916/13

Den 21. maj 2013 blev i sag nr. 82.907:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Gjensidige Forsikring ASA (tidligere Nykredit Forsikring A/S). De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens tagsten, kælderydervægge, hovedtrappe, elradiator og kloakafløb.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader på ejendommens tagsten og kælderydervægge bl.a. med henvisning til, at skaderne ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb. Efter sagens indbringelse af sagen for nævnet har selskabet tilbudt klagerne at dække udgifterne til udskiftning af 40 tagsten. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skaden på hovedtrappen med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at skaden var til stede på overtagelsesdatoen. Selskabet har afvist de anmeldte skader på kloakafløb og elradiator med henvisning til, at klagerne anmeldte forholdet efter, at anmeldelsesfristen var udløbet.

Klagernes hus er fra 1972. Klagerne overtog ifølge skødet ejendommen den 1/12 2001. Forsikringen trådte i kraft for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport, der blev udarbejdet den 12/4 2001, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

2. 82.907

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Kommentar**
…		
Tagbelægning - Tegl	A	
Taghældning - > 35 grader	A"	

Af tillægget - kvalitetsmærket - til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
A			
…			
-	Tagbekl. SFB (47)	85 %"	

Det fremgår af sagen, at klagerne den 19/10 2001 bl.a. anmeldte en skade på ejendommens tagsten. Selskabet anerkendte, at der var tale om en dækningsberettigende skade, og gav tilsagn til udskiftning af ca. 65 forvitrede tagsten. Det fremgår af sagen, at selskabet den 25/6 2002 modtog en faktura af 17/6 2002 fra klagernes tømrermester vedrørende udskiftning af 110 tagsten. Ved brev af 24/10 2005 anmeldte klagerne, at der fortsat var tagsten, der eroderede. Selskabet meddelte ved brev af 25/11 2005 til klagerne, at den anmeldte skade på tagstenene var dækningsberettigende, og dækkede udgifterne til udskiftningen af ca. 5-10 tagsten. Ved brev af 18/9 2011 til selskabet anmeldte klagerne bl.a., at der fortsat var tagsten, der eroderede. Derudover anmeldte klagerne fugtproblemer ved kælderydervæggene og revner i hovedtrappen. Af brevet fremgår endvidere bl.a.:

"**Taget:**
Der er fortsat sten, der eroderer på begge sider af taget. Enkelte sten i kanten af taget, har vi selv udskiftet, men der er en del tagsten, som vi ikke kan nå. Vi fik af det første firma, der udskiftede ca. 110 sten, at vide at det ikke var muligt at købe nye sten til taget - men de skaffede brugte, som vi stadig har et lille lager af. Nogle af de sten, der skal skiftes, er nogle af de brugte sten, som de skaffede dengang."

Ved brev af 26/2 2012 til selskabet anmeldte klagerne forholdet vedrørende kloakafløbene og elradiatoren. Af brevet fremgår bl.a.:

"Ultimo december måned skete der en kortslutning i gulvvarmen i vore 2 badeværelser. Begge værelser er styret af samme termostat, som vi først troede var problemet. Vi tilkaldte en elinstallatør, der fik vort store badeværelse til at fungere igen - men det lille gæstetoilet/baderum, kunne han ikke få til at virke igen. Vi konstaterede da 2 problemer, som vi ikke har hørt om før - og som ikke er nævnt i den oprindelige synsrapport. Dels er den eksisterende el-

radiator ulovligt sat op for tæt ved brusebadet. Dels skal udløbet ændres ved nyetablering af gulvvarmen, idet vi ifølge … EL & VVS vil få en K3 anmærkning, når/hvis vi skal sælge huset, fordi det eksisterende udløb (som er lig med udløbet i det store badeværelse) giver risiko for fugt i gulvkonstruktionen, med deraf mulighed for råd og svamp. Muligvis kan det være årsagen til det svampelignende udtræk, som jeres synsmand så i kælderrummet under gæsteværelset, hvor han fortalte os, at det var tegn på fugtdannelse - men at vi blot skulle støvsuge loftet."

Ved brev af 1/3 2012 meddelte selskabet, at det afviste forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed.

I klageskema af 13/7 2012 har klagerne bl.a. anført:

"1.Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Oprindelig anmeldelse var 18. september 2011. Herefter anmeldte vi yderligere skade i brev af 26. februar 2012, idet vi iflg. policen for huse med kvalitetsmærke kan anmelde 3 måneder efter normal udløb af forsikringen. Vi har skøde på overtagelse af ejendommen den 1. december 2001 - og police gældende fra 1. december 2001 - men lejede os ind for at male huset indvendigt pr. 1.november. I bestemmelserne for kvalitetsmærkehuse (pkt 6), kan der anmeldes skader i perioden fra tilstandsrapportens udarbejdelse til ejendommen overtages af forsikringstager. Vi overtog pr. 1. december iflg. skødet og Nykredit Østifternes Forsikring (NU Gjensidige) påstand om ny forsikringsperiode fra 1. november 2001 er derfor irrelevant.
Ad Taget: Taget er repareret nogle gange på forsikringens regning, men sten eroderer fortsat. Først nu i Gjensidiges brev af 1. marts 2012, bliver vi gjort bekendt med at sten af typen K21 har en brændingsfejl, som gør at stenene må anses for udtjente. Havde vi fået det at vide ved vor første anmeldelse, havde vi naturligvis anmodet om, at alle tagstenene blev skiftet til nye uden denne indbyggede fejl.
Ad Fugtindtrængning i kælderydervægge: Dette er tidligere afvist i nævnet, med henvisning til, at det ikke var normalt med omfangsdræn på tidspunktet for bygningens opførelse. Men vi er blevet klar over, at det intet har at gøre med dræn. Bygningen er bygget i sandet jord, der af sig selv virker drænende. Problemet er, at fundamenterne er opbygget med lecabeton, som ikke er færdigbehandlet med tjære, hvilket giver fugtgennemtrængning, hvor maling bliver til vat bestemte steder i fundamentet.. Derfor har vi rejst problemet på ny, da det ikke er lykkedes at stoppe disse skader. Vi finder at forsikringens ordlyd fuldt dækker vort krav + at de tidligere ejere har svaret nej til problemer med fundamenterne, hvilket giver Gjensidige regresmulighed overfor tidligere ejere. Det er ikke rimeligt, at vi skal stå alene tilbage med et så væsentligt problem.
Ad Hovedtrappen: Gjensidige afviser, da skaderne ikke ses at have været til stede ved overtagelsen. For det første har vi tegnet en 10 års forsikring for at være dækket ind de første 10 år. For det andet har de tidligere ejere mange steder skjult problemer (som f.eks. fundamenterne) - men også her mht. hovedtrappen. Selve skaden viser sig først i løbet af 2011 idet fyldninger giver efter og skaderne fremkommer. Derfor fastholder vi også disse krav.
Ad revne i kældervæg: Håber konsulentens ord om, at der ikke er tale om sætningsskade er korrekt - men vanskeligt for os at afgøre, om det er korrekt.
Ad nye forhold anmeldt i brev af 26. februar 2012: Afvist på grund af for sent anmeldt skade. Som nævnt øverst, har vi efter vor mening anmeldt rettidigt, hvorfor vi finder at Gjensidige er forpligtiget til at acceptere det anmeldte.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Ad taget: Udskifte alle tagsten da vi ikke er blevet underrettet om tagstenenes egentlige problem i tide!
Ad fundamenterne: Dække udgifterne ved tætning af fundamenter.,
Ad hovedtrappen: Dække udgifterne ved reparation af trappen.
Ad revne i fundament: Dække udgifterne ved reparation og ommaling af fundament indvendigt.
Ad nye forhold: Dække udgifterne til nye afløb i hoved og gæste toilet, idet disse vil give os K3 anmærkning ved vort evt. salg af ejendommen - dette er vi ikke underrettet om i tilstandsrapporten. Vi har anmeldt skaden på elvarme i gulvene til vort normale forsikringsselskab GF forsikring, som vi kan forstå vil dække skaden ved el varmekablerne - men p.t. uvist i hvilket omfang - dog vil de ikke dække de lovpligtige rigtige afløb. Derfor fastholder vi også krav om dækning i det omfang, vi ikke får dækket disse udgifter - også med hensyn til fjernelse af ulovlig opsat el-radiator i gæstetoilettet og eventuelle udgifter ved ændring af elinstallationen."

Efterfølgende har klagerne i brev af 29/9 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi skal endvidere oplyse, at vor normale GF husforsikring, nu har dækket reparation af elvarme i gulvet i det lille gæstebadeværelse, som følge af en kortslutning. Vi har betalt kr. 1.315 for den afløbsrist, som vi fik at vide ville give en K3. Da de alligevel skulle skifte klinkerne kunne vi lige så godt få det på plads med det samme. I det store badeværelse, fik elektrikerne tidligere elvarmen i gang igen, så her har det ikke været muligt at skifte afløbet på samme måde, jfr. vor klageskrivelse. Så nævnet bedes fortsat afgøre, hvorvidt en sådan udskiftning med heraf afledte udgifter til nyt klinkegulv skal dækkes via ejerskifteforsikringen med kvalitetsmærke."

Dertil har selskabet i brev af 8/11 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringstagerne har anmeldt en del forhold til ejerskifteforsikringen, men nærværende besvarelse af klagen vedrører alene de forhold, som forsikringstagerne har indbragt for nævnet.
…
Taget
Forsikringstagerne anfører i deres klage til nævnet, at der fortsat er sten, som eroderer. De oplyser, at der er tale om sten af typen K21, som har en brændingsfejl, som betyder, at stenene er udtjente. Forsikringstager ønsker, at alle stenene bliver udskiftet til nye uden denne fejl.

Som det fremgår af ovennævnte gennemgang af sagens fakta har vi i 2001 anerkendt dækning for partiel udskiftning af enkelte tagsten mod vest og øst, jf. vores brev til forsikringstagerne af 30. november 2001. Vi anerkendte dækning for afskalninger, da forsikringstagerne netop havde overtaget ejendommen og taget på daværende tidspunkt alene var 30 år gammelt. Vores dækningstilsagn var alene begrænset partielt til de på daværende tidspunkt forvitrede tagsten mod vest og øst, i alt ca. 40 stk.

Vi har efterfølgende besigtiget taget 4 gange (sidste gang den 21. september 2012).

Det fremgår af den interne konsulentrapport efter vores besigtigelse den 18. november 2011, at der primært på den vestvendte side var tagsten med revner og afskalninger, ca. 20-30 stk. På den østvendte side var der et mindre antal sten med revner og afskalninger. Det var hovedsageligt på den flade bund af tagstenen, at der var revner og afskalninger. På den vestvendte side var udprægede forekomster af blade/nåle, skidt, samt alger og mos på tagbe-

lægningen. Der var udpræget mos i tagstenssamlingerne, hvor mossen formodes at 'løfte' tagstenene en smule.

Taghældningen blev skønnet til ca. 30 grader med undertag af klar monarfol, antageligt uden afstandslister.

Årsagen blev af vores konsulent angivet at være lokale frostsprængninger, som sker hvis stenene ikke udtørrer hurtig nok. Årsagen til fugtophobningen i stenene kan skyldes flere ting; manglende tørring nedefra pga. mangelfuld ventilation mellem undertag og tagsten, manglende tørring oppefra pga. ansamlinger og belægninger på tagstenene, lokale tilstopninger af falssystemet og uhensigtsmæssig lerkvalitet.

Ved vores seneste besigtigelse den 21. september 2012 konstateres det, at der på tagflade mod hovedindgang (tagets østvendte side) er ca. 10-15 tegl, som fremstår med revner/afskalninger og bør skiftes, og at der på tagflade mod have (tagets vestvendte side) er ca. 20-25 tegl, som fremstår lige sådan. Ved besigtigelsen konstateres det også, at der er et velfungerende monarfol undertag, at tagrummet er tørt, og at der ingen skader ses i tagrummet.

Det er konsulentens generelle vurdering, at taget er i god stand - hvilket også fremgår af de optagne fotos - at der er tale om afskalninger, som er forventelige ud fra tegltype og alder, men at der er enkelte skader, der bør udbedres straks.

Vi bemærker, at de afskallede sten, som vi konstaterede ved vores seneste besigtigelse den 21. september 2012 er identisk med de afskallede sten, som vi besigtigede den 18. november 2011. Således er der ikke sket en negativ udvikling i forholdet af afskalningerne på det år, som er forløbet mellem disse 2 besigtigelser.

Det er fortsat vores opfattelse, at årsagen til de lokale revner og afskalninger i stenene er frostsprængninger.

Frostsprængning sker, hvis tagstenene lokalt ikke udtørrer hurtigt nok, og der således ophobes fugt i stenene. Når frosten kommer, revner og afskaller de sten, som indeholder 'for meget' fugt. Som anført ovenfor er det vores vurdering, at der er flere årsager til, at der sker denne fugtophobning i tagstenene lokalt. Vi er ikke i stand til at udpege en hovedårsag - mest sandsynligt er det nok, at der er tale om samvirkende årsager til fugtophobningen.

Det er imidlertid ikke vores opfattelse, at årsagerne hverken hver især eller sammen udgør skader i forsikringens forstand, hvilket vi vil begrunde nærmere nedenfor.

I relation til at taget er lagt uden afstandslister (mangelfuld ventilation og deraf manglende udtørring nedefra) vil vi nævne, at der er tale om et tag, som er oplagt i 1972. På daværende tidspunkt i 1972 var det ikke gængs byggeskik at montere afstandslister mellem lægter og undertag, hvorfor der er tale om et forventeligt forhold for en bygning / et tag, som er opført i 1972.

Således udgør manglende afstandslister på et tag fra 1972 ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende bygninger/tage af samme alder, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6.

Herudover vil vi bemærke, at konsulenterne har konstateret, at der er en del forekomster af blade, nåle skidt samt alger og mos på tagbelægningen. Det skal nævnes, at mos og orga-

nisk materiale optager og holder på fugten og opfugter dermed tagstenene unødvendigt. Ved vores besigtigelse af 18. november 2011 anføres, at 'der var udpræget mos i tagstenssamlinger, hvor mossen formodes at løfte tagstenene en smule'. At der ligger en del mos, alger, blade etc. på tagfladerne fremgår i øvrigt også af de optagne fotos.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen side 6 pkt. 2, nr. 5 er anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Forsikringstagers manglende vedligeholdelse efter overtagelsen af ejendommen i 2001 - dvs. i de ca. 10 år, som de har haft ejendommen - og den betydning, denne manglende vedligeholdelse har haft og vil have på stenene (mos og organisk materiale optager og holder på fugten og opfugter dermed tagstenene unødvendigt), er således et forhold, som ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Vi henviser i den forbindelse også til forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6, hvorefter forsikringsdækning er betinget, at forholdet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen jf. pkt. 1 side 6. Forhold, som skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse, er ikke forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Herudover vil vi nævne, at der er tale om K21-tagsten, som oplægges med en skumstrimmel/tætningsliste mellem stenene. Denne strimmel bliver ad åre nedbrudt og utæt lokalt, og der samler sig derfor skidt og snavs i samlingen, som også holder på fugten og forhindrer udtørring af stenene. At skumstrimlen på forsikringstagers tag lokalt er nedbrudt efter 40 år er et forventeligt forhold for en bygning/tag af denne alder.

På baggrund af ovenstående er skadesbegrebet ikke opfyldt, idet nedbrudte skumstrimler i et tag af denne alder ikke - hverken nu eller på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2001 - udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt forhold i forhold til tilsvarende konstruktion af samme alder jf. forsikringsbetingelserne side 6 pkt. 1.

Endelig vil vi nævne, at forsikringen ikke dækker forhold, som består i udløb af levetid, jf. også forsikringsbetingelserne pkt. 2 nr. 6 på side 6.

Forsikringstager gør i sin klage til Nævnet gældende, at de oplagte tagsten er af typen K21, som er konstateret er af mindre god kvalitet som følge af lerindholdet i stenen. Forsikringstager mener derfor, at vi skal betale for en udskiftning af stenene.

Det er helt korrekt, at lerindholdet i disse ældre k21-teglsten (oplagt i 60'erne og 70'erne) medfører, at stenene har mulighed for at suge mere vand til sig, end man vil se det på andre anerkendte røde teglsten fra de år. K21-teglstenen har derfor en lidt større risiko for at frostsprænge lokalt med deraf følgende kortere levetid. Dette er et generelt kendt fænomen med denne type teglsten.

Levetiden for røde tegltage på bygninger, som blev opført i 1970'erne med K21 tegl er omkring 30-60 år afhængig af husets placering og vedligeholdelsen ved fjernelse af organisk materiale (mos, alger, nedfald) og løbende lokal udskiftning af ødelagte sten.

Som anført ovenfor er taget på nuværende tidspunkt 40 år gammelt.

Taget er i god stand, og der er intet usædvanligt konstateret ved forsikringstagers tegltag, når det tages i betragtning, at der er tale om et rødt K21 tegltag, som blev lagt i 1972. Tagets udseende og stand er forventelig og påregnelig - de nyligt optagne fotos viser, at der er tale om et tag i god stand med alene et mindre omfang af afskalninger (i alt 30-40 tegl). Vi er derfor helt uenige i, at stenene bør skiftes alene af den grund, at det er en K21-teglsten.

Herudover vil vi understrege, at der er tale om et fuldt ud tæt og funktionsdygtigt tag. Der er opsat et Monarfol-undertag, som er velfungerende og tæt, tagrummet er tørt, og der ingen skader at se i tagrummet. (For god ordens skyld bemærkes i relation til vores brev af 1. marts 2012, at den omtalte fugt i ydervæg ikke skyldtes tagstenene, men en utæt tagrende jf. vores interne konsulentrapport og billeder af 6. og 8. november 2001.)

Efter gennemgang af ovenstående, hvorefter frostsprængninger sker som følge af en kombination af manglende ventilation (ingen afstandslister i 1972) - lokal nedbrydning af skumstrimlen på grund af alder - forsikringstagers mangelfulde vedligeholdelse efter overtagelsen - sten af mindre god kvalitet (K21), er det vores opfattelse, at tagkonstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme fra 1972 med disse opsatte teglsten. Taget generelt i god stand, og der er tale om et mindre omfang af afskalninger og en forventelig aldersmæssig nedslidning for et tag, som nu er 40 år gammelt.

Vi kan således ikke anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til Ejerskifteforsikringens skadesbegreb jf. forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6.

Vi bemærker, at vi i 2001 anerkendte at udskifte et begrænset antal tegl, da taget på daværende tidspunkt alene var 30 år gammelt, og da afskalningerne blev konstateret umiddelbart efter forsikringstagers overtagelsestidspunkt.

Vi fastholder, at det ikke er ejerskifteforsikringens opgave at forestå den løbende vedligeholdelse af taget over en 10-årig periode bl.a. i forhold af lokal udskiftning af sten, men for at få løst denne sag er vi - med henblik på sagens afslutning - indstillede på over Ejerskifteforsikringen at erstatte udgifterne til en udskiftning af de ca. 40 sten, som lokalt er konstaterede frostsprængte.

Vi mener dermed, at vi til fulde har opfyldt vores dækningsforpligtelse over for forsikringstagerne i relation til frostsprængte teglsten.

Såfremt nævnet - mod vores forventning - skulle beslutte, at vi skal anerkende forsikringsdækning for udskiftning af alle tagstenene, vil vi understrege, at vi endnu ikke har foretaget en erstatningsopgørelse eller taget stilling til afskrivning, da vi ikke har truffet afgørelse herom.

Vi bemærker, at klagen alene går på udskiftning af tagstenene, hvorfor det er vores opfattelse, at nævnet ikke kan tage stilling til erstatningsopgørelsen eller afskrivningen i denne sag.

Såfremt nævnet beslutter, at vi skal anerkende forsikringsdækning for alle tagstenene, vil vi herefter over for forsikringstagerne foretage erstatningsopgørelsen og vurdering af afskrivning.

Fugtindtrængning i kælderydervægge
Indledningsvist vil vi nævne, at forsikringstagerne tidligere har indbragt forholdet vedrørende fugtindtrængning i kælderen for Ankenævnet for Forsikring. Gjensidige (tidligere Nykredit Forsikring) fik medhold i sagen, og vi henviser i den forbindelse til kendelsesnr. 60.643.

8. 82.907

Forsikringstagerne anfører nu i deres klage til nævnet, at fugtindtrængning ikke skyldes manglende dræn. De henviser til, at bygningen er opført på sandet jord, hvilket i sig selv virker drænende, og at fugtgennemtrængning derfor i stedet skyldes, at fundamenterne er opbygget med lecabeton, som ikke er færdigbehandlet med tjære.

Det er forsikringstagerne, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Uanset at bygningen er bygget på et eventuelt drænende sandlag, vil der dog fortsat trænge fugt/vand ind til huset jf. nærmere herom nedenfor. Det er ubestridt, at etableringen af et omfangsdræn ville mindske fugtindtrængningen til kælderen i høj grad.

Det er også ubestridt, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1972. Vi lægger derfor til grund, at det er BR-66, som finder anvendelse for bygningens opførelse, da BR72 først trådte i kraft pr. 1. januar 1973, og idet det er tidspunktet for kommunens modtagelse af byggeansøgningen, som er bestemmende for hvilket bygningsreglement, som finder anvendelse.

Vi har senest - i relation til kælderen - foretaget besigtigelse med vores konsulent den 18. november 2011.

Ved besigtigelsen sås flere steder i kælderen tegn på partielle opfugtninger i kælderydervægge, primært i stort kælderrum, vestvendt ydervæg samt hjørne i gang ved udvendig kælderdør. Opfugtningen bestod af udboblende maling, misfarvninger og salpeterudblomstringer, og ved stikprøvemålinger kunne der konstateres opfugtning af varierende grader i kældervægge.

Der er udført prøveopgravning udvendigt på vestsiden, hvor kældervæggen sås at være udført af lecablokke, som udvendigt var påført en tynd cementblanding.

Der er tale om en bygning/kælderkonstruktion, som er opført efter de på daværende tidspunkt gængse byggemetoder. På daværende tidspunkt var der ikke specifikke krav til fugtsikring af kælderydervægge, jf. BR-66, og der var heller ikke krav om udsmøring af tjære på kælderydervæggene. At der ikke er påsmurt tjære på kælderydervæggene udgør således ikke en fejlkonstruktion.

De fugtforekomster, som er konstateret og registreret i forsikringstagernes kælder skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen/kælderen. Fugtforekomsterne er ikke usædvanlige, men forventelige for en kælder, som er opført i 1972. At der ikke er tale om usædvanlige fugtforekomster for en kælder, som er opført i 1972 underbygges også af de optagne fotos, jf. billedrapport af 8. december 2011.

På baggrund af ovenstående må vi igen fastholde, at der ikke i kælderen på nogen måde - hverken vedrørende omfanget af fugt eller det forhold, at der ikke er påsmurt tjære på lecablokkene - er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning/kælder af samme alder (1972).

Som anført ovenfor er der tale om den oprindelige konstruktion, som er ganske sædvanlig for en kælder, som er opført i 1972, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt. Af samme årsag har der heller ikke på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2001 været nærliggende risiko for skade på bygningen.

Da skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6 ikke er opfyldt, kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for dette forhold.

9. 82.907

Hovedtrappen
Forsikringstager anmelder ved brev af 20. september 2011, at trappen slår revner mange steder, og at nogle af fliserne er gået løse.

Den 18. november 2011 besigtiger vi forholdet ved konsulent.

Det fremgår af intern konsulentrapport, at der er tale om en hovedtrappe, støbt i beton med klinker. Underside af det skrå løb er loft i kælderskakt. Der sås 3 manglende klinker på 2 trin og udprægede forvitringer i underliggende beton, samt afskallinger og misfarvninger i / på beton i områder umiddelbart under klinker. Partielt sås manglende fuger mellem klinker, hvilket vores konsulent tilskriver forsikringstagers mulige forsøg på fastlimning af løse klinker. På underside af det skrå løb sås revnedannelser, opfugninger og salpeterudtræk.

Det er tale om en trappe, som er opført i 1972, og den er således på nuværende tidspunkt 40 år gammel.

Trappens stand er helt sædvanlig for en trappe, som er 40 år gammel, og som på nuværende tidspunkt - ca. 10 år efter overtagelsen - trænger til grundig vedligeholdelse som følge af tidens tand, slid og flerårig anvendelse af salt.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen side 6 pkt. 1 skal der være tale om en 'skade' på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Forsikringstagerne overtager ejendommen i 2001, og de anmelder dette forhold ca. 10 år efter overtagelsen.

Det er vores vurdering, at der på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen i 2001 ikke har været forhold ved trappen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger/trapper af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Det er også vores vurdering, at der heller ikke på tidspunktet for overtagelsen var nærliggende risiko for skade jf. i det hele forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 1 side 6.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, og at skaden har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Som anført ovenfor er der tale om en trappe, som er opført i 1972 og på nuværende tidspunkt 40 år gammel. Det er vores vurdering, at trappens stand er helt sædvanlig for en trappe, som nu er 40 år gammel, og som på nuværende tidspunkt ca. 10 år efter overtagelsen trænger til grundig vedligeholdelse som følge af tidens tand, slid og flerårig anvendelse af salt.

Forsikringstagerne har ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen har været forhold ved trappen, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende trapper af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af ovenstående vil vi fastholde, at der således ikke er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2001. Forsikringstagerne oplyser selv i deres klage til nævnet, at selve skaden først viser sig i løbet af 2011.

Herudover vil vi nævne, at der er tale om almindelig påkrævet vedligeholdelse - 10 år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen - som skal udføres af forsikringstagerne. Udgifter til forsikringstagers egen sædvanlige vedligeholdelse samt bygningsdeles/materialers udløb af levetid dækkes ikke af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 2 litra 5 og 6 side 6.

Således fastholdes, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan dække udbedringsomkostningerne hertil.

Revne i kældervæg
Indledningsvist vil vi bemærke, at det er forsikringstagerne, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, og at skaden har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. i det hele forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6.

Forholdet vedrørende revne i kældervæg anmeldes første gang til ejerskifteforsikringen ved brev af den 20. september 2011.

Ved vores besigtigelse heraf i november 2011 kunne det konstateres, at der i kælderydervæggen i gangen til højre for den udvendige dør var en lodret (lidt uregelmæssig) revne fra gulv til loft. Revnen er konstateret udenfor den forreste del af hovedtrappen, og revnen ses at fortsætte i ydervæg i gæstetoilet i stueetagen.

Vores konsulent har ikke set tegn på sætninger i konstruktionen, men det anføres i rapporten, at bevægelser i trappekonstruktionen kan være en mulig årsag.

Det er vores vurdering, at der er tale om en sædvanlig svindrevne uden konstruktiv betydning for bygningen. Det er på ingen måde usædvanligt, at der forekommer mindre bevægelsesrevner i ældre (og nye) bygninger, som følge af at bygningen / bygningens konstruktioner (herunder f.eks. trappekonstruktioner) bevæger sig med deraf følgende mindre kosmetiske revner.

Således er det vores vurdering, at der ikke er tale om en sætningsrevne, som har nogen konstruktiv betydning for bygningen.

Som følge heraf fastholder vi, at den pågældende revne ikke udgør et forhold, som - hverken nu eller på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af bygningen i 2001 - nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til Ejerskifteforsikringens skadesbegreb, ligesom det også er vores vurdering, at der heller ikke har været nærliggende risiko for skade på tidspunktet for forsikringstager overtagelse af ejendommen i 2001, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6.

Herudover vil vi også nævne, at forsikringstagerne har overtaget huset ultimo 2001, og at forholdet vedrørende denne revne anmeldes ca. 10 år efter overtagelsen.

Som anført ovenfor er det forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2001. Vi har været på mange besigtigelser på ejendommen, og forsikringstagerne har haft rig mulighed for at anmelde dette forhold tidligere, ligesom de også har anmeldte mange andre forhold løbende.

På baggrund af vores vurdering af revnen og dennes årsag (se ovenfor), samt at forholdet først anmeldes 10 år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, er det vores vurdering, at forholdet ikke har været til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, men at der er tale om sædvanlige bevægelsesrevner, som er opstået i forsikringstagers ejertid, og som er uden konstruktiv betydning for bygningen.

Således vil vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettigende 'skade' i henhold til skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelserne side 6 pkt.1, og at forholdet ikke har været til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen i 2001, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning hertil.

Nye forhold, anmeldt den 26. februar 2012
Indledningsvist må vi nævne, at vi er meget uforstående over for forsikringstagernes oplysning om, at policen er gældende fra 1. december 2001.

Af policegenparten fremgår det klart, at policen er gældende fra 1. november 2001 til 1. november 2011.

Det er naturligvis beklageligt, såfremt det var forsikringstagernes opfattelse, at policen først var gældende fra 1. december 2001, men denne dato (den 1. november 2001 - 1. november 2011) har altid fremgået af policen, som har været fremsendt til forsikringstagerne fra forsikringsperiodens start.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen med KvalitetsMærke er under pkt. 6 side 7 anført, at forsikringen omfatter skader, som konstateres og anmeldes i en periode på 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Forsikringen udløb den 1. november 2011, og med tillæg for denne efteranmeldelsesfrist på 3 måneder, kommer vi frem til den 1. februar 2012, som sidste dato for anmeldelse af skader.

De forhold, som forsikringstagerne anmelder ved brev af 26. februar 2012 (tillige anført i forsikringstagers brev til nævnet af den 29. september 2012 sidste afsnit) er således fremkommet ***efter*** forsikringsperiodens og efter anmeldelsesfristens udløb, hvorfor vi ikke kan være forsikringstagerne behjælpelig med disse forhold."

Heroverfor har klagerne ved brev af 1/1 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"På side 8 -1 afsnit - skriver Gjensidige, at vi i vor klage til nævnet gør gældende, at de oplagte tagsten er af typen K21, som er konstateret er af mindre god kvalitet som følge af lerindholdet i stenen, hvorfor vi derfor mener, at Gjensidige skal betale for en udskiftning af stenene. Det må vist være en anden hos Gjensidige, der skriver dette. Årsagen til vor vurdering er jo netop, at det er Gjensidige, der i forløbet pludselig kommer op med en for os ukendt forklaring om at tagsten af typen K21 er kendt for en dårlig kvalitet, hvilket i vor øjne burde være sagt inden udskiftning af stenene blev iværksat. Vi må kunne forvente, at taget er ok i mange år frem, når reparationen var færdig, så vi ikke skal have en økonomisk tikkende bombe hængende over hovedet på os konstant. Det var derfor vi tegnede en ejerskifteforsikring."

I brev af 25/2 2013 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Den 11. september 2001 fremsender vi den første police til forsikringstagerne med ikrafttræden den 1. december 2001 og med udløb den 1. december 2011.

Imidlertid modtager vi primo oktober 2001 brev fra forsikringstagerne, hvoraf det fremgår, at der er ændret dispositionsret over ejendommen, hvorfor ikrafttrædelsesdatoen ændres til den 1. november 2001.

Vi vedlægger udprint fra vores forsikringssystem af den 5. oktober 2001, som underbygger dette.

Desværre er vi ikke længere i besiddelse af brevet fra forsikringstagerne, hvorfor vi ikke kan fremsende dette til nævnet.

Som følge heraf flyttes ikrafttrædelsesdatoen for policen til den 1. november 2001 (med udløb den 1. november 2011), og der fremsendes samme dag en ny police til forsikringstagerne med ikrafttræden den 1. november 2001 og med udløb den 1. november 2011.

Vi vedlægger udprint fra vort forsikringssystem, som viser, at der udstedes en police den 11. september 2001 og igen en fornyet police den 5. oktober 2001 med ændret ikrafttrædelsesdato til den 11. november 2001."

Dertil har klagerne i brev af 1/3 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi har heller ikke kopi af noget brev fra os om ændring af denne dato. Hvorfor skulle vi dog have henvendt os om det, da tiden inden overtagelsen blot var en lejeperiode, hvor vi fik mulighed for at komme ind og male huset. Så det står vi meget uforstående overfor. Som ligeledes tidligere nævnt, står der i forsikringen, at det er overtagelsesdagen, der gælder. Og det var med garanti den 1. december 2001."

Af policedokument af 11/9 2001, der er fremlagt af klagerne, fremgår bl.a., at forsikringen trådte i kraft den 1/12 2001.

Af policedokument af 10/8 2012, der er fremlagt af selskabet, fremgår bl.a., at forsikringen trådte i kraft den 1/11 2001.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

13. 82.907

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.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

- at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

2 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

3 Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (Nyværdiforsikring), medmindre andet fremgår af policen eller af nedenstående.

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

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

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen.

Nykredit Østifterne Forsikring har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

…

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

…

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne."

14. 82.907

Nævnet udtaler:

Tagsten

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagernes tagsten har en begrænset levetid i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. At tagstenene har en begrænset levetid fremgår ikke af tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet, at forholdet ved tagstenene udgør en dækningsberettigende skade, og at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og udbetale klagerne en erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har herved ikke taget stilling til størrelsen af erstatningen, herunder vurderingen af, hvorvidt værdien af det nuværende tag skal bevirke nedsættelse af erstatningsbeløbet.

Kælderydervægge

Nævnet har taget stilling til dette klagepunkt i sin kendelse af 19/1 2004, og det kan derfor ikke behandles af nævnet.

Hovedtrappe og revne i kældervæggen

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold - eller årsagen hertil - på overtagelsestidspunktet opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Kloakafløb i gæstetoilet og i "det store badeværelse"

Klagerne har oplyst, at kloakafløbet i gæstetoilettet blev ændret i forbindelse med udbedringen af en defekt el-gulvvarme. Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forholdet er anmeldt for sent.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdene ved afløbene opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb. Allerede af den grund har nævnet ikke mulighed for at pålægge selskabet at udbetale erstatning.

15. 82.907

El-radiator i gæstetoilet

Klagerne har oplyst, at deres el-radiator er ulovlig. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke, at klagerne har bevist, at der var tale om et ulovligt forhold på opførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor allerede af den grund ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning. Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forholdet er anmeldt for sent.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring ASA, skal anerkende, at det anmeldt forhold vedrørende tagstenene er en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen og udbetale klagerne erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Marianne Højgaard Pedersen
formand