Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 88230:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække 6 forhold ved bygningen. Herudover er klagerne utilfredse med, at selskabet har krævet betaling af sagsomkostninger i forbindelse med, at der blev udarbejdet en syn- og skønserklæring.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., skadebegrebet og tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede bygning er opført i 1983. Det er ikke oplyst, hvornår klagerne overtog ejendommen. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 14/3 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1.Tagkonstruktion/belægning/skorsten 1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagkonstruktionen har lidt nedbøjning over opholdsstue og over vinduesparti mod syd.

2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle	K1	Der er en del mindre revner i murværk på facaderne, f.eks., over og under vindue mod nord i bad ved soveværelse, lodret revne på nordfacade, ved hjørnevinduer mod Sydøst og over værelsesvinduer mod syd Note: I forbindelse med ombygningen er der ændret en del på dør- og vindueshuller.
	K1	Der er mindre afskalninger på puds ved vindue mod syd opholdsstuen, i hjørne under vindue i stue mod sydøst og ved siden at vinduesparti i køkkenalrum.
…	…	…
4. Fundament/sokler 4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn mod vest ved carporten har fald ind mod soklen.
4.2 Sokkel	K1	Der er afskallet overfladebehandling på sokkel i carporten. Der er løst/afskallet sokkelpuds på sokkel under vinduesparti mod syd ved opholdsstuen

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

…

11. VVS-installationer

Fjernvarme	***A***	Direkte fjernvarme.
Gulvvarme; Type:	***A***	Der er vandbaseret gulvvarme i flere gulv.
Andet; Type:	***A***	Der er indbygningspejs i opholdsstuen."

Elinstallationsrapporten af 20/8 2012, indeholder ikke relevante oplysningerne for sagen.

I klageskemaet af 20/6 2015 har klagernes advokat bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Mine klienter oplyser, at skaden i hovedtræk drejer sig om følgende forhold, idet der i øvrigt henvises til min klients anmeldelsesmail til ejerskifteforsikringen af 17. marts 2014 som vedlægges i kopi:

1. Dampspærre mangler over køkken
2. Kuldebro i køkkengulv
3. Markante sokkelafskalninger
4. Markante pudsafskalninger
5. Utæthed ved murekrone/zinkinddækning

6. Fejl ved elinstallationer ved spots i gang og i køkken

…

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

Dækningstilsagn over de reklamerede forhold."

I mail af 7/5 2016 til nævnet har selskabets advokat bl.a. henvist til tilstandsrapporten og en skønserklæring af 8/5 2015, hvor selskabet blandt andre var skønsindstævnt. Af skønserklæringen fremgår blandt andet:

"**Parternes formulerede spørgsmål til den sagkyndige:**

Spørgsmål 1:
Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om han kan konstatere manglende dampspærrer over køkken.

Syns- og skønsmanden anmodes ligeledes om at oplyse, om han kan konstatere, at der er hul i dampspærren, der er beliggende umiddelbart over køleskab i køkken.

Såfremt skønsmanden kan konstatere ét eller flere af ovennævnte forhold, ønskes oplyst om udbedring er nødvendig og, hvorledes dette kan ske samt de skønnede omkostninger herved.

Svar på spørgsmål 1:
- *Skønsmanden kan ikke konstatere manglende dampspærrer over køkken.*

- *Under besigtigelsen den 27.1.2015 kunne skønsmanden konstatere, at der er skåret et hul i dampspærren, umiddelbart over køleskab i køkken.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at udbedring er nødvendig og, at dette kan ske fra loftet, ved at hullet i dampspærren udbedres med tilsvarende materiale og samlinger tapes forsvarligt - varmeisoleringen bør herefter reetableres.*

- *Skønsmanden antager, at omkostninger i forbindelse med udbedring af hullet i dampspærren beløber sig til ca. kr. 1.200,- ekskl. Moms*

I forlængelse af spørgsmål 1 anmodes skønsmanden om at besvare følgende supplerende Spørgsmål:

Spørgsmål 1.1:
Idet omfang, skønsmanden konstaterer manglende dampspærre eller hul i dampspærren, bedes skønsmanden vurdere:

Hvorvidt forholdet burde være beskrevet i den af skønsindstævnte 3 udfærdigede tilstandsrapport af 14. marts 2013 - bilag 1A.

Hvorvidt forholdet har en sådan karakter, at en person uden byggefaglige kvalifikationer, ved almindelig anvendelse og ophold i køkkenet kan konstatere forholdet,

Hvorvidt dampspærren er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter.

Hvorvidt forholdet bærer præg af, at der er forsøgt udbedring og i bekræftende fald vurderes udbedringsarbejdet gennemført af professionelle.

Svar på spørgsmål 1.1:

- *Det er skønsmandens vurdering, at forholdet er af en sådan karakter, at det burde være beskrevet i den af skønsindstævnte 3, udfærdigede tilstandsrapport af 14. marts 2013 - bilag 1A.*
- *Det er skønsmandens vurdering, at forholdet har en sådan karakter, at en person uden byggefaglige kvalifikationer, ved almindelig anvendelse og ophold i køkkenet ikke kan konstatere forholdet.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at dampspærren ikke er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at forholdet ikke bærer præg af forsøg på udbedring.*

Spørgsmål 2:

Syns- og skønsmanden anmodes om at beskrive gulvvarmeanlæggets virkning på køkkengulv herunder oplyse, om der kan konstateres temperaturforskelle i køkkengulvet.

Såfremt dette er tilfældet, anmodes skønsmanden om at oplyse, hvad årsagen hertil måtte være. Det ønskes oplyst, hvorledes udbedring kan ske samt omkostninger hertil.

Svar på spørgsmål 2:

- *I forbindelse med besigtigelsen kunne skønsmanden konstatere, at gulvvarmeanlæggets virkning på køkkengulvet var af en sådan karakter, at gulvet generelt virkede varmt og behageligt at gå på uden fodtøj. Dog kunne der i et område på ca. 30 cm bredde langs med vinduespartiet konstateres temperaturforskelle idet køkkengulvet her virkede uopvarmet.*



Termofoto A – ved gulvvarme i køkken

- *Det er skønsmandens antagelse, at årsagen hertil er, at gulvvarmeanlæggets rørsystem ikke er ført ud i området langs vinduespartiet, hvilket også ses på termofoto A. (blå farve: koldt område, gul farve: varmt område)*

- *Skønsmanden vurderer, at en udbedring vil kunne udføres ved, i området foran vinduesparti, at etablere nyt gulv over sokkel med nye gulvvarmerør. Tilslutning af de nye gulvvarmerør til bestående gulvvarmerør skal udføres efter gældende forskrifter, og således, at rørsamlinger bliver tilgængelige under eksempelvis demonterbar klinke, fuget med elastisk fuge, eller ved at etablere en mere synlig/tilgængelig samling. Det forudsættes, at varmeanlægget ikke er udført som et direkte fjernvarmesystem.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at omkostninger i forbindelse med denne udbedring beløber sig til ca. kr. 27.000,- ekskl. moms.*

I forlængelse af spørgsmål 2, bedes skønsmanden besvare følgende supplerende spørgsmål:

Spørgsmål 2.1.
I det omfang skønsmanden konstaterer, at der er temperaturforskelle i køkkengulvet, bedes skønsmanden vurdere:

Hvorvidt forholdet burde være beskrevet i den af skønsindstævnte 3 udfærdigede tilstandsrapport af 14. marts 2013.
Hvorvidt forholdet kan konstateres ved almindelig brug af køkkenet, herunder daglig færden på køkkengulvet.

Hvorvidt gulvvarmeanlægget er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter.

Svar på spørgsmål 2.1:
- *Det er skønsmandens vurdering, at forholdet er af en sådan karakter, at det ikke burde være beskrevet i den af skønsindstævnte 3, udfærdigede tilstandsrapport af 14. marts 2013 - bilag 1A.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan konstateres ved almindelig brug af køkkenet, herunder daglig færden på køkkengulvet, idet det forudsættes, at den dagligе færden sker uden brug fodtøj.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at gulvvarmeanlægget ikke er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter. Skønsmanden vurderer, at der er tale om lokal termisk diskomfort, og der henvises i denne forbindelse til bygningsreglementets bestemmelser om bl.a. indeklima.*

Spørgsmål 3:
Det ønskes oplyst, om syns- og skønsmanden kan konstatere afskalninger i sokkel.

I givet fald anmodes skønsmanden om at beskrive sokkelafskalningerne samt oplyse om udbedring er nødvendig og hvorledes dette hensigtsmæssigt kan ske.

Svar på spørgsmål 3:
- *Under besigtigelsen den 27.1.2015 kunne skønsmanden konstatere afskalninger i sokkel.*

- *Skønsmanden kan beskrive sokkelafskalningerne som afskalninger af overfladebehandling samt hultlydende, ikke fastsiddende sokkelpuds med svind revner. Endvidere ses steder, hvor sokkelpuds ikke er ført tilstrækkeligt ned under terræn, herunder ses fugtbeskyttelse af sokkelmur mod stue udført med tynd klar plastikfolie. jfr. foto B og B1.*



Foto B – sokkel mod øst ved opholdsstue



Foto B1 – sokkel mod vest ved opholdsstue

- *Teknologisk Institut har foretaget en analyse af sokkelpudsen, og i denne anledning udarbejdet en rapport, dateret den 27.3.2015, hvoraf det fremgår, at der er anvendt det rigtige materiale til sokkelpuds. Rapporten er vedlagte som bilag til nærværende skønsrapport.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at udbedring af sokkel vil være nødvendig og, at det mest hensigtsmæssigt kan ske ved, at afrense overfladebehandlingen samt ved, at frihugge alt løstsiddende og afskallet pudsmateriale fra soklen, hvorefter sokkel reetableres med sokkel-puds efter gældende vejledninger, til under den nederste letklinkeblok, dog min. 20 cm under terræn.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at soklen er udsat for middel til hårde vandpåvirkninger og frost/tø-cykler, og således bør reetableres med en sokkelpuds, som vælges i overensstemmelse med miljøvurderingen. Det skal endvidere sikres, at pudsen ikke går helt op til underkant af facademur. Derved hindres evt. opsuget vand i at nå de nederste skifter med evt, frost- og saltsprængninger til følge.*

- *Forinden udbedring finder sted, skal det dog sikres, at sokkelhøjden overalt er min. 150 mm. Langs sokler bør der etableres et bælte af drænende materialer, som tillige forhindrer vandopsugning, tilsmudsning og biologisk vækst. Bredden af bæltet bør være min. 20 cm.*

- *Ved vestvendt sokkel mod stue skal væggen fugtsikres ved, enten at behandle væggen med to gange asfalt eller ved montering af grundmursplade, samtidig bør der udføres et vægdræn-/omfangsdræn for at modvirke vandtryk på væg/fundament.*

Tillægsspørgsmål 3A:
Det ønskes oplyst om syns- og skønsmanden kan konstatere revnedannelser i sokkel eller sokkelpuds. I givet fald anmodes skønsmanden om, at beskrive disse revnedannelser samt oplyse, om udbedring er nødvendig og, hvorledes dette hensigtsmæssigt kan ske.

Svar på tillægsspørgsmål 3A:
- *Under besigtigelsen den 27.1.2015 kunne skønsmanden konstatere revner i sokkel og sokkel puds.*

- *Skønsmanden kan beskrive revnedannelserne hovedsageligt som almindelige svindrevner samt revner i pudslag, hvor der er udført efterreparationer ved ændrede vinduesåbninger. Ved vestvendt sokkel ved carport ses på udvendig side af sokkel en lodret revne, som skønsmanden antager, er forårsaget af påvirkninger fra frost/tø-cykler fra*

det højere liggende jordlag, jfr. foto C og C1. Revnen er ikke synlig på indvendig side af sokkel, i carport:



Foto C – sokkel med revne mod vest ved carport



Foto C1 – Terræn ved vestvendt sokkel ved carport

- *Det er skønsmandens vurdering, at udbedring vil være nødvendigt og, at det mest hensigtsmæssigt kan ske i forbindelse med udbedring af sokkelafskalninger, således som beskrevet ovenfor. Hvor sokkelpudsen ses med revner reetableres sokkelen med sokkelpuds, ilagt netarmering efter gældende vejledninger. Sokkelpuds udføres til under den nederste letklinkeblok, dog min. 20 cm under terræn.*

- *Ved vestvendt sokkel ved carport og værelse skal terrænet udføres med tilstrækkeligt fald bort fra bygningen. Normalt anbefales et fald på minimum 1:40 mindst tre meter ude fra bygningen. Der udføres endvidere et vægdræn/omfangsdræn for at modvirke påvirkninger på væg/fundament, fra højereliggende terræn.*

Spørgsmål 4:
Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om han kan konstatere afskalninger.

Såfremt dette er tilfældet anmodes skønsmanden om at oplyse, hvad årsagen til disse afskalninger måtte være. Herunder ønskes oplyst om der er anvendt det rigtige materiale til oppudsning eller om afskalningerne måtte have andre årsager.

Det ønskes oplyst, om udbedring er nødvendig for at forhindre yderligere skade samt, hvorledes dette da i givet fald kan ske.

Svar på spørgsmål 4:
- *Under besigtigelsen den 27.1.2015 kunne skønsmanden konstatere afskalninger på facade.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til disse afskalninger skyldes flere faktorer, herunder bl.a.:*
  1. *Konstruktiv beskyttelse f.eks. i form af maglende tagudhæng/- sålbænk, idet murværket vurderes at være udsat for slagregn, som kan medføre øget vandpåvirkning af facade jfr. eks. foto D1.*
  2. *Mørtelfuger er antageligt ikke blevet udfyldte med fugemørtel helt frem til stenenes forkant inden udførelse af vandskuring, herved kan vandskuringslaget blive for tykt med risiko for afskalning.*
  3. *Opfugtning af de nederste skifter med risiko for frost- og saltsprængninger til følge, jfr. eks. foto D.*

- *Iflg. Teknologisk Instituts analyse af vandskuringsmørtelen, jfr. vedlagte rapport, dateret den 27.3.2015, fremgår det, at der er anvendt det rigtige materiale til vandskuringsmørtel.*



Foto D – østvendt væg ved opholdsstue



Foto D1 - østvendt væg ved opholdsstue

- *For at forhindre yderligere skade er det skønsmandens vurdering, at udbedring vil være nødvendig.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at løstsiddende puds skal afrenses mekanisk og ikke fyldte mørtelfuger skal udfuges med mørtel helt frem til stenenes forkant.*
  Dette er vigtigt, idet varierende lagtykkelser ved vandskuring over ikke udfyldte mørtelfuger kan medføre afskalninger.

- *Under østvendt vindue i opholdsstue skal der etableres en sålbænk, som konstruktiv beskyttelse af facademur. Ligeledes må zinkafdækninger på murkroner ændres således, at der skabes en afdækning med et bredere udhæng ved mur, min. 3 cm.*

- *Beplantninger tæt på facaden bør fjernes, og skønsmanden vurderer, at der omkring huset bør etableres et ca. 20 cm bredt drænende stenbælte, der friholdes for beplantninger, som kan misfarve facademuren.*

Tillægsspørgsmål 4A:
Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse om han kan konstatere revner i udvendigt puds på ejendommens facade.

Såfremt dette er tilfældet anmodes skønsmanden om, at oplyse hvad årsagen til disse revner må antages at være. Herunder ønskes oplyst om der er anvendt det rigtige materiale til oppudsning eller om afskalningerne eventuelt måtte have andre årsager.

Det ønskes oplyst om udbedring er nødvendig for at hindre yderligere skade samt hvorledes dette da i givet fald kan ske.

Svar på tillægsspørgsmål 4A:
- *Under besigtigelsen den 27.1.2015 kunne skønsmanden konstatere revner i udvendig puds på ejendommens facade.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til disse revner antageligt skyldes flere faktorer, herunder:*
  1. *Konstruktiv beskyttelse f.eks. i form af et manglende tagudhæng, idet murværket vurderes at være udsat for slagregn, som kan medføre øget vandpåvirkning af facade.*

2. *Mørtelfuger er antageligt ikke blevet udfyldte med fugemørtel helt frem til stenenes forkant inden udførelse af vandskuring, herved kan der opstå mindre revner langs stenkanterne.*
3. *Almindelige svind, krybninger samt varierende temperatur- og fugtforhold fra luft og solinstråling.*
4. *Det kan ikke udelukkes at revner skyldes andre uheldige konstruktive forhold, herunder er det skønsmandens vurdering, at der kan være svigt i ejendommens stabiliserende system, idet skønsmanden vurderer, at den hævede gangbro og vindafstivning af tagspær er mangelfuld udført.*

- *Iflg. Teknologisk Instituts analyse af vandskuringsmørtelen, jfr. vedlagte rapport, dateret den 27.3.2015, fremgår det, at der er anvendt det rigtige materiale til vandskuringsmørtel*

- *For at forhindre yderligere skade, vurderer skønsmandens, at udbedring vil være nødvendig, og i denne forbindelse er det skønsmandens vurdering, at zinkafdækninger på murkroner ændres således, at der skabes et bredere 'udhæng' ved mur, min. 3 cm, hvorved vandbelastningen af facademur antages at kunne nedbringes.*

- *Endvidere er det skønsmandens vurdering, at puds skal afrenses mekanisk ved alle revnedannelser og ikke fyldte mørtelfuger skal udfuges med mørtel helt frem til stenenes forkant. Dette er vigtigt, da der ellers kan opstå mindre revner langs stenkanterne.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at det stabiliserende system skal forbedres, herunder skal den hævede gangbro sikres i henhold til gældende vejledning. Endvidere skal vindafstivning af tagspær ændres i henhold til gældende vejledninger herfor, jfr. eks. Træ 52, træspær 2, type 3 om trækbånd på underside af tagspær.*

Spørgsmål 5:
Det ønskes oplyst, om der er utæthed ved murekrone/zinkinddækning ved vestvendt væg. I givet fald ønskes forholdet nærmere beskrevet. Det ønskes oplyst, om udbedring er nødvendig samt, hvorledes dette kan ske.

Det ønskes oplyst, om elinstallationerne ved spots i gang og køkken er lovlige. Såfremt dette ikke måtte være tilfældet, ønskes oplyst, hvorledes lovliggørelse kan ske samt de skønnede omkostninger hertil.

Svar på spørgsmål 5:
- *Under besigtigelsen den 27.1.2015 kunne skønsmanden ikke konstatere utæthed ved murkrone/zinkinddækning ved vestvendt væg, men derimod konstaterede skønsmanden skader ved murkrone og zinkinddækning samt misfarvninger ved murværk.*

- *Skønsmanden kan beskrive forholdet som udført zinkinddækning, med løstsiddende underlag, mangelfuld hjørnesamling, og med ringe udhæng og kantafslutning ned langs mur, hvilket medfører øget vandpåvirkning og misfarvning af facademur. Endvidere ses mørtelunderstrygning løstsiddende og uden forsegling med tagpap, jfr. foto E og E1.*



Foto E – Zinkafdækning ved vestvendt væg

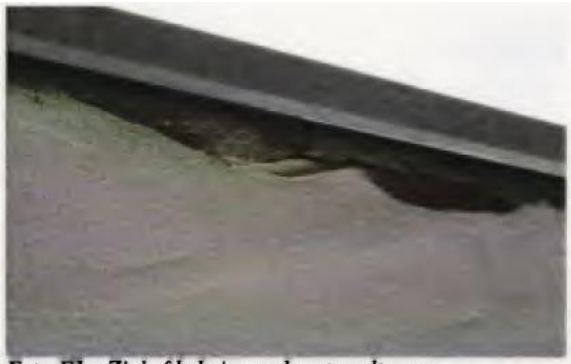

Foto E1 – Zinkafdækning ved vestvendt væg

- *Det er skønsmandens vurdering, at udbedring er nødvendig, og kan udføres ved udskiftning af zinkafdækning med bredere kantafslutning og udhæng på min 3 cm. Mørtelunderstrygning / puds fornyes, og underlag fastgøres. Forinden zinkafdækning monteres skal der udlægges tagpap, som føres ned over mørtelunderstrygning.*

På skønsmødet den 27.1.2015 blev parterne enige om, at spørgsmål 5, om elinstallationer ved spot udgår af skønstemaet.

I forlængelse af spørgsmål 5 bedes skønsmanden besvare følgende supplerende spørgsmål 5.1.

Spørgsmål 5.1:
Konstaterer skønsmanden utætheder ved murkrone/zinkinddækning bedes skønsmanden vurdere:

Hvorvidt utæthederne burde være beskrevet i den af skønsindstævnte 3 udarbejde tilstandsrapport af 14. marts 2013.

Hvorvidt forholdet har en sådan karakter, at en person uden byggefaglige kvalifikationer ved almindelig ophold i ejendommen kan konstatere forholdet.

Hvorvidt murkrone/zinkinddækningen er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter.

Hvorvidt forholdet bærer præg af, at der er forsøgt udbedring og i bekræftende fald vurderes udbedringsarbejdet gennemført af professionelle.

Svar på spørgsmål 5.1:
- *Det er skønsmandens vurdering, at skader og misfarvninger burde være beskrevet i den af skønsindstævnte 3 udarbejde tilstandsrapport af 14. marts 2013.*

- *Skønsmanden vil antage, at skaderne og misfarvningerne har en sådan karakter, at en person uden byggefaglige kvalifikationer ved almindelig ophold i ejendommen kan konstatere forholdet.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at murkrone/zinkinddækningen ikke er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter.*

- *Det er skønsmandens vurdering, at forholdet ikke bærer præg af at der er forsøgt udbedring.*

Spørgsmål 5.2:
Konstaterer skønsmanden at elinstallationerne er ulovlige, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt de ulovlige forhold var til stede på opførelsestidspunktet.

Svar på spørgsmål 5.2:
- *På skønsmødet den 27.1.2015 blev parterne enige om, at spørgsmål 5.2 om elinstallationer ved spot udgår af skønstemaet.*"

Af selskabets advokats mail af 7/5 2016 til nævnet fremgår endvidere:

"Jeg anser denne sag for afsluttet. [Retten] har tilkendt min klient, Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, sagsomkostninger og afsluttet sagen. Se vedhæftede retsbog.

Jeg har skrevet til [advokatfirma] vedrørende sagen i marts, april og maj 2016 uden at modtage svar.

Jeg anbefaler, at Ankenævnet for Forsikring afslutter sagen.

Sagsfremstilling

Såfremt Ankenævnet for Forsikring ønsker at få Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S bemærkninger til sagens indhold, så skal jeg hermed anføre, at sagen omfatter.

1) Dampspærre over køkken har et lille hul, udbedring koster ca. 1.500 kr.,
2) Kuldebro i køkken - køkkengulv er ikke opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder, og der vurderes at være tale om 'lokal termisk diskomfort',
3+4) Sokkelafskalninger og pudsafskalninger, hvor der er tale om synlige skader, som er nævnt i tilstandsrapporten,
5) Utæthed ved murekrone/zinkinddækning. Der er tale om en skade - forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og udbedringsomkostninger er anslået til 19.000 kr., men forholdet er tydelig at se for såvel en fagkyndig person som en ikke fagkyndig person 6) el er udbedret af elektriker.

Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S svar til sagens parter

Under henvisning til skønserklæring af 8. maj 2015, tilstandsrapport af 14. marts 2013 samt Betingelser for Ejerskifteforsikring ses der ikke at være dækningsberettigede forhold jf. nedenfor:

Ad spørgsmål 1

Udgiften til udbedring af forholdet er af skønsmanden vurderet til at være under den lovgivningsmæssige fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000, hvorfor forholdet ikke dækkes jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.

Ad spørgsmål 2

Forholdet er vurderet af skønsmanden som en lokal termisk diskomfort, og der er dermed ikke tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår således også af skønsrapporten, at forholdet er af en sådan karakter, at det ikke burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad spørgsmål 3

Forholdet er af skønsmanden beskrevet som afskalninger af overfladebehandlingen.

Afskallet overfladebehandling på soklen er nævnt til tilstandsrapporten på side 8 og på side 9 under punkt 4 og således ikke dækningsberettigende, jævnfør forsikringsbetingelserne.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1., på side 8, fremgår det at der er en del mindre revner i murværk på facaderne, f.eks. over og under vindue mod nord i bad ved soveværelse, lodret revne på nordfacade, ved hjørnevindue mod sydøst og over værelsesvinduer mod syd. Der er mindre afskalninger på puds ved vindue mod syd i opholdsstuen, i hjørne under vindue i stuen mod sydøst og ved siden af vinduesparti i køkkenalrum.

Ad spørgsmål 3a

Forholdet er af skønsmanden beskrevet som almindelige svindrevner samt revner i pudslag, hvor der er udført efterreparationer ved ændrede vinduesåbninger.

Forholdet er nævnt til tilstandsrapporten på side 8 under punkt 4 og således ikke dækningsberettigende, jævnfør forsikringsbetingelserne.

Ad spørgsmål 4 og 4a

Forholdet er nævnt til tilstandsrapporten på side 8 under punkt 2 og således ikke dækningsberettigende, jævnfør forsikringsbetingelserne.

Ad spørgsmål 5
Der er ikke utæthed ved murekrone, jf. skønsrapporten.

Skønsmanden har derimod konstateret skade ved murekrone og zinkinddækning samt misfarvninger ved murværk. Skønsmanden har vurderet, at skaderne burde være beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport samt at en person uden byggefaglige kvalifikationer kan konstatere forholdet.

Da det hermed fremgår, at en person uden byggefaglige kvalifikationer kan konstatere forholdet, kan forsikringstager ikke få erstatning fra ejerskifteforsikringen, idet forsikringstager kendte eller burde kende til forholdet, selv om forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. AK 72.957 (2008)."

Klagernes advokat har i brev af 3/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Sammenfattende har syns- og skønsmanden skønnet, at årsagen til de af min klient påberåbte skader alle har været til stede før min klients køb af ejendommen.

Syns- og skønsmanden har skønnet udbedringsomkostninger som følger:

1.	Udbedring af dampspærre	kr. 1.500
2.	Udbedring af gulvvarme	kr. 33.750
3.	Udbedring af afskalninger i sokkel	kr. 46.000
4.	Udbedring af øvrige afskalninger	kr. 74.000
5.	Udbedring af murekroner	kr. 19.000
	I alt skønnede udbedringsomkostninger	**kr. 173.750**"

I klagernes advokats brev af 27/5 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"Mine klienter har netop indhentet tilbud på udbedring af afskalningerne i sokkel og murerværk. Udbedringsomkostningerne hertil beløber sig til kr. 258.040,00.

Som det måtte være Ankenævnet bekendt, er der endvidere indhentet skønserklæring i en ved Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige verserende sag. Denne erklæring vedlægges.

Jeg mener herefter, at klager på tilstrækkelig tydelig og klar vis har dokumenteret tilstedeværelsen af forhold, der er omfattet af den af klager i det indklagede selskab tegnede ejerskifteforsikring.

Udover de forhold som allerede er beskrevet i syns- og skønsrapporterne har mine klienter konstateret at der opstår nye skader på ejendommens mureværk.

Til dokumentation herfor vedlægges 6 billeder, hvor billede 1 og 2 dokumenterer sætningsrevner, der først nu er blevet synlige, billede 3 dokumenterer fortsatte afskalninger på ejendommens vandskuring, og billede 4 og 5 dokumenterer forsats skadesudvikling på ejendommens murværk. Billede 6 dokumenterer nye revner, der er konstateret indvendigt.

Som beskrevet i den for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Byggesagkyndige indhentede skønsrapport vil det være nødvendigt for at få klarlagt hvorledes skadesudbedring kan ske, at der indhentes geotekniskundersøgelse.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om, at træffe afgørelse om at de påberåbte forbehold, alle er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring samt at det pålægges indklagede at bekoste udbedring efter forinden, at have indhentet sagkyndig geotekniskrapport til vurdering af hvorledes udbedring hensigtsmæssigt og forsvarligt kan ske.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om snarest muligt at træffe afgørelse om, at selskabet skal afholde de omkostninger, der er nødvendig til behørig udbedring af disse forhold.

Som det fremgår af den af selskabets advokat fremlagte udskrift af retsbogen af 8. februar 2016, er klager blevet pålagt til indklagede at betale et beløb stort kr. 8.000,00 udgørende sagsomkostninger i forbindelse med, at klager har ønsket at dokumentere tilstedeværel-

sen af de mangelfulde forhold ved syn og skøn uden anlæg af retssag. Jeg mener, det er urimeligt og i strid med forsikringsbetingelserne, at indklagede kræver sig vederlagt advokatomkostninger i forbindelse med forsikringstagers bestræbelser på, at dokumentere tilstedeværelsen af forsikringsdækkede forhold, herunder at dette sker ved syn og skøn uden anlæg af retssag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Klagernes skadeanmeldelse af 17/3 2014, hvoraf fremgår:

"Vi har nu boet i vores nye hjem i snart et år og har løbende fundet flere forhold som gør, at vi nu kontakter jer.

- Det lader til, at dampspærre mangler delvist over køkken. Der er lavet et hul i dampspærreren - lige over køleskabet.
- Kuldebro i gulv ved køkken - 1/3 af gulvet i køkkenet er iskoldt trods varme i de øvrige 2/3
- Markante sokkelafskaldninger (ud over det som er nævnt i tilstandsrapporten)
- Markante pudsafskaldninger (ud over det som er nævnt i tilstandsrapporten). Skyldes ifølge … , at den puds der er brugt til at pudse huset med ikke er den rigtige til denne type hus, samt at væggene ikke kan komme af med fugten grundet manglende udluftningshuller ved sokkel.
- Utæthed ved murkrone/zinkinddækning hvilket muligvis er grunden til løbesod ved murkrone.
- Fejl/ulovlige elinstallationer ved spots i gang samt køkken. De kassetter som sidder over spots er samlet af 2 stykker og fuget og der er derved ændret på konstruktionen, hvilket er ulovligt. Der er herudover er bunden af de kassetter som sidder over spots lavet i træ, hvilket ikke er brændhæmmende. Herudover er der åbent brud på elektrikkerrør som forbinder spots og kontakt.

  Vi har ud fra konsultation med hhv. Murer (…) og Elektrikker (…), konstateret ovenstående mangler/fejl."

Skønserklæring af 4/12 2015, der blev udarbejdet i forbindelse med indbringelsen af en klage over den bygningssagkyndige for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige, hvoraf bl.a. fremgår:

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*

Ad 3. Afskalninger på sokkel samt revner i sokkel og sokkelpuds:	Mod nord er der skråревne i soklen samt skråревne i soklen under det nordvendte vindue ved østgavlen. Mod syd er der skråревne og løs sokkelpuds, men ved terrassen er soklen nu skjult af terrasseopbygning. Ifølge klager har han selv foranlediget sokkeludbedring her, inden terrassen blev bygget. Mod vest er der lodret revne i soklen ved carporten. Revnerne i soklen mod nord og cast har videre forløb op i facaden. Endvidere falder terrænet meget ved østgavlen, hvorfor korrekt fundering her kræver ekstrafundering i form at dybere sokkel og/eller sandpudeopbygning. Ved vestgavlen er der terrænfald ned mod bygningen. Flere steder havde puds/maling dækket revnedannelserne i soklen.
Ad 3. Konklusion:	De nævnte revner er sætningsrevner, og det er ikke muligt ud fra det forelagte at konstatere, om sætningerne er ældre og i ro. Dette vil kræve en geoteknisk undersøgelse. I henhold til sælgeroplysninger i tilstandsrapport af …03 har der været skævheder i gulvene i husets østlige del i stuen og pejsestuen, hvorfor der måske har været sætningsproblemer her, og derfor bor der foretages en geoteknisk undersøgelse af funderingen, inden evt. udbedring foretages.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.1 med karakteren K1 anført: 'Terræn mod vest ved carporten har fald ind mod soklen'. Dette må betegnes som en korrekt registrering. Under pkt. 4.2 er der med karakteren K1 anført: 'Der er afskallet overfladebehandling på sokkel i carporten' og følgende: 'Der er løst afskallet sokkelpuds på sokkel under vinduesparti mod syd ved opholdsstuen'. Hvorvidt sokkelrevnerne har været tydelige, og hvorvidt det videre forløb op i facaderne har været tydeligt, er vanskelig at konkludere, da ejendommen var nymalet iflg. parterne, men der er dog anført nogle facaderevner under pkt. 2.1 både mod nord, ost og syd. Såfremt forholdet var visuelt konstaterbart burde sokkelrevnerne med forks!) være anført med karakteren UN, pga. det kraftige terrænfald mod øst og sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten fra 2003.
Ad 3. Overslag over ud- bedringsudgifter inkl, moms:	Udbedringsomfanget og dermed omkostningerne kan først fastlægges efter en geoteknisk undersøgelse, da der kan være behov for ekstrafundering.
Klagepunkter	*Der kunne konstateres følgende:*
	Mod nord er der skråревne over og under vindue, yderligere en skråревne, revne i murvinge ved carport samt mindre pudsafskalninger. Mod øst er der pudsafskalninger, revne over vinduesparti, områder med alger og en vandret revne. Mod syd er der revner /alger ved østgavlen, flere afskalninger forneden ved pejsestue, revner ved overliggere over værelsesvinduer og revner i murvinge ved carport/ redskabsrum. Mod vest er der alger forneden på mur ved carport. Indvendigt er der skråревne over vindue mod øst. Der er sket mindre fugeudbedringer mod nord, øst og syd.

Ad 4. Konklusion:	Revnerne kommer dels fra soklen, og dels er der nogle revner omkring betonoverliggere, som formentlig skyldes mangelfuld fugning/fugevedhæftning omkring overliggerne. Endelig er der gennem tiden sket en del facadeændringer mod nord, idet bl.a. yderdør er blevet tilmuret, og her er murværk/fuger ikke alle steder blevet tilstrækkelig omhyggeligt udført. Revnerne i murvingen ved carporten kan skyldes rust i de 2 indbyggede stålsøjler i hulmuren. Afskalningerne kan skyldes forkert/ diffusionstæt maling, mangelfuld afrensning, eller utilstrækkelig udtørring at vandskuringsmørtlen inden maling. Medvirkende til opfugtning at gavlene er også, at zinkafdækningerne ved taget ikke leder fugten tilstrækkeligt væk fra facademurværket.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der anført under pkt. 2.1 med karakteren KI: 'Der er en del mindre revner i murværk på facaderne, f.eks. over og under vindue mod nord i bad ved soveværelse, lodret revne på nordfacade, ved hjørnevinduer mod sydøst og over værelsesvindue mod syd. Note: I forbindelse med ombygningen er der ændret på dør- og vindueshuller'. Under samme punkt er der med karakteren K1 anført: 'Der er mindre afskalninger på puds ved vindue mod syd i opholdsstuen, i hjørne under vindue i stue mod sydøst og ved siden at vinduesparti i køkken/alrum'. Beskrivelse og karaktersætning må skønnes at have været OK i marts 2013, med den skønnede skadesudvikling, der har været siden til den nu forefundne tilstand.
Ad 4. Overslag over ud- bedringsudgifter inkl, moms:	Afrensning af de skadede steder, udbedring at revner evt. med kulfiberforstærkning, vandskuring og maling de skadede steder samt udskiftning at stålsøjler ved carporten skønnes at koste kr. 150.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 5. Utæthed ved murkrone/ mangelfuld zinkafdækning:	Der sås alger på begge gavle, og zinkafdækningen pa murkronerne så ikke ud til være ændret ved vandskuring, hvorfor den yderste kant er bindig med den påførte puds. Ved det nordvestlige hjørne var zinken revnet forneden.
Ad 5. Konklusion:	Der bør udføres korrekt afslutning af vandskuringen og ny zinkafdækning, som slutter et par cm uden for facadepudsen, og med et buk udad forneden.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men det revnede hjørne burde være det med karakteren K2.
Ad 5. Overslag over ud- bedringsudgifter inkl, moms:	Udbedringen af hjørnet skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms, mens den samlede udbedring skønnes at koste kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Da der er tale om en 32 år gammel konstruktion er der med en levetid på 50 år tale om en forbedringsværdi på 64 % eller kr. 16.000,- inkl. moms.
Ad 5. Eventuelt:	Intet.

17. 88230

Supplerende skønserklæring af 29/8 2015 til erklæringen af 8/5 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Parternes supplerende spørgsmål til Skønsmanden:**

Tillægsspørgsmål A
Ved reference til syn og skønsmandens besvarelser af spørgsmål 3 og 3A anmodes syn- og skønsmanden om at oplyse, hvad årsagen må antages at være til opståen af de forhold vedrørende hvilke syn- og skønsmanden måtte skønne at udbedring er nødvendig.

Skønsmanden anmodes om at oplyse de skønnede omkostninger til denne udbedring.

Besvarelse af spørgsmål 3:
Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til opståen af de i skønserklæring af 8. maj 2015 nævnte forhold, hvor udbedring er skønnet nødvendig, antages at være frostsprængninger efter fugtophobninger.

Besvarelse af spørgsmål 3A:
Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til opståen af de i skønserklæring af 8. maj 2015 nævnte forhold, hvor udbedring er skønnet nødvendig, antages at være frostsprængninger efter fugtophobninger samt utilstrækkeligt terrænfald bort fra bygningen.

Det er skønsmandens vurdering, at de skønnede omkostninger til udbedring at de forhold vedrørende hvilke syn- og skønsmanden jfr. skønserklæringen af 8. maj 2015 har skønnet, måtte være nødvendig for spørgsmål 3 og 3A, må antages at beløbe sig til, ca. kr. 46.000,- inkl. moms.

Tillægsspørgsmål B
Ved reference til syn og skønsmandens besvarelser af spørgsmål 4 og 4A anmodes syn- og skønsmanden om at oplyse, hvad årsagen må antages at være til opståen af de forhold vedrørende hvilke syn- og skønsmanden måtte skønne at udbedring er nødvendig.

Skønsmanden anmodes om at oplyse de skønnede omkostninger til denne udbedring.

Besvarelse af spørgsmål 4:
Del er skønsmandens vurdering, at årsagen til opståen af de i skønserklæring af 8. maj 2015 nævnte forhold, hvor udbedring er skønnet nødvendig, antages at være ikke fyldte mørtelfuger samt øget vandpåvirkning og frostsprængninger.

Besvarelse af spørgsmål 4A:
Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til opståen af de i skønserklæring af 8. maj 2015 nævnte forhold, hvor udbedring er skønnet nødvendig, antages at være manglende konstruktiv beskyttelse, ikke fyldte mørtelfuger, mangler ved det stabiliserende system samt almindelige svind/krybninger og varierende temperatur-/fugtforhold fra luft og solinstråling.

Det er skønsmandens vurdering, at de skønnede omkostninger til udbedring at de forhold vedrørende hvilke syn- og skønsmanden jfr. skønserklæringen af 8. maj 2015 har skønnet, måtte være nødvendig for spørgsmål 4 og 4A, må antages at beløbe sig til, ca. kr. 74.000,- inkl. moms.

Tillægsspørgsmål C
Ved reference til syn og skønsmandens besvarelser af spørgsmål 5 anmodes syn- og skønsmanden om at oplyse hvad årsagen må antages at være til opståen af de forhold vedrørende hvilke syn- og skønsmanden måtte skønne at udbedring er nødvendig.

Skønsmanden anmodes om at oplyse de skønnede omkostninger til denne udbedring.

Besvarelse af spørgsmål 5:
Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til opståen af de i skønserklæring af 8. maj 2015 nævnte forhold, hvor udbedring er skønnet nødvendig, antages at være mangler ved murkronen.

Det er skønsmandens vurdering, at de skønnede omkostninger til udbedring at de forhold vedrørende hvilke syn- og skønsmanden jfr. Skønserklæringen af 8. maj 2015 har skønnet, måtte være nødvendig for spørgsmål 5, må antages at beløbe sig til, ca. kr. 19.000,- inkl. moms."

Udskrift af retsbogen af 8/2 2016 for syns- og skønsforretningen hvor bl.a. selskabet deltog. Af udskriften fremgår bl.a.:

"Skønsindstævnte Gable Insurance AG har krævet sagsomkostninger, jf. retsplejelovens § 343, stk. 3, i sagen, hvor den sidste skønserklæring synes at være afgivet den 29. august 2015.

[Klagerne], har haft lejlighed til at udtale sig om anmodningen.

Retten bestemte, at [klagerne], solidarisk skal betale 8.000 kr. i sagsomkostninger til skønsindstævnte Gable Insurance AG v/ Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Beløbet, der skal betales inden 14 dage, er til dækning af advokatomkostninger. Der er ikke tillagt moms, da det ikke er oplyst, om Gable Insurance AG er momsregistreret."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker

- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

- Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til Husejernes Forsikring.

- Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i eller på de forsikrede bygninger.

- Lovliggørelse af el-installationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til Husejernes Forsikring.

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.4 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

- Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er om talt i Tilstandsrapporten,

men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

- Forhold, som køberen enten har fået dækket henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

…

- Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000."

Nævnet udtaler:

Klagerne har i klageskemaet anført, at de kræver dækning for manglende dampspærre over køkken, kuldebro i køkkengulv, markante sokkelafskalninger, markante pudsafskalninger, utæthed ved murkrone/zinkinddækning og fejl ved elinstallationer ved spots i gang og i køkken. Derudover kræver klagerne, at selskabet skal anerkende, at det ikke er berettiget til at opkræve 8.000 kr. i sagsomkostninger i forbindelse med udarbejdelsen af syns-og skønserklæringen, jf. klagernes advokats brev af 29/5 2016.

I brev af 27/5 2016 har klagernes advokat endvidere anført, at der – udover de forhold som allerede er beskrevet i syns- og skønsrapporterne - er konstateret nye skader i form af sætningsrevner på bygningens murværk, der først er kommet til syne "nu". Advokaten har i forbindelse hermed sendt 6 fotos.

Selskabet har ved sin advokat heroverfor i første række gjort gældende, at sagen skal afvises, idet retten "… har tilkendt min klient, [selskabet], sagsomkostninger og afsluttet sagen". I anden række har selskabet gjort gældende, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Nævnet finder, at rettens omkostningsafgørelse vedrørende spørgsmålet, om de fysiske forhold ved bygningen udgør dækningsberettigende skader, ikke er en bindende afgørelse afgjort ved endelig dom, gyldig bindende voldgift eller retsforlig. Nævnet finder derfor, at det er kompetent til at afgøre, om forholdene er dækningsberettigende.

For så vidt angår spørgsmålet om betaling af omkostningerne på 8.000 kr. ved udarbejdelsen af skønserklæringerne ved retten, bemærker nævnet, at det fremgår af retsbo-

gen, at retten bestemte, at forsikringstagerne skulle betale beløbet til selskabet. Spørgsmålet om betaling af omkostningerne for skønserklæringen er efter nævnets opfattelse afgjort endeligt af retten. Nævnet har ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

Hvad angår de øvrige forhold ved bygningen, vil disse blive behandlet enkeltvist i det følgende.

Dampspærre ved køkken

Klagerne har i klageskemaet anført, at der er dækningsberettigende forhold i form af manglende dampspærre over køkken.

Selskabets advokat har i sin mail af 7/5 2016 til nævnet anført, at udgifterne til udbedringen af forholdet vedrørende dampspærre udgør et beløb, der er mindre end forsikringens bagatelgrænse.

Det fremgår af skønserklæringen af 8/5 2015, at der er skåret et hul i dampspærren umiddelbart over køleskabet i køkkenet, og at skønsmanden antager, at omkostninger i forbindelse med udbedringen af hullet beløber sig til ca. 1.200 kr. uden moms.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold under 5.000 kr.

Køkkengulv

I klageskemaet har klagerne anført, at de kræver dækning for udgifterne til udbedring af "kuldebro i køkkengulv". Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at dette forhold vedrører gulvarmeinstallationen, som er beskrevet i skønserklæringen af 8/5 2015.

Selskabets advokat har anført, at der er tale om "lokal termisk diskomfort", og at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I skønserklæringen af 8/5 2015 er det anført, at der i et område på ca. 30 cm's bredde langs med vinduespartiet kunne konstateres temperaturforskelle, idet køkkengulvet her virkede uopvarmet, og at det er skønsmandens antagelse, at årsagen hertil er, at gulvvarmeanlæggets rørsystem ikke er ført ud i området langs vinduespartiet. Skønsmanden har derudover anført, at gulvvarmesystemet ikke er opført i overensstemmelse med håndværksmæssige standarder og forskrifter, og at der er tale om "lokal termisk diskomfort, og der henvises i denne forbindelse til bygningsreglementets bestemmelser om blandt andet indeklima".

I tilstandsrapporten er det anført, at der er "vandbaseret gulvvarme i flere gulve".

Selvom der er tale om en bygning fra 1983, hvor det ikke er unormalt, at gulvvarmeinstallationer udgør den primære opvarmningskilde, finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om, at gulvvarmen i køkkenet har en væsentlig nedsat funktion, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, første bulletpoint. Nævnet har herved lagt vægt på skønsmandens angivelse af forholdet som "lokal termisk diskomfort", og at der ikke er fremlagt oplysninger om eksempelvis arealet af det uopvarmede køkkengulv, størrelsen af køkkengulvet og placeringen af vinduespartiet samt oplysninger om køkkenets varmekilder og gulvvarmeinstallations evne til at opvarme køkkenet. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved gulvarmeinstallationen, der udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, andet bulletpoint om lovliggørelse af vvs-installationer, der var ulovlige på udførelses-/ opførelsestidspunktet. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

<u>Sokkelafskalninger og revner</u>

Klagernes advokat har i brev af 27/5 2016 til nævnet med henvisning til skønserklæringen af 4/12 2015 krævet, at selskabet indhenter en geoteknisk rapport.

Forholdene ved soklen er ifølge selskabets advokats mail til nævnet nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at der er afskallet overfladebehandling på sokkel i carporten, og at der er løst/afskallet sokkelpuds på sokkel under vinduesparti mod syd ved opholdsstuen.

Om soklen er det i skønserklæringen af 8/5 2015 anført, at der er afskalninger "i sokkel". I sammenhæng hermed er det beskrevet, at der indsat 2 fotos af soklen mod øst ved opholdsstue og mod vest ved opholdsstue. Det er endvidere anført, at det er skønsmandens vurdering, at det vil være nødvendigt at udbedre soklen. Om sokkel mod vest ved carport er det anført, at der kan konstateres svindrevner samt revner i pudslag. Udbedringen af dette forhold er ifølge skønsmanden nødvendigt.

I skønserklæringen af 4/12 2015 er det anført, at mod "nord er der skråevne i soklen samt skråevne i soklen under det nordvendte vindue ved østgavlen. Mod syd er der skråevne og løs sokkelpuds, men ved terrassen er soklen nu skjult af terrasseopbygning. Klagerne har oplyst, at de selv har foranlediget sokkeludbedring her, inden terrassen blev bygget. Mod vest er der lodret revne i soklen ved carporten. Revnerne i soklen mod nord og øst har videre forløb op i facaden. Endvidere falder terrænet meget ved østgavlen, hvorfor korrekt fundering her kræver ekstrafundering i form af dybere sokkel og/eller sandpudeopbygning. Ved vestgavlen er der terrænfald ned mod bygningen. Flere steder havde puds/maling dækket revnedannelserne i soklen." Derudover er det anført: " De nævnte revner er sætningsrevner, og det er ikke muligt ud fra det forelagte at konstatere, om sætningerne er ældre og i ro. Dette vil kræve en geoteknisk undersøgelse. I henhold til sælgeroplysninger i tilstandsrapport af 04-04-2003 har der været skævheder i gulvene i husets østlige del i stuen og pejsestuen, hvorfor der måske har været sætningsproblemer her, og derfor bør der foretages en geoteknisk undersøgelse af funderingen, inden evt. udbedring foretages." Skønsmanden har endelig anført, at der kan være behov for en ekstrafundering.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klagerne, at der kan være dækningsberettigende forhold ved soklen i form af pudsafskalning og sætningsrevner forårsaget af forhold ved fundamentet, som klagerne ikke

var advaret i mod ved oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på oplysningerne i skønserklæringen af 4/12 2015 om, at der er tale om sætningsrevner, og at der kan være behov for en ekstra fundering, samt at tilstandsrapporten alene omtaler pudsafskallinger op sokkelen ved carporten og vinduespartiet mod syd ved opholdsstuen.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til en geoteknisk undersøgelse, der kan klarlægge problemets omfang og herunder, hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet – herunder revnerne og afskalningerne. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Selskabet skal herefter genoptage sagens behandling.

Facaderne - pudsafskalninger og revner

Forholdene ved facaderne er ifølge selskabets advokats mail til nævnet nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Om facaden er det i skønserklæringen af 8/5 2015 beskrevet, at der kan konstateres afskalninger og revner på facade. Det er anført, at det er skønsmandens vurdering, at årsagen til afskalningerne skyldes flere faktorer, herunder bl.a.:

"1. Konstruktiv beskyttelse f. eks i form af manglende tagudhæng/- sålbænk, idet murværket vurderes at være udsat for slagregn, som kan medføre øget vandpåvirkning af facade jfr. eks. foto Dl.
2. Mørtelfuger er antageligt ikke blevet udfyldte med fugemørtel helt frem til stenenes forkant inden udførelse af vandskuring, herved kan vandskuringslaget blive for tykt med risiko for afskalning.
3. Opfugtning af de nederste skifter med risiko for frost- og saltsprængninger til følge, jfr. eks. foto D".

Om årsagen til revnerne i facaden er det anført at, "…disse revner antageligt skyldes flere faktorer, herunder:

1. Konstruktiv beskyttelse f. eks i form af et manglende tagudhæng, idet murværket vurderes at være udsat for slagregn, som kan medføre øget vandpåvirkning af facade.
2. Mørtelfuger er antageligt ikke blevet udfyldte med fugemørtel helt frem til stenenes forkant inden udførelse af vandskuring, herved kan der opstå mindre revner langs stenkanterne.
3. Almindelige svind, krybninger samt varierende temperatur- og fugtforhold fra luft og solinstråling.
4. Det kan ikke udelukkes at revner skyldes andre uheldige konstruktive forhold, herunder er det skønsmandens vurdering, at der kan være svigt i ejendommens stabiliserende system, idet skønsmanden vurderer, at den hævede gangbro og vindafstivning af tagspær er mangelfuld udført".

I skønserklæringen af 4/12 2015 er det anført, at der mod "…nord er der skråревne over og under vindue, yderligere en skråревne, revne i murvinge ved carport samt mindre pudsafskalninger. Mod øst er der pudsafskalninger, revne over vinduesparti, områder med alger og en vandret revne. Mod syd er der revner /alger ved østgavlen, flere afskalninger forneden ved pejsestue, revner ved overliggere over værelsesvinduer og revner i murvinge ved carport/ redskabsrum. Mod vest er der alger forneden på mur ved carport. Indvendigt er der skråревne over vindue mod øst. Der er sket mindre fugeudbedringer mod nord, øst og syd". Derudover er det anført: "Revnerne kommer dels fra soklen, og dels er der nogle revner omkring betonoverliggere, som formentlig skyldes mangelfuld fugning/fugevedhæftning omkring overliggerne. Endelig er der gennem tiden sket en del facadeændringer mod nord, idet bl.a. yderdør er blevet tilmuret, og her er murværk/fuger ikke alle steder blevet tilstrækkelig omhyggeligt udført. Revnerne i murvingen ved carporten kan skyldes rust i de 2 indbyggede stålsøjler i hulmuren. Afskalningerne kan skyldes forkert/ diffusionstæt maling, mangelfuld afrensning, eller utilstrækkelig udtørring af vandskuringsmørtlen inden maling. Medvirkende til opfugtning af gavlene er også, at zinkafdækningerne ved taget ikke leder fugten tilstrækkeligt væk fra facademurværket".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der med karakteren K1 er en del revner i murværk på facaderne, f.eks. over og under vindue mod nord i bad ved soveværelse, lodret rev-

ne på nordfacade, hver hjørnevinduer mod sydøst og over værelsesvinduer mod syd. Tillige med karakteren K1 er det beskrevet, at der er mindre afskalninger på puds ved vindue mod syd i opholdsstue, i hjørne under vindue i stue mod sydøst, og ved siden af vinduesparti i køkkenalrum.

Selv om der i tilstandsrapporten er nævnt et ubestemt antal af revner på facaderne og oplysninger om stedvise pudsafskalninger, finder nævnet med henvisning til skønserklæringernes oplysninger, og det under punktet om sokkelafskalninger og revner anførte, at klagerne i tilstrækkelig grad har antageliggjort, at der som følge af forhold ved funderingen kan være tale om dækningsberettigende skader ved bygningens facader, som de ikke var advaret mod ved oplysningerne i tilstandsrapporten.

Selskabet skal derfor i forbindelse med undersøgelsen vedrørende sokkelafskalninger mv. bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan klarlægge problemets omfang vedrørende facaderne, og hvis der viser sig problemer, i givet fald vurdere, hvad der skal gøres for at udbedre forholdene – herunder revnerne og afskalningerne. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Nævnet har efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at pålægge selskabet i øvrigt at bekoste udgifter til sagkyndig undersøgelse eller for at give klagerne medhold vedrørende dette punkt.

Murkrone/zinkinddækning

Klagerne har i klageskemaet anført, at der er en utæthed ved murkronen/zinkinddækningen, der udgør en dækningsberettigende skade, hvilket klagerne anmeldte den 17/3 2014 til selskabet.

Selskabets advokat har i sin mail af 7/5 2016 anført, at klagerne kendte eller burde have fået kendskab til forholdet ved murkronen og zinkinddækningen, da det er umiddelbart synligt. Det er derfor selskabets standpunkt, at forholdet er undtaget dækning.

Det fremgår af skønserklæringen af 8/5 2015, at der er "udført zinkinddækning, med løstsiddende underlag, mangelfuld hjørnesamling, og med ringe udhæng og kantafslutning ned langs mur, hvilket medfører øget vandpåvirkning og misfarvning af facademur. Endvidere ses mørtelunderstrygning løstsiddende og uden forsegling med tagpap". Det er desuden anført, at skaderne og misfarvningerne har en sådan karakter, at en person uden byggefaglige kvalifikationer ved almindelig ophold i ejendommen kan konstatere forholdet.

I skønserklæringen af 4/12 2015 er det anført, at den yderste kant af zinkafdækningen er bindig med den påførte puds, og at zinken ved det nordvestlige hjørne er revnet. Det revnede hjørne burde ifølge skønsmanden være nævnt i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det er bevist, at forholdet ved murkronens vandskuring og zinkinddækningen på overtagelsestidspunktet i april 2013 udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klagerne havde kendskab til forholdet inden forsikringsaftalens indgåelse, jf. herved undtagelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4 om forhold, som klagerne havde kendskab til før forsikringsaftalelens indgåelse.

Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning til klagerne, i det omfang forholdet ikke erstattes af den bygningssagkyndige.

<u>Elinstallationer ved spots i gang og i køkken</u>
Klagerne har i deres klageskema anført, at der er dækningsberettigende forhold i form af "fejl ved elinstallationer ved spots i gang og i køkken".

Heroverfor har selskabets advokat i sin mail af 7/5 2016 anført, at "el er udbedret af elektriker".

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved "spots" i køkken og gang, der udgør dækningsberettigende skader i forsikringsbe-

tingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal dække udgifterne til en geoteknisk undersøgelse, der kan klarlægge problemernes omfang ved fundamentet, og hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdene. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Selskabet skal på baggrund af undersøgelsen genoptage sagens behandling. Selskabet skal derudover anerkende, at forholdet ved murkronens vandskuring og zinkinddækningen udgør dækningsberettigende skader, og skal genoptage sagsbehandlingen heraf og udbetale erstatning.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels