Ankenævnet for Forsikring

Den 6. december 2017 blev i sag nr. 90777:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning i anledning af flere anmeldte forhold.

Klageren har anmeldt, at der er skader på den forsikrede ejendoms ydervægge, fuger, isolering, gulve, lofter og carport.

Selskabet har ved afgørelse af 24/10 2016 behandlet de anmeldte forhold som 11 forskellige skader, og har afvist forsikringsdækning med henvisning til skadesbegrebet, manglende vedligeholdelse, eller at udbedring ikke vil overstige betingelsernes bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klageren har anført, at selskabet skal anerkende, at forholdene "har forvoldt skade på underliggende bygningsdele og/eller signifikant forringer husets værdi".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i tre plan opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2014 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/12 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? ☐ ☒ A
Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er en lille vandfyldt lunke på tagbelægningen ved tagnedløb.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der er afskalninger på skorstenen og flere porse og udfaldne fuger i skorstenen.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er flere steder enkelte sten med revner.
2.2 Beklædninger	K1	Træbeklædning på 1. sal er flere steder med udtørring og deformering, især mod syd. På hushjørne mod sydøst er der et bræt der er flækket.
	K2	Der er rust i pladebeklædning under vinduer mod øst, syd og vest.
2.3 Læmure	K2	Læmure er generelt med porøse og udfaldne fuger, især mod øst.
3. Vinduer og døre		
3.2 Vinduer	K2	Der er punkterede termoruder i værelse mod nordøst og i køkkenet mod nordvest.
	K1	Topforseglingsfuger er generelt ikke intakte.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er en lidt større fuge i gulv ca 1 meter fra facaden mod syd. Note: Det kan være en følge en mindre sætning i udhænget.
	K1	Trægulve er let eftergivende flere steder på 1. sal.
	K2	Der er fald på gulvet i udkraget del af gulvet mod nord (i hele husets længde). Note: Det skønnes at være det udkragede gulv, der har sat sig.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

"

I klageskema af 21/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Efter at have beboet vores hus i snart 2 år har flere fejl og mangler vist sig. Huset er svært at varme op, og der er massive trækgener. Nogle værelser har vist sig at være svære at varme op om vinteren. Efter gennemgang af ejendommen med en byggeteknisk konsulent er vi blevet gjort opmærksomme på at der findes flere fejlkonstruktioner omkring sålbænke/inddækning til vinduespartierne, der i værste fejl kan lede vand direkte ind i konstruktionen, i visse områder er vinduesrammen rådnet væk, to steder så der er direkte kig til det fri. Sammenføjninger og fuger er forvitrede, muligvis pga. der fra starten ikke var ordentligt

underlag at binde på. De store skydevinduer i stuen er dimensioneret forkert således at de aldrig kan lukke helt. Herudover virker isolering generelt mangelfuld, og i etageadskiller er isoleret med polystyren, som sandsynligvis fortsætter ud under træfacade. Gulvene i stueetagen har alle vandskader fra radiatorer og har slået sig. I hallen hænger loftet i det ene hjørne. Ingen af disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og sammenholdt med energimærkningen mener vi ikke det retfærdiggør de opvarmningsproblematikker og trækgener vi har følt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af ovennævnte skader som skader der har forvoldt skade på underliggende bygningsdele og/eller signifikant forringer husets værdi."

Selskabet har i brev af 23/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for en række forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. juni 2014 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold, og maksimalt 50.000 kr. i hele aftaleperioden.

Til grund for ejerskifteforsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 4. december 2013.

Sagsfremstilling
Den 7. november 2016, eller næsten end 21/2 år efter overtagelsen af ejendommen modtager vi en mail fra vores kunde, hvori der anmeldes følgende forhold.

1. Gabende og utæt ydervægsbeklædning
2. Defekte fuger ved vindue
3. Manglende fuge under vinduesparti
4. Nedbrudt bundstykke under vinduer
5. Fejlkonstrueret brystningsparti
6. Eftergivende vinduespartier
7. Ulovlig isolering
8. Delaminering af gulv ved radiator
9. Opsivning af tjærelignende plamager
10. Hængende loft i hallen
11. Carport tag er fejlkonstrueret

Med mailen fulgte en rapport fra vores kundes rådgiver.

Vi besigtigede ejendommen den 12. oktober 2016, og på baggrund af denne besigtigelse afviste vi dækning af forhold 1-11 ved brev af 24. oktober 2016.

Villaforsikringen
For god ordens skyld skal jeg oplyse, at forholdet omkring råd i bundstykket er anlagt over vores kundes Villaforsikring, samt at vores kunde har anmodet denne afdeling, om at sætte sagen i bero indtil ejerskiftesagen er afsluttet.

Ejendommen
Der er tale om et såkaldt modernistisk villa, der er opført i 1965, og som er solgt som dødsbo. Villaen har et beboelsesareal på 288 kvadratmeter.

Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for sagen:
…
Købsaftalen
Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.

3. Hvad dækker forsikringen
3.1. Skader og fysiske forhold
…
Det vil med andre ord sige, at for at vurdere, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade, skal det vurderes om forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme fra 1965, i et sådant omfang, at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at med begrebet bygningens værdi er ikke tænkt på bygningens hændelsesmæssige værdi, men på bygningens byggetekniske værdi.

5. Hvad dækker forsikringen ikke.
…
Vores vurdering
I klageskemaet fra vores kunde, henvises blandt andet til oplysninger i Energimærket. For god ordens skyld skal vi bemærke, at Energimærket ikke er en del af ordningen med ejerskifteforsikring.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde næsten 2 ½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte de 11 ovennævnte forhold.

Vedrørende forhold 1 Gabende og utæt ydervægsbeklædning
Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at ydervæggen er udført med sortmale træbeklædning monteret som 1 på 2 beklædning.

Generelt fremstod beklædningen med vindridser, udtørring og deformering. Deformeringen sås især på den sydvendte facade og kommer til udtryk ved hjørnerne, vinduesfalsene og omkring brystningspartierne.

At forholdene især kan konstateres på de sydvendte dele, skyldes efter vores opfattelse, påvirkning fra solen stråler og den naturlige opvarmning af de sortmalede brædder.

Efter vores vurdering er der tale om den oprindelige træbeklædning fra 1965, og det er vores opfattelse, at det konstaterede skyldes almindelig aldersbetinget nedslidning. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader på grund af deformeringen.

Ud fra disse betragtninger er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende sortmalede træbeklædning af samme alder i et sådant omfang, at bygningens brugbarhed eller værdi er nævneværdigt nedsat. Det er endvidere vores opfattelse, at en sådan beklædning skal gennemgås og males som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens definition på en dækningsberettigende skade.

Herudover fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen:

2.2 Beklædninger	K1	Træbeklædning på 1. sal er flere steder med udtørring og deformering, især mod syd. På hushjørne mod sydøst er der et bræt der er flækket.

Den bygningssagkyndige har således mere end 2 ½ år forud for anmeldelsen af forholdet til os konstateret, at træbeklædningen flere steder er med udtørring og deformering, især mod syd.

Da dette stemmer overens med det, vores taksator kunne konstatere ved sin besigtigelse, er det vores opfattelse er forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, samt at det ikke er klart forkert beskrevet i denne.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke er konstateret skader på grund af forholdet, samt at det ikke er karakteren i sig selv, der afgør, om forholdet er klart forkert beskrevet eller ej.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for forholdet.

Til orientering vedlægger vi kendelse nr. 84.277, der vedrører sortmalet træbeklædning med udtørring og deformering på et sommerhus. Det er vores opfattelse, at denne kendelse underbygger, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende forhold 2 defekte fuger ved vindue
I forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen blev vinduespartierne undersøgt, idet vores kunde oplyste, at de oplevede trækgener.

Ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at fugerne mellem vinduesfalsene og vinduerne udvendigt på 1. sal var revnet og mangelfulde, og det er vores vurdering, at de trækgener, som kunden oplever skyldes dette forhold.

Fugerne vurderes at være mindst 20 år gamle, og erfaringsmæssigt har udvendige fuger en normal levetid på 7-15 år.

En del af den normale vedligeholdelse af en bygning er, at gennemgå disse fuger, for at konstatere, om disse fortsat har den funktion, der kan forventes af sådanne fuger. I henhold til Bolius artikel af 18. juni 2016, bør denne gennemgang foretages 2 gange årligt.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at fugerne ikke afviger fra, hvad der kan forventes ved fuger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. I et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Endvidere er det efter vores opfattelse en del af den normale vedligeholdelse af ejendommen, at udskifte disse fuger.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at fugerne har udlevet den normale levetid, samt at der ikke er dokumenteret en dækningsberettigende skade på grund af forholdet.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles eller materialers sædvanlige levetid.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende forhold 3 manglende fuge under vinduesparti mod indkørsel.
Ved besigtigelse kunne det konstateres, at fugen under vinduespartiet mod indkørslen helt manglede, således, at der var åbent helt ind til vinduets opklodsning.

Der kunne ikke ved besigtigelse konstateres nogen skader på grund af forholdet, men det vurderes, at der er nærliggende risiko for skader på tilstødende bygningsdele.

Forholdet kan udbedres ved ilægning af en ny fuge, og det er vores opfattelse, at omkostningerne til dette ikke overstiger 5.000 kr.

I henhold til betingelserne for den tegnede forsikring dækker forsikringen ikke forhold på under 5.000 kr., ligesom sådanne forhold ikke indgår i nedskrivningen af den samlede selvrisiko.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for dette forhold.

Vedrørende forhold 4 nedbrudt bundstykke under vindue mod drivhus.
Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at træopklodsningen/bundstykket under det pågældende vindue fremstod helt trænedbrudt i ca. 30 cm længde. Der kunne grundet trænedbrydningen konstateres lysgennemtrængning til det fri.

Udover trænedbrydningen kunne der ikke konstateres andre skader.

Det er vores taksators opfattelse, at udbedringen kan foretages ved en udlusning således, at det nedbrudte træ udskiftes og tapsamles med nyt frisk træ. Dette vurdere at koste 5-6.000 kr.

Det kan konstateres, at vores kunde har anmeldt forholdet til sin Villaforsikring, hvor der er en selvrisiko på 2.500 kr. Vores kunde har imidlertid anmodet om, at denne sag sættes i bero indtil ejerskiftesagen har fundet sin afslutning.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der er dækket af anden forsikring, hvorfor vi ikke vil kunne tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde opfordres til at lade sagsbehandlingen over Villaforsikringen genoptage, hvilket også er til kundens fordel, idet der er en mindre selvrisiko på villaforsikringen.

Vedrørende forhold 5 fejlkonstrueret brystningsparti.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at brystningspartiet under vinduer på 1. sal var udført som en metalpladebeklædning. Mellem brystningspladerne og træbeklædningen kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres nogen tætning mod vandindtrængning til de bagvedliggende konstruktioner. Der kunne dog flere steder konstateres tegn på, at der tidligere havde været fuget, idet der var spor efter fugemasse.

Det er vores kundes opfattelse, at det er en fejlkonstruktion, at der ikke er fuget det pågældende sted, men henset til, at der er spor efter tidligere fugning, finder vi det ikke dokumenteret, at der ikke skulle have været fuget oprindeligt.

Fugningen er imidlertid grundet almindelig forekommende slid og ælde faldet ud. Efter vores opfattelse er det en del af den normale vedligeholdes af ejendommen af eftergå og reparere sådanne fuger.

Der kunne ikke ved vores besigtigelser konstateres nogen skade på de bagvedliggende konstruktioner, og det er vores opfattelse, at der ikke er dokumenteret nærliggende risiko for sådanne skader.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at de manglende fuger ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Der kunne endvidere ved besigtigelsen konstateres rustdannelse på pladebeklædningen.

I den tilstandsrapport, der lå til grund for erhvervelsen af ejendommen fremgår følgende vedrørende dette forhold.

	K2	Der er rust i pladebeklædning under vinduer mod øst, syd og vest.

Den bygningssagkyndige har således mere end 2 ½ år før forholdet blev anmeldt til os konstateret og beskrevet, at der var rust i pladebeklædningen under vinduer mod øst, syd og vest, hvilket stemmer nøje overens med det, vores taksator konstaterede ved besigtigelsen.

Den bygningssagkyndige har endvidere med karakteren K2 tilkendegivet, at der er tale om en alvorlig skade, som kan medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det er således tilkendegivet i tilstandsrapporten, at der bør foretage udskiftning af beklædningen, da der er begyndende rustdannelse. I forbindelse med denne udskiftning vil der naturligt skulle lægges nye fuger mellem brystpladerne og træbeklædningen, hvorfor lægningen af disse fuger ikke er en merudgift i forhold til den udbedring, som tilstandsrapporten lægger op til.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet

Vedrørende forhold 6 Eftergivende vinduesparti, samt punkterede termoruder
Ved vores besigtigelser kunne vi konstatere, at vinduespartiet på 1. sal fremstår som store alu/metalvinduer. Partierne er fastgjort langs vinduesfalsene samt mod loftet. Det er vores

vurdering, at selve opbygningen er den oprindelige fra 1965, men kan konstatere, at der er udskiftet termoglas i 1983.

Det forhold at vinduesrammerne er lidt eftergivende har ikke medført skade på bygningen, og henset til, at opbygningen har eksisteret siden opførelsen i 1965 finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være nærliggende risiko for skade på grund af eftergivenheden af partierne. Vinduespartierne har eksisteret og 'overlevet' diverse storme.

Vi finder således ikke, at forholdet omkring eftergivenheden af partierne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Med hensyn til de punkterede vinduer er det ligeledes vores opfattelse, at disse ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere kan vi konstatere, at de nuværende termoruder er fra 1983 og således er omkring 34 år gamle.

Erfaringsmæssigt har termoruder en levetid på omkring 20 år, og det er derfor vores opfattelse, at forholdet omkring de punkterede termoruder alene er tegn på udløb af bygningsdelens normale levetid, hvilket ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Endvidere fremgår følgende af tilstandsrapporten:

3.2 Vinduer	K2	Der er punkterede termoruder i værelse mod nordøst og i køkkenet mod nordvest.
	K1	Topforseglingsfuger er generelt ikke intakte.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? ☐ ☒ A
Eventuelle synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder.

Vores kunde var således advaret om, at der var punkterede termoruder i ejendommen, samt at ikke alle punkterede termoruder kunne konstateres ved besigtigelsen, idet den bygningssagkyndige har taget forbehold vedrørende dette.

Vi finder således ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedrørende forhold 7. Ulovlig isolering
Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at vores kunde i forbindelse med renovering af ejendommen havde fjernet dele af loftet i stueetagen, og det kunne derved konstateres, at der er anvendt 50 mm polystyren som isolering.

Det formodes at denne isolering er foretaget ved ejendommens opførelse i 1965, og ud fra det foreliggende finder vi ikke, at det på opførelsestidspunktet var ulovligt at anvende polystyren-plader som isolering i lofterne.

Der kunne ikke konstateres skader på ejendommen som følge af anvendelse af polystyren som isolering, og henset til, at ejendommen har eksisteret siden 1965 med denne isolering finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på grund af isoleringspladerne.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover fremgår det af betingelserne, at forsikringen ikke dækker manglende overholdelse af offentlige forskrifter, medmindre der på grund af ulovligheden foreligger en skade, som defineret i betingelserne.

Da forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, kan vi ikke tilbyde dækning alene fordi, der skulle være tale om et ulovligt forhold.

Vedrørende forhold 8 delaminering af gulv ved radiator
Ved vores besigtigelser kunne vi konstatere, at gulvene i fire af værelserne fremstod med mindre delaminering under radiatorventilerne. Lamellerne har rejst sig ca. 1-3 mm. i et område på 20X20 cm.

Årsagen til forholdet vurderes at være tidligere fugtpåvirkning fra almindelig forekommende kondens ved rør, og eventuelt en tidligere utæthed ved de tidligere monterede ventiler.

Forholdet er alene konstateret i nærheden af radiatorerne og er således ikke i gangarealerne. Generelt kunne der ikke ved vores besigtigelser konstateres andre skader på gulvet, der fremstod pæne i forhold til alder.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder endvidere ikke, at der er nærliggende risiko for skader på ejendommen, samt at forholdet reelt er af kosmetisk art, idet det ikke har indflydelse på gulvet holdbarhed eller på gangarealerne.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende forhold 9 opsivning af tjærelignende plamager
Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at der i stuen på første sal forekommer mørke plamager i samlingen mellem parketgulvet i området ud for det store vinduesparti.

Parketbrædderne er lagt direkte på asfalt på underlag af beton, hvilket ikke var ualmindeligt på udførelsestidspunktet.

Årsagen til plamagerne er, at asfalten under brædderne bliver opvarmet fra det sydvendte vinduesparti, hvorfor det trækker en smule op gennem samlingerne.

Forholdet har ikke indflydelse på gulvets funktion eller brugbarhed, og det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Der er snarere tale om et rent kosmetisk forhold.

Vedrørende forhold 10. Hængende loft i hall'en
Ved vores besigtigelser kunne det konstateres, at over trappen i hall'en på væggen mod badeværelset syntes loftet at hænge lidt. Der kunne ikke ved vores besigtigelser måles fugt det pågældende sted, men det kunne konstateres, at på taget over stedet var der en lunke, hvor vand samles.

Det er vores vurdering, at tagpappen ikke kan holde vandet helt ude ved lunken og dette måske er trukket ned til loftet.

I tilstandsrapporten er følgende oplyst vedrørende denne lunke:

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er en lille vandfyldt lunke på tagbelægningen ved tagnedløb.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at der ikke var foretaget udbedring af dette forhold, hvorfor det naturligt vil ændre karakter.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet kan afhjælpes ved en fastskruning af loftet hvilket ikke vil indebære en omkostning på over 5.000 kr. I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold på under 5.000 kr. ligesom sådanne forhold ikke medvirker til nedskrivning af den maksimale selvrisiko.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Vedrørende forhold 11. Carport
Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at sammenbygningen mellem carport og facaden på huset er tætnet ved en lægte, som er fuget i overgangen til facaden.

Det kunne endvidere konstateres, at fugen generelt havde sluppet sit underlag, og derfor ikke længere kunne betragtes om tæt i forhold til nedbør, men der kunne ikke konstateres skader på facader eller underliggende konstruktion.

I henhold til tilstandsrapporten er carporten ligeledes opført i 1965, og det vurderes, at inddækningen er fra carportens opførelse.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at forholdet udgør en skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skade, hvorfor det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det efter vores opfattelse en del af den normale vedligeholdelse af ejendommen, at fugen eftergås og udskiftes, når det er nødvendigt.

Endelig er det vores vurdering, at forholdet kan udbedres ved at lægten fastgøres, og der lægges en ny fuge, hvilket ikke vil overstige 5.000 kr. i udbedringsomkostninger.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af dette forhold."

Klageren har i mail af 18/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Overordnet set har jeg følgende kommentarer; Selskabet skriver gentagne gange at vi først har klaget 2,5 år efter overtagelsen af huset, men da vi har tegnet ejerskifteforsikringen for en 5-årig periode mener jeg ikke dette forhold skal påvirke sagen. Tryg har også ved flere lejligheder belært os om reglerne for ejerskifteforsikringen, men har på intet tidspunkt nævnt at en skade også kan dækkes hvis det nævneværdigt nedsætter husets værdi.

En skade er 'i ejerskifteforsikringen defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter hu-

sets **værdi** eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade'.

Teksten er taget fra jeres hjemmeside, men jeg går ud fra at Tryg også skal spille efter disse regler? Tryg har afvist flere af forholdene på baggrund af at de er af kosmetisk karakter, blandt andet gulvene i underetagen, men dette mener jeg ikke er validt. De har også afvist to forhold på baggrund af at de falder under selvrisikoen, hvis dette er tilfældet afholder vi naturligvis selv udgiften, men særligt i tilfældet med det hængende loft er jeg usikker på om dette er tilfældet, og jeg vil derfor gerne have en anerkendelse af skaden. Mere specifikt i forhold til det hængende loft mener selskabet et sted at der ikke er tegn på indtrængende fugt, og et andet sted at det skyldes en vandlunke på taget, hvilket jo ikke giver mening.

I forhold til vinduespartierne er disse af nyere dato. Vi har original tegninger af, at vinduerne har kunnet skubbes ind i vægpartierne, hvilket også er blevet bekræftet af sælgers søn. I de vinduespartier der sidder nu kan vinduerne kun skubbes indenfor den synlige rammer, som derfor må være af nyere dato, igen som beskrevet af sælgers søn, hvornår de helt præcist stammer fra er vi dog mere usikre på, men de er ikke originale.

I forhold til fuger omkring partierne er disse ikke lagt på noget. Jeg er ikke selv håndværker, men i forbindelse med taksering af råd skaden under de østlige vinduer, kunne selskabets tømrer konstatere at disse var med hans ord fejlkonstruerede (rapporten er vedhæftet sagen), og at der ikke fandtes isolering bag eller andet som en fuge kunne hæfte på.

I forhold til brystningspartierne henviser selskabet til at vi i tilstandsrapporten var gjort opmærksomme på rust, men forholdet drejer sig om at de er fejlkonstruerede (i forhold til sålbænk etc. – igen jeg er desværre ikke håndværker, og prøver bare at referere hvad både håndværkere og uafhængig bygningssagkyndig har påpeget) så at de leder vand ind i konstruktionen i stedet for af konstruktionen. Dette forhold relatere sig også til nedbrydning af isolering og facade, som selskabet henviser til er udtørring, men som det fremgår af svarskriftet er nedbrydningen størst omkring vinduer og brystningspartier.

Til sidst vil jeg også gerne rette selskabet som skriver at vi blev opmærksomme på den ulovlige isolering under en renovering, det var ikke tilfældet, vi opdagede den ulovlige isolering da vi pillede loftet ned for at isolere vandrør, og efterfølgende male loftet hvidt."

Selskabet har i brev af 4/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Af hensyn til overblikket vil jeg besvare kommentarerne i samme orden, som er anført i vores tidligere brev.

Vedrørende forhold 1.
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedrørende forhold 2.
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende forhold 3.
Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet ikke kan udbedres for under 5.000 kr. Der skal lægges en ny fuge under det pågældende vinduesfag.

Udbedringen overstiger således ikke den policemæssige selvrisiko, og i henhold til betingelsernes pkt. 10.2 indgår beløbet ikke i nedskrivningen af den samlede selvrisiko.

Vedrørende forhold 4.
Forholdet omkring råd i bundstykket er under behandling over vores kundes Villaforsikring, men behandlingen er sat i bero på baggrund af ønsker fra vores kunde.

Vi finder det ikke dokumenteret, at rådskaden var til stede ved overtagelsen, hvilket er en forudsætning for dækningen over ejerskifteforsikringen.

Endvidere dækker forsikringen ikke forhold, som er dækket af anden forsikring, hvorfor vores kunde opfordres til, at genoptage sagen på Villaforsikringen.

Vedrørende forhold 5.
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse.

Det er således fortsat vores opfattelse, at den manglende fuge ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedrørende forhold 6
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at vinduespartiets eftergivenhed har medført en skade på ejendommen eller indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen, som defineret i betingelserne.

Endvidere fastholdes det, at forholdet omkring punkteret termoruder ikke opfylder definitionen, eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedrørende forhold 7.
Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at anvendelsen af polystyren var ulovligt på udførelsestidspunktet.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring polystyren som isolering ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og vi må fastholde, at den tegnede ejerskifteforsikring ikke dækker ulovlige bygningsindretning, medmindre det har medført en skade.

Vedrørende forhold 8
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet ikke har byggeteknisk betydning for ejendommen.

Vedrørende forhold 9
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet ikke har byggeteknisk betydning for ejendommen.

Vedrørende forhold 10
Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet ikke kan udbedres for under 5.000 kr.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at lunken i tagbelægningen ikke kan have haft indflydelse på forholdet, samt at vores kunde var advaret omkring denne lunke i tilstandsrapporten.

Vedrørende forhold 11.
Kundens kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Generelt.
For god ordens skyld skal vi henlede nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler. I henhold til disse er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Dette er endvidere lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22."

Af byggeteknisk notat af 17/2 2016 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Omfang/metode:**
Nærværende notat/rapport er udarbejdet i efter gennemgang af bygningen med ejer. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser, møbler, inventar er ikke flyttet. I forbindelse med gennemgangen er der foretaget termofotografering.

Gennemgang er foretaget på foranledning af ejer der efter indflytning har observeret en række byggetekniske problemer og fejl.

Foreliggende materiale:
I forbindelse med gennemgangen forelå nedenstående materiale:
Tilstandsrapport (TR) Løbe nr. …, dateret 04-12-2013
Energimærke (EM) nr. …, dateret 05-12-2015
Tegninger fremvist af ejer og tilgængelige tegninger indhentet fra Kommunens weblager

Generelt:
I det følgende kommenteres bygningsmæssige forhold og skader der ikke umiddelbart fremgår af tilstandsrapporten.

Generelle problemer:
Det oplyses af ejer at der generelt er trækgener langs facader og gulv/facade det oplyses endvidere at ikke muligt at opvarme værelserne når vinden står på.

Besigtigelse:
1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
Selve tagbelægningen er ikke efterset, ejer oplyser at der ikke er udført arbejder på taget i ejerperioden.

Bygnings ejer oplyser at det er oplyst at belægningen er udført for ca. 11. år siden, der er enkelt forhold beskrevet i tilstandsrapporten omkring en lunke i tagbelægningen ved tagnedløb.

2. Ydervægge
Indvendigt ses i hjørne i kontor mod syd/øst ses hul manglende tætning og tegn på hul direkte til det fri. Udvendigt ses samme sted nedbrydninger i sidestykker/træværk.

Metalpladebeklædning er korroderede og der er partielle gennemtæringer, hvilket ses mod syd.

Metalbeklædninger og afslutninger mod tilstødende bygningsdele er generelt mangelfuldt udført/fejlkonstrueret, der kan ledes vand ind i trækonstruktionen ved sidefalse m.m. (fremgår ikke af TR).

Det kan være tegn på der er anvendt polystyren, som isolering i dele af facader eller udhæng mellem underetage og øverste plan, ses i sprækker mod syd ved det store skydedørsparti mod syd. Dette bør undersøges nærmere, polystyren (flamingo) opfylder ikke brandkrav.

Ved skydedørsparti mod syd, vrider nederste dele al træbeklædninger.

3. Vinduer og døre
Der er tegn på at der er foretaget vinduesudskiftning og dette er sket omkring år 1983, dette kan ses i datering af flere termoruder.

Fuger omkring vinduer og er generelt mangelfulde, og udvendigt ved bundstykker er flere steder hvor der mangler fuger og tætning totalt.

Ejer oplyser at de har udskiftet de fleste termoruder i underetagen, og de to nederste ruder i trapperummet.

4. Fundament/sokler
Terræn er tæt på sokkel overkant – dette er ligeledes anført i TR.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk
Der er ikke kælder.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
Der er i TR beskrevet en række fejl og mangler i begge badeværelserne, ejer oplyser at badeværelset på 1. sal ikke anvendes.

B. Sekundære bygningsdele
7. Gulvkonstruktion og gulve
Betonpladen med klinker har tegn på udad rettet hældning og der er fine/mindre revner ved væg mod badeværelse og fine mindre revner mellem klinker. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten ad 7.1.

I stue ses misfarvninger i parketgulvet, (mørke plamager af tjære lignede karakter), ejer oplyser at misfarvninger tilsyneladende kommer nedefra.

Der er endvidere fraslag i gulvet, ca. 1 meter fra sydfacaden (er nævnt i TR, med karakter K1). Det vurderes umiddelbart at det kan være det være det samme forhold som har forårsaget sætning i gulvet mod nord, benævnt med K2 i TR.

I underetagen er der fraslag i parketgulvet flere steder ved radiatorer, det tyder på der har været gamle utætheder i radiatorventiler (forholdet fremgår ikke af TR).

8. Indervægge/skillevægge
Ingen bemærkninger

9. Lofter/etageadskillelser
Loft beklædning hænger, har løsnet sig i område over trappe mod mur. Forholdet er ikke nævnt i TR.

Det oplyses at der er konstateret polystyren (flamingo) anvendt som isolering under loft i underetagen – dette langs facaden mod haven. Polystyren opfylder ikke brandkrav.

10. Indvendige trapper
På den interne trappe er der observeret løse trin, det vurderes at trin muligvis kan efterspændes – Der er ingen bemærkninger i TR.

11. VVS-installationer
Ingen bemærkninger ud over dem der er anført i TR.

Dog ses enkelte steder tegn på gamle utætheder på brugsvandsinstallationen – dette er ikke nævnt i TR.

C. Sekundære bygninger:
Carport med udhus er der diverse nedbrydninger, dels i stolpe og dels i tilslutninger til beboelse.

Kanterne og inddækninger mellem tagkanter og træværk er med delvis nedbrydninger og udført således at afvanding ikke føres væk fra træværket.

D. Konklusion:
Der er forhold der ikke fremgår af TR, primært omkring den mangelfuld udførelse af konstruktionen omkring vinduer.

Ved termofotografering kan der på gulve og omkring vinduespartier ses store temperaturfald, der indikere manglende stopning og tætning omkring elementerne."

16. 90777

Af forsikringsbetingelserne (1205) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifterforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5.5 Forhold omfattet af garantier eller forsikringer
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

5.6 Slid eller manglende vedligehold
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
10. Selvrisiko
…
10.2 Den samlede selvrisiko
I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen.

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

17. 90777

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965 og blev overtaget af klageren den 1/6 2014.

Klageren anmeldte i foråret 2016 flere forskellige forhold vedrørende den forsikrede ejendoms ydervægge, fuger, isolering, gulve, loft og carport.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Forhold 1: Gabende og utæt ydervægsbeklædning

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har i svar af 23/5 2017 anført, "at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens definition på en dækningsberettigende skade", at "forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, samt at det ikke er klart forkert beskrevet i denne", og "at der ikke er konstateret skader på grund af forholdet".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at "indvendigt i hjørne i kontor mod syd/øst ses hul manglende tætning og tegn på hul direkte til det fri. Udvendigt ses samme sted nedbrydninger af sidestykker/træværk".

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at "træbeklædning på 1. sal er flere steder med udtørring og deformering, især mod syd. På hushjørne mod sydøst er der et bræt, der er flækket".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold

vedrørende beklædningen går ud over, hvad hun måtte forvente på baggrund af oplysningerne i rapporten.

Forhold 2: Defekte fuger ved vindue

Selskabet har anført, at "fugerne mellem vinduesfalsene og vinduerne udvendigt på 1. sal var revnet og mangelfulde". Selskabet har dog afvist at yde forsikringsdækning og har henvist til, "at fugerne har udlevet den normale levetid, samt at der ikke er dokumenteret en dækningsberettigende skade på grund af forholdet".

Klageren har anført, at "fuger er forvitrede, muligvis pga. der fra starten ikke var ordentligt underlag at binde på".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at "fuger omkring vinduer og døre er generelt mangelfulde, og udvendigt ved bundstykker er flere steder hvor der mangler fuger og tætning totalt". Det fremgår endvidere, at der antageligvis er foretaget vinduesudskiftning omkring 1983.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at fugernes tilstand på overtagelsestidspunktet var ringere, end hvad hun kunne forvente på baggrund af vinduernes alder, og at forholdet hører ind under sædvanlig vedligeholdelse. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det må lægges til grund, at klageren ikke havde vedligeholdt fugerne i de to år, hun har boet i huset forud for anmeldelsen af forholdet til selskabet.

Forhold 3: Manglende fuge under vinduesparti mod indkørsel

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har henvist til, at der ved besigtigelsen ikke kunne "konstateres nogen skader på grund af forholdet, men det vurderes, at der er nærliggende risiko for skader på tilstødende bygningsdele" og at "forholdet kan udbedres ved ilægning af en ny fuge, og det er vores opfattelse, at omkostningerne til

dette ikke overstiger 5.000 kr.". Selskabet har derfor afvist skaden med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold på under 5.000 kr.

Klageren har anført, at "fuger er forvitrede, muligvis pga. der fra starten ikke var ordentligt underlag at binde på".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at "fuger omkring vinduer og døre er generelt mangelfulde, og udvendigt ved bundstykker er flere steder hvor der mangler fuger og tætning totalt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at udbedring af skaden vil overstige forsikringsbetingelsernes bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt tilbud eller overslag fra en håndværker eller på anden måde har dokumenteret, at udbedring overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Forhold 4: Nedbrudt bundstykke under vindue mod drivhus

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har anført, at "forsikringen ikke dækker "forhold, der er dækket af anden forsikring, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring".

I tilfælde af, at skaden tillige er dækningsberettigende over klagerens husforsikring, indeholder forsikringsbetingelsernes punkt 5.5 en bestemmelse om, at forsikringen ikke dækker skader, der er dækket af en anden forsikring, f.eks. bygningsforsikring. En tilsvarende bestemmelse fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Nævnet lægger til grund, at husforsikringen ligeledes indeholder en tilsvarende bestemmelse.

Det fremgår af § 41 i forsikringsaftaleloven vedrørende dobbeltforsikring, at hvert selskab hæfter, som om det var eneforsikrer, hvis samme interesse er forsikret hos flere selskaber. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at det hæfter for skaden over for klageren.

Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 90.541.

Selskabet har oplyst, at forholdet skønnes at koste mellem 5.000 og 6.000 kr. at udbedre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet herefter, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 5: Fejlkonstrueret brystningsparti

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har anført, at fugerne er faldet ud "grundet almindelig forekommende slid og ælde". På den baggrund vurderer selskabet, at de manglende fuger "ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade". Selskabet har også anført, at det fremgår af "tilstandsrapporten, at der bør foretages udskiftning af beklædningen, da der er begyndende rustdannelse. I forbindelse med denne udskiftning vil der naturligt skulle lægges nye fuger mellem brystpladerne og træbeklædningen, hvorfor lægningen af disse fuger ikke er en merudgift i forhold til udbedring, som tilstandsrapporten lægger op til".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at "metalpladebeklædning er korroderede og der er partielle gennemtæringer, hvilket ses mod syd".

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K2, at "der er rust i pladebeklædning under vinduer mod øst, syd og vest".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold ved brystningspartiet går ud over, hvad hun måtte forvente på baggrund af oplysningerne i rapporten.

Forhold 6: Eftergivende vinduesparti og punkterede termoruder

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for eftergivende vinduesparti og har henvist til, at "det forhold at vinduesrammerne er lidt eftergivende har ikke medført skade på bygningen, og henset til, at opbygningen har eksisteret siden opførelsen i 1965 finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være nærliggende risiko for skade på grund af eftergivenheden af partierne. Vinduespartierne har eksisteret og 'overlevet' diverse storme".

Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning for punkterede vinduer og har anført, de "ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade", og at klageren i tilstandsrapporten var "advaret om, at der var punkterede termoruder i ejendommen, samt at ikke alle punkterede termoruder kunne konstateres ved besigtigelsen, idet den bygningssagkyndige har taget forbehold vedrørende dette".

Klageren har anført, at "de store skydevinduer i stuen er dimensioneret forkert således at de aldrig lukker helt".

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K2, at "eventuelt synligt punkterede eller revnede termoruder fremgår af rapporten. Da vejrforhold kan gøre det vanskeligt at konstatere, om en termorude er punkteret, tages der forbehold for eventuelt yderligere punkterede ruder".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder for så vidt angår det eftergivende vinduesparti, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår de punkterede vinduer har nævnet lagt vægt på, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold ved vinduerne går ud over, hvad hun måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Forhold 7: Ulovlig isolering

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende loftsisolering med anvendelse af 50 mm. polystyrenplader og har henvist til, at der ikke kunne "konstateres skader på ejendommen som følge af anvendelsen af polystyren som isolering, og henset til, at ejendommen har eksisteret siden 1965 med denne isolering finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på grund af isoleringspladerne".

Klageren har anført, at isoleringen virker "generelt mangelfuld, og i etageadskillelser er isoleret med polystyren, som sædvanligvis fortsætter ud under træfacade".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 8: Delaminering af gulv ved radiator

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har henvist til, at "årsagen til forholdet vurderes at være tidligere fugtpåvirkning fra almindelig forekommende kondens ved rør, og eventuelt en tidligere utæthed ved de tidligere monterede ventiler", og at forholdet derfor "ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade".

Klageren har anført, at "gulvene i stueetagen har alle vandskader fra radiatorer og har slået sig".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at "i underetagen er der fraslag i parketgulvet flere steder ved radiatorer, det tyder på der har været gamle utætheder i radiatorventiler (forholdet fremgår ikke af TR)".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 9: Opsivning af tjærelignende plamager

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har anført, at "årsagen til plamagerne er, at asfalten under brædderne bliver opvarmet fra det sydvendte vinduesparti, hvorfor der trækker en smule op gennem samlingerne".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at der i stuen "ses misfarvninger i parketgulvet, (mørke plamager af tjærelignende karakter), ejer oplyser, at misfarvninger tilsyneladende kommer nedefra ".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 10: Hængende loft i hall'en

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har henvist til, at der ved besigtigelsen ikke kunne "måles fugt det pågældende sted, men det kunne konstateres, at på taget over stedet var der en lunke, hvor vand samles. Det er vores vurdering, at tagpappen ikke kan holde vandet helt ude ved lunken, og dette måske er trukket ned til loftet. I tilstandsrapporten er følgende oplyst vedrørende denne lunke: … 'K1 Der er en lille vandfyldt lunke på tagbelægningen ved tagnedløb'. Ved vores besigtigelse kunne vi

konstatere, at der ikke var foretaget udbedring af dette forhold, hvorfor det naturligt vil ændre karakter".

Selskabet har endvidere henvist til, at "herudover er det vores opfattelse, at forholdet kan afhjælpes ved en fastskruning af loftet hvilket ikke vil indebære en omkostning på over 5.000 kr. I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold på under 5.000 kr. ligesom sådanne forhold ikke medvirker til nedskrivning af den maksimale selvrisiko. Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet".

Klageren har anført, at "i hallen hænger loftet i det ene hjørne".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at "loftsbeklædning hænger, har løsnet sig i område over trappe mod mur. Forholdet er ikke nævnt i TR".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet vil kunne udbedres for et beløb mindre end forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

Vedrørende forhold 11: Carport

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har henvist til, at "ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at sammenbygningen mellem carport og facaden på huset er tætnet ved en lægte, som er fuget i overgangen til facaden. Det kunne endvidere konstateres, at fugen generelt havde sluppet sit underlag, og derfor ikke længere kunne betragtes om tæt i forhold til nedbør, men der kunne ikke konstateres skader på facader eller underliggende konstruktion. I henhold til tilstandsrapporten er carporten ligeledes opført i 1965, og det vurderes, at inddækningen er fra carportens opførelse. Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at forholdet udgør en skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skade, hvorfor det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade".

Selskabet har endvidere anført, at "det efter vores opfattelse en del af den normale vedligeholdelse af ejendommen, at fugen eftergås og udskiftes, når det er nødvendigt. En-

delig er det vores vurdering, at forholdet kan udbedres ved at lægten fastgøres, og der lægges en ny fuge, hvilket ikke vil overstige 5.000 kr. i udbedringsomkostninger".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 17/2 2016, at i "carport med udhus er der diverse nedbrydninger, dels i stolpe og dels i tilslutninger til beboelse. Kanterne og inddækninger mellem tagkanter og træværk er med delvis nedbrydninger og udført således at afvanding ikke føres væk fra træværket".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet vil kunne udbedres for et beløb mindre end forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende nedbrudt bundstykke under vindue mod drivhus (forhold 4) er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt