning A (beboelse) opført i 1910, bygning B (overdækning) opført i 2009 og bygning C (carport) opført i 1987. Endvidere fremgår det, at der er tale om et hus med udnyttet tagetage og en kælder på 10 m². Der er den 14/9 2010 udfærdiget en allonge til tilstandsrapporten på baggrund af besigtigelse foretaget på overtagelsesdagen den 13/9 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"*Følgende UN-punkter udgår, idet disse er udbedret:*

A 3.9 - UN: Trappeopgang samt gang og værelse mod øst på 1. sal er under ombygning.

A 11.1 - UN: 1. sal i gang er under ombygning."

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne løbende diverse forhold til selskabet, hvis bygningskonsulent besigtigede ejendommen flere gange. Der blev på baggrund heraf udfærdiget besigtigelsesrapporter dateret henholdsvis 28/6 og 23/11 2011 samt 11/1 2012. Klagerne indhentede desuden på eget initiativ rapport af 9/12 2011 fra en bygningsingeniør.

På baggrund af de stedfundne besigtigelser m.v. anerkendte selskabet flere forhold som dækningsberettigende. Andre forhold blev afvist. Sidstnævnte var klagerne utilfredse med, hvilket deres advokat tilkendegav i flere breve til selskabet. Der blev ikke herved opnået enighed mellem parterne.

Klagerne har herefter indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. De har tillige indgivet klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Af klagen til Ankenævnet for Forsikring, der er underskrevet af klagerne den 22/4 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen drejer sig om, i hvilket omfang de forhold der fremgår af to besigtigelsesrapporter (bilag …) er dækket af ejerskifteforsikringen, som noget der indebærer 'skader eller risiko for skader'.

Der henvises til rapport fra egen ingeniør (bilag …). Det fremgår af denne i punkt 1, at der er registreret 'sætningsrevner, der ikke er i ro, men fortsat vil medføre bevægelser og yderligere revnedannelser'. Her er der altså skader og endda risiko for yderligere skader. Nogenlunde det samme fremgår af punkt 2. Af punkt 1 fremgår det desuden dels, at 'Der er risiko for at man kan få vand i kælderen samt ned over varmeanlægget', dels at 'Der er øget risiko for opfugtning af murværket'. Det indebærer også en risiko for skader.

På tidspunktet for tilstandsrapportens (bilag 1) udarbejdelse var gulvene på 1. sal ikke færdiggjort og fik derfor karakteren UN. Det er direkte anført, at det "falder udenfor huseftersynet at beskrive manglende arbejder og metoder for færdiggørelse". *De* ikke-færdiggjorte gulve har altså ingen K1, K2 eller K3- betegnelse fået, og er derfor ikke undtaget fra dækning i medfør af punkt 6.1 i betingelserne (bilag 12). Det bemærkes i den forbindelse, at UN-betegnelsen kun gælder 2 af 4 gulve på 1. salen, nemlig gang og værelse mod øst, idet kontor og soveværelse var færdiggjorte. Disse gulve er slet ikke omtalt. Det er klagernes opfattelse, at de underdimensionerede gulve har en risiko for at bryde sammen, og at der derfor

er en risiko for skade. Hertil kommer, at der mangler isolering og dampspærre, hvilket indebærer risiko for fugtskader.

Selskabets generelle henvisning til, at der ikke er 'skader eller risiko herfor', og at forholdene derfor ikke skal dækkes, er derfor ikke holdbar. Det er på den baggrund klagernes opfattelse, at i hvert fald de væsentlige forhold er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 5 (bilag …).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Klagerne ønsker at opnå forsikringsdækning for de forhold der indebærer 'skader eller risiko herfor'."

Selskabet har i brev af 8/6 2012 til nævnet redegjort for sagen og sin afgørelse således:

"Forsikringstageren har i flere omgange anmeldt en lang række forhold vedrørende den forsikrede ejendom. Af hensyn til overblikket vil vi i vores besvarelse tage udgangspunkt i forsikringstagerens første anmeldelse vedrørende lofter i 4 rum på 1. sal (I), samt i to erklæringer indsendt af forsikringstageren, dels vedr. badeværelse (II), dels vedr. en række forskellige forhold. (III)

I. Vedr. lofter m.v. på 1. sal

Forholdene er besigtiget d. 16.06.[2011]. Der er tale om følgende forhold:

1. Loft i kontor
2. Malerarbejde, revner i hjørne i soveværelse
3. Gulv i værelse og repos
4. Loft i værelse
5. Malerarbejde, revner m.v. i repos (trapperum)
6. Rørisolering på rør under gulv i repos og værelse
7. Evt. manglende isolering i tagetage.

Ad 1 Loft i kontor

Der er tale om, at en loftplade synker.

Vi har i brev af 12.10.2011 anerkendt forholdet, og opgjort udgiften til 5.000 kr. ekskl. moms, hvilket beløb vil blive fratrukket selvrisikoen.

Ad 2 Malerarbejde, revner i hjørne i soveværelse

Bygningskonsulenten kunne observere, at hjørnefuge revner, sandsynligvis som følge af, at der er anvendt forkert fugemasse i forhold til fugestørrelse.

Vi har i brevet af 12.10.2011 meddelt forsikringstageren, at der er tale om et forhold af kosmetisk karakter, og ikke et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne for Standarddækning, punkt 5.

Ad 3 Gulv i værelse og repos

Bygningskonsulenten kunne observere, at brædde gulv er eftergivende to steder, hhv. i ganggulv foran dør til værelse og i værelsesgulv ud for vindue. Der kunne ikke ses skader på gulvbelægningen.

Idet forholdet ikke kan anses for at nedsætte husets værdi og brugbarhed nævneværdigt, og idet der ikke foreligger krav til strøafstand, har vi i brevet af 12.10.2011 meddelt, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Ad 4 Loft i værelse

Bygningskonsulenten kunne observere, at loftet løsner sig, og at fuger revner kraftigt. Det er ikke umiddelbart muligt at se, om loftet synker, eller der kun er tale om en defekt fuge.

Vi har i brevet af 12.10.2011 afvist dækning, idet der i tilstandsrapporten under punkt A 3.9 [Yder- og indervægge/Andet] er anført følgende:

'Trappegang samt gang og værelse mod øst på 1. sal er under ombygning. Note: Det falder udenfor huseftersynet at beskrive manglende arbejder og metoder for færdiggørelse. Omfang og konsekvens må ske ved særskilt mangelbeskrivelse ved en rådgivende tekniker eller entreprenør.'

Forholdet har fået karakteren UN.

Med henvisning hertil har vi afvist dækning, jf. punkt 6, første "pind" i betingelserne for Standarddækning.

Ad 5 Malerarbejde, revner m.v. i repos (trapperum)

Bygningskonsulenten kunne observere, at spartelmasse revner på loftet og at glasvæv løsner sig i et hjørne.

Tilstandsrapporten indeholder under punkt A 11.1 [El-installationer/Andet] følgende bemærkning:

'1. sal i gang er under ombygning
Note: Det falder uden for huseftersynet at beskrive manglende arbejder og metoder for færdiggørelse. Omfang og konsekvens må ske ved særskilt mangelbeskrivelse ved en rådgivende tekniker eller entreprenør.'

Forholdet har fået karakteren UN.

Ligeledes her har vi henvist til bemærkningen i tilstandsrapporten, og afvist dækning med henvisning til punkt 6, første 'pind'.

Ad 6 Rørisolering på rør under gulv i repos og værelse

Der er tale om manglende isolering af varmerør frem til radiator i værelse.
Der ses ikke at være krav om en sådan isolering, medmindre der er tale om unødigt varmetab til det fri, varmeafgivelse i en grad, så rumtemperaturen ikke kan styres, eller hvis der er skader på omgivende bygningsdele som følge af opvarmningen.

Ifølge vores bygningskonsulent er ingen af disse omstændigheder til stede, og vi har derfor i brevet af 12.10.2011 meddelt, at forholdet ikke er dækket på hverken standarddækningen eller ulovlighedsdækningen.

Ad 7 Evt. manglende isolering i tagetage

Forsikringstageren er af den opfattelse, at ejendommens tagetage ikke er forskriftsmæssigt isoleret.

Isoleringsniveauet kendes ikke, men det er først med bygningsreglement 2010, der trådte i kraft ved udgangen af 2010, at der er indført krav om isoleringsstandard ved indgreb/renovering i eksisterende bygninger.

Vi har i brevet af 12.10.2011 meddelt forsikringstageren, at forholdet ikke er dækningsberettigende.

Sammenfatning:

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse. For samtlige forhold med undtagelse af det under punkt 1 anførte gør vi således gældende, at der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår henvisningen til allongen (se ovenfor under punkt 4 og 5), må vi fastholde, at den ikke har retsvirkning i forhold til ejerskifteforsikringen, idet den er udfærdiget efter handlens indgåelse. Det er således alene tilstandsrapporten af 21.07.2010, der må lægges til grund ved vurderingen af, hvorvidt de anmeldte forhold er omfattet af punkt 6, 1. 'pind' i betingelserne for standarddækning.

I købsaftale underskrevet d. 28.07.2010 anføres følgende:

'Det er mellem køber og sælger aftalt, at sælger færdiggør trappe, gang og østvendt værelse med loft, gulve og vægge. Iht. punkt 3.9 i tilstandsrapporten skal den byggesagkyndige godkende færdiggørelsen samt fremskaffe en allonge til tilstandsrapporten.'

Såfremt de under punkt 4 og 5 anførte forhold relaterer sig til ejendommens tilstand, således som den var på tidspunktet for tilstandsrapporten udarbejdelse, er vi fortsat af den opfattelse, at selvom der måtte kunne godtgøres forhold, der opfylder skadebegrebet, vil disse være undtaget i medfør af punkt 6, 1. 'pind' i betingelserne for Standarddækning, hvortil der ligeledes henvises i indledningen til Udvidet dækning.

Det fremgår således af tilstandsrapportens beskrivelse af karakteren UN, at den 'Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.'

Såfremt der godtgøres forhold, der omfattes af skadebegrebet i punkt 5 i betingelserne for Standarddækning, og disse relaterer sig til sælgers færdiggørelsesarbejder foretaget efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten d. 21.07.2010, må vi henvise forsikringstageren til at gøre disse gældende overfor sælger. Vi skal i den forbindelse henvise til punkt 6, 2. 'pind' i betingelserne for Standarddækning for så vidt angår garanti.

Afslutningsvis skal bemærkes, at ovennævnte vedr. punkt 4 og 5 ligeledes gør sig gældende i relation til punkt 3 repos, idet denne omfattes af den tilsikring, sælger har givet i købsaftalen.

II. Vedr. badeværelse

Medio november 2011 oplyser forsikringstageren telefonisk, at der er konstateret ulovlige vvs-installationer, samt at der er skimmelangreb bag vægge. Efterfølgende modtager vi en rapport fra …, og vi besigtiger ejendommen d. 15.11.

Vedr. ulovlig afløbsinstallation i badeværelse

Bygningskonsulenten anfører, at der har været problemer med afløbet fra 1. sal, og at bygningsforsikringsselskabet har anerkendt udgifterne ved flytning af toilet, således at punkterne 1-5 i rapporten fra … udbedret - se dog nedenfor angående punkt 3. (vi henviser til vores besigtigelsesrapport af 23.11.2011, bilag 5, hvor den nævnte rapport er refereret).

For så vidt angår punkt 6 og 7, finder bygningskonsulenten det ikke godtgjort, at der er tale om en ulovlig afløbsinstallation.

For så vidt angår punkt 3 - lille tykkelse af betonlag over afløbsrør - anfører bygningskonsulenten, at dette ikke ses at have medført skader i gulvbelægningen, hverken i fliser eller i fuger, og at der ikke er dokumenteret en ulovlighed.

Vedrørende punkt 8 - manglende vådrumssikring anfører bygningskonsulenten, at der ikke er tale om en ulovlighed.

Vedr. skimmelangreb

Det fremgår af bygningskonsulentens rapport, at der efter fjernelse af badekarret er konstateret misfarvning efter skimmel på den oprindelige ydermur. Årsagen kan være fugt fra badekarret, der har kondenseret på en relativt kold ydermur. Det er bygningskonsulentens opfattelse, at skimmelforekomsten forud for fjernelse af badekarret var indesluttet i konstruktionen, hvorfor den ikke har medført at ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat.

Vi har derfor i brev af 01.12.2011 meddelt forsikringstageren, at der ikke er dækning for de anførte forhold.

Sammenfatning:

Nærværende klage giver os ikke anledning til at ændre afgørelsen vedrørende ovennævnte punkter. Vi finder således ikke, at der er godtgjort en skade som defineret i punkt 5 i betingelserne for Standarddækning eller et forhold omfattet af Udvidet dækning.

III. Vedr. øvrige forhold

I december 2001 indsendte forsikringstageren en rapport af 09.12.2011 fra rådgivende ingeniør ...

Vi har besigtiget d. 10.01.2012 på grundlag af ovennævnte rapport. Ved denne besigtigelse blev der peget på følgende forhold:

1. Udvendige revner i murværk og sokkel
2. Udvendig høj flisebelægning ved sidebygning
3. Terræn ved sydøstgavl ligger højt

4. Åbent afløbsrør til kælder ved nordvestgavl
5. Beskadigelse af sålbænke på 1. sal
6. Manglende redningsåbninger i vinduer på 1. sal
7. Manglende aftræk fra beboelsesrum, køkken og badeværelse
8. Utæt tagrende og tagrende med bagfald
9. Manglende afløb til sikkerhedsventil i kælder
10. Manglende vandtilslutning til varmtvandsanlæg i kælder
11. Manglende vandstopanordning på vandforsyning til opvaskemaskine
12. Fjedrende gulve på 1. sal
13. Skimmeldannelse i værelse

Ad 1 Udvendige revner i murværk og sokkel
Bygningskonsulenten kunne observere fine revner i såvel sokkel som mur. Han vurderer, at de ikke har konstruktiv betydning, og at de ikke går ud over, hvad der er sædvanligt i ejendomme af tilsvarende alder (ca. 100 år).

Vi har i brev af 27.01.2012 meddelt, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og heller ikke en ulovlighed, hvorfor der ikke er dækning.

Ad 2 Udvendig høj flisebelægning ved sidebygning
Bygningskonsulenten kunne observere, at flisebelægningen ligger i niveau med eller lidt under sokkel og ca. 10 cm. over gulvniveau i værelse i sidebygning. Henset til, at der ikke er byggesag vedrørende sidebygningen, vurderer han, at der alene er tale om istandsættelse af et eksisterende rum, der er etableret før første bygningsreglement fra 1961. Der er således ikke tale om et ulovligt forhold, og det har ikke medført nogen skade på andre bygningsdele.

Vi har i brevet af 27.01.2012 meddelt, at forholdet ikke udgør en skade, og heller ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Ad 3 Terræn ved sydøstgavl ligger højt
Bygningskonsulenten kunne visuelt alene observere et minimalt fald på græsplæne mod bygning. Han skønner, at terræn ligger ca. 5-10 cm. lavere end overkanten på soklen.

Der kunne ikke konstateres nogen skade, og der var ingen lovgivning herom på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Vi har i brevet af 27.01.2012 meddelt, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Ad 4 Åbent afløbsrør til kælder ved nordvestgavl
Ud for kælder ved sokkel er der monteret et afløbsrør uden afslutning. Røret skulle formentlig tjene til ventilation af kælderen. På besigtigelsestidspunktet var der monteret bøjninger på røret, så regnvand ikke kan trænge ind i kælderen.

Udbedringsprisen for montering af de nævnte bøjninger er af … opgjort til 1.500 kr.

Vi har i brevet af 27.01.2012 meddelt forsikringstageren, at der er tale om et bagatelagtigt forhold, der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor vi ikke kan anerkende dækning.

Ad 5 Beskadigelse af sålbænke på 1. sal

… har bemærket, at 2 sålbænke under vinduer på 1. sal på begge gavle er beskadiget. På den ene gavl er kanten af sålbænken knækket af, og på den anden gavl er der revnedannelse i sålbænken.

Idet skaderne ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, har vi i brevet af 27.01.2012 afvist dækning og bemærket, at reparation af de 100 år gamle sålbænke må anses som almindelig vedligeholdelse.

Ad 6 Manglende redningsåbninger i vinduer på 1. sal

… anfører, at de to vinduer i gavlene ikke har tilstrækkelige redningsåbninger.

Vores bygningskonsulent anfører, at der er tale om vinduer udført som dannebrogsvinduer med 4 oplukkelige rammer i hver. Vinduerne er ældre og nedbrudte. Alderen på vinduerne kan ikke umiddelbart fastslås, men de er med termoglas og derfor ikke fra husets opførelse.

De oprindelige vinduer er således på et tidspunkt blevet udskiftet til vinduer af samme størrelse og antagelig også samme udseende. Kravene til redningsåbninger på udskiftningstidspunktet er ikke gældende, da bygningsreglementet kun gælder ved opførelse af nye huse, ved anvendelsesændring og ved væsentlig ombygning.

Vi har i brevet af 27.01.2012 meddelt, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Ad 7 Manglende aftræk fra beboelsesrum, køkken og badeværelse

… har pointeret, at der ikke er aftrækskanaler fra køkken, stue, værelser og badeværelse.

Der kom først i 1980'erne krav i bygningsreglementet om etablering af friskluftventiler i beboelsesrum, baderum, wc-rum samt køkkener.

Idet der ikke er byggesag konkluderer vores bygningskonsulent, at der alene er sket istandsættelse af eksisterende rum, der er etableret før det anførte bygningsreglement. For så vidt angår badeværelset, er der fliser fra det oprindelige badeværelse bag forsatsvægge. Dermed er senere bygningsreglementers krav ikke gældende. Der er ikke konstateret skader som følge af manglende friskluftventiler.

Vi har i brevet af 27.01.2012 meddelt, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Ad 8 Utæt tagrende og tagrende med bagfald

Der er konstateret bagfald og utæthed på en tagrende på sidebygningen ved sydøstlig facade.

Dette kan opfugte murværket og medføre skade på facadepuds.

Vi har anerkendt dette forhold, og bedt forsikringstageren indhente tilbud på reparation, idet vi dog har gjort opmærksom på, at vi som følge af den eksisterende tagrendes alder, min. 15 år, vil foretage afskrivning med 50 %, jf. punkt 2, 5. afsnit i fællesbestemmelserne.

Ad 9 Manglende afløb til sikkerhedsventil i kælder

… har konstateret, at der under sikkerhedsventil for brugsvand i kælder ved varmtvandsbeholder ikke er etableret gulvafløb. Tilsvarende gælder for overløb fra gaskedel.

Vi har anerkendt forholdet som dækningsberettigende og bedt forsikringstageren indhente tilbud på udbedringsarbejdet.

Ad 10 Manglende vandtilslutning til varmtvandsanlæg i kælder

… har konstateret, at der ikke er etableret forbindelse mellem koldtvandsanlæg og varmeanlæg i kælder for efterfyldning med vand.

Forholdet var udbedret, da vores bygningskonsulent besigtigede ejendommen. Han anslår, at udbedringsomkostningen vil være 2.000 kr.

Vi har anerkendt forholdet og bedt forsikringstageren fremsende fakturaen for det udførte arbejde til brug for nedskrivning af selvrisikoen.

Ad 11 Manglende vandstopanordning på vandforsyning til opvaskemaskine

… har konstateret, at der ikke er monteret aquastop på vandforsyning til opvaskemaskinen i køkkenet.

Da der ikke er lovkrav om montering af en sådan i eksisterende boliger, har vi i brevet af 27.01.2012 meddelt forsikringstageren, at vi ikke kan anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Ad 12 Fjedrende gulve på 1. sal

… har konstateret, at trægulve på 1. sal fjedrer ved belastning. Det skal bemærkes, at der er tale om 2 værelser, der ikke indgår i de under afsnit I. omtalte.

Da vores bygningskonsulent besigtiger ejendommen, kan han konstatere, at gulvene fjedrer enkelte steder mellem gulvbjælkerne. Gulvbelægningen er ca. 22 mm fyrretræsgulv, og der kan ikke konstateres skade på denne.

Han vurderer, at årsagen er stor afstand mellem eksisterende gulvbjælker.

I tråd med det under punkt 7 anførte vurderer han ikke, at bygningsreglementernes bestemmelser med tilhørende normer er gældende.

Det var sædvanlig byggeskik tidligere, at udføre større bjælkeafstande i etageadskillelser end det, det udføres i nyere byggeri.

Stedvist let fjedrende gulve kan ikke betegnes som en skade, og vi har derfor i brevet af 27.01.2012 afvist dækning.

Ad 13 Skimmeldannelse i værelse

På besigtigelsesdagen kunne vores bygningskonsulent observere mindre skimmelforekomst på væghjørne ved loft i sidebygningens værelse. Vægge var pladebeklædt indvendig.

Årsagen til misfarvning og skimmeldannelse kan være kuldebro i konstruktionen det pågældende sted sammenholdt med utilstrækkelig ventilation. Forholdet er først opstået efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Idet det ikke er dokumenteret, at der er udført en fejlbehæftet vægkonstruktion, herunder henset til ejendommens alder, har vi afvist dækning. Vi har endvidere gjort opmærksom på, at forsikringen alene dækker forhold, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Sammenfatning:

Nærværende klage giver os ikke anledning til at ændre afgørelsen vedrørende ovennævnte forhold."

Vedlagt brev af 25/6 2012 har klagernes advokat til nævnet sendt kopi af skønserklæring af 30/5 2012, der er udarbejdet i forbindelse med klagesagsbehandlingen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Ifølge klagernes advokat imødegår skønserklæringen i vidt omfang det indklagede selskabs bemærkninger om skader og mulige skader. Af skønsmandens erklæring fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter

Fundament/sokkel:

1 Sætningsrevner i sokkel med videre forløb op i murværket mod sydøst og sydvest.
2 Udvendig flisebelægning mod nordøst ligger for højt.
Flisebelægningen ligger i samme niveau som overkant sokkel. Gulvniveauet i sidebygningen ligger lavere end den udvendige flisebelægning.
3 Terrænniveau mod sydøst ligger for højt og terrænet falder ind mod huset.
4 Udvendigt åbent afløbsrør mod nordvest er ført til kælder.

Yder- og indervægge:

5 Revner i pudsede friser langs tag ved begge gavle.
6 Sætningsrevner i murværk mod sydøst og sydvest.
7 Sætningsrevner i murværk over hoveddør mod nordvest, over begge stuevinduer mod sydvest samt i gavl mod nordøst.
8 Vægpuds i stuen, bl.a. ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest, har ikke vedhæftning til underlag.

Vinduer og døre:

9 Revnet sålbænk under vindue på 1. sal mod nordvest.
10 Halvdelen af sålbænk under vindue på 1. sal mod sydøst er knækket af.
11 Der mangler redningsåbninger fra begge gavlværelser på 1. sal samt fra stuen.

Gulvkonstruktion og gulve:

12 Alle nye trægulve på 1. sal gynger/ fjedrer, når man går på dem.

Tagkonstruktion:

13 Tagrende mod nordøst har bagfald ved overdækningen samt en utæt tagrendesamling.
14 Der mangler aftrækskanaler fra køkken, stue samt alle værelser.

Bad/ toilet og bryggers:
15 Der mangler ventilation i baderum.

VVS-installationer:
16 Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb.
17 Overløb fra gaskedel i kælder er ikke ført til afløb.
18 Der er etableret fast forbindelse mellem koldtvandsanlægget og varmesystemet uden kontraventil.
19 Der mangler vandstop på opvaskemaskinen.
…

Klagepunkt 1:	Sætningsrevner i sokkel med videre forløb op i murværket mod sydøst og sydvest.
Der kunne konstateres følgende:	Der er konstateret en sokkelrevne i sydøstgavl samt to sokkelrevner på sydvestfacade. Revnerne har forårsaget følgerevner videre op i murværksfacader. Revnerne er gamle og vurderes ikke at være i bevægelse. Se foto 3+4.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår skaderne ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af skaderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaderne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne kan beskrives således: *Pos. 1.2, K1: Der er revner i sokkel under vindue i sydøstgavl, samt under begge vinduer i syd vestgavl. Note: Revnerne har medført revner i murværket herover. Revnerne er gamle og det vurderes, at der ikke vil ske videre skadesudvikling.*
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne bør fuges op, så sokkel/ fundament er tæt. Anslået udgift kr. 3.000.

…

Klagepunkt 2:	Udvendig flisebelægning mod nordøst ligger for højt. Flisebelægningen ligger i samme niveau som overkant sokkel. Gulvniveauet i sidebygningen ligger lavere end den udvendige flisebelægning.
Der kunne konstateres følgende:	Betonflisebelægning på terrasse mod øst ligger i overkant af sokkelniveau og ca. 7 cm over gulvniveau i baghus. Terrassebelægningen har fald væk fra bygningen. Der er ingen indikation af følgeskader. Se foto 5.
Ad. 2. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: Pos. 1.2, K3: Fliseterrasse mod sydøst ligger for højt i forhold til sokkel samt tillige over gulvniveau (terrændæk) i baghuset. Note: *Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskader på bygningen. Der er dog ikke konstateret sådanne skader.*
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Terrænregulering af fliseareal udenfor overdækket terrasse Anslået udgift kr. 8.000

…

Klagepunkt 3	Terrænniveau mod sydøst ligger for højt og terrænet falder ind mod huset.
Der kunne konstateres følgende:	Havens terrænniveau har fald ind mod bygningens sydøstgavl og terrænniveauet ligger for højt i forhold til sokkel. Se foto 6.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af skaderne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 1.1, K3: Havens terrænniveau har fald ind mod hovedhusets sydøstgavl, ligesom terrænniveauet her ligger for højt i forhold til soklen. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskader på bygningen. Der er dog ikke konstateret sådanne skader.*
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Terrænregulering lokalt af terræn ved sydøstgavl Anslået udgift kr. 3.000

…

Klagepunkt 4:	Udvendigt åbent afløbsrør mod nordvest er ført til kælder med risiko for at få vand i kælderen samt ned over varmeanlægget.
Der kunne konstateres følgende:	Der er etableret ventilation til kælder i form af et 110 mm PVC rør, ført op udvendigt over terræn. Røret er nu afsluttet med to rørbøjninger, så det ikke kan regne ned i røret og dermed i kælderen. Se foto *7.*

Ad 4. Konklusion:	Parterne var enige om, at de to rørbøjninger er monteret af de nuværende ejere, efter overtagelsen - for at undgå vand i ventilationsrøret. Røret har således ikke været beskyttet mod nedbør m.m., ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 2.6, K1: Ventilationsrør i kælderydervæg er ført op og afsluttet over terræn uden ventilationshætte. Note: Forholdet medfører risiko for, at der kan trænge regnvand m.m. ind i ventilationskanalen til kælderen.*
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den eftermonterede udbedring omfatter montering af 2 stk. PVC rørbøjninger. Anslået udgift kr. 500

…

Klagepunkt 5:	Revner i pudsede friser langs tag i begge gavle. Der er minimum 6 revner i hver gavl.
Der kunne konstateres følgende:	Hovedhuset er udført med pudsede tagfriser i gavle og med taggesimser langs facader. Der ses fine revner heri stedvist. Se foto 8+9+10
Ad 5. Konklusion:	Revnerne skønnes ikke, at have været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Dette er skønnet på baggrund af, at det oplyses, at ejendommen var nymalet ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er ikke en fejl, idet så fine revner næppe kan anes på nymalet murværk, ejendommens alder og rustikke overfladeudtryk taget i betragtning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Puds-/malereparation af friserevner Anslået udgift kr. 7.000.

…

Klagepunkt 6:	Sætningsrevner i murværk mod sydøst og sydvest.
Der kunne konstateres følgende:	Hovedhuset er udført med 'spratpuds', såvel på gavle samt facader. Der ses fine revneforløb gående i murværket fra sokkel og op til over vindueshuller eller tagfrise.

Ad 6. Konklusion:	Revnerne skønnes ikke, at have været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Dette er skønnet på baggrund af, at det oplyses, at ejendommen var nymalet ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er ikke en fejl, idet så fine revner næppe kan anes på nymalet murværk, ejendommens alder og rustikke overfladeudtryk taget i betragtning.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Puds-/malereparation af murrevner. Anslået udgift kr. 8.000.

…

Klagepunkt 7:	Sætningsrevner i murværk over hoveddør mod nordvest, over begge stuevinduer mod sydvest samt i gavl mod nordøst.
Der kunne konstateres følgende:	Der ses fine revneforløb over begge vinduer mod sydvest. Der ses tillige en forsætning af muret stik over det ene af vinduerne. Der ses fine murrevner over hoveddør mod nordvest (baghus). Der ses fine murrevner i nordøstgavl efter blænding af murhul. Se foto 13+14+15+16.
Ad 7. Konklusion:	De fine murrevner skønnes ikke, at have været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Dette er skønnet på baggrund af, at det oplyses, at ejendommen var nymalet ved besigtigelsen. Forsætning af muret stik vurderes, at have været synligt ved besigtigelsen. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er en fejl, hvad angår forsætning af muret stik, idet dette er en indikation af at stikket har været revnet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forsætning af et muret stik ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 3.1, K1: Muroverligger over det ene vindue mod sydvest er revnet og har sat sig. Note: Muroverliggeren fremtræder repareret og skønnes, at være stabil.*
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fuge-/pudsreparation af et stik over et vindue mod sydvest. Anslået udgift kr. 2.500.

…

Klagepunkt 8:	Vægpuds i stuen, bl.a. ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest, har ikke vedhæftning til underlag.
Der kunne konstateres følgende:	Ved bankeprøve på vægge i stuen, kan i områder konstateres pudslag uden fuld vedhæftning til underlag. Dette gælder også ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest. Pudslag virker dog ikke egentligt løst eller porøst. Se foto 17+18
Ad 8. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 3.6, K1: Indervægge i stuen har områder med pudslag uden fuld vedhæftning til underlag.*
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet skal ikke udbedres, men det kan have betydning for en købers vurdering af ejendommens tilstand.

…

Klagepunkt 9:	Revnet sålbænk under vindue på 1. sal mod nordvest.
Der kunne konstateres følgende:	Revne i pudset sålbænk under vindue i tagetagen mod nordvest. Se foto 19.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår skaden ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 4.4., K3: Der er revne i sålbænk under 1. sals vindue mod nordvest. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskade på muren herunder.*
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugereparation af sålbænk. Anslået udgift kr. 1000.

…

Klagepunkt 10:	Halvdelen af sålbænk under vindue på 1. sal mod sydøst er knækket af.
Der kunne konstateres følgende:	Afskalning i en pudset sålbænk under vindue i tagetagen mod sydøst. Se foto 20.

Ad 10. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår skaden ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 4.4., K3: Der er afskalning i sålbænk under 1. sals vindue mod sydøst. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskade på muren herunder.*
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pudsreparation af sålbænk. Anslået udgift kr. 1.000

…

Klagepunkt 11:	Der mangler redningsåbninger fra begge gavlværelser på 1. sal samt fra stuen.
Der kunne konstateres følgende:	Vinduer i gavlværelser på 1. sal er ældre dannebrogsvinduer. Karmens lysmål med åbent vindue er ca. 40x78 cm, hvilket ikke overholder krav til udførelse af redningsåbning. Vinduer i stuen er relativt nyere flerfags vinduer med lysmål ca. 40x145 hvilket heller ikke overholder krav til redningsåbning. Åbningen er kun ca. 90 cm. over terræn. Se foto 21+22.
Ad 11. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Ejendommen er fra 1910 - før krav om redningsåbning blev indført i byggelovgivningen. Vinduerne må antages, at have erstattet tilsvarende oprindelige vinduer som heller ikke opfyldte krav til redningsåbning indført med BR 61. Selv om der ikke er tale om en skade, er det imidlertid fælles viden, at der i tilstandsrapporten, skal gøres opmærksom på, såfremt der ikke redningsåbning i alle opholdsrum. Af tilstandsrapporten fremgår forholdene ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdene kan beskrives således: *Pos. 4.5., K1: Vinduer i stuen samt gavlvinduer i tagetagen opfylder ikke krav til redningsåbning. Note: Den nugældende lovgivning stiller krav om redningsåbning som ikke er opfyldt med de pågældende vinduer.*

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den bygningssagkyndige har i pos. 4.2 anført, at vinduerne i tagetagen er nedbrudte og ruder punkterede, hvorfor der ikke er nogen udgift i, at bestille de nye vinduer, så de opfylder krav til redningsåbning. Ombygning af et vindue i stuen med 'løs lodpost' vil opfylde krav til redningsåbning her. Anslået udgift hertil kr. 1.500.

…

Klagepunkt 12:	Alle nye trægulve på 1. sal gynger/ fjedrer, når man går på dem.
Der kunne konstateres følgende:	Alle trægulve på 1. sal er tilsyneladende blevet udskiftet på et tidspunkt indenfor de senere år. Gulvene fjedrer mellem gulvbjælker, men generelt ikke i usædvanligt omfang. Ved afslutning mod længdeskillevæg fjedrer gulvet derimod mærkbart mere end sædvanligt. Dette skyldes, at der mangler understøtning her. Der mangler endvidere også færdiggørelse/ lister samme sted. Herudover knirker gulvet ved betrædning nær trappen, idet gulvbrædder her ligger uden fugeafstand mod trappen. Se foto 23+24.
Ad 12. Konklusion:	Forholdet vurderes ikke, at have været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010, idet der i tilstandsrapportens pos. 3.9 med karakteren UN, er taget forbehold for dette areal pga. pågående ombygning på besigtigelsestidspunktet.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ilægning af understøtning i træbjælkelag under gulvbrædder langs længdeskillevæg samt listeafslutning. Ilægning af fuge mellem gulvbrædder og trappe. Anslået udgift kr. 4.000.

…

Klagepunkt 13:	Tagrende mod nordøst har bagfald ved overdækningen samt en utæt tagrendesamling.
Der kunne konstateres følgende:	Det anviste forhold er rettelig tagrenden mod sydøst. Tagrenden ligger synligt vandret, men ved udmåling med waterpas kan lokalt konstateres bagfald enkelte steder. Der er tillige en utæt tagrendesamling. Tagrenden er endvidere dårligt placeret i forhold til baghusets tagfod, hvilket kan medføre overløb. Se foto 25+26.

Ad 13. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Bagfaldet skal ikke kunne konstateres, idet det ikke er synligt, men kræver brug af waterpas. Derimod skal det beskrives, at tagrenden har en utæt samling samt at den er forkert placeret i forhold til tagfod. Af tilstandsrapporten fremgår tagrendens udførelse ikke. Det er en fejl.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 8.6, K1: Tagrende på baghus mod sydøst er placeret forkert i forhold til tagfod. Der er tillige utæthed i en samling. Note: Tagrendens placering kan medføre overløb ved stærk regn.*
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af rendejern i forhold til tagfod. Reparation af samling. Anslået udgift kr. 4.000.

…

Klagepunkt 14:	Der mangler aftrækskanaler fra køkken, stue samt alle værelser.
Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke rumaftræk fra køkken, stue samt fra tagetagens gavlværelser, udover de oplukkelige vinduer. Der er emhætte i køkken. I midterste værelse i tagetagen samt i stueetagens værelse er der rumaftræk via ventilationsspalte i ovenlysvinduer.
Ad 14. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Uddrag fra håndbogen 7.09: *"Huseftersynet omfatter kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet".* Forholdet omhandler ikke en skade, men om gældende regler på opførelsestidspunktet. Der vurderes ingen risiko som følge af, at der ikke er rumaftræk, når der er oplukkelige vinduer.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ingen

…

Klagepunkt 15:	Der mangler ventilation i baderum.
Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke rumaftræk fra badeværelse, men alene oplukkelige vinduer. Se foto 27.

Ad 15. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Uddrag fra håndbogen 7.09: *'Huseftersynet omfatter kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet'.* Forholdet omhandler ikke en skade, men forholdet kan medføre ophobning af fugt og udvikle sig til skader på omgivende bygningsdele, herunder skimmelafsætninger, hvorfor der bør være rumaftræk fra badeværelset.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet. Forholdet kan beskrives således: *Pos. 9.7, K1: Der mangler rumaftræk fra badeværelset. Note: Der bør være rumaftræk i badeværelse, for at sikre tilstrækkelig udluftning fra rummet.*
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af rumaftræk fra badeværelse. Kr. 2.500.

…

Klagepunkt 16:	Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb.
Der kunne konstateres følgende:	Sikkerhedsventil under varmvandsbeholder er ikke forsynet med afløbsrør og der er ikke gulvafløb i kælderen herfor. Der var helt tørt på gulvet under sikkerhedsventilen. Se foto 28.
Ad 16. Konklusion:	Der er ikke krav om, at der skal være afløb fra en sikkerhedsventil i et sekundært rum som kælderen udgør. Der er ingen risiko forbundet med dryp fra ventilen. Af tilstandsrapporten fremgår skaden ikke. Det er ikke en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen

…

Klagepunkt 17:	Overløb fra gaskedel i kælder er ikke ført til afløb.
Der kunne konstateres følgende:	Sikkerhedsventil under gaskedel er ikke forsynet med afløbsrør og der er ikke gulvafløb i kælderen herfor. Der var helt tørt på gulvet under sikkerhedsventilen. Se foto 29.

Ad 17. Konklusion:	Der er ikke krav om, at der skal være afløb fra en sikkerhedsventil i et sekundært rum som kælderen udgør og der er sædvanligvis heller ikke etableret afløb fra en sikkerhedsventil monteret på varmeanlæg med trykekspansionsbeholder.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen

…

Klagepunkt 18:	Der er etableret fast forbindelse mellem koldtvandsanlægget og varmesystemet uden kontraventil.
Der kunne konstateres følgende:	Der er monteret et stykke haveslange til påfyldning af vand på varmeanlægget. Ved besigtigelsen var slangen forbundet mellem varmeanlæg og brugsvandsanlæg. Se foto 29.
Ad 18. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Der må ikke være en fast forbindelse imellem varmeanlæg og brugsvandsanlæg pga. risiko for forurening af brugsvandet. Her er imidlertid ikke tale om en fast forbindelse, men en løs slangeforbindelse som blot ikke er afmonteret efter påfyldning. Der er således tale om en vedligeholdelsesopgave som påhviler ejeren og ikke en skade.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet. Forholdet kan beskrives med god forbrugeroplysning således: *Pos. 10.1, KO: Ved besigtigelsen var slangen til påfyldning af vand på varmeanlægget, tilsluttet brugsvandet. Note: Slangen skal fjernes straks efter påfyldning, for at undgå forurening af brugsvandssystemet.*
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Slange fjernes. Kr. 0

…

Klagepunkt 19:	Der mangler vandstop på opvaskemaskinen.
Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke monteret vandstop på tilslutningsslangen til opvaskemaskinen. Det vides ikke, men det må antages, at der er monteret vandstop på selve opvaskemaskinen. Se foto 30.
Ad 19. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Der er ikke krav om vandstop på tilslutningsslangen til en opvaskemaskine.

Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Ingen"

Herefter har selskabet i brev af 13/7 2012 til nævnet anført:

"I kommentar til den medsendte skønsrapport skal vi bemærke følgende:

Klagepunkt 1: [Sætningsrevner i sokkel]
Vi fastholder, at forholdet ikke udgør en skade, og i øvrigt må anses for at være af bagatelagtig karakter

Klagepunkt 2: [Udvendig flisebelægning mod nordøst]
Det fremgår, at der ikke er indikation af følgeskader. Vi fastholder, at forholdet ikke kan anses for en skade

Klagepunkt 3: [Terræn mod sydøst]
Vi fastholder, at forholdet ikke udgør en skade, og i øvrigt må anses for at være af bagatelagtig karakter

Klagepunkt 4: [Udvendig ventilationsrør]
Skønsrapporten bekræfter, at der er tale om et bagatelagtigt forhold

Klagepunkt 5-7 [Revner i gavle, sætningsrevner i murværk mod syd, sætningsrevner i murværk over døre og vinduer]
Forholdene har ikke været anmeldt hertil. Vi skal dog bemærke, at de forekommer at have karakter af vedligeholdelse

Klagepunkt 8: [Vægpuds i stuen]
Forholdet har ikke været anmeldt. Vi skal dog bemærke, at der ikke synes at være tale om en skade i ejerskifte- forsikringens forstand

Klagepunkt 9 og 10: [Beskadigede sålbænke]
Vi fastholder, at forholdet ikke udgør en skade, og i øvrigt må anses for at være af bagatelagtig karakter

Klagepunkt 11: [Redningsåbning]
Vi fastholder, at forholdet ikke udgør en skade, og i øvrigt må anses for at være af bagatelagtig karakter.

Klagepunkt 12: [Trægulve fjedrer]
Vi fastholder, at forholdet ikke udgør en skade, og i øvrigt må anses for at være af bagatelagtig karakter

Klagepunkt 13: [Tagrende med bagfald]
Vi har anerkendt forholdet som dækningsberettigende.

Klagepunkt 14: [Manglende aftrækskanaler]
Skønsrapporten bekræfter efter vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade

Klagepunkt 15: [Ventilation i baderum]
Vi finder fortsat ikke, at der er tale om en skade. Det skal bemærkes, at der er oplukkelige vinduer i badeværelset. I øvrigt må forholdet anses for at være af bagatelagtig karakter

Klagepunkt 16: [Manglende afløb fra sikkerhedsventil]
Forholdet er anerkendt

Klagepunkt 17: [Overløb fra gaskedel ikke ført til afløb]
Forholdet er ikke anmeldt. Der ses i øvrigt ikke at være tale om et dækningsberettigende forhold.

Klagepunkt 18: [Haveslange fra brugsvand til varmesystem]
Forholdet er anerkendt

Klagepunkt 19: [Manglende vandstop på opvaskemaskine]
Skønsrapporten bekræfter efter vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade."

Vedlagt brev af 19/9 2012 har klagernes advokat til nævnet sendt kopi af afgørelse af 15/8 2012 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

"**Afgørelse:**
Den bygningssagkyndige skal betale 8.000 kr. til klager inden 30 dage.

Udgifter til syns- og skønserklæringen skal betales af klager med 3.500,- kr. inkl. moms og af den bygningssagkyndige med 3.333,33 kr. inkl. moms til nævnet inden 30 dage.

Klager får klagegebyret på 275,- kr. tilbage.

Sagsfremstilling:
...
Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

Fundament/ sokkel:

1. Sætningsrevner i sokkel med videre forløb op i murværket mod sydøst og sydvest.
2. Udvendig flisebelægning mod nordøst ligger for højt. Flisebelægningen ligger i samme niveau som overkant sokkel. Gulvniveauet i sidebygningen ligger lavere end den udvendige flisebelægning.
3. Terrænniveau mod sydøst ligger for højt og terrænet falder ind mod huset.
4. Udvendigt åbent afløbsrør mod nordvest er ført til kælder.

Yder- og indervægge:
5. Revner i pudsede friser langs tag ved begge gavle.
6. Sætningsrevner i murværk mod sydøst og sydvest.
7. Sætningsrevner i murværk over hoveddør mod nordvest, over begge stuevinduer mod sydvest samt i gavl mod nordøst.
8. Vægpuds i stuen, bl.a. ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest, har ikke vedhæftning til underlag.

Vinduer og døre:
9. Revnet sålbænk under vindue på 1. sal mod nordvest.
10. Halvdelen af sålbænk under vindue på 1. sal mod sydøst er knækket af.

11. Der mangler redningsåbninger fra begge gavlværelser på 1. sal samt fra stuen.

Gulvkonstruktion og gulve:
12. Alle nye trægulve på 1. sal gynger/ fjedrer, når man går på dem.

Tagkonstruktion:
13. Tagrende mod nordøst har bagfald ved overdækningen samt en utæt tagrendesamling.
14. Der mangler aftrækskanaler fra køkken, stue samt alle værelser.

Bad/ toilet og bryggers:
15. Der mangler ventilation i baderum.

VVS-installationer:
16. Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb.
17. Overløb fra gaskedel i kælder er ikke ført til afløb.
18. Der er etableret fast forbindelse mellem koldtvandsanlægget og varmesystemet uden kontraventil.
19. Der mangler vandstop på opvaskemaskinen.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har dækket enkelte forhold. Klager har en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse:

Klagenævnet kan i det væsentlige tiltræde skønsmandens vurdering.

Den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig vedrørende forhold 2. Erstatningen fastsættes til 8.000 kr.

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig vedrørende følgende forhold: 5, 6, 14, 16, 17, 18 og 19.

For så vidt angår forhold 1, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12 og 13 falder udbedringsudgiften under den mindstegrænse nævnet anvender. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig vedrørende disse forhold.

Under henvisning til sagens udfald betale omkostninger til syn og skøn med 3.500 kr. og den bygningssagkyndige skal betale 3.333,33 kr. Klager får klagegebyret retur."

Efterfølgende har selskabet i brev af 15/10 2012 til nævnet anført:

"Vi har gennemgået afgørelsen, og finder ikke grundlag for at ændre vores standpunkt.

I relation til punkt 2, hvor nævnet finder, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig, er vi fortsat af den opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som tidligere anført må det antages, at rummet i sidebygningen har været etableret siden opførelsen i 1910, på hvilket tidspunkt der ikke var bestemmelser om højde på gulv i forhold til højde på terræn. Ligeledes vurderer vores bygningskonsulent, at rummet blot er istandsat,

idet der ikke forefindes byggesag på sidebygningen. Der er ikke konstateret nogen skade som følge af forholdet, og vi finder ikke, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.

Endelig skal vi bemærke, at vi går ud fra, at punktet udgår, idet forsikringstagerne har oppebåret erstatning fra den beskikkede bygningssagkyndige.

Vi henviser i øvrigt til vores brev af 08.06. og 13.07.2012 til Ankenævnet."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**
Forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring for hus.

I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
For Standarddækningen gælder følgende betingelser samt Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.
…
5 Hvad dækker forsikringen?
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 bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparatør eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.

…

25. 82.277

Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen.

...

Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring

…

Hvordan fastsættes erstatningen?

Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem de erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

…

Fradrag for værdiforringelse
Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30 % af nyværdien på skadetidspunktet. Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid. De vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension, bliver brugt. De kan få vejledningen hos Privatsikring."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det indklagede selskab ses at have givet tilsagn om dækning af følgende forhold: loft på kontor, utæt tagrende og tagrende med bagfald, manglende afløb til sikkerhedsventil i kælder og manglende vandtilslutning til varmtvandsanlæg i kælder.

Klagerne har under sagens behandling ved Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fået medhold i deres klage vedrørende det i skønserklæringen omtalte klagepunkt nr. 2: udvendig flisebelægning mod nordøst ligger for højt. Klagerne har herved fået tilkendt en erstatning på 8.000 kr. svarende til skønsmandens vurdering af

udbedringsudgiften. Nævnet må herefter lægge til grund, at klagernes krav vedrørende dette klagepunkt herefter er blevet opfyldt.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de resterende forhold:

Sætningsrevner i sokkel med videre forløb op i murværket mod sydøst og sydvest (skønserklæringens klagepunkt nr. 1)

Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at angive forholdet med K1 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 3.000 kr.

Det er nævnets opfattelse, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, skal selskabet herefter anerkende skaden som dækningsberettigende. Det er nævnets opfattelse, at forholdet kan udbedres som anført af skønsmanden, dvs. revnerne fuges op, så sokkel/fundament bliver tæt.

Terrænniveau mod sydøst ligger for højt og terrænet falder ind mod huset (skønserklæringens klagepunkt nr. 3)

Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K3 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 3.000 kr.

Efter det oplyste har forholdet endnu ikke medført skade, og der var ingen lovgivning herom på opførelsestidspunktet. Spørgsmålet er herefter, om forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Skønsmanden har vurderet, at den bygningssagkyndige burde have angivet forholdet med K3 i tilstandsrapporten. Nævnet må på den baggrund lægge til grund, at det er skønsmandens vurdering, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet

finder ikke grundlag for at tilsidesætte denne vurdering, og forholdet findes herefter at være dækningsberettigende.

Udvendigt åbent afløbsrør mod nordvest er ført til kælder med risiko for at få vand i kælderen samt ned over varmeanlægget (skønserklæringens klagepunkt nr. 4)
Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K1 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 500 kr.

Forholdet findes at være af en sådan karakter, at det ikke kan karakteriseres som bagatelagtigt. Forholdet findes herefter at udgøre en skade. Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, skal selskabet herefter anerkende, at det er dækningsberettigende.

Forsætning af muret stik over et vindue mod sydvest (del af skønserklæringens klagepunkt nr. 7)
Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K1 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 2.500 kr.

Forholdet er ikke anmeldt til selskabet, men selskabet har over for nævnet afvist forholdet under henvisning til, at det har karakter af vedligeholdelse. Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at forsætningen udgør en skade, der er dækningsberettigende.

Vægpuds i stuen har ikke vedhæftning til underlag (skønserklæringens klagepunkt nr. 8)
Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K1 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet ikke skal udbedres, men at det kan have betydning for en købers vurdering af ejendommens tilstand.

28. 82.277

Forholdet er ikke anmeldt til selskabet, men selskabet har over for nævnet afvist forholdet under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder at selskabet bør besigtige forholdet, idet forholdet nu må anses for anmeldt.

Revnet sålbænk under vindue på 1. sal mod nordvest (skønserklæringens klagepunkt nr. 9)

Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K3 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 1.000 kr.

Det er nævnets opfattelse, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, skal selskabet herefter anerkende skaden som dækningsberettigende. Det er nævnets opfattelse, at forholdet kan udbedres som anført af skønsmanden.

Halvdelen af sålbænk under vindue på 1. sal mod sydøst er knækket af (skønserklæringens klagepunkt nr. 10)

Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K3 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 1.000 kr.

Det er nævnets opfattelse, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, skal selskabet herefter anerkende skaden som dækningsberettigende. Det er nævnets opfattelse, at forholdet kan udbedres som anført af skønsmanden.

Der mangler redningsåbninger fra begge gavlværelser på 1. sal samt fra stuen (skønserklæringens klagepunkt nr. 11)

Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet med K1 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 1.500 kr.

Det er nævnets opfattelse, at det på grund af husets alder er tvivlsomt, om der kan stilles krav om redningsåbning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag som sket har afvist kravet.

Der mangler ventilation i baderum (skønserklæringens klagepunkt nr. 15)

Skønsmanden har i forbindelse med det afholdte syn og skøn vurderet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at angive forholdet vedrørende manglende rumaftræk med K1 i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for 2.500 kr.

Det er nævnets opfattelse, at det er tvivlsomt, om forholdet udgør en skade eller i øvrigt udgør en nærliggende risiko for skade. Det bemærkes i den forbindelse, at der efter det oplyste er oplukkelige vinduer i badeværelset. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag kritisere, at selskabet har afvist kravet.

Øvrige forhold

Efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at der i øvrigt er forhold, der er dækningsberettigende i henhold til hverken basisforsikringen eller forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Ovenstående udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at forholdene vedrørende sætningsrevner i sokkel, terrænniveau, udvendigt åbent afløbsrør, forsætning af muret stik, revnet sål-

bænk samt knækket sålbænk er dækningsberettigende, og selskabet skal på baggrund heraf opgøre og udbetale den erstatning, som herefter tilkommer klagerne.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Henning Jønsson