Ankenævnet for Forsikring

927/13

Den 18. november 2013 blev i sag nr. 84.140:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagen ses at vedrøre følgende forhold:
1. Vinduer - Manglende fuger og kondens
2. Trægulv - Fejl i overfladebehandlingen
3. Murværk - Fugeudfald
4. Altan - Betonplade/altandæk revner
5. El-kabler - Hovedkabel til huset er lagt i jordoverfladen uden afdækning - *UDGÅET*

For så vidt angår forhold 1 har selskabet efter sagens indbringelse for nævnet givet tilsagn om at dække omkostninger til at ilægge en fuge mellem vinduernes bundstykke og sålbænk. Det forhold, at der dannes kondens, udgør ifølge selskabet ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår forhold 2 har selskabet afvist dækning under henvisning til, at der er tale om almindelig vedligeholdelse, hvorfor der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt at dække forhold 3 kulancemæssigt med 3.000 kr. inkl. moms på baggrund af bygningskonsulentens vurde-

ring af omkostningerne til at kradse de revnede fuger ud og fuge dem om. Vedrørende forhold 4 har selskabet henvist til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har dog kulancemæssigt tilbudt at dække en overfladebehandling af betondækket til i alt 4.000 kr. På baggrund af besigtigelse af forhold 5 efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække en forlængelse af kablet og en dækskinne. Der ses herefter ikke længere at bestå en tvist vedrørende sidstnævnte forhold, hvorfor dette ikke omtales yderligere i det følgende.

Det fremgår af tilstandsrapport af 25/11 2010, der dannede grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen, at den omhandlede ejendom er et enfamilieshus bestående af to bygninger: Bygning A (beboelse) og bygning B (andet/hal). Førstnævnte bygning er opført i 2006, og sidstnævnte er opført i 2007. Ejerskifteforsikringen, der er tegnet for en 5-årig periode, trådte i kraft den 1/1 2011, hvor klagerne fik råderet over halvdelen af bygning B. Den egentlige overtagelse af ejendommen fandt efter det oplyste først sted den 1/6 2011.

De fire omtvistede forhold, som alle ses at vedrøre beboelsesbygningen (bygning A), behandles separat nedenfor.

1. Vinduer - Manglende fuger og kondens

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset er nyere, men mangler fortsat færdiggørelse på forskellige steder.

Sekundære bygninger mangler generelt færdiggørelse.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4. Ingen bemærkninger		
...			
B	**Andet**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K3	Montering af vinduer og døre er ikke færdiggjort, der er åbne samlinger mellem karme og murværk.

3. 84.140

4.4 Sålbænke	K3	Der mangler udførelse af sålbænke.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af klagernes skadeanmeldelse af 21/3 2012 fremgår bl.a.:

"**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
Vinduer:
Alle vinduer, der er træ/alu fra Velfac, er våde af kondens, hvilket har forårsaget hævelse i træet samt angreb på indvendige glaslister."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/4 2012 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
…
Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at der hen over vinteren er registreret en del kondens i vinduer/yderdøre af fabrikatet Velfac, udført i træ/alu. Forsikringstager har tilsendt en del billeder, der dokumenterer forholdene.

Ved besigtigelsen kunne rammetræet i flere vinduer registreres at rejse sig lidt som følge af fugtpåvirkning.

Forsikringstager oplyste yderligere, at huset efter hans mening har været godt ventileret i samme periode. Ved min nærmere undersøgelse af en del af vinduerne kunne jeg registrere, at samtlige fabriksmonterede ventiler i vinduer var lukket.

Konklusion
Årsagen til den af forsikringstager registrerede kondens i vinduer/yderdøre vurderes at skyldes kuldebroer i karm og rammer, måske kombineret med et utilstrækkeligt luftskifte i boligen.

Problemstillingen er desværre velkendt i forhold til vinduer/yderdøre i træ/alu fra Velfac, som bare ikke er bedre. Karm/rammer i de pågældende produkter udgør i stor udstrækning kuldebroer, som især i den kolde periode af året skaber kondens indvendigt. Forholdet forværres af utilstrækkelig luftskifte i boligen.
…
Relevante anmærkninger i tilstandsrapport …

Ingen, hvilket ikke giver anledning til kommentarer."

Ved brev af 29/5 2012 til klagernes advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

I brev af 4/9 2012 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Mine klienter er ikke enig i Deres konsulents observationer ang. fabriksmonterede ventiler, som var lukkede. Dette er mine klienter uenig i, idet ventilerne er åbne. Hertil kommer, at mine klienter har hygrometer, som viser luftfugtigheden og denne er altid som den skal være, ligesom mine klienter foretager udluftning m.v.

Der er vand i trækarmen, hvilket medfører, at trærammerne buer. Dette medfører, at der er nærliggende risiko for skade, idet skade på trærammerne vil opstå, såfremt der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Det er ikke kuldebrosproblematikken, der er årsagen. Såfremt det for træ/aluvinduer var nævnte kuldebrosproblematik, ville producenterne ophøre med at producere træ/aluvinduer.

Det er udefrakommende luft, der giver problemerne, og dette er så usædvanligt, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Skaden er opstået, idet trærammerne buer og der er vand/fugtighed i trærammerne. Dette nedsætter brugbarheden nævneværdig i forhold til tilsvarende ejendomme med træ/aluvinduer.

Der er skade på vinduerne omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forholdet afviger væsentligt fra andre ejendomme.

Såfremt De fortsat er af den opfattelse, at forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme, opfordres De til at fremsende dokumentation på, at vinduesfabrikanter, der producerer træ/aluvinduer har tilsvarende kondensproblemer. Mine klienters håndværker, der er selvstændig tømrermester, har ikke konstateret tilsvarende kondensproblemer i andre ejendomme i samme stand og med træ/aluvinduer som i nærværende tilfælde."

Af selskabets brev af 5/10 2012 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Konsulenten fastholder, at der er tale om kondens, som skyldes vinduernes konstruktion. Jeg kan oplyse, at Energitjenesten har lavet undersøgelser af forholdet, og bl.a. udtrykt kritik af Velfac. Vinduerne ses ikke at være ringere end andre tilsvarende vinduer, ligesom der ikke er påvist fejl ved monteringen. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold."

Af ingeniørrapport af 30/10 2012, der er udfærdiget på foranledning af klagerne, fremgår bl.a.:

"Vinduerne er fabriksfremstillede vinduer fra Velfac A/S. Det er kendt at denne vinduestype vil kunne danne mindre kondens ved overgang glas/aluprofil på ejendommen kunne det konstateres at vinduerne ikke er monteret efter fabrikantens anvisning, da der mangler en plastisk fuge mellem vinduernes bundstykke og sålbænk. Det samme var gældende for alle vinduespartier. Dette medføre at der bliver en kraftigere afkøling af vinduet med efterfølgende store kondens problemer samt en opfugtning af vindueskarmen og dannelse af skimmelsvamp til følge.
Det er vor opfattelse at denne fejl burde afholdes af en uvildig ejerskifteforsikring."

Ved brev af 8/11 2012 opfordrede klagernes advokat selskabet til at revurdere sagen, idet vinduerne ikke var fuget korrekt.

5. 84.140

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 7/12 2012 til klagernes advokat. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Med hensyn til de manglende fuger omkring vinduerne, overrasker det mig, at dette forhold endnu ikke er færdiggjort af Deres klient. Jeg er naturligvis opmærksom på, at forholdet - formentligt ved en fejl - kun er anmærket i tilstandsrapporten på bygning B, men det var besigtigelseskonsulentens opfattelse, at Deres klient, der selv er håndværker, var opmærksom på, at der var nogle uafsluttede arbejder på ejendommen. Forholdet ses da heller ikke at være anmeldt på trods af, at Deres klient jo har været opmærksom på fejlen, bl.a. på baggrund af K3-anmærkningen i tilstandsrapporten (bygn. B).
>
> Selv om forholdet er forkert anmærket i tilstandsrapporten, dækker ejerskifteforsikringen ikke, når forsikringstager har været bekendt med forholdet forud for handlen, hvilket jeg formoder, Deres klient også kan bekræfte, er tilfældet."

Klagernes advokat har i klage modtaget af nævnet den 11/3 2013 bl.a. anført:

> "Indledningsvis bemærkes, at klagerne ikke har eller burde have været bekendt med, at der manglede fuger omkring vinduerne, idet det forhold, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten vedrørende bygning B anfører, at montering af vinduer og døre ikke er færdiggjorte, ikke er udtryk for, at vinduerne i boligdelen også manglede fuger, idet boligen var færdigopført og sælgerne havde anvendt som bolig.
>
> Klagerne har i forbindelse med købet forholdt sig til tidligere udarbejdet tilstandsrapport vedrørende manglende tagudluftning.
>
> Klagerne kunne med føje gå ud fra, at vinduer var isat håndværksmæssig korrekt.
>
> Der er tale om dækningsberettiget skade, idet der mangler fuger, samt at der er nærliggende risiko for, at der sker skade på ejendommen herunder skader på vindueskarme og skimmelsvamp.
>
> Der henvises i øvrigt til OBH's besigtigelsesrapport af 30. oktober 2012."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at klagerne har været bekendt med de manglende fuger. Dog vil vi lade tvivlen herom komme klagerne til gode, og vi kan tilbyde at dække omkostninger til at ilægge en fuge mellem vinduernes bundstykke og sålbænk.
>
> I forhold til kondens i vinduerne skyldes dette vinduernes konstruktion. Vinduerne er fabriksfremstillede fra Velfac A/S. Vi har ikke konstateret fejl ved selve vinduets montering udover den manglende fuge. Energitjenesten oplyser, at det er en velkendt problematik med kondens på grund af selve vinduets konstruktion med alu-ramme. Aluminium er meget kulde/varmetransporterende, og derved dannes kondens, når den varme rumluft rammer den kolde flade. Efter fokus på problematikken i 2008 har blandt andet Velfac videreudviklet på vinduernes konstruktion og fjernet et fra markedet. Det forhold, at der er eventuelt er mere kondens i forhold til andre typer af vinduer med samme alder er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

6. 84.140

2. Trægulv - Fejl i overfladebehandlingen

Ved skadeanmeldelse af 21/3 2012 anmeldte klagerne til selskabet, at trægulvet skaller/flækker i træoverfladen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/4 2012 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**

…

Ved besigtigelsen kunne der i flere af boligens rum registreres spredte mindre overfladiske afskalninger/sprækker i Moland ask plankegulve. De registrerede afskalninger/sprækker, som er overfladiske i gulvbrædderne, vurderes af kosmetisk karakter uden betydning for gulvplankerne brudstyrke

.

Konklusion

Jeg har efterfølgende været i kontakt med konsulent … fra Moland. [Konsulenten] oplyser overfor mig, at årsagen skal findes i manglende vedligehold af lakeringen af gulvplankerne, som bør genlakeres som almindeligt vedligehold af det pågældende gulv. Han oplyser, at det ikke er usædvanligt, at gulvene afskaller efter en årrække.

…

Relevante anmærkninger i tilstandsrapport …

Ingen, hvilket ikke giver anledning til kommentarer."

Ved brev af 29/5 2012 til klagernes advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

I brev af 4/9 2012 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"I den udarbejdede tilstandsrapport havde bygningssagkyndig ingen bemærkninger til gulvkonstruktion og gulve.

Efter overtagelsesdagen konstaterede mine klienter, at gulvbrædderne afskallede/sprækkede.

Der er tale om et Moland trægulv og mine klienter har vedligeholdt gulvet i overensstemmelse med producentens anvisninger.

Afskalningerne opstår tilfældige steder uafhængig af brug.

Det bestrides, at afskalningerne skyldes slid som følge af brug og manglende vedligeholdelse. Der er tale om en ejendom, der er få år gammel.

De konstaterede forhold, går ud over, hvad der må forventes af et hus af tilsvarende alder. Skaderne vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder.

Der er ikke tale om slid, men om egentlige afskalninger, der selvfølgelig har betydning, idet gulvene ikke fortsat kan tjene sit formål."

7. 84.140

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved brev af 5/10 2012.

Af ingeniørrapport af 30/10 2012, der er udfærdiget på foranledning af klagerne, fremgår bl.a.:

> "Undertegnede har gennemset de ludbehandlede/ lakerede gulve i huset og det må konstateres at der er en fejl i overfladebelægningen som medføre at ludbehandlingen/ lakeringen slipper overfladen af selve egetræsoverfladen, dette er en fejl i gulvbrædderne (denne fejl er set før på denne type gulvbelægning). Dette er en fejl som burde være dækket under en udvidet ejerskifteforsikring."

Ved brev af 8/11 2012 opfordrede klagernes advokat selskabet til at revurdere sagen, idet der var konstateret fejl i gulvbrædderne.

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 7/12 2012 til klagernes advokat.

Klagernes advokat har i klage modtaget af nævnet den 11/3 2013 bl.a. anført:

> "Der er fejl i overfladebelægningen, som medfører, at ludbehandlingen slipper selve egetræsoverfladen.
>
> Det gøres gældende, at der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet der er skader på gulvet, hvor ejendommen er få år gammel og hvor der er betydelige og markante afskalninger, hvorved yderligere bemærkes, at der er gulvvarme i hele huset.
>
> Der henvises i øvrigt til OBH's besigtigelsesrapport af 30. oktober 2012."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen kunne konsulenten konstatere mindre overfladiske afskalninger. Jeg henviser til både billeder fra besigtigelsen og billeder i rapporten fra OBH.
>
> Det er kosmetiske afskalninger, der ikke har nogen betydning for gulvets funktion. Ligesom mange andre dele af en ejendom skal vedligeholdes, skal gulvene også. Lakering af gulvene er sædvanligt vedligeholdelsesarbejde. Dette arbejde er ikke omfattet af en ejerskifteforsikring.
>
> Gulvene er produceret af Moland, og de er fra 2006. Moland oplyser, at det er forskelligt, hvor ofte man skal genlakere det kan variere fra hvert til hvert 10. år. Det er ikke usædvanligt at se afskalninger i lakken efter 6 år. Der er således ikke tale om en fejl ved gulvenes montering, men et forhold, som er omfattet af den løbende, almindelige vedligeholdelse af en ejendom. Det ligger ikke udover, hvad man må forvente af vedligehold - også med en ejendom fra 2006.

Der er derfor ikke tale om et dækningsberettiget forhold, da det ikke har nogen konstruktiv betydning for ejendommen."

3. Murværk - Fugeudfald

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle		…
		K2	Der er fugerevner i facade mod syd ved 2 vinduer samt ved murede søjler ved altan/ terrasse."

Ved skadeanmeldelse af 21/3 2012 anmeldte klagerne til selskabet, at fugerne i beboelsesbygningens to gavle smuldrer.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/4 2012 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**

…

Ved besigtigelsen kunne der registreres fuger med fine revnedannelser og begyndende overfladisk smuldring, primært i gavle mod vest og øst samt facaden mod syd (ved altan).

Konklusion

Årsagen til de registrerede fine revnedannelser og begyndende overfladiske afskalninger af fuger partielt på gavle og facaden mod syd kan skyldes skader, opstået enten i forbindelse med afsyringen af murværket eller som frostskader.

…

Relevante anmærkninger i tilstandsrapport …

Gavlen mod vest, som ikke er nævnt, burde også have været anmærket. Men omvendt kan forholdene meget vel have udviklet sig efterfølgende dagen for huseftersynet."

Ved brev af 29/5 2012 til klagernes advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning.

I brev af 4/9 2012 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Ved besigtigelsen af ejendommen kan det konstateres, at der er mange revnedannelser og fugeafskalninger.

Mine klienter er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på fugerevner mod syd ved 2 vinduer samt ved murede søjler ved altan/terrasse. De nu konstaterede revnedannelser og fugeafskalninger er andre steder end det, der fremgår af tilstandsrapporten.

Der er nærliggende risiko for skader på ejendommen, idet der i revner kan trænge vand ind."

9. 84.140

Af selskabets brev af 5/10 2012 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Besigtigelseskonsulenten har fået forevist nogle enkelte fine revner og overfladiske afskalninger i murværkets fuger. Tilstandsrapporten anmærker forholdet, dog ikke for så vidt angår vestgavlen. Forholdet kan udbedres ved, at de revnede fuger kradses ud og fuges om. Et arbejde som ifølge konsulenten kan udføres for mellem 2.500 og 3.000 kr. inkl. moms.

Henset til at den bygningssagkyndige antageligt også kunne have anmærket forholdet på vestgavlen, vil jeg kulancemæssigt nedskrive Deres klienters selvrisiko med kr. 3.000, svarende til udbedringsomkostningen."

Af ingeniørrapport af 30/10 2012, der er udfærdiget på foranledning af klagerne, fremgår bl.a.:

"I forbindelse med besigtigelsen har vi gennemgået fuger som smuldrer. Der er flere steder hvor man har måttet konstatere at fugerne ikke er tilstrækkelig trykket, hvilket medføre at regnvand/ slagregn opfugter murværker som efterfølgende fryser og nedbryder fugerne som følge heraf.
I skrivelsen fra Dansk Boligforsikring dateret den 05 oktober 2012 pkt.03 beskriver huskonsulenten at forholdet kan afhjælpes for et beløb på ca. kr. 2.500 - 3.000 inkl. Moms. Det er min opfattelse at dette udbedringsbeløb ikke er tilstrækkelig.

Ved brev af 8/11 2012 opfordrede klagernes advokat selskabet til at revurdere sagen, idet afhjælpning af fugeudfald og smuldrende fuger ikke vil kunne ske for et beløb på 2.500-3.000 kr.

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 7/12 2012 til klagernes advokat.

Klagernes advokat har i klage modtaget af nævnet den 11/3 2013 bl.a. anført:

"Danske Boligforsikring anfører i skrivelse af 5. oktober 2012 bl.a., at udbedring kan udføres for mellem kr. 2.500,00 og kr. 3.000,00 incl. moms.

I besigtigelsesrapport fra OBH anføres det, at udbedring ikke kan udføres for det af Danske Boligforsikring anførte beløb.

Idet Dansk Boligforsikring i nævnte brev af 5. oktober 2012 anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, udestår alene at få fastlagt udgiften ved mangeludbedring.

Det forbeholdes at fremlægge tilbud på nævnte mangeludbedring."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Der er konstateret nogle enkelte fine revner og overfladiske afskalninger i murværkets fuger i vestgavlen.

Vi har tilbudt at dække dette forhold kulancemæssigt med 3.000 kr. inkl. moms på baggrund af vores konsulents vurdering af omkostningerne til at kradse de revnede fuger ud og fuge dem om.

Der er ikke fremsendt et tilbud, som viser, at dette ikke skulle dække udbedringsomkostningerne af de enkelte revnede fuger. I klageskemaet anføres ikke yderligere uenighed, hvorfor forholdet ikke behandles yderligere."

4. Altan - Betonplade/altandæk revner

Ved skadeanmeldelse af 21/3 2012 anmeldte klagerne til selskabet, at betonaltanpladen revner.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/4 2012 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
…
Ved besigtigelsen kunne der registreres mindre spredte revnedannelser i det støbte altandæk i husets hjørne mod sydvest, ligesom begyndende afskalninger i dækket i facader ved de indstøbte alu-drypnæser.

Der er ikke registreret fugtskader i underliggende loft.

Konklusion
De registrerede revnedannelser i altandækkets overflade vurderes at være svindrevner, opstået i forbindelse med udtørringen af betondækket tilbage i 2006, hvor konstruktionen blev udført.

Svindrevnerne vurderes uden konstruktionsmæssig betydning for dækkets bæreevne, men kan dog medføre uhensigtsmæssig nedsivning af regnvand i betonpladen og dermed fugt-/frostrelaterede skader i samme.
…
Relevante anmærkninger i tilstandsrapport …

Ingen, hvilket ikke giver anledning til kommentarer."

Ved brev af 29/5 2012 til klagernes advokat tilbød selskabet kulancemæssigt 4.000 kr. til behandling af betondækket med en gennemsigtig overfladebehandling med det formål at forhindre vandindtrængning.

I brev af 4/9 2012 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Der er flere revnedannelser, som hverken er svindrevner eller sædvanlige revner i et støbt betondække.

11. 84.140

Revnerne har et sådant omfang og karakter, at det har betydning for dækkets bæreevne, samt at en udskiftning af dækket er nødvendig. Den af Dem foreslåede udbedringsmetode vil ikke have nogen eller kun en begrænset effekt for at hindre skader."

Af selskabets brev af 5/10 2012 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Der vil altid opstå revner i et betondæk af en vis størrelse i forbindelse med, at dækket tørrer op. At revnerne skulle have betydning for dækkets bæreevne og/eller kræver udskiftning af dækket, er helt udokumenteret. Jeg kan ikke på det foreliggende grundlag tilbyde yderligere dækning."

Af ingeniørrapport af 30/10 2012, der er udfærdiget på foranledning af klagerne, fremgår bl.a.:

"Jeg er ikke enig med Dansk Boligforsikring i at man ikke kan udføre en betonplade uden den revner. Havde man monteret betonpladen på et adskilt underlag (lejeplade) og så forseglet kanten med en plastisk fuge ville man have undgået at betonkanten slår fra.
Pladen vil kunne arbejde uafhængig af det øvrige murværk og bevægelserne ville kunne optages i den plastiske fuge."

Ved brev af 8/11 2012 opfordrede klagernes advokat selskabet til at revurdere sagen, idet betonpladen vil kunne udføres, uden at den revner.

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 7/12 2012 til klagernes advokat. Af dette brev fremgår bl.a.:

"De revner OBH har set på, er ikke de samme som anmeldt/besigtiget: Besigtigelseskonsulenten fik forevist nogle svindrevner i selve betonpladen, hvorimod de revner OBH har set på, er revner mellem betonplade og murværk, som ganske rigtigt skyldes, at der er tale om materialer der arbejder uens. Det er korrekt, at man kunne have valgt at indlægge et glidelag, men det er ikke en fejl, at dette ikke er gjort."

Klagernes advokat har i klage modtaget af nævnet den 11/3 2013 bl.a. anført:

"I OBH's besigtigelsesrapport er anført, at betonplade kan udføres uden, at der opstår revnedannelser.

De revner, der er konstateret i betonoverfladen er hverken svind- eller sædvanlige revner.

Revnernes omfang og karakter jf. skrivelse af 4. september 2012 er betydelige og overstiger væsentligt, hvad man kan forvente. Der er både revnedannelser i betonoverfladen og hvor betonkanten slår fra.

Der er tale om dækningsberettiget skade."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"De revner, som blev vist ved besigtigelsen, er i selve betonpladen. Det er svindrevner, som opstår når dækket tørrer op. Dette illustreres på billederne fra besigtigelsen. Disse revner har ikke nogen betydning for dækkets funktion/bæreevne.

Vi har tilbudt kulancemæssigt at dække 4000 kr. for en overfladebehandling af betondækket.

I rapporten fra OBH bemærkes det, at betonkanten 'slår fra'. Der er tale om revner mellem betonplade og murværk. De opstår, som følge af de to materialer arbejder uens. Der er ikke konstateret nogen fejl i udførelsen, og det er helt sædvanligt, at sådan en revne opstår. Det er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

…

13. 84.140

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at bevise størrelsen og rigtigheden af et fremsat erstatningskrav.

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

1. Vinduer - Manglende fuger og kondens

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at vinduerne ikke er monteret efter fabrikantens anvisning, idet der mangler fuger mellem vinduernes bundstykke og sålbænk. Efter nævnets opfattelse udgør et forhold som det omhandlede en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten, findes det herefter at være dækningsberettigende.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at forholdet vedrørende kondens i sig selv udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det bemærkes i den forbindelse, at det på baggrund af oplysningerne i ingeniørrapport af 30/10 2012 må lægges til grund, at kondensdannelsen vil aftage efter etableringen af ovennævnte fuger.

Da selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har givet tilsagn om at dække etablering af fuger mellem vinduernes bundstykke og sålbænk, kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

2. Trægulv - Fejl i overfladebehandlingen

Det fremgår af ingeniørrapport af 30/10 2012, at der er en fejl i trægulvets overfladebelægning, som medfører, at ludbehandlingen/lakeringen slipper selve egetræsoverfladen. Nævnet har ikke grund til at betvivle rigtigheden af ingeniørens betragtninger.

På baggrund af sagens øvrige oplysninger, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet det dog ikke godtgjort, at forholdet er af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet må herefter henføres til almindelig vedligeholdelse. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

3. Murværk - Fugeudfald

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er fugerevner i facade mod syd ved to vinduer samt ved murede søjler ved altan/terrasse. Forholdet har fået karakteren K2 (alvorlig skade).

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der tillige på vestgavlen er konstateret fuger med revnedannelser og begyndende smuldring i et sådant omfang, at dette burde være anmærket i tilstandsrapporten. Forholdet findes herefter at udgøre en dækningsberettigende skade, og selskabet er derfor forpligtet til at dække de omkostninger, som er forbundet med at kradse de revnede fuger ud og fuge dem om.

Selskabets konsulent har vurderet, at forholdet kan udbedres for 3.000 kr., hvilket selskabet har tilbudt at dække. Klagerne gør med henvisning til ingeniørrapport af 30/10 2012 gældende, at det tilbudte erstatningsbeløb ikke er tilstrækkeligt. Ifølge selskabet

har det ikke fra klagerne modtaget et tilbud, der viser, at den tilbudte erstatning ikke skulle kunne dække udbedringsomkostningerne.

På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at udbetale en erstatning, der overstiger det allerede tilbudte beløb på 3.000 kr. Dette udelukker dog ikke, at klagernes efterfølgende fremlæggelse af tilbud fra håndværkere vil kunne begrunde et andet resultat.

4. Altan - Betonplade/altandæk revner

Efter det oplyste, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet det ikke bevist, at det omtvistede forhold i sig selv udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at imødekomme klagernes erstatningskrav og alene har givet tilsagn om kulancemæssigt at dække overfladebehandling af betondækket.

Som følge af det anførte, og med det under forhold 3 anførte forbehold,

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen