Ankenævnet for Forsikring

907/13

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.622:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, nu Gjensidige Forsikring ASA. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist de enkelte forhold med forskellige begrundelser. Nogle forhold er afvist med henvisning til, at de ikke opfylder basisforsikringens skadedefinition. Andre forhold er afvist med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende ulovligheder. Endelig er nogle forhold afvist med henvisning til, at de er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er dækningsundtaget.

Klagen ses at vedrøre følgende forhold (parternes opdeling benyttes, men nummereringen er stedvis ændret):

1. Ejendommens fuger
2. Udvendig kældertrappe
3. Revne i værelse/soveværelse
4. Badeværelse
5. Udvendig østgavl
6. Lyskasser/kældervinduer

2. 82.622

7. Vindue i sydvendt kvist
8. Revne i sydfacade
9. Revne i vestgavl
10. Vindskeder
11. Skorsten
12. Kældervægge/fundamenter

Den omhandlede ejendom, der er en villa opført i 1930, blev købt af klageren med retlig overtagelse den 1/5 2004 og faktisk overtagelse den 24/4 2004. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 24/4 2004, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 31/12 2003, hvoraf det under den bygningssagkyndiges generelle kommentarer til bygningens tilstand fremgår, at der er tale om en "Pæn og velholdt bolig".

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte diverse skader til selskabet i henholdsvis 2007 og 2009. Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen 4 gange: 29/8 2007, 6/8 2009, 26/2 2010 og 9/5 2011. Klageren lod desuden for egen regning en bygherrerådgiver besigtige ejendommen, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport af 5/9 2011.

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at dække hovedparten af de anmeldte forhold. Klageren var utilfreds hermed, og der blev ikke efterfølgende opnået enighed mellem parterne.

Den 24/5 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de enkelte forhold.

Selskabet har herefter ved brev af 11/7 2012 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende skader.
>
> Vi har ved vores vurdering af de anmeldte forhold lagt vægt på følgende fakta:
>
> - at huset er bygget i 1930 og efter datidens konstruktionsprincipper, og at huset ved anmeldelse af de påklagede forhold var ca. 80 år gammelt.

- at forsikringstager havde ejet huset i lidt over 5 år ved besigtigelse i 2009 og i ca. 7 ½ år i 2011, da han fik udarbejdet rapport.
- at forsikringstager ikke i sin ejertid har gennemført nogen form for afhjælpning eller arbejder i øvrigt på huset bortset fra indvendig malerarbejder. Dette er oplyst til vores bygningskonsulenter og fremgår af forsikringstagers rådgivers rapport på side 2."

Der har efterfølgende været yderligere brevveksling mellem parterne. I forbindelse hermed har klagerens advokat i brev af 20/9 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets generelle bemærkninger om manglende vedligeholdelse må i den forbindelse i det hele afvises. Det er således hverken dokumenteret, at der skulle være forhold ved vedligeholdelsen, der har været utilstrækkelige, ligesom det ikke er dokumenteret, at de dækningsberettigede skader, som forsikringstager påberåber sig, først skulle være opstået efterfølgende - og da slet ikke på grund af manglende vedligeholdelse."

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende:

1. Ejendommens fuger

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Utætte fuger og ældre revner i murværk.

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige bemærkninger
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentar:**
1	A	3.1 Facader/gavle	Vurderes som inaktive pga alder."

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"Ejendommen fremstår i sine basiskonstruktioner i forventelig stand, set i relation til bygningens alder, således som opført i 1930.

Det bør dog eksplicit nævnes som et generelt forhold, at fugerne i facademurværk er i væsentlig ringere stand end det kunne bør forventes i relation til ejendommens alder. Fugernes

tilstand, herunder specielt studsfugerne ses mange steder helt åbne, hvorved slagregn kan trænge direkte ind i hulmur, og forårsage fugtophobning.

NB: Det må generelt betragtes som en alvorlig fejl. at forholdet omkring facadefuger ikke fremhæves i Tilstandsrapporten. Der nævnes utætte fuger, medens note 1 alene vedrører revner i murværket.

Såfremt formålet med en tilstandsrapport er, at give et indtryk af en ejendoms aktuelle tilstand, burde karakter 'K2' som minimum afføde en separat note vedr. fugernes generelle tilstand."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført, at fugernes alvorlige tilstand burde være fremhævet med en separat note i tilstandsrapporten og ikke blot med en generel bemærkning om "utætte fuger", da denne bemærkning ikke giver køberen mulighed for at tage forholdets reelle omfang og betydning i betragtning.

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Ved besigtigelse kan det konstateres, at mange fuger er kraftig udvaskede og forvitrede. I TR pkt. 3.1 er der en karakter K2 med følgetekst - Utætte fuger.
Ligeledes fremgår det af levetidstabellen fra F&P s. 14, at blank murværks restlevetid ved 75-80 år er 40-36 %, dvs. at over halvdelen af levetiden er gået, og så er det naturligt, at de svageste dele (fuger) af murværket skal eftergås. Så det passer meget fint med, hvad der står i TR.
Ligeledes er der gået 5 år, siden TR er lavet, og murværket er blevet 5 år ældre siden. Forholdet bør afvises, da fuger og murværk passer fint med, hvad der er beskrevet i TR.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Der ses utætte fuger og ældre revner på udvendig side af murværket. Det er min vurdering, at forholdet fortsat vil få karakteren K2 ved udarbejdelse af ny TR. Ft. har heller ikke vedligeholdt facaderne, og det varer ikke længe før, at K3 må gives.

Fugernes tilstand ses på fotorapporter fra 2009, 2010 og 2011.

Ifølge rapport fra forsikringstagers rådgiver bedømmes fugernes tilstand at være i væsentlig ringere stand end forventelig i relation til ejendommens alder. Han synes ikke at have indvendinger mod karakteren K2, men mener, at forholdet ikke er korrekt beskrevet, fordi det ikke er uddybet i en note.

Vi er ikke enige i, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved tilstandsrapportens beskrivelse er en køber blevet advaret om utætte fuger i murværk (forholdets karakter), at det omfatter alle facader/gavle (forholdets omfang), og at forholdet udgør en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at der sker skader på andre bygningsdele (forholdets betydning). Karakteren er korrekt, idet der vil gå længere tid, før vand i fuger og frostsprængninger vil svække

murværket så meget, at det vil miste sin bæreevne. Dette ses også af, at murværket stadig har bæreevne 7 ½ år efter overtagelsen, selv om forsikringstager intet har gjort for at udbedre fugerne.

Vores forsikringstager er med beskrivelsen i tilstandsrapporten blevet behørigt advaret om, at fugernes tilstand i denne ejendom er væsentlig ringere end ved tilsvarende vel vedligeholdte ejendomme fra 1930."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Det fastholdes, at tilstandsrapportens angivelse af 'utætte fuger' udgør en klart misvisende beskrivelse, således at [klageren] ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Der er mange steder tale om fuger, som er helt åbne med høj risiko for fugtophobning. En angivelse af 'utætte fuger' er således ikke i overensstemmelse med den faktiske tilstand. Endvidere henviser forsikringsselskabet til, at det er naturligt, at de svageste dele af murværket skal eftergås. Dette er ej heller i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet det der kræves, er en total renovering af alle fuger."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet fastholdt, at fugerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. I forbindelse hermed har selskabet anført, at den svageste del af murværket er mørtelfugerne, som forvitres hurtigere end mursten, hvorfor de skal kontrolleres med jævne mellemrum.

2. Udvendig kældertrappe

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
	1.0 Fundamenter/sokler			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K2		Revnet beton/puds Ved udvendig kælderskakt."

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"*Udvendig kældertrappe:*
Støttemur /underjordisk betonvæg ved kældernedgang fremtræder nedbrudt i en grad som nærmer sig direkte svigt, med risiko for sammenstyrtning.

NB: Det vurderes, at dette forhold er så fremskredent. at det i Tilstandsrapporten som minimum burde være karakteriseret som 'K3'."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

6. 82.622

"I tilstandsrapporten er anført, at der er revnet beton/puds ved udvendig kælderskakt. Under besigtigelsen den 6. august 2009 blev det yderligere konstateret, at der er revner og afskalninger på vanger og trin.

På den baggrund skal jeg gøre opmærksom på, at tilstandsrapporten ikke angiver forholdet klart og tydeligt. Tilstandsrapporten henviser således alene til skakten, mens der i besigtigelsesrapporten er henvist til selve trappen.

Med øje for de mellemliggende 7 år fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten til tidspunktet for [bygherrerådgiverens] besigtigelse, vurderer [bygherrerådgiveren], at revnerne i betonmuren er så fremskredne, at karakteren i tilstandsrapporten som minimum burde have været K3.

Min klient har derfor ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, jf. pkt. 17.1, og der er på den baggrund efter min opfattelse tale om en dækningsberettiget skade."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

På den udvendige betonkældertrappe fremstår vanger og trin med revner og afskalninger.
I TR pkt. 1.3 er der angivet en K2 med teksten Revnet beton/puds ved udvendig kælderskakt. Dvs. for 5 år siden er der givet en karakter K2, og ft har ikke gjort noget siden. Karakteren K2 var da TR blev lavet korrekt, og det er stadigvæk et K2 forhold. Forholdet skal afvises, da det var en korrekt karakter i TR.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Vores brev af 2. september 2009 beskriver korrekt trappens tilstand. Kælderskakt = hele trappen og korrekt beskrevet i TR.

Den udvendige trappes tilstand ses på fotorapporter fra 2009 og 2011, hvor man tydeligt kan se, at revner har udviklet sig fra 2009 til 2011.

Ifølge rapport fra forsikringstagers rådgiver vurderes kælderskakt nedbrudt i en grad, som nærmer sig direkte svigt med risiko for sammenstyrtning, og han vurderer, at tilstandsrapporten som minimum burde have karakteriseret forholdet som K3.

Ifølge klagen fra forsikringstagers advokat er skaderne på vanger og trin ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Vi er ikke enige i, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ifølge Illustreret Byggeordbog er kælderskakt, kælderhals og trappeskakt samme ord og beskriver en 'Adgang, der via en trappe fører ned til kælderdør. Kælderskaktens bredde svarer til trappens.'

Både skakt og trappe er støbt i beton og udgør et samlet hele. En trappevange er en trappes sider, hvorfor vores bygningskonsulent refererer til kælderskaktens sider, når han taler om vanger.

7. 82.622

Ved tilstandsrapportens beskrivelse er en køber blevet advaret om, at udvendig kældertrappe har revner i beton/puds (forholdets karakter), at det omfatter hele kældertrappen, fordi trappe og skakt er en samlet konstruktion, jf. ovenfor (forholdets omfang), og at forholdet udgør en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at der sker skader på andre bygningsdele (forholdets betydning).

Vores forsikringstager er med tilstandsrapportens beskrivelse blevet behørigt advaret om kældernedgangens tilstand, og selv om forholdet i dag skulle medføre nærliggende risiko for skade på selve huset, er det i forsikringstagers ejertid, at karakteren har ændret sig fra K2 til K3. Fotos dokumenterer, at revner i støttemur pga. manglende udbedring har udviklet sig fra 2009 til 2011."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Tilstandsrapportens angivelse af K2 'Revner beton/puds ved udvendig kælderskakt' er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet der er tale om et forhold, som medfører risiko for sammenstyrtning. Den uddybende note er således klart misvisende, ligesom forholdet burde have været karakteriseret som K3.

Forsikringsselskabets henvisning til, at *selvom forholdet i dag skulle medføre nærliggende risiko for skade på selve huset, er denne ændring sket i forsikringstagers ejertid,* må i det hele afvises.

For det første, er det ikke en betingelse for 'K3', at bygningsdelens svigt vil medføre *nærliggende* risiko for skade på andre bygningsdele, men alene at risikoen foreligger.

I øvrigt må det lægges til grund, at eftersom forsikringsselskabet nu anerkender, at kældernedgangens nedbrud (bygningsdelens funktion svigter), kan medføre risiko for skade på selve huset (andre bygningsdele), har forsikringsselskabet dermed anerkendt, at forholdet burde have været karakteriseret som K3, og at tilstandsrapportens angivelse dermed er klart misvisende."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke belæg for advokatens udlægning af vores bevarelse i brev af 11. juli 2012. Vi har ikke anerkendt, at forholdet ved tilstandsrapportens udarbejdelse skulle have haft karakteren K3. Vi har ved fotos dokumenteret, at revnerne har udviklet sig i købers ejertid fra besigtigelsen i 2009 til besigtigelsen i 2011.

Forholdet ved kældertrappen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

3. Revne i værelse/soveværelse

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"**Værelse / Soveværelse:**
I soveværelse ses betydelig sætning udspringende fra samling mellem muret og let væg. mellem soveværelse og børneværelse.

Revnedannelsen på op til 3-4 mm, vurderes som værende i fortsat udvikling bevægelse, hvilket bør eftervises ved forsøg f.eks med gips-trækprøve.
…

8. 82.622

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld på dette punkt, idet forholdene ikke er nævnt, desuagtet det må vurderes. at være af ældre dato, og endvidere at have været synlig længe før tilstandsrapporten er udarbejdet.

Forholdet burde være medtaget i Tilstandsrapporten som minimum karakter -K2 eventuelt med henvisning til karakter 'UN'."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår værelset på første sal har [bygherrerådgiver] konstateret en betydelig sætningsrevne udspringende fra samlingen mellem en muret og en let væg. [bygherrerådgiver] vurderer, at revnen er i fortsat udvikling, samt at revnen har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse (bilag 9, p. 4).

Nykredit har anført, at revnen skyldes, at byggematerialer arbejder forskelligt, samt at revnen skyldes manglende vedligeholdelse.

På baggrund af [bygherrerådgiverens] rapport, må jeg erklære mig uenig i denne konklusion.

[Bygherrerådgiverens] opfattelse er således, at revnen faktisk medfører risiko for ejendommens stabilitet, samt at årsagen ikke har noget at gøre med manglende vedligehold (bilag …)

Således er det min opfattelse, at revnen udgør en nærliggende risiko for skade på ejendommen, hvorfor revnen bør anerkendes som dækningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 14."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet anført:

"Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

På indervæg mellem børneværelse og soveværelset er der en lodretgående revne i muren, som fortsætter ned i stueetagen. Det skønnes ikke, at revnen har konstruktiv betydning, men er en sætningsrevne, der altid vil forekomme pga. et svagt punkt i opbygningen. Da der ikke er konstruktiv risiko, skal forholdet afvises.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

I soveværelse på 1. sal mod øst ses lodret revne i indervæg mellem mursten og træskeletvæg. Revnen ses ikke i modstående værelse og ses ikke i stueetagen. Revnen skønnes at være alm. bevægelsesrevne, og har ingen konstruktiv betydning. I samme værelse ses også revner over altandør ved siderne. Disse revner skyldes sætning af murstik, og revnerne skyldes tilstanden af murværket, som er korrekt benævnt i TR. Derudover ses en lille revne i træskeletvæg over lem til skunk. Ingen konstruktiv betydning. Afslutningsvis ses små revner over en dør mellem to stuer som følge af almindelige bevægelser - ingen konstruktiv fare. Revnerne var ikke nødvendigvis til stede i 2004.

Ved besigtigelsen i 2011 konstaterede vores bygningskonsulent:

9. 82.622

Afslutningsvis skal oplyses, at revne i indervæg i soveværelse/børneværelse måske har udviklet sig over tid, men at der næppe er tale om en sætningsrevne, da sætningen ikke ses ved gulv i stueetagen. Der kan være tale om en almindelig bevægelsesrevne, som sikkert ikke har nogen indflydelse på ejendommens stabilitet og funktion.

Fotorapport fra 2009 viser revne i indervæg mellem værelse/soveværelse og revne i stue over dør. Fotorapport fra 2010 viser revner ved altandør, revne ved skunklem og revne over dør i stue.

Revne ved altandøren behandles nedenfor under østgavl. Klagen her vedrører alene revnen i indervæg mellem værelse og soveværelse.

Ifølge rapport fra forsikringstagers rådgiver udspringer revnen fra samling mellem muret og let væg mellem soveværelse og børneværelse. Forsikringstagers rådgiver vurderer, at revnen kan påvirke ejendommens stabilitet og burde være medtaget i tilstandsrapporten med minimum karakteren K2, eventuelt med henvisning til UN.

Der er korrekt, at revnen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at revnen udgør en skade jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb og nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er enighed om, at revnen er opstået ved samling mellem muret og let væg. Fordi byggematerialer arbejder forskelligt, vil der kunne forekomme bevægelsesrevner ved sammenføjningerne. Sådanne revner udgør ikke en risiko for husets stabilitet. Revnen er ikke gennemgående til stueetagen, og der ses ingen revne ved stueetagens gulv, så der er intet, der tyder på, at huset sætter sig det pågældende sted.

På det foreliggende grundlag udgør revnen ikke en dækket skade på ejerskifteforsikringen.

Det er vores forsikringstager, der skal dokumentere, at revnen har en alvorligere årsag, og det er ikke gjort ved den indhentede rapport."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Det bemærkes, at den pågældende revne, som … beskriver, er revnen mod vest. … konstaterer, at der er tale om en sætningsrevne i fortsat udvikling, som har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Forsikringsselskabets bygningssagkyndige anfører, at den pågældende revne *måske* har udviklet sig over tid, men at der *næppe* er tale om en sætningsrevne. Endvidere beskrives, at der *kan* være tale om en sætningsrevne, som *sikkert* ikke har nogen indflydelse på ejendommens stabilitet og funktion.

Denne vage og usikre beskrivelse taler i sig selv for, at den pågældende revne burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Gjensidige Forsikring anfører, at det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at revnen udgør en skade. Dette må anses for værende opfyldt, idet [klageren] ved indhentelse af en byggeteknisk rapport har godtgjort, at den findes revne, som udgør en aktuel skade eller i hvert fald udgør et fysisk forhold med nærliggende risiko for skade på bygningen."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Soveværelset er beliggende i østgavl med en ydervæg mod øst og en indervæg mod vest mod børneværelse. Vi er enige med advokaten om revnens placering.

Vores forsikringstager har dokumenteret, at der forefindes en revne, men vores forsikringstager skal også sandsynliggøre, at revnen udgør en skade/nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Denne bevisbyrde er ikke løftet."

4. Badeværelse

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"Minimum 95 % af flisegulvet i badeværelset ligger løst. (fliser lyder hule ved banken) hvilket medfører fine revner og deraf følgende utætte fuger.

Elastiske fuger i hjørner mellem gulv og opkant til brusekabine er partielt utætte / manglende vedhæftning.

Samling mellem faldstamme og gulvafløb er ikke udført korrekt, der ses tydeligt beton c-mørtel i gulvafløbet, med deraf følgende risiko for utætheder.

Vandlås i gulvanløb udenfor badekabine, er placeret ca. 25 cm. under gulvniveau / nede i faldstamme. Hvilket medfører vanskelig rengøring og betydelige lugtgener.

Gulvafløb fra brusekabine er ført direkte til gulvafløb udenfor brusekabine. i en ca. 32 mm ledning uden vandlås, og blot tilsluttet direkte i betonstøbning oven over vandlås i gulvafløb.

Afløb fra håndvask er ført til gulvafløb via *ca.* 2.8 m langt. ca. 32 mm rør, uden vandlås ved håndvask, hvilket medfører lugtgener fra samtlige 2,8 m rørledning.

Afløbsinstallationer i badeværelse ses således ikke udført i overensstemmelse med gældende afløbsnormer, herunder 'SBI anvisning 185, Afløbsinstallationer'

Ifølge ejeroplysning, er utætheder konstateret trængt gennem etageadskillelse, og ses som dryp fra indbyggede loftarmaturer i underliggende toilet.

NB: Tilstandsrapporten er særdeles mangelfuld, idet hverken løse fliser, utætte fuger eller de ulovlige afløbsinstallationer er nævnt i rapporten.
Forholdene burde være medtaget i Tilstandsrapporten som minimum karakter 'K2' og 'K3'."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten er der ikke anført noget om forholdene på badeværelset.

Indledningsvist bemærkes det, at badeværelset er opført af den forrige ejer i omkring år 2000.

Af [bygherrerådgiverens] rapport fremgår det, at der er løse fliser i badeværelset (bilag …).

Gjensidige afviser dette forhold som en skade, da *'fliserne ikke ligger løse, så de udgør en fare at gå på'.*

11. 82.622

Som det fremgår af bilag … mener [bygherrerådgiveren] ikke at dette er en fyldestgørende stillingtagen til problemet, som [bygherrerådgiveren] i øvrigt betegner som 'alvorligt'.

Det er alment kendt, at løse fliser giver risiko for vandindtrængen i de bagvedliggende konstruktioner - se til eksempel vedlagte udskrift fra Bolius boligejernes Videncenters hjemmeside (bilag ..).

Fliser der lyder hule har manglende vedhæftning og er dermed pr. definition løse. Løse fliser medfører revnedannelser i fugerne, hvorved vandindtrængen sker.

I den forbindelse bemærkes det, at flisernes tilstand næppe kan skyldes manglende vedligehold idet badeværelset som nævnt er opført i år 2000.

Herudover har [bygherrerådgiveren] konstateret, at en række afløbsinstallationer i badeværelset er ulovlige, da de strider mod gældende afløbsnormer, herunder SBI anvisning nr. 185, der var gældende, da badeværelset blev etableret.

De ulovlige afløbsinstallationer omfatter utæt samling mellem faldstamme og gulvafløb, placering af vandlås gør rengøring umulig og tilslutning af rørledning fra brusekabine direkte i betonstøbning. Disse installationer strider således mod SBI anvisning nr. 185 - særligt s. 215, 220, 234-235, der vedlægges som bilag ...

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.2, om dækning for ulovlige el- og vvs-installationer må disse forhold være dækningsberettiget, jf. SBI anvisning nr. 185, kapitel 13 om installationsgenstande og deres tilslutning.

Idet tilstandsrapporten slet ikke nævner nogen forhold vedrørende badeværelset, må dette - også på dette område - betegnes som særdeles mangelfuld.

[Klageren] er således ikke på baggrund af tilstandsrapporten givet mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, jf. pkt. 17.1, ligesom vvs- installationerne skal dækkes allerede fordi de strider mod gældende normer.

Alle forhold i badeværelset bør derfor anerkendes som dækningsberettigede."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis er det korrekt, at tilstandsrapporten ikke nævner noget om badeværelset, men det medfører ikke den modsætningsslutning, at der så skal ydes dækning. De konstaterede forhold skal enten opfylde forsikringens ulovlighedsdækning eller skadebegrebet.

Ulovligheder
Ifølge forsikringstagers oplysninger skulle badeværelse på 1. sal være renoveret af husets tidligere ejere mellem 1998 og 2004.

Forsikringstagers rådgiver mener i sin rapport på side 2, at nyere ændring af vådrum burde have været myndighedsbehandlet. Men det afhænger helt af, hvad der er foretaget ved badeværelset. Ifølge byggelovens § 2 finder nyere bygningslovgivning kun anvendelse på ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelserne i lovgivningen på udførelsestidspunktet. I By- og Byg-anvisning 200 om Vådrum fra 2001 nævnes også: 'Bygningsreglementerne og dermed kravene til vådrum gælder både ved ny-

byggeri og ved væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav.'

Sælger oplyser i tilstandsrapporten på side 8, at der ikke er foretaget ombygninger i hans ejertid [Sælger oplyser, at han har boet i huset i 6 år]. Af husets byggesager, som er offentligt tilgængelige på www.weblager.dk, kan ses, at badeværelset har været placeret samme sted siden husets opførelse i 1930. Der har oprindelig været et badekar. Badekarret er på et senere tidspunkt erstattet med en bruseniche, men det behøver ikke at have medført en ændring af de oprindelige afløbsinstallationer.

Vi henviser til fotorapport fra 2011.

Ulovlighedsdækningen forudsætter, at ulovligheden skal være til stede, da installationen blev udført/opført, og henset til badeværelsets alder har forsikringstager ikke på det foreliggende grundlag dokumenteret, at afløbsinstallationer skulle være ulovlige.

Desuden dokumenterer de medsendte bilag fra SBI-anvisning nr. 185 ikke ulovligheder, i fald nyere lovgivning skal lægges til grund. Der er ikke krav til, hvor langt nede i gulvet vandlåsen placeres, og der er ikke krav om, at brusekabine og håndvask skal have hver sin vandlås. Vi henviser til det fremsendte bilag 16,

- side 215 **Lugtlukke**
  Installationsgenstande, der ikke har indbygget vandlås, skal tilsluttes en vandlås, der kan være fælles for flere installationsgenstande.
- side 220 **Gulvafløb**
  Gulvafløb er ofte installeret ikke blot for at skabe afløb fra en gulvflade, men også for at danne vandlukke for håndvask, badekar og lignende.
- side 222 Ved bedømmelse af, hvilke og hvor mange installationsgenstande der kan tilsluttes et gulvafløb, bør der foretages en vurdering af sandsynligheden for samtidig afløb fra de pågældende installationsgenstande. For baderum i boliger vil det være normalt at antage, at højst to installationsgenstande tømmes samtidig til et gulvafløb.

Vi kan ikke på det foreliggende grundlag anerkende dækning for ulovligheder.

Skader
I 2007 anmeldte forsikringstager, at der trak vand ned i underetagen fra badeværelset på 1. sal, når vand kom ud på gulvet uden for brusekabinen.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 29. august 2007, og med hensyn til badeværelse vurderede han, at forholdet var forårsaget af manglende fugning omkring rørgennemføringer og/eller ved toiletgennemføring. Vi anerkendte at dække en udbedring bestående i afmontering af toilet, nødvendig fugning af rør- og toiletgennemføringer samt montering af toilet. Vores bygningskonsulent vurderede arbejdet til at koste 6.250 kr. inkl. moms, men vi modtog aldrig en regning, så den maksimale selvrisiko kunne nedskrives.

Den 12. april 2011 genanmeldte forsikringer, at der stadig trængte vand ned gennem badeværelsesgulvet, selv om forholdet var blevet udbedret efter vores anerkendelse af dækning i 2007.

Vores bygningskonsulent besigtigede og konstaterede følgende:

13. 82.622

Du oplyser, at fuge ved wc'et først blev udskiftet for ca. 1 år siden. Dette har dog ikke hjulpet på tætheden, da der forsat kommer fugt ned til underliggende wc-rum, når gulvafløbet ved wc'et tilstopper. Tilstopningen sker kun, når afløbet ikke renses i tide. Vandet løber således ud på gulvet. Der ses ingen defekte flisefuger udenfor brusekabinen. Det er min vurdering, at der kan forekomme en utæthed mellem afløbstragten og selv gulvafløbet. Når vandet stuver op i afløbet, trænger vandet ned i etageadskillelsen. Der kunne ikke måles opfugtning af gulv eller underliggende loft. Afløbstragten skrues løs og optages og genplaceres til korrekt tætning. Forholdet henhører under almindelig vedligeholdelse.

Vi henviser til fotorapport fra 2011.

Vores forsikringstager vendte tilbage, idet forsikringstagers VVS firma havde oplyst, at der ikke kunne skiftes en pakning i afløbet, fordi det var støbt ned i gulvet.

Vi satte vores VVS-installatør på sagen, og efter besigtigelse konstaterede han, at vand i gæstetoilet nedenunder skyldtes, at den bløde fuge i overgangen mellem gulv og væg i badeværelset var utæt og trængte til udskiftning.

Vi har afvist, at dække udskiftning af denne fuge, fordi fuger skal vedligeholdes, hvilket ikke er sket i alle de år, hvor forsikringstager har ejet huset, og fordi det ikke er dokumenteret, at utætheden i fugen har været til stede ved forsikringstagers overtagelse af huset. Med samme begrundelse kan vi ikke dække udskiftning af de elastiske fuger i hjørne mellem gulv og opkant til brusekabine, som er nævnt i rapporten fra forsikringstagers rådgiver.

Men rapporten nævner, at der er en synlig betonkant til lavere liggende vandlås med deraf følgende risiko for utætheder. Vand kan derfor meget vel trænge ned derfra, og selv om vores bygningskonsulent i første omgang afviste forholdet, fordi han ikke havde konstateret, at vandlåsen var støbt ned i gulvet, har vi ikke afvist dækning af dette forhold i vores brev af 28. december 2011.

Vi har dog pga. den lavere selvrisiko henvist forsikringstager til husforsikringen, idet et sådant forhold kan dækkes som en skjult rørskade, jf. ankenævnskendelse 59.864. Husforsikring er ikke tegnet hos os.

Vi savner oplysninger, om forholdet er anmeldt til husforsikringen, om husforsikringen har dækket udbedring, og om dette har standset vandgennemtrængning.

Løse gulvfliser
Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at gulvfliser, der mangler vedhæftning udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skader. Gulvet kan betrædes uden problemer. Vores bygningskonsulent konstaterede ikke defekte flisefuger ved sin besigtigelse i 2011, så der er intet, der underbygger, at vand trænger ned gennem selv gulvfladen. Desuden er badeværelsesgulvet uden for brusenichen ikke direkte vandbelastet, så der kommer højst våde fødder efter bad, og badeværelset har nået en alder, hvor fuger bør gennemgås og vedligeholdes, hvilket forsikringstager ikke har gjort i sin ejertid på 7-8 år."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Gjensidige Forsikring bestrider, at badeværelset er renoveret væsentligt af den tidligere ejer. Dette er ikke korrekt. Som det fremgår af vedlagte salgsopstilling var badeværelset på tids-

punktet for overtagelse *'nyt'.* Dette bekræftes da også af en simpel besigtigelse af badeværelset.

Gjensidige Forsikrings bemærkninger vedrørende renoveringens lovlighed skal således afvises i det hele, ligesom selskabets henvisninger til SBI-anvisningen ikke ændrer på det faktum, at afløbsinstallationerne ikke er udført i overensstemmelse med gældende afløbsnormer.

Selskabets redegørelse vedrørende tætningen under toilettet er uden relevans, idet dette forhold er afklaret.

Selskabets henvisning til, at de løse fliser kan betrædes uden problemer, og at der højst kommer våde fødder efter et bad, har jeg svært ved at forstå meningen med. Faktum er, at badeværelsesfliserne er løse og mangler vedhæftninger, hvilket forårsager vandindtrængning i konstruktionen under gulvet. Dette er en skade eller udgør i hvert fald en nærliggende risiko for skade, hvorfor ejerskifteforsikringen er forpligtet til at yde dækning. Endelig bemærkes det, at skaderne ikke kan skyldes manglende vedligeholdelse, idet gulvet blev udskiftet omkring 2000.

Jeg har i øvrigt ganske svært ved at følge forsikringens bemærkninger om, hvorvidt de oprindelige afløbsinstallationer er blevet ændret i forbindelse med renoveringen af badeværelset.

Af de originale tegninger følger det således direkte, at det oprindelige badekar var placeret et andet sted end den nuværende bruseniche. Det må derfor kunne lægges til grund at afløb mv. må være blevet skiftet i forbindelse med renoveringen af badeværelset."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har ikke løftet sin bevisbyrde for, at afløbsinstallationerne er ulovligt udført.

Vi har ikke afvist at dække utæt samling mellem faldstamme og gulvafløb, men i første omgang henvist til husforsikringens rørskadedækning pga. lavere selvrisiko.

Placering af vandlås, og at der ikke er særskilte vandlåse ved brusekabine eller håndvask, udgør ikke ulovligheder, jf. de bilag, som advokaten har fremsendt fra SBI-anvisning nr. 185.

Vores forsikringstager har ikke løftet sin bevisbyrde for, at gulvfliser, der mangler vedhæftning udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er ikke konstateret, at gulvfliserne er årsag til vandindtrængning i konstruktionen under gulvet. Vandindtrængen kan ikke ske gennem fliserne og vil kun kunne ske gennem utætte fuger. Men vores bygningskonsulent konstaterede ikke defekte flisefuger i badeværelsesgulvet ved sin besigtigelse i 2011. Årsagen til vandgennemtrængen til stueetagen har dels været manglende fugning af rør- og toiletgennemføringer og 'træt' fuge i overgangen mellem badeværelsesgulv og væg. Vi henviser til vores svar af 11. juli 2012 side 7-8."

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 20/9 2012 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår forholdene vedrørende utæthederne i badeværelset er forsikringstager ikke enig i forsikringsselskabets udlægning af den fremlagte dokumentation og mener, at udlægningen er ganske tendentiøs.

Forsikringstagers byggetekniske rådgiver har i utvetydige vendinger formuleret, at 95 % af flisegulvet i badeværelset ligger løst, hvilket medfører fine revner og deraf følgende utætte fuger (jf. bilag 9, rapportens side 4 af 9).

Som det fremgår af den fremlagte e-mail af 9. maj 2011, forholder forsikringsselskabets bygningskonsulent sig efter ikke til de konstaterede løse fliser. Og det forhold, at bygningskonsulenten ikke kunne se de *'defekte flisefuger',* kan heller ikke tages til indtægt for, at disse ikke eksisterer - da de jo netop er ganske små *('fine')*

Det må efter forsikringstagers opfattelse derfor lægges til grund, at det netop er de løse fliser, der er (hovedårsagen) til vandgennemtrængningen, og dette er utvivlsomt en dækningsberettiget skade."

5. Udvendig østgavl

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Utætte fuger og ældre revner i murværk.
	3.6 Indv. Vægge	K1		Revner ved vinduesparti i soveværelset.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentar:**
1	A	3.1 Facader/gavle	Vurderes som inaktive pga alder."

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"**Østgavl:**
Over en ca. 2.4 m bred vinduesåbning i østgavl, ses et næsten vandret muret stik med begrænset vederlag og lav pilhøjde.

Med udgangspunkt i stikket, ses en markant revnedannelse, forløbende ca. 15 skifter op mod rygning, som tillige optræder på den indvendige side.

Revnedannelsen er tydeligvis af ældre dato, hvilket bekræftes af tydelige spor efter tidligere forsøg på afhjælpning / fugning.

Det vurderes, at revnedannelsen medfører at gavltrekanten delvis bæres af vindueskarmen, og at forholdet vurderes at være i fortsat udvikling, hvilket vil fore til egentlig svigt, såfremt det ikke afhjælpes.

16. 82.622

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til revnedannelse, idet denne vurderes som inaktiv. og i øvrigt betegnes med karakter 'K2'.
Det vurderes, at dette forhold er så fremskredent, at det i Tilstandsrapporten som minimum burde være karakteriseret som 'K3'."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Revnen i østgavlen er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 og den vurderes som inaktiv. Gjensidige afviser dækning, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og fordi det antages at være naturligt, at revnen har udviklet sig i den mellemliggende periode.

[Bygherrerådgiveren] vurderer imidlertid, at allerede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var revnen så alvorlig, at den som minimum burde være blevet karakteriseret som en K3 (bilag …).

Herudover synes det modstridende, at revnen af forsikringsselskabet vurderes som inaktiv samtidig med, at der er tydelige spor efter (flere) tidligere forsøg på afhjælpning.

Det må kunne lægges til grund, at revnen er aktiv, og den bør derfor anerkendes som dækningsberettiget, da den giver nærliggende risiko for skade, ligesom tilstandsrapporten ikke giver mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 14 og 17.1."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Det er her, at soveværelset med altan er beliggende.
…
Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Der forekommer mindre små revner i murværket rundt omkring; de skønnes ikke at have konstruktiv betydning, men er en del af vedligeholdelsen på et gammelt hus.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

I soveværelse på 1. sal mod øst ... ses også revner over altandør ved siderne. Disse revner skyldes sætning af murstik, og revnerne skyldes tilstanden af murværket, som er korrekt benævnt i TR.

Fotorapport fra 2010 viser revner ved altandør og revne i østgavl.

Ifølge rapport fra forsikringstagers rådgiver er tilstandsrapporten mangelfuld, når revnerne vurderes som inaktive, og han vurderer, at forholdet som minimum burde have været karakteriseret som K3.

Vi er ikke enige i, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved tilstandsrapportens beskrivelse er en køber blevet advaret om ældre revner i murværk, men at revnerne vurderes som inaktive og er derfor ikke udslag af aktuelle sætninger (forholdets karakter), at det omfatter alle facader/gavle (forholdets omfang), og at forholdet udgør en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at der sker skader på andre bygningsdele (forholdets betydning).

Selv om revnerne vurderes som inaktive, kan vores forsikringstager ikke bare sidde en K2 karakter overhørig og ikke foretage nogen form for udbedring. Revner gør murværket modtagelig for vand, og frostsprængninger vil svække murværket.

Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at opståede revner må udbedres løbende, selv om revnerne ikke udvikler sig (er inaktive). De forskellige byggematerialer i et hus er hele tiden i bevægelse, hvorfor en reparation af en revne kan åbne sig igen.

Vores forsikringstager er med tilstandsrapportens beskrivelse blevet behørigt advaret om murens tilstand, og ved ikke at gøre noget i over 7 år har han selv bidraget til, at skaderne på muren udvikles hen mod en K3, og at revnerne i indervægge ved altandør forværres fra en K1.

Det er vores forsikringstager, der skal dokumentere, at revnen i gavlen har en alvorligere årsag, og det er ikke gjort ved den indhentede rapport."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Revnen i øst gavlen er i tilstandsrapporten vurderet som inaktiv. Forsikringsselskabet henviser nu til, at det er naturligt, at revnen i den mellemliggende periode udvikler sig hen imod en K3 skade. Dette stemmer ikke overens, idet en revne, som udvikler sig i en sådan grad over 7 år i givet fald bør beskrives som værende aktiv.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten må på denne baggrund anses for klart misvisende, ligesom forholdet burde have været karakteriseret som K3."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i vores svar af 11. juli 2012 beskrevet forskellen på, at en revne godt kan vurderes som inaktiv, dvs. at den ikke udvikler sig pga. sætninger af huset, og at reparerede revner kan åbne sig igen i den engang opståede revne. Åbne revner vil være modtagelige for vand, og når vand fryser, vil det udvide sig og gøre revnen værre.

Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores forsikringstager har ikke løftet sin bevisbyrde for, at revnerne har en alvorligere årsag."

6. Lyskasser/kældervinduer

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
4.0 Vinduer og døre				
...				
4.2 Vinduer		K1	2	Beton i lyskasser ført op på træværk.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

18. 82.622

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
…			
2	A	4.2 Vinduer	Bundramme træ skal friholdes for fugt."

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"***Lyskasse/ kældervinduer:***
Ved lyskasse ses betonbund fejlagtig ført helt op under kældervindue, uden fuge og drypkant under bundkarmen. Den relative fugtighed i bundkarmen måltes til 19%, hvilket er betænkeligt tæt på grænse for svampeangreb.

Endvidere sås betydelig erosion af beton - kældervæg på false i kældervinduer. (se hosstående foto)

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til betonerosion, som ikke fremgår af rapporten, desuagtet dette burde være betegnet med karakteren 'K1' eller 'K2'.
...
Lyskasse I kældervindue mod vest:
Ved lyskasse ses betonbund fejlagtig ført op under kældervindue, uden fuge og drypkant under bundkarmen. 50 % af bundkarmen var rådnet bort, og i den resterende del af bundkarmen måltes en relativ fugtighed på 21 %, hvilket ligger over grænsen for svampeangreb.

NB: Det vurderes, at Tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til lyskasser I kældervinduer, idet disse, grundet alvorligheden, som minimum burde være angivet med minimum karakter 'K3'.

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten er det anført, at betonbunden er ført op under kældervindue uden fuge og drypkant. Karakteren er alene angivet til K1.

[Bygherrerådgiverens] opfattelse er, at forholdet, henset til forholdets alvor, som minimum burde være angivet med karakteren K3(bilag …).

I lyskasserne har [bygherrerådgiver] herudover konstateret betydelig betonerosion. Ved anmeldelse af dette forhold til Gjensidige, har Gjensidige bemærket, at betonerosionen skyldes manglende vedligeholdelse i ejertiden (bilag …).

[Bygherrerådgiver] anser dette for at være usandsynligt. De store forekomster af betonerosion kan - efter hans opfattelse - ikke være fremkommet i den (i hvert fald i forhold til beton) relative korte ejertid (bilag …).

Der ses desuden fremskredent rådangreb i vinduer og bundstykker grundet de beskrevne forhold, herunder beton ført op under kældervindue. Disse vinduer står derfor for snarlig udskiftning.

Tilstandsrapporten er således mangelfuld i forhold til betonerosion, da erosionen slet ikke er nævnt desuagtet, at det burde være karakteriseret med mindst karakteren K1 eller K2.

Forholdet bør derfor anerkendes som dækningsberettiget."

19. 82.622

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"*Lyskassernes opbygning*

…
Ifølge vores bygningskonsulent er det ikke en usædvanlig konstruktion, at der ikke er afstand mellem kældervinduer og lyskassens betonbund, hvilket anerkendes af forsikringstagers rådgiver i brev af 6. februar 2012 (klagens bilag 11). Forholdet opfylder ikke skadebegrebet.

Desuden er forsikringstager ved tilstandsrapporten advaret om lyskassens konstruktion og kan ikke kræve eventuel ombygning af lyskasserne dækket af ejerskifteforsikringen.

Betonerosion

Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

I lyskasser er bunde og vanger nedslidte og der er begyndende revnedannelser samt afskalninger. Lyskasserne er fra 1930 dvs ca. 79 år gamle, så det er naturligt, at de er begyndt at revne og afskalle. Deres tilstand afviger ikke fra andre lyskasser i tilsvarende andre ejendomme fra samme tid og i samme konstruktion og i samme materiale.
Forholdet skal afvises.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Der forefindes 3 lyskasser, som er i samme stand. Betonbund har smårevner, ligesom fundamentet har betonafskalninger. Siderne i lyskasserne er udført af betonsten i nyere tid og fejler intet. Ft. har ikke vedligeholdt lyskasserne.

Lyskassens tilstand ses på fotorapporter fra 2009 og 2011, hvor man tydeligt kan se, at revne ved vinduesfals har udviklet sig fra 2009 til 2011.

Forsikringstagers hus er fra 1930, og betonbund og vinduesfalse ved lyskasser lige så gamle. Huset har nået en alder, hvor materiale begynder at erodere og kræver løbende vedligeholdelse. Forsikringstager har ikke foretaget vedligeholdelse i de år, hvor han har ejet huset og anmelder først forholdet 5 år efter overtagelsen. Fotos fra 2009 og 2011 viser, at der er sket en udvikling af erosion ved kældervinduesfals i forsikringstagers ejertid.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der var betydelig betonerosion ved lyskasser ved overtagelsen af huset. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Kældervindue mod vest

…
Vores forsikringstagers rådgiver skriver i sin rapport:
…
Med hensyn til selve konstruktionen med, at betonbund er ført op under kældervindue, har forsikringstagers rådgiver i brev af 6. februar 2012 (klagens bilag …) anerkendt, at dette ikke er en fejlkonstruktion.

Vores bygningskonsulenter har ikke beskrevet kældervinduer, men af fotorapport fra 2011 ses et kældervindue, hvor malingen skaller af samt lyskasse, der ikke er renset for visne blade. I fotorapport fra 2009 ses også lyskasse, der ikke er renset for visne blade.

Vores forsikringstagers rådgiver vurderer, at tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til kældervinduer i lyskasserne, idet karakteren minimum burde have været K3.

Vi er ikke enige i, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved tilstandsrapportens beskrivelse er en køber blevet advaret om, at lyskassens bund er ført op under kældervindue (forholdets karakter), at det gælder ved alle lyskasser (forholdets omfang), og at det ikke har indflydelse på vinduets funktion (K1), men at bundrammen skal holdes fri for fugt (forholdets betydning). Lyskassekonstruktion har ikke medført råd i alle kældervinduer, hvorfor vi mener, at karakteren K1 er korrekt, også fordi der i noten advares om, at bundrammen er udsat for fugt.

Dette vil i princippet sige, at der skal være skærpet opmærksomhed på, at afløbene i lyskasserne ikke tilstopper, hvilket hører under sædvanlig vedligeholdelse af ejendommen.

Fotos viser, at forsikringstager ikke har vedligeholdt kældervinduer, men har ladet dem stå med afskallet maling, samt at forsikringstager ikke fjerner visne blade fra lyskasserne."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Det bestrides, at [klageren] er blevet behørigt advaret om lyskassernes konstruktion. Forholdet er det, at betonbunden er ført op under kældervinduet uden fuge og drypkant, hvilket ikke er angivet i tilstandsrapporten.

Endvidere er forholdet alene karakteriseret som K1, dvs. som en skade uden indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Denne beskrivelse må betragtes som klart misvisende.

Forsikringsselskabets henvisning til manglende dokumentation for, at betonerosionen og rådangreb var til stede ved overtagelsen, må i det hele afvises, idet det må have formodningen for sig, at sådanne betydelige skader ikke kan opstå i den relativt korte ejertid. Endvidere har forsikringsselskabet ikke godtgjort, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Lyskassernes opbygning afviger ikke fra sædvanlig byggeskik, hvilket også er anerkendt af forsikringstagers rådgiver i brev af 6. februar 2012.

Fotos fra besigtigelserne i hhv. 2009 og 2011 i købers ejertid dokumenterer, at der på kort tid kan ske betydelig erosion, når man ikke får lukket opståede revner.

Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

7. Vindue i sydvendt kvist

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten er der ikke anført noget om forholdene vedrørende vinduet i den sydvendte kvist.

21. 82.622

[Bygherrerådgiver] har imidlertid konstateret, at bundkarmen og nederste del af vinduesrammerne er meget fugtramte (21 % fugtighed) med begyndende råd og skimmelvækst (bilag …).

Disse forhold burde være omtalt i tilstandsrapporten med minimum karakteren K1. Idet forholdene som nævnt slet ikke er omtalt og min klient derfor ikke har fået et korrekt indtryk af disse, bør forholdene være dækningsberettigede."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstagers rådgiver skriver i sin rapport:

Bundkarm og nederste rammedel i vindue sås meget fugtplaget, med begyndende råd og skimmelvækst. Den relative fugtighed i vinduesramme måltes til 21 %.

Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Der blev besigtiget vinduer i 2 rum på 1. sal.

Vindue på sydsiden 1. sal, vinduet er ikke angrebet af råd eller svamp, men trænger ligesom øvrige vinduer til malerbehandling.
Anmeldte forhold vedr. vinduer skal afvises, da de svarer til tilsvarende andre 79 år gamle vinduer, og de skal bare males og efterkittes, hvilket er almindelig vedligeholdelse. FT har boet i huset i ca 5 år og skal selv i denne periode vedligeholde sine vinduer.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

1 vindue mod syd og 2 vinduer mod vest blev besigtiget. Ft. har ikke vedligeholdt vinduerne i hans ejertid. Vinduerne fremtræder med malingafskalning og defekt kit i kitfals. Træoverfladen er grå og nedbrudt, som tegn på manglende vedligeholdelse. Der kan ikke konstateres trænedbrydning. Fugtindholdet var ca. 18 vægt%, dvs. normalt. Vinduerne vurderes at være fra ejendommens opførsel. Ved fornyet malebehandling kan vinduerne holde i mange årtier endnu.

Vi henviser til fotorapport fra 2009, 2010 og 2011.

Forsikringstagers hus er fra 1930, og vinduer lige så gamle. Vinduerne er af træ beskyttet med maling og med kittet glas, og både maling og kit skal løbende vedligeholdes. Forsikringstager har ikke foretaget vedligeholdelse i de år, hvor han har ejet huset og anmelder først forholdet 5 år efter overtagelsen. Da vores bygningskonsulent besigtigede i 2009 var vinduerne frønnede, men ikke angrebet af råd eller svamp.

Vinduer, der ikke beskyttes med maling, er udsatte for fugt, og nedbrydning af vindue er foregået i forsikringstagers ejertid pga. manglende vedligeholdelse. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Vi har bemærket, at forsikringstagers rådgiver skriver i sit brev af 6. februar 2012, at der er tekniske fejl udført ved vinduernes bundstykke, men det fremgår hverken af brev eller rapport, hvad disse tekniske fejl består i, og hvordan de har forårsaget fugt og råd i vindue."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Forsikringsselskabet henviser til, at der er sket nedbrydning af vinduerne i forsikringstagers ejertid, samt at dette skyldes manglende vedligeholdelse. På denne baggrund må det i hvert fald lægges til grund, at ved overtagelsen havde vinduerne en sådan tilstand, at manglende forebyggende foranstaltninger ville medføre råd/svampeangreb. Forholdet burde således havde været nævnt i tilstandsrapporten.

Endvidere skal igen henvises til, at det er forsikringsselskabet, som skal godtgøre, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse."

Herefter har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Da vores bygningskonsulent besigtigede i 2009 var vinduer frønnede, men ikke angrebne af råd eller svamp. Huset er overtaget i 2004, og det er ikke unaturligt, at trævinduer skal gennemgås og maling opfriskes efter 5 år. Vi henviser til vedlagte fra www.bolius.dk, hvor det nævnes, at trævinduer skal males med 5-10 års mellemrum, og at sydvendte vinduer er mest udsatte for sol, der nedbryder malingen.

Forsikringstager har ikke løftet sin bevisbyrde for, at skade var til stede ved overtagelsen af ejendommen."

8. Revne i sydfacade

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Mindre revner i sokkel puds.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Utætte fuger og ældre revner i murværk.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentar:**
1	A	3.1 Facader/gavle	Vurderes som inaktive pga alder."

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"**Sydfacade:**
Der ses revner i sokkel som forløber ca. 2.5 m op i murværk.

Revnedannelsen er tydeligvis af ældre dato, hvilket bekræftes af tydelige spor efter tidligere forsøg på afhjælpning / fugning.

Umiddelbart vurderes disse revner ikke at have afgørende betydning for ejendommen som helhed, idet sådanne ikke er usædvanlige i relation til ejendommens alder.

Det anbefales dog at holde revnedannelsen under observation, idet der, set i forhold til revnedannelsen mellem soveværelse og børneværelse på 1. sal, kan være årsagssammenhæng.

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld på dette punkt, idet alene revner i sokkel nævnes, desuagtet det må vurderes, at forholdet er af ældre dato, og derfor har været synlig længe før tilstandsrapporten er udarbejdet.

Forholdt burde være medtaget i Tilstandsrapporten som minimum karakter 'K2', eventuelt med henvisning til karakter 'UN'."

Med henvisning til rapporten fra bygherrerådgiveren har klagerens advokat i klagen til nævnet gjort gældende, at tilstandsrapporten er mangelfuld for så vidt angår revne i sydfacade, og at forholdet derfor må være dækningsberettigende.

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Revnet fundament.
Der ses flere små revner i sokkelpuds/fundament. I TR s 5, pkt. 1.2 er der angivet med K1 og med følgende tekst Mindre revner i sokkelpuds. Dette er nok for 5 år siden korrekt beskrevet. I dag er der lidt flere revner og flere steder er sokkelpudsen faldet af. Det ser ikke ud som ft i de 5 år der er gået har gjort noget ved revnerne, så det er naturligt, at de har udviklet sig i løbet af de forgangne 5 år.
Revnerne er nok naturlige i et 79 år gammelt hus og har ikke konstruktiv betydning.

Sætningsskader i murværk.
Der forekom mindre små revner i murværket rundt omkring, de skønnes ikke at have konstruktiv betydning, men er en del af vedligeholdelsen på et gammelt hus.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Revnet fundament.
Der ses 4 revner mod syd, 2 mod nord og 1 revne mod øst - i fundament. Revnerne er tudsegamle, og bevirker ingen skade på ejendommen. K1 i TR er korrekt benævnt. Et hus vil altid være i bevægelse (det er derfor at der anvendes delitationsfuger mv.), hvorfor en reparation af en revne kan åbne sig igen. En reparation kan dog udføres således, at risikoen for at revnerne genopstår er mindre.

Fugerne.
Der ses utætte fuger og ældre revner på udvendig side af murværket. Det er min vurdering, at forholdet fortsat vil få karakteren K2 ved udarbejdelse af ny TR. Ft. har heller ikke her vedligeholdt facaderne, og det varer ikke længe før at K3 må gives.

Vi henviser til fotorapport fra 2009 og 2011

Vi bemærker, at forsikringstagers rådgiver umiddelbart ikke mener, at revnerne har afgørende betydning for ejendommen, og at de ikke er usædvanlige i relation til ejendommens alder.

Alligevel mener rådgiveren, at tilstandsrapportens beskrivelse af sokkel er forkert, idet karakteren som minimum burde være K2, eventuelt med henvisning til UN.

Både forsikringstagers rådgiver og vores bygningskonsulenter er enige om, at revnerne er af ældre dato. Der er derfor ikke noget, der underbygger, at der er aktuelle sætninger af ejendommen.

Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at opståede revner må udbedres løbende, selv om revnerne ikke udvikler sig (er inaktive). De forskellige byggematerialer i et hus er hele tiden i bevægelse, hvorfor en reparation af en revne kan åbne sig igen.

Vores forsikringstager er med tilstandsrapportens beskrivelse blevet behørigt advaret om sokkels og murens tilstand, og ved ikke at gøre noget i over 7 år har han selv bidraget til, at skaderne eventuelt er forværrede.

Det er vores forsikringstager, der skal dokumentere, at revne i sokkel og murværk har en alvorligere årsag, og det er ikke gjort ved den indhentede rapport."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Selskabets bygningssagkyndige anfører, at revnerne ikke har afgørende betydning for ejendommen som helhed, men at revnedannelsen bør holdes under observation, idet der formentlig kan være årsagssammenhæng mellem disse og revnedannelsen på 1. sal. Herudover bemærkes det, at der er sket en udvikling i revnedannelsen med henvisning til manglende vedligeholdelse.

Tilstandsrapportens karakterisering af K1 vedrørende soklen må betragtes som klart misvisende allerede fordi, der er sket en væsentlig udvikling i revnedannelsen, ligesom det er anerkendt, at revnedannelsen kan have årsagssammenhæng med revnedannelsen på 1. sal.

Også angivelsen af K2 vedrørende facaden med bemærkning om, at revnerne er inaktive, må, som tidligere anført, betragtes som klart misvisende, idet der netop er sket en udvikling i revnedannelsen. Revnerne er derfor ikke inaktive - og burde følgelig ikke have været karakteriseret som inaktive.

Endnu en gang skal henvises til, at Gjensidige Forsikring ikke har godtgjort, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse, ligesom det må have formodningen imod sig, at udviklingen i revnedannelse skyldes almindelig bevægelser i byggematerialer."

Herefter er selskabet kommet med yderligere bemærkninger i brev af 31/8 2012 til nævnet.

9. Revne i vestgavl

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			

25. 82.622

3.1 Facader/gavle	K2	1	Utætte fuger og ældre revner i murværk.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Vurderes som inaktive pga alder."

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"**Vestgavl:**
Mellem udvendig kælderdør og overliggende vindue i trapperum, ses revne i murværk fra stik over dør og ca. 1 m op. Revnen er gennemgående til indvendige side.

Revnedannelsen er tydeligvis af ældre dato, hvilket bekræftes af tydelige spor efter tidligere forsøg på afhjælpning / fugning.

Revnedannelsen vurderes at være i fortsat udvikling, og formodes af føre til egentlig svigt, såfremt den ikke afhjælpes.

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til revnedannelse, idet denne revne slet ikke er omtalt.
Det vurderes, at dette forhold er så fremskredent, at det i Tilstandsrapporten som minimum burde være karakteriseret som 'K2'."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"På vestgavlen kan der konstateres en gennemgående evne (det vil sige den også kan ses indefra), der går fra kælderdøren og op til det i overliggende vindue.

I tilstandsrapporten er alene (helt generelt) nævnt med karakteren K2 *'utætte fuger og ældre revner i murværk',* og i den tilknyttede note er de vurderet som inaktive. Det er ikke nærmere angivet, om det er fugerne, der vurderes som inaktive, om det er revnerne, der vurderes som inaktive, elle om det er begge dele.

Efter [bygherrerådgiverens] vurdering er revnen over kælderdøren i høj grad er aktiv. Såfremt den ikke afhjælpes vil den udvikle sig og føre til egentlig svigt (bilag …).

Som nævnt ovenfor er revnen (specifikt) slet ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Også på dette punkt er tilstandsrapporten mangelfuld, da forholdet som minimum burde være karakteriseret som K2, på grund af dens fremskredne karakter.

Også dette forhold må derfor anerkendes som dækningsberettiget, jf. pkt. 17."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Over kældernedgang på vest facaden er der flere kraftige revnedannelser i murværket som hvis de ikke ordnes inden for kort tid vil medføre alvorlige skader. I TR s. 5 pkt. 3.1 er der en

K1 (slåfejl, for der står K2 i tilstandsrapport) karakter med følgetekst - ældre revner i murværk. Dette var nok korrekt for 5 år siden, men da ft ikke har gjort noget i de 5 år han har ejet huset, og der er ikke reageret og udført rep. inden for overskuelig tid, hvilket har fået forholdet til at udvikle sig. Forholdet bør afvises, da det var beskrevet korrekt i TR.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Der ses utætte fuger og ældre revner på udvendig side af murværket. Det er min vurdering, at forholdet fortsat vil få karakteren K2 ved udarbejdelse af ny TR. Ft. har heller ikke her vedligeholdt facaderne, og det varer ikke længe før at K3 må gives.

Vi henviser til fotorapport fra 2009 og 2011.

Vores forsikringstagers rådgiver mener, at denne revne burde have været særskilt fremhævet i tilstandsrapporten med minimum karakter K2.

Dette er vi ikke enige i. Tilstandsrapporten beskriver, at der på hele ejendommen er revner i murværk, og der er givet karakteren K2, som beskriver et alvorligt forhold.

Både forsikringstagers rådgiver og vores bygningskonsulenter er enige om, at revnerne er af ældre dato. Der er derfor ikke noget, der underbygger, at der er aktuelle sætninger af ejendommen.

Det er i øvrigt ikke usædvanligt, at opståede revner må udbedres løbende, selv om revnerne ikke udvikler sig (er inaktive). De forskellige byggematerialer i et hus er hele tiden i bevægelse, hvorfor en reparation af en revne kan åbne sig igen.

Vores forsikringstager er med tilstandsrapportens beskrivelse blevet behørigt advaret om murens tilstand, og ved ikke at gøre noget i over 7 år har han selv bidraget til, at skaderne eventuelt er forværrede.

Det er vores forsikringstager, der skal dokumentere, at revne i murværk har en alvorligere årsag, og det er ikke gjort ved den indhentede rapport."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Igen anfører den bygningssagkyndige, at revnedannelsen er i fortsat udvikling, samt at det vil medføre alvorlige skader, hvis ikke der sker udbedring inden for kort tid.

Alene på denne baggrund kan det konstateres, at tilstandsrapporten indeholder en klart misvisende oplysning, når det her er beskrevet, at der er tale om *'inaktive revner',* ligesom forholdet burde have været karakteriseret som K3."

Herefter er selskabet kommet med yderligere bemærkninger i brev af 31/8 2012 til nævnet.

10. Vindskeder

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

27. 82.622

"**Vindskeder:**
Vindskeder ses nedbrudt, især på vestgavl. Ved tagudhæng mod syd, ses fremskredet angreb af råd.

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld i forhold til defekte vindskeder, idet disse slet ikke er omtalt, og burde være angivet med karakter 'K2'."

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidiges begrundelse for, at skaden ikke er dækningsberettiget, er, at det ikke er unormalt, at vindskeder kun holder i ca. 15 år, samt at der ikke var tale om råd på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Efter min opfattelse burde forholdet under alle omstændigheder have været nævnt i tilstandsrapporten, henset til at slid og ælde med nærliggende mulighed for skader skal anføres i tilstandsrapporten.

Og da forholdet slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, har min klient ikke haft mulighed for at tage skadernes reelle karakter i betragtning, jf. policens pkt. 17.1, hvorfor forholdet er dækningsberettiget."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Enkelte vindskeder fremstår frønnede og med begyndende råd. Der er ikke nævnt noget i tr. vedr. vindskeder, men det er ca 5 år siden ft overtog ejendommen, så der kan være sket meget i denne periode. Vindskeder betragtes byggeteknisk som en "slid del", dvs en konstruktion der opsættes på særlig udsatte steder for at beskytte bagvedliggende bygningsdele. I alm privatbetingelser er de undtaget råd og svamp da det er rimeligt naturligt at de udsættes for vejrpåvirkninger, der nedbryder den relativt hurtigt. Det er ikke usædvanligt, at vindskeder kun holder i ca 15 år.
Forholdet skal afvises, da det skønnes, at de ikke var rådangrebet ved overtagelsen i 2004.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Vindskederne trænger til fornyet vedligeholdelse. Ft. har intet gjort i sin ejertid. Umiddelbart ses kun begyndende trænedbrydning et sted (ved endetræ), men det kan kun afgøres fra meget lang stige eller stillads. Vindskederne er gamle, antagelig mere end 15-20 år. Ved fornyet vedligeholdelse skulle vindskederne nok kunne holde i yderligere ca. 5 år, hvorefter de må udskiftes. Træ udendørs vil altid påbegynde nedbrydningen, når træet monteres. Derfor ville der sikkert have været bagatelagtig nedbrydning for 6 år siden.

Vi henviser til fotorapport fra 2009, 2010 og 2011.

Vindskeder opsættes for at forhindre, at der trænger vand ind til tagkonstruktionen. Men samtidig sidder vindskeder ekstremt udsat for vind, sne og regn. Når de som her er af træ, er de ekstremt udsat for nedbrydning og skal hyppigt vedligeholdes med træbeskyttelse eller maling, ligesom de har en begrænset levetid.

Forsikringstager har ikke foretaget vedligeholdelse i de år, hvor han har ejet huset og anmelder først forholdet 5 år efter overtagelsen.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der var nedbrydning af vindskeder ved overtagelsen af huset. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/8 2012 til nævnet bemærket:

"Gjensidige Forsikrings bygningssagkyndige angiver på den ene side, at det er sædvanligt, at vindskeder kun holder i 15 år, og på den anden side at de konkrete vindskeder er over 15-20 år gamle. Det må derfor lægges til grund, at vindskederne har haft en sådan tilstand, at der burde have været gjort bemærkning herom i tilstandsrapporten.

Endvidere har Gjensidige Forsikring ikke godtgjort, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse i [klagerens] ejertid. Derudover bemærkes, at bygningssagkyndige selv nævner, at der ikke har været medbragt en stige således, at området kunne besigtiges korrekt."

Herefter er selskabet kommet med yderligere bemærkninger i brev af 31/8 2012 til nævnet.

11. Skorsten

Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten omtaler heller ikke problemerne med skorstenens forfald.

Ingen af de byggesagkyndige - hverken ham der udarbejdede tilstandsrapporten eller dem, der på vegne af Nykredit har besigtiget huset - har besigtiget skorstenen tilstrækkeligt.

Som nævnt ovenfor falder der sten ud af skorstenen, og skorstenen er utæt. Med stor sandsynlighed svigter skorstenens funktion indenfor overskuelig tid og skorstenens forfatning udgør tillige en åbenbar risiko for skade på andre dele af huset.

Efter min klare opfattelse burde skorstenens skader efter derfor have været nævnt i tilstandsrapporten - minimum som K2 eller UN.

Af den grund bør forholdet anerkendes som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"I 2007 anmeldte forsikringstager utætheder ved tag, og vi dækkede bl.a. ny inddækning omkring skorsten.

Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent følgende:

Skorstenen var ved besigtigelsen eftergået af en murer, og det var lidt svært at forstå hvad ft ville, men skorstenen er den originale fra ejendommens opførelse, dvs ca 79 år gammel. En skorsten står oppe i det fri og for vand og nedbør fra alle 4 verdenshjørner, dvs at den er be-

liggende på et meget udsat sted, hvorfor der ifølge levetidstabellerne fra F&P side 15 kan ses, at restlevetiden allerede fra 30 år er på 20 %, og denne skorsten er ca 79 år gammel, så dens evt nedslidte tilstand er helt naturlig, hvorfor forholdet bør afvises.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent følgende:

Vi har erstattet tætning omkring skorsten og reparation af nogle rygningssten derved. Arbejdet er udført. Selve piben er den originale, og fuger og sten ser intakte ud. Der ses ingen skade. Ft. har ikke vedligeholdt noget på piben.

Forsikringstager sendte os brev af 14. marts 2011 fra skorstensfejermester (klagens bilag 14), som skrev, at en trykprøve med røgpulver viste, at skorsten var utæt, og at der var defekte fuger.

Sammen med klagen er også fremsendt et tilbud fra 2009, som vores forsikringstager har indhentet på nedrivning af og opmuring af ny skorstenspibe (klagens bilag …), samt en regning fra 1999 til sælger om bl.a. reparation af mørtelfuger i skorstenen.

Forsikringstagers hus er fra 1930 og skorstenen lige så gammel. Huset har nået en alder, hvor murværk og fuger skal eftergås med jævne mellemrum. Forsikringstager har ikke foretaget vedligeholdelse i de år, hvor han har ejet huset og anmelder først forholdet 5 år efter overtagelsen.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at skorstenen var utæt ved overtagelsen af huset. Forsikringstager har derimod dokumenteret, at skorstenen er blevet vedligeholdt i sælgers ejertid. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Herefter er parterne kommet med yderligere bemærkninger i breve af 22/8 og 31/8 2012.

12. Kældervægge/fundamenter

I rapport af 5/9 2011 fra bygherrerådgiver hedder det bl.a.:

"*Kældervægge / fundamenter:*
Generel fornemmelse af let mug og lugt af skimmelsvamp i kælderen.

På østlige kælderydervæg ses tydelige udtræk af salpeter, hidrørende fra utæthed i betonvæggen.

Indvendig i nordvestlige hjørne ses tydelig skimmelvækst på væg ved kældergulv.

NB: Tilstandsrapporten er mangelfuld på dette punkt, idet ovenstående forhold ikke er nævnt, desuagtet det må vurderes, at begge forhold har været synlige længe før tilstandsrapporten er udarbejdet, med mindre det har været skjult af inventar og / eller nyrepareret / malet kort før besigtigelsen."

Klagerens advokat har i brev af 22/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

30. 82.622

"Faktum er således, at fugtskaderne ikke er anført i tilstandsrapporten, og de er omfattet af policens skadesbegreb.

Forsikringens begrundelse for, at forholdet ikke er en dækningsberettiget skade er, at der er tale om et gammelt hus, som blev bygget af andre materialer, end hvad man bruger nu, og at man, dengang huset blev bygget, ikke havde så meget fokus på fugtindtrængning.

Dette bestrides.

Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten, idet slid og ælde, der giver nærliggende mulighed for skader, skal anføres i tilstandsrapporten. Det er da også efter min opfattelse helt sædvanligt, at et sådant forhold fremhæves i tilstandsrapporten, således at en potentiel køber kan være sig det bevidst forud for handlen.

Afslutningsvis noteres det, at forsikringen ikke har gjort gældende, at man ikke har kunnet konstatere skaden på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Skaden bør derfor anerkendes som dækningsberettiget."

Heroverfor har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet anført:

"Huset er bygget i 1930, og på det tidspunkt fugtsikrede man ikke kældre og anvendte ikke kældrene til beboelse, men alene til sekundære formål som fyrrum og opbevaring af brændsel, vaskerum mv.

Ved besigtigelsen i 2009 konstaterede vores bygningskonsulent:

Flere af yder kældervæggene er opfugtede og med begyndende pudsafskalninger; dette er helt naturligt for et hus fra 1930, og forholdet skal afvises.

Ved besigtigelsen i 2010 konstaterede vores bygningskonsulent:

Kælderydervægge viser normalt fugtindhold op til terrænniveau. Væggene har stedvis afskalninger, hvilket ikke er unormalt, og kælderen kan anvendes som den er tiltænkt. Der er ikke udført dræn+fugtisolering.

"Skade" er i ejerskiftebetingelserne defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdene ved kældervæggene i dette hus afviger ikke fra andre huse bygget i 1930. Fugt i kældervægge udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet er ikke dækket."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

…

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

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

...

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at godtgøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag bemærker nævnet til de enkelte forhold:

32. 82.622

1. Ejendommens fuger

Forholdet vedrørende mørtelfugerne findes ikke at gå ud over, hvad klageren ved sin overtagelse af ejendommen i 2004 måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

2. Udvendig kældertrappe

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet findes derfor med rette at have afvist kravet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17.1.

3. Revne i værelse/soveværelse

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

4. Badeværelse

Nævnet finder det ikke bevist, at der er tale om dækningsberettigende ulovligheder i badeværelset. Dette udelukker imidlertid ikke, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Nævnet har bemærket sig, at selskabet ikke har afvist at dække utæt samling mellem faldstamme og gulvafløb. Selskabet har alene henvist klageren til husforsikringens rørskadedækning pga. denne forsikrings lavere selvrisiko.

33. 82.622

5. Udvendig østgavl

Det omtvistede forhold findes ikke at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og nævnet kan derfor ikke - på det foreliggende grundlag - pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

6. Lyskasser/kældervinduer

Det anførte vedrørende lyskassernes opbygning/kældervindue findes ikke at gå ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det findes ikke godtgjort, at forholdet vedrørende betonerosion udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Det findes heller ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

7. Vindue i sydvendt kvist

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at nedbrydningen af vinduet er sket i klagerens ejertid, og at nedbrydningen skyldes klagerens manglende vedligeholdelse. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade, eller at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

8. Revne i sydfacade

I en situation som den omhandlede, hvor klageren angiveligt ikke har gjort noget ved revnerne i en længere årrække, findes forholdet ikke at gå ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat.

9. Revne i vestgavl

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse kan føre til et andet resultat.

10. Vindskeder

Det findes ikke godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der på daværende tidspunkt - under forudsætning af fortsat normal vedligeholdelse - var nærliggende risiko for skade.

11. Skorsten

Efter det oplyste finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade. Der er således ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

12. Kældervægge/fundamenter

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene m.v. er opført er opført efter gængse byggemetoder i 1930. Da klageren ikke har godtgjort, at der er fejl ved bygningen, må nævnet antage, at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder det ikke dokumenteret, at det i bygherrerådgiverens rapport omtalte skimmelsvampeangreb er af et sådant omfang og intensitet, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

35. 82.622

Med de ovenfor anførte forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen