Ankenævnet for Forsikring

931/14

Den 20. januar 2014 blev i sag nr. 84.319:

xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxx x

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 en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for følgende forhold vedrørende det forsikrede fritidshus: fugtskjolder, terrassedør, vinduer, fugtskjolder ved rørgennemføring, klinker i badeværelser, revnet fuge i poolrum og ved spa-kar, badeværelsesdøre og termorude, fugning omkring vinduer og døre og pudsafskalninger.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb, anmærkninger i tilstandsrapporten og forsikringstiden.

Ejendommen er fra 1993. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2011, forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 9/2 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Sommerhus		

...

2. 84.319

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Fugtskjolde på indvendig side af ydervæggen ved vinduerne i værelset mod nordvest.
	K1	Fugtskadet pladebeklædning og skjoldet loft i teknikrum.
	K2	Beklædningen er generelt sprækket, der er store udfaldne knaster og beklædningen er blød flere steder omkring vinduerne.

...

4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Der er råd i dørkarmen mellem pool og badeværelse.
4.2 Vinduer	K1	Trævinduerne er generelt møre p.g.a. høj opfugtning.
	K2	Der er rust på beslagene på plastvinduerne i poolen.
	K2	Der er råd i badeværelsesvinduerne mod nord.
4.3 Fuger	K3	Fugen over pool-vinduet mod øst mangler vedhæftning.
4.4 Sålbænke	K2	Sålbænkene er sprækkede og under nedbrydelse.Sålbænkene er udført uden fuge hvorved karm og sålbænk opfugtes. Tillige er indfatningen over vinduet udført uden hældning hvorved slagregn løber bag om vinduet og beklædningen.
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K0	Fugtskjolde på loftet (tørre) ved den ventilerende faldstamme i køkkenet og langs ydervæggene i køkkenet og loftet på hemsen.
	K2	Der er råd i loftslisten ved ydervæggene i poolen og rustne søm i træbetonpladerne.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K0	Rustaftegninger på klinkerne under brændeovnen.
	K1	Der er en del gulvklinker, som er skrukke i køkken-alrum.
6.3 Andet:	K0	Defekte fuger under dørtrin til værelse.

...

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er en revnet tagsten mod nord.
	UN	Der er bagfald på undertaget, så den nederste lægte ligger i vand; der er råd i disse lægter og i lægteenderne ud mod vindskederne. Lægterne ligger tilsyneladende direkte på undertaget, dog kunne der ved vindskeden ved indgangsdøren spores opløste rester efter tynde masonitestrimler.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Vindskedekapslerne skal gå ud over tagstenene.
	K1	Sterninddækningens bredde i tagrenderne vanskeliggør rensning af tagrenderne.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Rusten pibe og rust på skorsten indvendig.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er enkelte partielle skrukke klinker i gæstetoilettet.
	K3	Der er skrukke og defekte klinker i pool-området.
9.3 Fuger	K3	Defekt fuge ved dørtrin fra gæstetoilet.
	K3	Defekt mørtelfuge ved gulv/sokkel i badeværelse bag pool.
	K3	Der er revnede fuger ved skvulpekanten ved poolen og pool-dugen slutter ikke tæt i hjørnerne. Tillige er der ikke tæt fugning omkring "Plastdrænledningerne" gennem skvulpekanten.

"

3. 84.319

I klageskema af 14/4 2013 har klagerne bl.a. anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At få dækket omkostninger til udbedring af alle de anmeldte forhold som alle ikke fremgår af tilstandsrapport af 09-02-2011, eller som er direkte forkert beskrevet i tilstandsrapport, samt anmeldte skader i skjulte konstruktioner.
Alle disse forhold er efter vor opfattelse dækket af en ejerskifteforsikring. "

Dertil har selskabet i brev af 7/6 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Forhold 1 - Indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod** (omfatter forsikringstagers oplysning om fugtskjolder på indvendig side af ydervægge i køkken og alle værelser, fugtskjolder på lofter ved ydervægge i køkken, baderum mod vest og i værelser mod nordøst og mod nordvest, samt utætheder i tagkonstruktion jf. forsikringstagers pos. 1, 5 og 8, da dette henhører under samme forhold).

Det er ved besigtigelsen konstateret, at der er indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod stort set hele vejen rundt.

Det er forsikringstagers opfattelse, at dette skyldes, at undertaget er utæt ved gennemføringer og langs alle tagkanter. Først og fremmest bemærkes det, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at årsagen skyldes utæt tag. Vedrørende rørgennemføringer henvises til forhold 4.

I tilstandsrapporten er følgende anført:

Pkt. 3.1 Facader/gavle	K1	Fugtskjolde på indvendig side af ydervæggen ved vinduerne i værelset mod nordvest
	K1	Fugtskadet pladebeklædning og skjoldet loft i teknikrum
	K1	Beklædning er generelt sprækket, der er store udfaldne knaster og beklædning er blød flere steder omkring vinduerne.
Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er en revnet tagsten mod nord
	UN	Der er bagfald på undertaget, så den nederste lægte ligger i vand; der er råd i disse lægter og i lægteenderne ud mod vindskederne. Lægterne ligger tilsyneladende direkte på undertaget, dog kunne der ved vindskeden ved indgangsdøren spores opløste rester efter tynde masonitestrimler.
Pkt. 8.3 Skotrender/inddækn.	K3	Vindskedekapslerne skal gå ud over tagstenene.

I tilstandsrapporten er således anført flere kritiske karakterer (K3) omkring forhold ved taget, herunder at vindskedekapslerne skal gå ud over tagstenene.

Såfremt vindskedekapslerne ikke går ud over tagstenene kan dette medføre, at der trænger vand ind ved samlingen ved regnvejr. Forsikringstagerne havde ved vores besigtigelse - ca. 1, 5 år efter overtagelsen - fortsat ikke udbedret denne kritiske skade.

Den bygningssagkyndige har også anført karakteren UN vedrørende undertaget. Karakteren UN betyder, at der er forhold ved undertaget, hvis konsekvens den bygningssagkyndige ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang, men at der kan være tale om en alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares.

Forsikringstager har overtaget ejendommen den 1. april 2011. Forsikringstager anmelder forholdet i august 2012, dvs. mere end 1 år og 4 måneder efter deres overtagelse. Efter det oplyste har forsikringstagerne ikke iværksat en nærmere tilbundsgående undersøgelse af dette forhold efter deres overtagelse af ejendommen.

Det er vores klare vurdering, at der er en klar sammenhæng mellem det anmeldte forhold omkring indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod og de i tilstandsrapporten anførte forhold og skader.

Det er også vores klare vurdering, at såfremt forsikringstagerne havde foranstaltet denne nærmere undersøgelse, som de igennem tilstandsrapporten blev opfordret til at foretage af den bygningssagkyndige, ville man have konstateret årsagen til de indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod og man kunne eventuelt have elimineret eller mindsket skaderne, hvis dette blev gjort straks efter overtagelsen.

Et eventuelt utæt undertag ved tagkanter langs tagfoden er i øvrigt også et forhold, som ville være blevet konstateret, såfremt forsikringstager havde iværksat denne nærmere undersøgelse, som opfordret til i tilstandsrapporten.

Da vi således fastholder, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og med henvisning til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 16 litra a - hvorefter der ikke er forsikringsdækning for forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten - kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for dette forhold.

Forhold 2 - Råd på indvendig side af terrassedør mod syd

Det er konstateret, at der er råd i bundstykke af døropluk på den indvendige side af terrassedøren mod syd.

Jfr. vores e-mail af 17. september 2012 har vi anerkendt forsikringsdækning for dette forhold, men vi har dog foretaget en afskrivning på 50 % af udbedringsudgiften som følge af slid og ælde, idet der er tale om en dør fra husets opførelse i 1993, samt en dør med mangelfuld vedligeholdelse og udsat miljø.

Efter en nærmere gennemgang af sagen er vi indstillede på at anerkende forsikringsdækning for en udskiftning af døren uden afskrivning, såfremt en partiel reparation ikke kan lade sig gøre.

Vi afventer således et tilbud fra forsikringstager på en partiel reparation af døren, eller på en udskiftning af døren, såfremt en partiel reparation ikke kan lade sig gøre eller såfremt en partiel reparation overstiger prisen for en tilsvarende ny dør.

Tilbuddet skal fremsendes til os med henblik på vores eventuelle godkendelse heraf.

Vi bemærker den gældende selvrisiko på Ejerskifteforsikringen jf. nærværende brev på sidste side.

Forhold 3 - Råd i vinduer

Forsikringstager har anmeldt nedbrydninger i 2 stk. vinduespartier i stue mod syd, nedbrydning i trekantvindue på hems mod øst, nedbrydninger i vindue i værelse mod øst, nedbrydninger i lille vindue samt glasliste i trekantsvindue i baderum mod vest.

Vi har i henhold til e-mails af 17. september samt 4. december 2012 anerkendt forsikringsdækning for disse konstaterede nedbrydninger i 2 stk. vinduespartier mod syd, samt nedbrydning i trekantvindue på hems (gavl) mod øst, samt nedbrydninger i vindue i værelse mod øst.

Vi har oplyst, at såfremt der foretages en partiel reparation af disse nedbrydninger, vil der ikke blive foretaget afskrivning i erstatningen, men at der ved en udskiftning af hele vinduespartierne vil blive foretaget en afskrivning i erstatningen på 50 %.

Såfremt forsikringstager foretager en totaludskiftning af vinduerne fastholder vi afskrivningen på 50 %.

Af forsikringsbetingelserne pkt. 17.4 fremgår det, at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen hertil.

Der er tale om vinduer fra husets opførelsestidspunkt i 1993. Vinduerne er således - på anmeldelsestidspunktet - 19 år gamle.

Af levetidstabellerne fremgår det vedrørende 'Vinduer SfB 31', at et vindue af denne alder (19 år gammelt) ved almindelig vedligeholdelse / udsat miljø har en restlevetid på 83 % (kolonne 2).

Såfremt der er tale om mangelfuld vedligeholdelse / udsat miljø er der alene en restlevetid på 20 % (kolonne 3).

I levetidstabellen gives eksempler på udsat miljø, f.eks. manglende vandafvisning med oversidefald og drypkanter, samt uhensigtsmæssig konstruktiv beskyttelse samt store temperaturpåvirkninger.

Manglende vedligeholdelse er f.eks. er manglende udskiftning af defekte fuger, topforseglinger og glaslister eller manglende udskiftning af nedbrudt træ.

Der er tale om en ejendom, som er beliggende ca. 900 meter fra kysten, og vinduerne er således placeret i udsat miljø. Herudover er der også konstateret manglende oversidefald/hældning på vinduerne jf. tilstandsrapporten pkt. 4.4, se nærmere herom nedenfor.

Endelig er konstateret mangelfuld vedligeholdelse som følge af manglende vedhæftning af fuger over vinduer, sålbænke er uden fuger, således at sålbænken opfugtes (med forøget nedbrydning af vinduerne), indfatning over vindue er udført uden hældning således, at slagregn løber om bag vinduet og beklædningen se tilstandsrapporten pkt. 4, jf. nærmere herom nedenfor.

Herudover vil vi påpege, at det i tilstandsrapporten under pkt. 4.2 også er anført, at trævinduer generelt er møre pga. høj opfugtning, jf. idet hele tilstandsrapporten pkt. 4, se nærmere herom nedenfor.

Alle disse forhold medfører, at der er tale om vinduer i udsat miljø samt mangelfuld vedligehold, hvilket i henhold til levetidstabellerne - for 19 år gamle vinduer - begrunder en afskrivning på 80 %.

Vi har dog på baggrund af vores konkrete vurdering på besigtigelsestidspunktet alene valgt at afskrive med 50 %, hvilket vi fastholder.

I relation til nedbrydninger i lille vindue samt glasliste i trekantsvindue i baderum mod vest, har vi afvist forsikringsdækning herfor.

Vi har afvist forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra a, hvorefter Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Pkt. 4	Vinduer og døre		
Pkt. 4.2	Vinduer	K1	Trævinduer er generelt møre p.g.a. høj opfugtning
		K2	Der er råd i badeværelsesvinduerne mod nord
Pkt. 4.3	Fuger	K3	Fugen over pool-vinduet mod øst mangler vedhæftning
Pkt. 4.4	Sålbænke	K2	Sålbænkene er sprækkede og under nedbrydelse. Sålbænkene er udført uden fuge hvorved karm og sålbænk opfugtes. Tillige er indfatningen over vinduet udført uden hældning, hvorved slagregn løber bag om vinduet og beklædningen.

Vi er fuldt ud bekendt med, at det i tilstandsrapporten er anført, at der er råd i badeværelsesvinduerne mod nord (pkt. 4.2). Da der dog ikke er noget baderum beliggende mod nord (men mod vest) er der tale om en simpel fejl, som er indlysende for potentielle køber, hvorfor rapporten på dette punkt ikke er misvisende, og derfor heller ikke medfører, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi fastholder, at det i tilstandsrapporten er klart beskrevet, at der er råd i badeværelsesvinduerne, og at denne oplysning hverken er misvisende eller klart forkert beskrevet, og at der også i tilstandsrapporten er anført, at trævinduer generelt er møre p.g.a. høj opfugtning, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Forhold 4 - Fugtskjolder på loft i køkken/alrum/stue ved rørgennemføringer 3 steder

Det er konstateret, at der er fugtskjolder på loft i køkken/alrum/stue ved 3 rørgennemføringer.

Indledningsvist skal det anføres, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Dernæst skal det anføres, at det på ingen måde er usædvanligt, at der forekommer fugtskjolder på loft ved rørgennemføringer som følge af kondens.

Skjolder som følge af sædvanlig kondens udgør ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, og udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade over Ejerskifteforsikringen.

Dernæst vil vi påpege, at vi har bedt forsikringstageren dokumentere, såfremt der er tale om en utæthed, som har medført disse skjolder. Denne utæthed har forsikringstageren endnu ikke dokumenteret.

Såfremt det ved efterfølgende undersøgelse (som foranstaltes af forsikringstageren) viser sig, at inddækningerne ved undertaget ikke slutter tæt omkring disse rørgennemføringer, er vi indstillede på at dække udgifterne til en partiel reparation af disse inddækninger.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi ikke dækker udgifterne til fugtskjolderne på loftet ved den ventilerende faldstamme, idet dette er anført i tilstandsrapporten pkt. 5.2:

5.2 Loftbeklædning	K0	Fugtskjolde på loftet (tørre) ved den ventilerende faldstamme i køkkenet..

Såfremt det viser sig, at der i henhold til ovenstående er tale om en dækningsberettigende skade, vil vi i så fald naturligvis også betale for udgiften til denne nærmere undersøgelse.

Vi henviser igen til den gældende selvrisiko pr. skade på Ejerskifteforsikringen, jf. nærværende brev sidste side.

Forhold 5 - Hule klinker i baderum (stort baderum og lille baderum)

Det er konstateret, at der er hule klinker i begge baderum, dvs. manglende vedhæftning til underlaget.

Det er vores vurdering, at dette skyldes sjusk ved lægning af fliserne på tidspunktet for udførelsen heraf i 1993.

Indledningsvist skal vi bemærke, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om aktuelle skader eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der er sket aktuelle skader som følge heraf. Vi har heller ikke ved vores besigtigelse konstateret aktuelle skader såsom fugt- eller brudskader ved gulvet/bygningen som følge af disse hule klinker.

Der er tale om forhold, som har eksisteret således siden udførelsen af badeværelserne i 1993.

Idet der efter 19 år ikke er sket aktuel skade på bygningen/gulvet som følge af hule klinker, er det vores vurdering, at der heller ikke for fremtiden er nærliggende risiko for skader på bygningen/gulvet som følge af hule klinker.

Således er der ikke tale om aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for hule klinker på badeværelserne.

Herudover vil vi også bemærke, at der i tilstandsrapporten er anført flere forhold, som har betydning for det pågældende forhold:

Pkt. 6.	Gulvkonstruktioner og gulve		
Pkt. 6.2	Belægninger	K1	Der er en del gulvklinker, som er skrukke i køkken-alrum

Pkt. 9.	Bad/toilet og bryggers		
Pkt. 9.1	Gulvkonstruktion-/belægning	K1	Der er enkelte partielle skrukke klinker i gæstetoilettet
		K3	Der er skrukke og defekte klinker i poolområdet

Således har forsikringstager igennem tilstandsrapporten fået oplyst, at der er skrukke fliser flere steder i huset, bl.a. i køkken-alrum og poolområdet. Det er endvidere direkte nævnt, at der er skrukke klinker i gæstetoilettet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra a.

Da det er direkte anført i tilstandsrapporten, at der er skrukke klinker på gæstetoilettet, og da der ikke er sket skade som følge heraf, er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Køber/forsikringstager har fået retvisende oplysninger herom i tilstandsrapporten, hvorfor der også på baggrund heraf ikke er forsikringsdækning herfor.

Herudover må vi også påpege, at med de mange oplysninger i tilstandsrapporten om skrukke klinker forskellige steder i huset (køkken-alrum, gæstetoilet, hele poolområdet), i øvrigt ikke kan være helt uforventeligt for forsikringstager, at der også på det andet badeværelse kan være skrukke fliser.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse.

Forhold 6 - Revnet elastisk fuge mellem troltex loft og væg i poolrum

Det er konstateret, at der er revnet en elastisk fuge mellem loft og væg i poolrum.

Der er blot tale om en simpel elastisk fuge mellem loft og væg som er revnet, og som ingen konstruktiv betydning har overhovedet.

På baggrund heraf er det vores klare vurdering, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, heller ikke i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Da der ikke er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14, kan vi ikke tilbyde at dække udbedringsudgifterne hertil.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15 a er det også en betingelse for forsikringsdækning, at der er tale om et forhold, som er til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Forsikringstager anmelder først forholdet 1 år og 4 måneder efter overtagelse, og vi finder det på det foreliggende grundlag heller ikke dokumenteret, at forholdet har været til stede på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Ydermere vil vi bemærke, at der er tale om løbende sædvanlig vedligeholdelse, som forsikringstager skal sørge for efter hans overtagelse af ejendommen. Almindelig slid og forsikringstagers løbende vedligeholdelse er heller ikke dækket af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra f.

Endelig skal det anføres, at elastiske fuger har en levetid på ca. 15 år, og at den elastiske fuge på nuværende tidspunkt er 19 år gammel. Fugen må derfor på nuværende tidspunkt siges at have udløbet dens levetid (fugen revner fra væggen, når den har udløbet sin levetid).

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som består i materialers udløb af levetid, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra g.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning herfor.

Forhold 7 - Elastisk fuge ved spa-kar revnet fra murværk

Det er konstateret, at en elastisk fuge ved spa-kar er revnet fra murværk.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15 a skal der være tale om et forhold, som er til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Forsikringstager anmelder først forholdet 1 år og 4 måneder efter overtagelse, og vi finder det på det foreliggende grundlag således ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

At en elastisk fuge revner fra ved murværk er i øvrigt en del af den sædvanlige, løbende og forventelige vedligeholdelse, som skal foretages af en husejer.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke sædvanligt slid og forsikringstagers almindelige vedligeholdelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra f.

Herudover skal det også anføres, at elastiske fuger har en levetid på ca. 15 år, og at fugen på nuværende tidspunkt er 19 år gammel, hvorfor den således må siges at have udløbet sin levetid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som består i materialers udløb af levetid, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra g.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning herfor.

Forhold 8 - Manglende fugning/manglende vedhæftning af fuger/revne i fugning om vinduer (indvendig/udvendig) og manglende vedhæftning af fuge under dør

Forsikringstager har anmeldt, at elastiske fuger omkring facadepartier generelt ikke har fuld vedhæftning til underlaget, samt at indvendige elastiske fuger om vinduer i baderum mod vest og under dør i poolrum ikke har fuld vedhæftning til underlaget.

Vores konsulent har konstateret, at der enkelte steder er revner i elastiske fuger, at fugningen mangler vedhæftning til underlaget, eller at der mangler en elastisk fuge.

Vi har på baggrund af vores besigtigelse ikke konstateret, at der er sket aktuelle skader som følge af de pågældende forhold. Vi skal bemærke, at manglende elastisk fuge er håndværksmæssig sjusk ved opførelsen af byggeriet i 1993, og at manglende vedhæftning/revner i de fuger, som er udført, kan henføres til almindelig slid og udløb af levetid.

Manglende fuger, revner i de eksisterende fuger eller manglende vedhæftning heraf har således ikke medført aktuelle skader på bygningen, og der er ikke tale om forhold, som i sig

selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vi skal hertil bemærke, at manglende vedhæftning af elastiske fuger og manglende elastiske fuger heller ikke udgør nærliggende risiko for skader på bygningen/vinduer, idet vi samtidig bemærker, at forholdet omkring manglende fuge har eksisteret således i 19 år, uden at der er konstateret aktuelle skader som følge heraf. Således er det vores vurdering, at forholdene heller ikke for fremtiden udgør nærliggende risiko for skader på bygningen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Revner i fuger, samt fuger, som ikke længere har vedhæftning, kan endvidere henføres til almindelig slid samt fugernes udløb af levetid, idet vi bemærker, at elastiske fuger har en gennemsnitlig levetid på ca. 15 år. De pågældende fuger er 19 år gamle, og de må derfor siges at have udløbet deres levetid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som består i sædvanligt slid eller materialers udløb af levetid jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra f og g.

Herudover er der også tale om en del af forsikringstagers sædvanlige vedligeholdelse, hvilket heller ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra f.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold omkring manglende fuger omkring vinduer, manglende vedhæftning af fuger omkring vinduer og under dør, samt revner i fuger omkring vinduer.

Forhold 9 - Defekt stikkontakt over spejl i lille baderum

Det er konstateret, at der er en defekt stikkontakt over spejl i lille baderum.

At der alene er tale om en defekt stikkontakt over spejl i et lille baderum udgør på ingen måde et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 er således ikke er opfyldt.

Forsikringstager har i øvrigt også selv i den foreliggende korrespondance frafaldet forholdet med henvisning til, at der ikke var tale om et relevant forhold, jf. hans e-mail af 23. oktober 2012. Dette er også årsagen til, at vi ikke har medtaget dette forhold i vores revurdering af 4. december 2012.

Afvisningen fastholdes med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Det bemærkes for god ordens skyld, at forsikringstager alene har tegnet en Standard Ejerskifteforsikring, dvs. uden dækning for ulovlig el-installationer eller el-installationers manglende funktionsduelighed. Vi har ikke kendskab til, om der overhovedet er tale om en ulovlig el-installation.

Forhold 10 - Råd i dørplader i begge døre ind til badeværelser

Det er konstateret, at belægningen slipper i bunden af indvendig laminatdør.

På nuværende tidspunkt er det ikke fastlagt, om der er tale om en mindre nedbrydning såsom råd, eller om der er tale om en mindre form for beskadigelse.

Vi har i e-mail af 4. december 2012 forespurgt forsikringstager nærmere herom, men vi har desværre ikke modtaget hans kommentarer hertil.

Uanset om der er tale om en mindre form for nedbrydning eventuel som følge af fugt (der er tale om badeværelser og laminat påvirkes hurtigt af fugt), eller en mindre form for beskadigelse (slag/slid mod døren) har forholdet ingen betydning for dørens funktion som dør. Døren fungerer fuldt ud efter hensigten, og der er alene tale om en mindre nedbrydning/beskadigelse, hvilket understøttes af foto i vores konsulents billedrapport af 5. september 2012, Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vi har ikke ved vores besigtigelse fundet, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Vi skal også bemærke, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som har været til stedet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, litra a.

Der er tale om et sommerhus, som udlejes, og det er ikke usædvanligt, at der er et større slid/beskadigelser på udlejningsejendomme end på egne beboelsesejendomme. Denne nedbrydning/beskadigelse kan således sagtens være opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, idet vi igen bemærker, at forholdet først anmeldes 1 år og 4 måneder efter deres overtagelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Forhold 11 - Pudsafskalning i badeværelse ved regulator til gulvvarmen og ved gavl mod vest 2 meter oppe

Det er konstateret, at der er pudsafskalning af mindre omfang ved regulator til gulvvarmen og ved gavlen mod vest 2 meter oppe. Omfanget heraf fremgår af vores konsulents billedrapport af 5. september 2012.

Der er alene tale om pudsafskalling af meget lille omfang, og der er på ingen måde tale om et forhold, som har nogen konstruktiv betydning, eller som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Dette understøttes også af de optagne fotos.

Forsikringstager har også i e-mail af 23. september 2012 anerkendt, at der var tale om et bagatelagtigt forhold.

På baggrund heraf må vi fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Vi vil også henholde os til, at der ikke er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, idet vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for at forholdet har været til stede på tidspunktet for overtagelsen, og idet forholdet først anmeldes 1 år og 4 måneder efter overtagelsen.

Slutteligt skal vi bemærke, at det er vores opfattelse, at der er tale om almindelig slid, og et forhold som skal udbedres i forbindelse med forsikringstagers almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Almindelig slid og forsikringstagers manglende vedligeholdelse er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra f.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Forhold 12 - Punkteret termorude mod øst i poolrum

Vi kan ud fra den foreliggende korrespondance se, at vi ved en fejl desværre ikke har medtaget dette punkt i vores besvarelse til forsikringstagerne.

Forsikringstager har anmeldt, at der er en punkteret termorude mod øst i poolrum.

Igen vil vi henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 15 litra a, hvorefter der skal være tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden herfor.

Forsikringstagerne anmelder punkteret termorude 1 år og 4 måneder efter deres overtagelse af ejendommen.

Vi finder det - på baggrund af den tid som er gået fra overtagelsen til anmeldelse - ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Herudover skal vi også bemærke, at der er tale om termorude, som er fra 1993, dvs. 19 år gammel. En termorude har en levetid på ca. 20 år, hvorfor vi også vil henholde os til, at termoruden har udløbet sin levetid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som består i udløb af levetid jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16, litra g.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning herfor.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at for de forhold, som vi har anerkendt som dækningsberettigende over Ejerskifteforsikringen, jf. ovenfor anførte, er der en gældende selvrisiko på 34.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 34.000 kr. for hele forsikringsperioden."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 18/6 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Til orientering skal oplyses, at sommerhuset er et udlejningshus, som stort set er udlejet hele tiden, så vores muligheder for at disponere over huset er ret begrænsede - deraf de lange reaktionstider.

Vedr. Forhold 1:

Gjensidige Forsikring bebrejder os, at vi ikke har foretaget nærmere undersøgelser vedrørende tagfoden, som anført i tilstandsrapport.

Dette er ikke korrekt, idet vi havde en tømrer til at afdække et område af taget over værelse mod nordvest, da vi konstaterede alarmerende fugtophobning indvendigt i træbeklædningen (54% fugt i træværk indikerer helt klart en direkte utæthed). Vi fik derefter midlertidig udbedret utætheder i undertaget i dette område. Dette er tidligere meddelt Gjensidige Forsikring både ved besigtigelsen til deres bygningskonsulent samt i flere mails.

Gjensidige Forsikring skriver, den bygningssagkyndige har anført karakteren UN vedrørende undertaget i tilstandsrapporten.
Dette er heller ikke korrekt. Skaden er beskrevet i tilstandsrapport under pos. nr. 8.1 Tagbelægning/rygning og **ikke** under pos. nr. 8.10 Undertag/understrygning.

Gjensidige Forsikring beskriver 2 stk. kritiske karakterer (K3) vedrørende taget fra tilstandsrapport: En revnet tagsten og at vindskedekapslerne skal gå ud over tagstenene.
Disse forhold havde jo ikke været et problem, såfremt undertaget havde været tæt. Der står **intet** i tilstandsrapporten om utætheder i tagkonstruktionen.

Vedr. Forhold 2 og 3:

Gjensidige Forsikring postulerer, at vinduer/udv. døre er mangelfuldt vedligeholdte. Dette må vi på det kraftigste bestride.
Vinduer/udv. døre er i helt normal vedligeholdelsestilstand, så en afskrivning af erstatning er uacceptabelt.

Vi har netop været i sommerhuset og konstateret, at nu er rådangrebene i facadepartierne mod syd så fremskredne (se vedlagte billeder nr. 001, 002, og 003), at det er nødvendigt at udskifte dem øjeblikkeligt, ellers vil de ikke kunne opfylde deres funktion.
Vi afventer et tilbud på udskiftning fra en tømrer.

Vedr. Forhold 4:

Vi har fået afdækket en kanalgennemføring i undertaget (se vedlagte billeder nr. 004 og 005).
Det ses tydeligt, at man tidligere har forsøgt at tætne utætheder i gennemføringen med plastlapper og elastisk fugemasse.
Gennemføringen er ikke udført korrekt med krave/inddækning i undertaget, som der foreskrives, og der er åbenlyse utætheder."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/8 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi noterer os, at forsikringstager anfører, at sommerhuset stort set er udlejet hele tiden - hvilket naturligvis øger det slid som måtte forekomme på huset, og den deraf følgende krævede vedligeholdelse jf. vores brev af 7. juni 2013.

Ad forhold 1 - Indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod

At forsikringstager alene afdækker et enkelt område af taget over værelse mod nordvest og udbedrer utætheder i dette område, medfører efter vores vurdering ikke, at der er foretaget den nødvendige og tilstrækkelig nærmere undersøgelse eller udbedring som påkrævet i

henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten herunder karakteren UN under pkt. 8.1 og de anførte K3'er under pkt. 8.1 og 8.3..

Vi bemærker, at der er konstateret indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod stort set hele vejen rundt om huset.

I relation til forsikringstagers kommentarer på side 1 nederst skal vi blot for god ordens skyld bemærke, at selvom om pkt. 8.1 vedrører 'Tagbelægning/rygning' er det dog i teksten også anført, at der er problemer med *undertaget.*

Vi bemærker også vedrørende vindskeder, at en vindskede er et bræt eller metalprofil til afslutning af tagbeklædning ved tagflades afslutning ved gavl. Således opsættes vindskedekapsler hvor undertaget stopper. Så et tæt undertag mindsker ikke risikoen for skade (indtrængende vand) som kan ske som følge af, at vindskedekapslerne ikke går ud over tagstenene.

Ad forhold 2 - Råd på indvendig side af terrassedør mod syd og forhold 3 - Råd i vinduer

Vi har ikke yderligere kommentarer hertil, men vil blot henvise til vores brev af 7. juni 2013 herom.

Ad forhold 4 - Fugtskjolder på loft i køkken/alrum/stue ved rørgennemføringer 3 steder

Forsikringstager anfører, at de har fået afdækket en kanalgennemføring i undertaget, og at det kan ses, at man tidligere har forsøgt at tætne utætheder i gennemføringen med plastlapper og elastisk fugemasse, samt at gennemføringen ikke er udført korrekt med krave / inddækning i undertaget samt åbenlyse utætheder.

På baggrund af de fremsendte billeder skal vi bede forsikringstager kontakte en tømrer, som kan foretage besigtigelse af inddækningerne ved de pågældende 3 rørgennemføringer med henblik på nærmere beskrivelse af omfang, udbedring heraf samt udbedringspris herpå.

Vi er naturligvis indstillede på at betale rimelige og nødvendige udgifter til denne nærmere undersøgelse."

Hertil har klagerne i brev af 18/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. Forhold 1:**

Gjensidige Forsikring bebrejder os stadig, at vi ikke har foretaget nærmere undersøgelser vedrørende tagfoden, som anført i tilstandsrapport.

Selvfølgelig er konstruktionen af tagfoden og overgangen mellem undertag mod tagrende udført efter samme princip langs alle sternkanter. Det behøver man vist ikke at undersøge nærmere.

I øvrigt mener vi stadig vedrørende pos. nr. 8.1 Tagbelægning/rygning i tilstandsrapport med karakteren UN, at der på baggrund af beskrivelsen af konstruktionsfejlen i tilstandsrapporten **ikke** er forhold, som **ikke** er afdækket fuldstændigt tilstrækkeligt og karakteren burde rettelig have været K3.
Hvad skulle undersøges nærmere? Det hele er jo klart og tydeligt beskrevet i rapporten.

Den bygningssagkyndige må have afmonteret op til flere tagsten for at kunne beskrive skaden, som det er tilfældet, idet konstruktionsfejlen er konstateret i en skjult konstruktion.

Der står **intet** i tilstandsrapporten om utætheder i undertaget. Der er ingen bemærkninger i pos. nr. 8.10 Undertag/understrygning, hvor det skulle være anført.

Gjensidige Forsikring anfører, at der opsættes vindskedekapsler hvor undertaget stopper. Så et tæt undertag mindsker ikke risikoen for skade (indtrængende vand) som kan ske som følge af, at vindskedekapslerne ikke går ud over tagstenene.

Nu har jeg været i byggebranchen i snart 50 år, men den udlægning forstår jeg simpelt hen ikke.

Der er selvfølgelig en årsag til at tagstensproducenten foreskriver, at der skal udføres et tæt undertag, ellers garanterer de ikke for et tæt tag.

At vindskedekapslerne ikke går ud over tagstenene er ikke problemet. Denne konstruktion er udført i et utal af bygninger. Men den byggeteknisk korrekte løsning er, at der burde være udført en vandrende/inddækning i alu/zink i tagfladen, opbukket mod vindskede til under kapslen og gående fra kip til tagrende for at afslutte undertaget ved gavle og lede regnvand til tagrende, og ikke som her hvor undertaget er bøjet op og fastgjort på indersiden af vindskederne.

Dette ændrer dog ikke på, at der ikke havde været problemer, såfremt undertaget havde været tæt.

Vedr. Forhold 2 og 3:

Vi må så notere os, at Gjensidige Forsikring mener, at det regner, sner, blæser m.m. bl.a. på vinduerne betragteligt mere på et udlejningshus end et ikke udlejningshus!!

Vedr. Forhold 4:

Gjensidige Forsikrings kommentarer til dette punkt tages til efterretning, og vi vil indhente tilbud fra en tømrer.
Vi forstår dog ikke, at der overhovedet skal vurderes, om der er forsikringsdækning.

Man kunne nu meget let få den mistanke, at samtlige gennemføringer i undertaget er udført med samme ikke korrekte konstruktion."

Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 16/9 og 29/9 2013 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder selskabets taksators fotorapport samt de af klagerne fremsendte fotos. Nogle af de modtagne bilag gengives i uddrag nedenfor.

16. 84.319

I mail af 17/9 2012 til klagerne fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Ad. 1.** Der er indvendige fugtskjolder mellem loft og væg under tagfod stort set hele vejen rundt.
Vi erstatter ikke fordi:
Forhold der er nævnt i tilstandsrapport er direkte undtaget medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket der ikke er tale om.

Oplysninger i tilstandsrapporten:
8. Tagkonstruktion
UN Der er bagfald på undertaget, så den nederste lægte ligger i vand; der er råd i disse lægter og i lægteenderne ud mod vindskederne. Lægterne ligger tilsyneladende direkte på undertaget, dog kunne der ved vindskeden ved indgangsdøren spores opløste rester efter tynde masonitestrimler.

Definitionen på en UN er følgende: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
Undlader man at undersøge omfanget af sådan beskrevet skade, overtager man den fulde risiko for skader som kan relateres til UN bemærkningen og det er så det der er sket her.

Baggrunden for afgørelsen:
Der ER sammenhæng mellem bagfald på undertag ved tagfod og de konstaterede fugtskader.

Derfor er forholdet på ingen måde klart forkert beskrevet og derfor er det ikke mulig at opnå dækning på ejerskifteforsikringen.

Ad. 2. Råd i terrassedør mod syd.
Der ses råd i bundstykke af døropluk, som har betydning for træets bæreevne og derfor en skade.
Denne dør er højest sandsynlig fra husets opførsel i år 1993 (19 år) og det vil ikke være forkert at sige den max har en restlevetid på 19 år.
Derfor erstattes med 50 % af den samlede udgift på udskiftning terrassen.
Send tilbud på udskiftning af denne terrassedør via denne korrespondance, hvorefter der tages aktiv stilling til tilbud.
...
Ad. 3. Råd i vinduer.
Råd i karmstykke ved vinduesparti mod syd under opluk.
Der ses råd i rammestykke under opluk midt i vinduesparti, som har betydning for træets bæreevne og derfor en skade.
Du bedes fremsende tilbud på reparation/udskiftning (udlusning) af det rådskadet rammestykke midt i vinduesparti.
Såfremt der vælges at udskifte hele partiet, foretages erstattes der med 50 % af den samlede udgift. (se begrundelse i Ad. 2)

Råd i karmstykke i trekantvindue i gavl mod øst.
Dette har betydning for træets bæreevne og derfor en skade.
Du bedes fremsende tilbud på reparation/udskiftning (udlusning) af det rådskadet karmstykke.
Såfremt der vælges at udskifte hele partiet, foretages erstattes der med 50 % af den samlede udgift. (se begrundelse i Ad. 2)

Øvrige rådskader på vinduer er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke klart forkert beskrevet.
...
Ad. 5. I baderum er der en del 'hule' klinker.
Vi erstatter ikke fordi:
Der er ikke sket en skade eller nærliggende risiko for skade.

Baggrunden for afgørelsen:
At der er hule klinker nedsætter ikke brugbarheden af gulvet eller på anden måde udgør en skade i sig selv. For at der skal være tale om en skade, skal der være fare for fliser revner eller nærliggende risiko for det. Dette vil ganske forkert at konkludere, da huset er opført i år 1993, det vil sige gulvet har lagt der i 19 år, uden revner.
...
Forhold 9. Stikkontakt over spejl i lille baderum er defekt.
Vi erstatter ikke fordi:
Det nedsætter på ingen måde husets brugbarhed nævneværdig.
...
Forhold 10. Der er råd i dørplader i begge døre ind til badeværelser.
Vi erstatter ikke fordi:
At belægningen slipper i bunden af indvendig laminatdør ind til badeværelse er ikke skade i sig selv.
Det kan ikke udgøre en skade, henset til døren formentlig er fra husets opførsel i år 1993 og derfor på ingen måde usædvanlig."

Dertil har klagerne i mail af 23/9 2012 til nævnet bl.a. påpeget:

"**Forhold 1.**

Det er min vurdering, at undertaget er utæt ved gennemføringer og langs alle tagkanter, d.v.s. ved vindskeder og ved tagfod. Dette indikeres af de mange fugtskjolder, bl.a. i køkken, stue, baderum og værelser.
I værelse mod nordvest er der tidligere målt kraftig fugtophobning i indvendig træbeklædning over vindue - målt 54%, hvilket klart indikerer en direkte utæthed. Efterfølgende fik vi (som oplyst) midlertidig udbedret undertaget i dette afgrænsede område.

Tilstandsrapporten beskriver korrekt en konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, som ikke kan relateres til utætheder i undertag.

Forhold 2.

Jeg er enig med dig i, at døren er fra bygningens opførelsestidspunkt.

Ifølge Skafors levetidstabeller er restlevetiden 83% for vinduer/døre med en alder på 19 år ved udsat miljø og dermed er værdiforringelsen 17%.

Forhold 3.

Der er nedbrydninger i 2 stk. vinduespartier i stue mod syd. Du har kun det ene vinduesparti med i din opgørelse.

Der er nedbrydninger i lille vindue samt glasliste i trekantvindue i baderum mod vest.

18. 84.319

I tilstandsrapporten er dette beskrevet mod nord, hvilket helt klart er forkert beskrevet.

Der er nedbrydninger i vindue i værelse mod øst og i trekantvindue på hems mod øst.
Du har kun det ene vindue med i din opgørelse.

Ifølge Skafors levetidstabeller er restlevetiden 83% for vinduer/døre med en alder på 19 år ved udsat miljø og dermed er værdiforringelsen 17%.
...
Forhold 5.

I baderum mod vest har en del gulvklinker ikke fuld vedhæftning til underlaget. I bruseniche i lille baderum har en del gulvklinker ikke vedhæftning til underlaget.
Du har kun det ene baderum med i din opgørelse.

Disse skader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket de burde have været ifølge Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - endda med karakterne K2 og K3.

Da bygningen er opført i 1993, er der ikke anvendt vådrumsbelægning under gulvklinkerne, og dermed er der risiko for fugtskader. Der er selvfølgelig risiko for brudskader.
...
Jeg er enig med dig, der er tale om bagatelagtige forhold."

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 er dækningen betinget af

Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret i forsikrings-perioden og anmeldt senest 6 måneder efter forsikringens ophør.

16. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. 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.
b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
h. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Klausuler**
(a) Forsikringen dækker ikke skade der kan henføres til:

Litra A - beboelse, pkt. 9.1, 9.3, 9.4

i tilstandsrapporten på grund af øget skaderisiko på andre bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Punkt 1, Fugtskjolder

I mail af 23/9 2012 til selskabet har klagerne oplyst, at de har konstateret kraftig fugtophobning i indvendig træbeklædning over vindue i værelse mod nordvest, og at fugtophobningen skyldes: ”at undertaget er utæt ved gennemføringer og langs alle tagkanter d.v.s. ved vindskeder og tagfod.”

Selskabet oplyser, at der er konstateret:” indvendige fugtskolder mellem loft og væg under tagfod stort set hele vejen rundt om huset.” Selskabet gør gældende, at årsagen til fugtskjolderne er bagfaldet på undertaget og de manglende vindskedekapsler.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er tale om fugtskjolder på indvendig side af ydervæggen ved vinduerne i værelset mod nordvest. Forholdene har fået karakteren K1. Vedrørende tagbelægningen fremgår bl.a., at der er en revnet tagsten mod nord,

hvilket har fået karakteren K3. Derudover er det bemærket, at der er bagfald på undertaget, så den nederste lægte ligger i vand, og at dette forhold har fået karakteren UN. Endvidere fremgår bl.a., at vindskedekapslerne skal gå ud over tagstenene, hvilket har fået karakteren K3.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er forhold ved tagkonstruktionen - herunder undertaget og vindskedekapslerne – der bevirker, at der opstår fugtskjolder på den indvendige side af ydervæggene og lofter. Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten har haft anledning til at tage tagkonstruktionen – herunder undertaget og vindskedekapslernes - reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Det er nævnets opfattelse, at en undersøgelse af det med UN markerede forhold ved undertaget ville have ført til en afklaring af, at der var problemer med tagkonstruktionen – herunder undertaget - og at der kunne trænge vand ind i huset.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at antage, at de omtvistede forhold går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten – herunder UN-anmærkningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Punkt 2, Terrassedør

Efter sin gennemgang af sagen, herunder selskabets brev af 7/6 2013 til nævnet, finder nævnet, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for værdi forringelse med 50% i erstatningen, hvis en partiel reparation kan lade sig gøre. Nævnet har herefter ikke anledning til at kritisere selskabets tilbud til udbetaling af skaden.

Punkt 3, Vinduer

Det er oplyst, at selskabets taksator har besigtiget de anmeldte skader. Efter at have gennemgået sagen, herunder det oplyste om vinduernes alder, fugerne og indfatningerne ved vinduerne, ejendommens placering ved kysten, anmærkningen i tilstandsrapporten om vinduerne, samt klagernes brev af 18/6 2013 til nævnet, der er vedlagt fotos, finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at det er berettiget til at foretage fradrag for

værdiforringelse med 50 % i erstatning for udskiftningen af vinduerne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

For så vidt angår badeværelsets vinduer, bemærker nævnet, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er råd i badeværelsesvinduer mod nord, og at forholdet har fået karakteren K2. Det er oplyst, at de omhandlede badeværelses vinduer ligger mod vest. Efter de foreliggende oplysninger er der ikke et badeværelse ved husets nordside. Henset hertil og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende råd i badeværelsets vinduer går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Punkt 4, Fugtskjolder ved rørgennemføring

Klageren har i brev af 18/6 2013 til nævnet oplyst, at der er utætheder i rørgennemføringen i undertaget. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet vil afvente en nærmere beskrivelse af omfanget af skaden og den nødvendige udbedring fra klagerens håndværker.

Punkt 5, Klinker i badeværelser

Det er oplyst, at der er hule klinker i begge badeværelser.

Det lille badeværelses/gæstetoilettets gulv har anmærkningen K1 i tilstandsrapporten for skrukke klinker. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at dette forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse i punkt 16, litra A, om forhold, der er nævnet i tilstandsrapporten, finder nævnet herefter ikke, at der er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende de hule klinker i det store badeværelse udgør en dækningsberettigende skade, idet der efter det oplyste efter 19 år ikke er sket aktuel skade på bygningen, og

det ej heller er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade som følge af de hule klinker. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke kritisere selskabets afgørelse.

Punkt 6, 7 10 og 12, Revnet fuge i poolrum og ved spa-kar samt badeværelsesdøre og termorude

Det er oplyst, at klagerne anmeldte forholdene 1 år og 4 måneder efter overtagelsen af det forsikrede hus. Det er endvidere oplyst, at huset har været udlejet i perioder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdene var til stede på tidspunktet for overtagelsen af huset. Nævnet har herefter på det foreliggende grundlag ikke anledning til at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Punkt 8, Fugning omkring vinduer og døre

Selskabet har oplyst, at der ikke kan konstateres aktuelle skader som følge af manglende fugning eller som følge af de fugninger, hvor der er manglende vedhæftning. På denne baggrund og henset til husets alder finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade, eller at der er nærliggende risiko for skade.

Punkt 9, Stikkontakt

Henset til klagernes mail af 23/9 2012 synes klagen ikke at omhandle dette forhold. Nævnet finder i øvrigt, at den defekte stikkontakt ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet.

Punkt 11, Pudsafskalninger

Som sagen foreligger oplyst – herunder de fremlagte fotos - finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om et forholdsvist begrænset område med pudsafskalninger.

23. 84.319

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand