Den 19. november 2014 blev i sag nr. 85010:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens betondæk. Betondækket udgør etageadskillelsen mellem stueetagen og kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til bl.a. forsikringens skadebegreb og til, at forholdet ikke udover beskrivelsen i tilstandsrapporten var til stede ved klagerens overtagelse af huset.

Klagerens ejendom er fra 1937. Forsikringen trådte i kraft den 15/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/7 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

2. 85010

A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger*
	1.3 Udvendige trapper	*K1*	*1*	*Kældertrappe har revnedannelse og afskalninger*
		K2		*Trætrappe for terrassedør mod vest har nedbrudt træ Rækværk om kældertrappe er gennemtæret.*
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.2 Vægge	*K1*	*2*	*Der er fugtopstigning/gennemslag i kældervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder*
	2.5 Etageadskillelse	*K1*		*Der er revnet/løst loftpuds i kælder*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
...			
2	*A*	*2.2 Vægge*	*Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.*

"

Af selskabets taksatorrapport af 16/7 2013 fremgår bl.a.:

"Forhold 1: Afskalning af beton i etageadskillelse
I kælderen, i hjørne mod syd, er der afskalninger på undersiden af betondækket. Armeringsjernet er blottet og armeringen er meget rusten i området. Der er en del fugt i konstruktionen, mest udpræget ved ydervæggen.

Umiddelbart over hvor betondæk er opfugtet er der, for ca. 1 år siden, monteret et nyt vindue. Vinduet er ikke afsluttet/fuget i sider og bund, og regnvand der rammer vinduet/facaden, har derfor frit løb ind i konstruktionen.

Hvad angår etageadskillelsen, så er der tale om et forhold som kan forværres, og forholdet kan medføre skade på øvrige konstruktioner. Det er ikke unormalt at der kan forekomme revner og mindre afskalninger i etageadskillelser af beton, særligt mellem kælder og stueplan, da disse konstruktioner kan være udsat for opfugtning.

Tilstandsrapporten beskriver forholdet på side 7, pkt. 2.5: *'Der er revnet/løst loftspuds i kælder'*

Forholdet var til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og det er min vurdering at forholdet er korrekt beskrevet. Etageadskillelsen hænger ubrudt sammen med kældervæggene, så fugtproblemerne i kældervæggene vil uvilkårligt også have en indflydelse på etageadskillelsen. Forholdet er ikke udbedret siden overtagelsen, og derfor er forværringen en naturlig udvikling af forholdet.

Det er så min klare vurdering, at det faktum, at der direkte tilføres vand fra det ufærdige vindue er med til at øge nedbrydningen af betondækket (armeringen)
Forholdet er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

I klageskemaet af 3/9 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi erhvervede i 2004 ejendommen [adresse], der er fra 1934.

Dækket mellem kælder og stue der ligger ca. 60 over terræn er udført i armeret jernbeton.
I tilstandsrapporten blev dækket betegnet som K1 idet der var små revner i pudsen.

D. 15.06 faldt store dele af pudsen af loftet og vi kunne konstaterer at samtlige armerings jern var smuldret væk og havde trykket loftet ned.

Vores påstand er at tilstandsrapportens vurdering er fejlagtig, idet loftet ikke skulle have været betegnet som en K1, men derimod som en K3 eller UN.

Vi vurderede husets tilstand på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse og tegnede en Ejerskifteforsikring for forhold, der enten ikke var omtalt i rapporten eller som var fejlagtigt vurderet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at Topdanmark udbedre forholdet således betondækkets tilstand som minimum kan vurderes til Kl. Udbedringen er løseligt anslået til 200-300 t kr.

Vi har i adspurgt Topdanmark om at fremsende Tilstandsrapporten, da den ligger hos dem."

Dertil har selskabet i brev af 18/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**5 A. Hvilke skader dækkes ikke**
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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har den 20. juli 2004 anført, at 'Der er revnet/løst loftpuds i kælder.' Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens forhold.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet udover beskrivelsen i tilstandsrapporten var til stede ved overtagelsen for 9 år siden.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at armeringsjernet manglede bæreevne tilbage i 2004.

Vi har herved lagt vægt på, at skaden først opdages og anmeldes 9 år efter overtagelsen.

Vi mener, at skaden skyldes et almindelig fugtigt klima i kælderen, der er sædvanligt for kældre i ejendomme fra 1930'erne. Det der adskiller kælderen fra tilsvarende kældre er det forhold, at klager efter overtagelsen har isat nye vinduer, der kraftigt har medvirket til fugt-

vandring i kældervæggene/etageadskillelsen. Årsagen til denne kraftige opfugtning skyldes, at vinduet ikke er blevet fuget.

Der er tale om et gulv til loft vindue og alt det vand, der rammer glasvinduet bliver ledt ned i konstruktionen, hvorved væggene er blevet udsat for uforholdsmæssigt meget fugt.

Vi henviser til sagens bilag 4 (taksatorrapport). Foto 1, hvor der ses tydelige fugtaftegninger til venstre for kældervinduet. Sagens bilag 5 viser det ufugede vindue udefra. De fugtaftegninger, der ses på ovennævnte foto 1, sidder direkte under det ufugede vindue. Der er herved påvist en tydelig årsagssammenhæng mellem det ufugede vindue og fugten i ydervæggene og etageadskillelsen.

Vi henleder nævnets opmærksomhed på afskalningerne i etagedækket jf. Foto 1 netop koncentrerer til området hvor, der er sket en kraftig opfugtning af vinduet.

Vi finder det således påvist, at skaden er opstået i klagers ejertid, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Herudover mener vi at der ved afgørelsen skal lægges vægt på, at klager i tilstandsrapporten har fået en del advarsler omkring fugtrisikoer/skader.

Den bygningssagkyndige har således advaret om, at 'Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger.'

Herudover har den bygningssagkyndige anført, at 'Kældertrappe har revnedannelse og afskalninger'.

Endelig har den bygningssagkyndige advaret om, at 'Der er fugtopstigning/gennemslag i kældervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af den pågældende alder.'

I noten er anført, at 'Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.'

Den bygningssagkyndige har givet alle de nævnte forhold karakteren K1.

Det forhold, at klager ikke ses at have udbedret de i tilstandsrapporten nævnte skader igennem de sidste 9 år er medvirkende til, at skabe et fugtigt klima i ejendommens konstruktion, hvorved alle bygningsdele bliver påvirket af fugten og som i dette tilfælde hvor loftpudsen falder af og armeringsjernet begynder at ruste."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 10/10 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentationen side 2 nederst og konklusionen øverst side 3, hvor i det påstås, at manglende vinduesfugning i 6 måneder skulle være årsag til, at samtlige armeringsjern i betondækket skulle være smuldret væk, er ikke korrekt, da betonindkapslede jernarmering ikke gennemruster på 6 måneder.

Argumentationen side 3, 2. afsnit om, at vi havde fået 'advarsler' om opstigende vand og påstanden afsnit 8 om, at vi ikke have 'udbedret skaden' antyder, at vi selv, ved neglet, er skyld

i at en K1 har udviklet sig til en K3. Men som Topdanmark selv skriver i sin taksator rapport, er alle lignende bygninger fra 1930 ramt af fugt i væggene. Dette faktum er ikke ensbetydende med, at etagedækket vil falde ned inden 8 år, hvis man ikke straks foretager sig adskillige kostbare indgreb. Vi har siden overtagelse af bygningen i 2004 foretaget adskillige reparationer herunder oprensning af tagbrønde, kloaker, reparation af sokkel og kælder nedgang. Derudover er der permanent tilsluttet en affugter for at holde kælderen tør."

I brev af 30/10 2013 til nævnet har selskabet fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.

I brev af 1/12 2013 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

"Etageadskillelsen mellem kælder og stue blev ved overtagelse, vurderet til K1 med følgende bemærkning: *'Der er revnet/løst loftspuds i kælder'*

Ovenstående vurdering dannede grundlag for vores køb af ejendommen.

Status er i dag, at de fleste armeringsjern i etageadskillelsen er rustet væk, således hele etage adskillelsen skal udskiftes. Vurderingen af etageadskillelsen ville i dag således være K3.
Betondækket mellem kælder og stue er på 80 kvm. Genetablering af betondækket anslås til mellem 300 og 500.000 kr. alt efter hvor udbredt korrosionen er.

Topdanmark har i deres skrivelse af 30. oktober 2013, følgende påstande.

- Forholdet (skaden) var ikke til stede ved overtagelsen for 9 år siden. (3. afsnit)
- Skaden skyldes fugtigt klima i kælderen der er sædvanligt for bygninger fra 30'erne. (4. afsnit) *Vores konklusion:* Hvis Topdanmark mener at skaden ikke var til stede ved overtagelsen for 9 år siden og at K1 vurderingen var rigtig, så må man udlede at det fugtige klima i kælderen ikke har påvirket betondækket i de sidste 75 år.
- Topdanmark angiver derimod at; årsagen til den kraftige opfugtning er manglende fuger ved vindue, der ikke er blevet fuget. (4. afsnit nederst.)

  Vores svar: Den maksimale tid, hvor evt. manglende plastisk fugning (fugerne er tætnet med isolering) har påvirket betonkonstruktionen, er under 1 år. Vi har haft kontakt med en beton ekspert fra et GTS institut, der bekræfter at armeringsjern ikke kan bortruste på et år (eller 15 år). Derudover peger han på, at betonen ser ud til at være repareret under loftspudsen, hvorfor skaden må antages at være opstået før vi overtog huset, hvor loftspudsen fremstod intakt. Se vedhæftede billeder.

Vores konklusion er, at skaden ikke kan være opstået på under et år. Skaden er sandsynligvis fremkommet over de sidste 75 år. Topdanmark's erfaring fra lignende bygninger fra 1930 med fugtigt klima i kælderen, burde have fået dem til at benævne forholdet som UN eller K3, således vi som køber kunne have fået et regulært billede af skaden.

Vi fastholder således vores krav med den begrundelse, at den sagkyndiges vurdering af betondækket ikke var korrekt vurderet som Kl. At skaden var til stede ved overtagelse af huset, var langt alvorligere end beskrevet og således skulle have været vurderet som K3 eller UN.

Skaden burde således være dækket af 'Homes Udvidede Køberforsikring' der varetages af Topdanmark og som blev tegnet ved købet af ejendommen.

Specifikt henvises til punkt. 4 der beskriver hvad forsikringen dækker samt punkt 5 A, der beskriver hvilke skader der ikke dækkes. Herunder står der, at forhold der er nævnt i skadesrapporten ikke dækkes, med mindre, de er klart forkert beskrevet. *'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'.*

Vi henviser desuden til sag 74.773, hvor klager fik medhold over for forsikringsselskabet i en lignende ejerskifte forsikringssag."

Heroverfor har selskabet i brev af 9/1 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Det forhold at klager henviser til at etagedækket tidligere har fået udført reparationer, anser vi ikke for overraskende.

Der er ikke noget usædvanligt i at en husejer renovere og forbedre sin ejendom, tværtimod er det både fornuftigt og forventeligt. At sælger eller tidligere ejerled har fået udført reparationer i etageadskillelsen kan have mange årsager, som vi ikke skal gisne om, det kan skyldes ændring af rørføring, et kosmetisk ønske om et plant loft eller almindelige revnedannelser ect.

Vi anser det fortsat ikke for sandsynliggjort, at etagedækkets bæreevne er svækket hverken på nugældende tidspunkt og ej heller på overtagelsestidspunktet for næsten 10 år siden.

Det er ikke usædvanligt at skaden udvikler sig
Klager henviser til i mail af 6. december 2013, at der aftenen forinden er faldet et større stykke puds ned. Det anser vi ikke som sådan for usædvanligt, idet det ifølge vores byggeteknikere er normalt når pudsen er blevet opfugtet eller bliver udsat for pres fra korroderet jern, der udvider sig, medfører det at pudsen begynder at falde af.

Der er tale om et hus fra 1937, som klager overtog tilbage i 2004.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet udover beskrivelsen i tilstandsrapporten var til stede ved overtagelsen for 9 år siden.

Vi mener, at skaden skyldes et almindelig fugtigt klima i kælderen, der er sædvanligt for kældre i ejendomme fra 1930'erne. Det der adskiller kælderen fra tilsvarende kældre er det forhold, at klager efter overtagelsen har isat nye vinduer, der kraftigt har medvirket til fugtvandring i kældervæggene/etageadskillelsen. Årsagen til denne kraftige opfugtning skyldes, at vinduet ikke er blevet fuget.

Etageadskillelsen hænger ubrudt sammen med kældervæggene, så fugtproblemerne i kældervæggene vil uvilkårligt også have en indflydelse på etageadskillelsen.

De forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten om grundfugt mv. er ikke blevet udbedret efter overtagelsen og derfor er forværringen en naturlig udvikling af forholdet.

Vi finder det påvist, at skaden er opstået i klagers ejertid, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Afslutningsvist bemærkes, at vi ikke finder at den af klager påberåbte kendelse er relevant for nærværende sag. I kendelse var der modsat nærværende sag, tale om en decideret fejlkonstruktion, idet der ikke var opført tilstrækkelig dampspærre, hvorved inde luften kunne trænge bag isoleringen, hvorved der skete betydelig korrosionsskader, og korrosionen skete således pga. fejlkonstruktionen."

Klageren har hertil i brev af 14/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Etageadskillelsen mellem kælder og stue, er så medtaget at loftet falder ned og vi har måttet sætte afstivning op i kælderen. Armeringsjernene i dækket er rustet igennem og dækket har mistet deres bæreevne.

Vi er enige med Topdanmark i deres årsagstilkendegivelse, at 85 års levetid kombineret med opsteget fugt har medført gennemrustning af armeringen.

Dette er også baggrunden for vores påstand, om at tilstandsrapporten i 2004 ikke var retvisende, idet konstruktionen burde have vurderet til UN eller K3 i stedet for Kl.

Vores påstand om at skaden allerede var til stede ved overtagelsen, underbygges af billeder fra det nedfaldende loft, hvor det fremgård, at den tidligere ejer har foretaget omfattende reparationer på- og om de rustne armeringsjern, således skaden ikke var synlig ved overtagelsen af ejendommen. Reparationen er ikke omtalt i tilstandsrapporten af hverken den byggesagkyndige eller den tidligere ejer.

Vi er uenige med Topdanmark i at gennemrustningen skulle have fundet sted efter år 2012, hvor nye vinduer blev isat, idet fugtvandringen fra én fuge, ikke kan medføre at armeret beton gennemruster 2 meter inde i ejendommen. Dette kan eftervises af GTS institut.

Vi forstår rimelighedsbetragtningen omkring selv at tage ansvaret for et gammelt hus. Alle kæder vægge har, som loftet, været repareret/oppudset før overtagelsen, hvor de blev vurderet til Kl. I dag er det meste puds faldet af. Vi har gennemført en kostbar fugtisolering med dræning omkring hele huset for at stoppe fugtvandringen, således kældervægge, lofter og facader kan genetableres, - hvilket vi selv tager ansvaret for."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 14/3 2014 til nævnet. Ved brev af 20/5 2014 har nævnets sekretariat anmodet om selskabets kommentarer til kendelserne med nr. 84.180, 84.267 og 84.629 i relation til det anmeldte forhold. Dertil har selskabet i brev af 9/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Helt overordnet mener vi ikke, at kendelserne kan sammenlignes med nærværende sag. Hvad angår kendelserne 84.180 og 84.267 er der tale om helt andre konstruktionsdele, der er udsat for en helt anden vejrlig påvirkning, end tilfældet er med en beskyttet etageadskillelse.

I relation til kendelsen 84.629 er der grundlæggende den helt store forskel, at der er tale om et sommerhus, opført i 1961 ctr. klagers hus, der er opført i 1937.

Herudover adskiller bygningskonstruktionerne sig også væsentligt fra hinanden. I kendelsen 84.629 er der tale om en etageadskillelsen der er udført i gasbetonelementer, der er kendetegnet ved at det fremstilles ved blanding af sand, vand, cement, brændt kalk, aluminiums-

pulver samt eventuelt kalkfiller og flyveaske. Alle delmaterialer anvendes i fintformalet stand, og der indgår ikke groft sand eller sten i porebeton. Det færdige produkt anvendes som blokke, plader og elementer med en densitet fra 400 til 1100 kg/m^3. Porebeton lader sig opskære med en almindelig sav, og der kan skrues og sømmes i materialet.

I klagers sag består etageadskillelsen af hård beton, der har en densitet på omkring 2300 kg/m3., der er således tale om et meget hårdere produkt. Allerede af den grund giver det ikke mening at sammenligne de to sager, da der er der tale om et helt forskelligt materialevalg, styrkeforhold og kvalitet.

Herudover er der også den væsentlige forskel, at klager overtog ejendommen i 2004 og først anmeldte forholdet den 18. juni 2013, dvs. 9 år efter overtagelsen, hvorimod klager i kendelsen 84.629 overtog ejendommen i maj 2012, og at skaden blev anmeldt samme år.

Udover ovenstående mener vi også, at nærværende sag adskiller sig ved det forhold, at klager selv i sin ejertid har foretaget foranstaltninger, der har forværret dækkets tilstand kraftigt ved at isætte et vindue, der ikke er korrekt monteret, konstruktionen er således blevet udsat for kraftig opfugtning, der har accelereret nedbrydningsprocessen, vi henviser på ny til fotos i taksator rapport dateret 16. juli 2013 foto 1.

Vi har desuden ingen oplysninger om, at det overliggende gulv på nogen måde ikke er fuldt funktionsdygtigt.

Herudover adskiller nærværende klagesag sig også derved, at klager i kendelsen 84.629 ikke fik oplysninger omkring etagedækkets tilstand, hvorimod klager i nærværende sag både er blevet advaret med en K1, hvor der står at der er revnet/løs loftpuds i kælder.

Henset til sagsforløbet, hvor klager først anmelder forholdet 9 år efter overtagelsen, mener vi at tilstandsrapporten har været korrekt beskrevet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, idet der er hengået mere end 9 år før klager konstatere at pudsloftet falder ned.

Vi mener ikke, at det er tilstrækkeligt sandsynliggjort at forholdet på overtagelsestidspunktet gik udover hvad der er skrevet i tilstandsrapporten. Herunder finder vi det på ingen måde sandsynliggjort eller bevist, at armeringsjernet i dag har væsentligt nedsat bæreevne, ligesom vi på ingen måde finder det sandsynliggjort, at det var tilfældet ved klagers overtagelse af ejendommen.

Vi mener ikke, at forholdet ved klagers overtagelse afveg væsentligt fra tilsvarende ejendommen fra 1930'erne af samme alder og stand, udover de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Det der adskiller kælderen fra tilsvarende kældre er det forhold, at klager efter overtagelsen har isat nye vinduer, der kraftigt har medvirket til fugtvandring i kældervæggene/etageadskillelsen. Årsagen til denne kraftige opfugtning skyldes, at vinduet ikke er blevet fuget.

Vi finder det således påvist, at skaden er opstået i klagers ejertid, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Det forhold, at klager ikke ses at have udbedret de i tilstandsrapporten nævnte skader igennem de sidste 9 år er medvirkende til, at skabe et fugtigt klima i ejendommens konstruktion, hvorved alle bygningsdele bliver påvirket af fugten og som i dette tilfælde hvor loftpudsen falder af og armeringsjernet begynder at ruste.

På ovennævnte baggrund henstiller vi til at nævnet afviser forsikringsdækning, idet forholdet evident ikke var til stede ved klagers overtagelse, udover det der er beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt fotos. Nævnets sekretariat har gennemset den video som klageren har linket til i sin mail af 6/12 2013.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Klageren har i brev af 14/2 2014 til nævnet oplyst, at: ”…etageadskillelsen mellem kælder og stue, er så medtaget at loftet falder ned og vi har måtte sætte afstivning op i kælderen. Armeringsjernene i dækket er rustet igennem og dækket har mistet deres bæreevne.”

I sit brev af 9/7 2014 til nævnet har selskabet oplyst, at det ikke har oplysninger om, at det "…overliggende gulv på nogen måde ikke er fuldt funktionsdygtig…. finder vi det på ingen måde sandsynliggjort eller bevist, at armeringsjernet i dag har væsentligt nedsat bæreevne…"

Som det fremgår af ovenfor gengivne citater, er parterne bl.a. uenige om, der aktuelt er problemer med dækkets bæreevne.

Det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed, og at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der aktuelt er forhold ved dækket, der bevirker, at dets bæreevne er nedsat i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har allerede af denne grund ikke mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor. Nævnet bemærker, at det tillige er et krav for dækning i henhold til forsikringsbetingelserne, at der skal være tale om en skaderisiko, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

For så vidt angår det oplyste om revnet/løsnet puds i kælderetagens loft samt jern, der er rusten, bemærker nævnet, at forholdene er anmeldt over 9 år efter overtagelsen, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er fugtopstigning/gennemslag i kældervægge samt løst og afskallet puds på kældervægge, og at der er revnet/løst loftpuds. Forholdene har fået karakterne K1, og det er for så vidt angår kældervæggene anført, at forholdet er almindeligt forekommende for en ejendom af den pågældende alder, og at der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

På denne baggrund finder nævnet - samt efter sin gennemgang af sagens øvrige oplysninger - at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende løst/revnet puds går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Med hensyn til det rustne jern finder nævnet, at det ikke er godtgjort,

at der på overtagelsestidspunktet var fysiske forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller forhold, der indebar en nærliggende risiko herfor. Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet bemærker hertil, at det følger af den gengivne forsikringsbetingelsers undtagelsesbestemmelse i punkt 5I, at skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået, ikke er dækket af forsikringen.

Nævnet bemærker, at sagen er afgjort på det foreliggende skriftlige grundlag, og at det ikke kan udelukkes, at sagen kan få et andet udfald efter en bevisførelse i form af syn og skøn og vidneafhøringer ved en domstol.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels