Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. december 2018 blev i sag nr. 92181:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1978 med en tilbygning fra 1998. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/4 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**3. Vinduer og døre**
3.4 Sålbænke
K1 Sålbænke mod vest har udfaldet fuge.
Note: Skaden er af mindre omfang.

4. Fundament/sokler
4.1 Udvendigt terrænfald
K1 Overkant af sokkel mod syd ved køkken er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn.
Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i murværk.

4.2 Sokkel
K1 Der er enkelte revner i sokkel bl.a. mod vej og ved tilbygning.
Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
K1 Sokkelpuds mangler håndværkmæssig udførelse ved tilmuring mod vej og ved tilbygning.
…
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning
K1 Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bryggers.

Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.

K3 Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse udenfor bruseniche.
Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning
K2 Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning ved vindue i badeværelse.
Note: Beklædningen er uden for det vandbelastede område, og der vurderes ikke at være risiko for følgeskade.

…

6.5 Fald mod gulvafløb
K1 Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i bruseniche.
Note: Da belægningen er intakt vurderes det ikke at give nærliggende risiko for følgeskader, men er alene funktionelt uhensigtsmæssigt.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve
7.1 Gulvkonstruktioner
K2 Gulv i tilbygning er større med skævheder.
Note: Forholdet vurderes at skyldes udførelsen.

7.2 Belægninger
K1 Gulvbelægningen i gang og køkken har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget.
Note: Der er kun konstateret enkelte klinker og områder med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

8. Indervægge/skillevægge
8.2 Vægbeklædninger
K1 Der er enkelte revnedannelser i pladesamlinger bl.a. i stue."

Klagen vedrører flere forhold, som behandles separat nedenfor. Garantifonden har besigtiget den 27/3 2017 og den 27/8 2018. Garantifonden v/Topdanmark Administration har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at yde dækning for forhold 2.1 Skævt gulv i børneværelse og forhold 7.1 Manglende vindplader i tagrum.

1.1 Sætninger i tilbygningen

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen oplyste I, at I godt var klar over at gulvet var skævt, men oplyste, at der to steder var fremkommet større afstand mellem gulvbelægningen og fodpanelet. Ligeledes havde I bemærket, at gulvet 'gyngede' når I gik på det.

Ved vores besigtigelsen ses det, at gulvet er et parketgulv. Gulvet er lagt som et flydende parketgulv.
Ved almindelig gang ses det, at gulvet 'gynger'. Årsagen til dette vurderes ikke at skyldes sætningen, men ujævnheder i udførelsen. Når man lægger et 'flydende' parketgulv på et ujævnt underlag vil det medføre, at gulvet 'gynger'.

Det anmeldte forhold vedr. 'gyngende' gulv er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet på korrekt vis er beskrevet i tilstandsrapporten således at I inden køb af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.

Ved besigtigelsen ses det, at der på et stykke langs ydervæggen mod vest og ved ydervæggen mod øst er omkring 0,5 cm luft mellem fodpanelet og gulvbelægningen. Der sås ingen revnedannelser i murværket eller lignende som indikere en sætning.

Det anmeldte forhold vedr. mulig sætning under parketgulv er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3 – Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade udover det i tilstandsrapporten nævnte."

Topdanmark Administration har i brev af 4/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren har ikke bevist, at der er forhold ved tilbygningens fundering, der udgør et dækningsberettigende forhold. De revner der er i soklen ved tilbygningen, er ikke udtryk for sætningsskader. Revnerne er svindrevner, som er normalt forekommende.

Hertil kommer, at soklen skal vedligeholdes, så de svindrevner der normalt forekommer og opstår i soklen, udbedres. Såfremt revner ikke udbedres, vil de kunne forværres. En k1 anmærkning fra 2015 om revner i soklen ved tilbygningen vil med tiden kunne forværres, såfremt der ikke sker vedligeholdelse. Hertil vil vi gerne påpege, at klageren tilsyneladende ikke har foretaget vedligeholdelse af soklen i sin ejertid.

Det fremgår af taksatorrapporten, at der under besigtigelsen blev drøftet gulvet i tilbygningen.

Det forhold at der er et skævt gulv i tilbygningen, er efter vores taksators opfattelse ikke udtryk for, at tilbygningen har sat/sætter sig. Vores taksator har vurderet – hvilket er i overensstemmelse med oplysningerne i tilstandsrapporten – at skævheden skyldes forhold ved lægningen af gulvene. Ifølge vores taksator er der også tale om minimale gener ved skævheden – ½ cm luft ved fodpanelet på et stykke af 2 ydervægge.

Vores taksator har præciseret det, han har anført i sin rapport om gulvet i tilbygningen. Han har oplyst, at der er tale om et flydende parketgulv. Det flydende parketgulv er lagt oven på tilbygningens undergulv. Gulvbelægningen er opbygget øverst af en træfiner, der på undersiden er påført en form for trindæmpende skum. Et sådant gulv vil altid lokalt være eftergivende, når man træder på det. Taksatoren har oplyst, at den eftergivenhed der er lokalt i gulvet, når man træder på det, er fuldstændig normalt for denne type gulv. Der er ikke tale om at møbler bevæger sig ved almindelig gang – der er tale om lokal eftergivenhed i et minimalt omfang. Det omhandlede gulv, er efter vores taksators opfattelse ikke mere eftergivende end andre tilsvarende gulve.

Vi mener, at tilstandsrapporten har givet klageren en retvisende og fyldestgørende beskrivelse af revnerne i soklen og skævheder i gulvet.
…
Klageren har ikke fremlagt dokumentation, der kunne tyde på, at der skulle være alvorlige forhold ved funderingen af den nu 20 år gamle tilbygning.
…
Der er ikke grundlag for at antage, at der er forhold ved tilbygningens konstruktion, der udgør et dækningsberettiget forhold i henhold til klagerens tidligere forsikrings udvidede dækning – der i øvrigt undtager terrændækskonstruktioner for dækning."

Klageren har i brev af 24/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg/klager har tidligere skrevet:
Tilstandsrapporten afdramatiserer forholdet som værende enkelte revner i sokkel, som ikke går videre op i soklen og at gulvet i tilbygningen er udført skævt.

Ingen af disse vurderinger er rigtige. Der ses revner af varierende karakter hele vejen rundt i tilbygningen udvendigt og indvendigt. Der er 13 revner i soklen i tilbygningen, også er der ikke tale om dårligt udført gulvarbejde og mindre revner.

Skævheden ved gulvet er omkring 3 cm over 2 meter.

Der er ikke tvivl om, at tilbygningen er sætningsskadet.

Vi mener ikke jeres vurdering er rigtig. Tilstandsrapporten advarede ikke mod sætningsskade, men blot imod et skævt udført gulv og revner uden betydning i tilbygningen og uden videre forløb. Forholdet blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Derudover har klager nu haft en murer ude der kan konstatere følgende:
Gulv i stue 'hænger' ca. 3 cm på midten, men det kan kun ved yderligere undersøgelse konstateres, om det er dårlig udførelse af gulvkonstruktion eller om det er en sætning pga. dårlig opfyld under gulv."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Som vi beskrev i vores første indlæg i sagen, afviser vi, at der er dækningsberettigende forhold ved terrændækket og/eller gulvet i tilbygningen. Vi henviser bl.a. til tilstandsrapportens oplysning om skæve gulve.

Vi fastholder på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har dokumenteret, at der måtte være forhold ved tilbygningens terrændæk, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. En lille afstand mellem et fodpanel og et skævt gulv målt et sted, sandsynliggør ikke et dækningsberettigende forhold, men understøtter blot tilstandsrapportens oplysninger om, at det skæve gulv skyldes forhold ved udførelsen.

Vores taksator har besigtiget det omhandlede gulv, og på den baggrund er det hans opfattelse, at tilstandsrapporten korrekt angiver forholdet omkring det skæve stuegulv. Ved sin besigtigelse så taksatoren ikke tegn på sætningsskader ved trægulvet – eller tilbygningen i øvrigt.

Klageren har desuden anført, at møbler bevæger sig ved gang på gulvet. Ved sin besigtigelse bad taksator den mandlige beboer om at hoppe på gulvet, og her viste det sig, at indbo/møbler stort set ikke bevægede sig. Dette var klageren enig i ifølge vores taksator.

I sit seneste indlæg har klageren desuden omtalt et forhold ved indkørslen, og gør gældende at dette forhold, er udtryk for, at der generelt sker sætninger på ejendommen. Taksator har besigtiget forholdet ved indkørslen, og har optaget et foto:
…
Dette forhold er efter vores taksators vurdering ikke udtryk for sætninger i terrænets dybere lag på ejendommen. Der er blot tale om, at vedhæftningen i belægningen ved indkørslen har sluppet som følge af det naturlige pres, der er fra jordvolden. At belægningen har sluppet, skyldes efter vores taksators vurdering ringe lægning af belægningen."

Klageren har hertil i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Da taksator var ude på gen-besøg, d.27. august 2018 blev der flere steder på gulvet målt et fald/ skævhed i gulvet på op til 3 cm, målt over én meter med taksators vaterpas.
Der burde dermed foreligge dokumentation i forhold til den store skævhed. Det bliver dog ikke nævnt i afvisningen.
At taksators dokumentation for de store skævheder ikke er medtaget i afvisningen, kan jeg som klager kun stille mig undrende overfor.
…
Klager medgiver, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, men fastholder at forholdet er forkert beskrevet. Dette på baggrund af at der foreligger en note, der beskriver at skævheden udelukkende skyldes udførslen, og ikke beskriver den udvikling der er i gulvet. Som tidligere beskrevet i skriv pr. 20. juni 2018 (side 2+3) sker der forsat en udvikling i denne skævhed, der tiltager. Se nedenstående der er kopieret ind.
Taksator (den første der var ude) beskriver at der er tale om minimale gener ved skævheden 0,5 cm luft ved fodpanel. Det mener klager ikke – se nedenstående billede – luft ved fodpanel ca. 1,2 - 1,3 cm. Hvis taksator holder på, at da der ved hans gennemgang kun var et gab på 0,5 cm, betyder det altså at gulvet på et år, yderligere har sat sig næsten én cm til.
…
Der er dermed ikke tale om at: *'En lille afstand mellem et fodpanel og et skævt gulv målt et sted, sandsynliggør ikke et dækningsberettigende forhold'* som Topdanmark beskriver i deres nyeste afvisning. Klager mener ikke at en afstand på 1,3 cm er en lille afstand, samt en skævhed på 3 cm målt over én meter, Og slet ikke når den løbende tiltager. Og igen understreger klager at der generelt er tale om at gulve i hele huset sætter sig og afstand mellem gulve og paneler i flere rum tiltager, -hvilket også ses af tidligere billede dokumentation.

Videre beskriver taksator fra første besøg/afvisning at under gulvet ligger Trindæmpende skum.
Klager medgiver at det er et realistisk bud på hvad der findes under gulvbelægningen, -men taksator kan ikke vide det. Og denne trindæmpende skum gør, at der vil være minimal lokal eftergivenhed i gulvet, medførende minimale gener. Taksator beskrives således at der ikke er tale om at møbler bevæger sig.

…
Klager medgiver, at møbler kun rykkede sig en smule ved hop på stedet lige på det punkt. Men fastholder forsat at der ikke kun er tale om minimale gener ved det skæve gulv.

Klager mener der er bevis for en skade/ risiko for nærliggende skade bl.a. pga. den skævhed der er i gulvet udvikler sig/tiltager.
Tilstandsrapporten vurderes af klager derfor ikke til at være retvisende og fyldestgørende som TopDanmark anfører i og med udviklingen af skævheden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Videre har taksator ved sit nyeste besøg pr. 27 august 2018 optaget et billede af indkørsel, da klager gør opmærksom på det skred der sker i jord her. Og fordi klager mener jordskredet kan være medvirkende til at der sker sætninger under huset. Herunder medtænkes også det fakta at taget mod indkørsel i øst, hvor billedet af taksator netop er taget, -også har sat sig, med skade til følge (se pkt.8)

Klager ønsker derfor hos garantifonden at opnå dækning for et nyt gulv samt anlæggelse af dette og der skal i den forbindelse undersøges grundigt om der er tale om sætningsskader i huset generelt."

1.2 Sætninger i den oprindelige bygning

Topdanmark Administration har i brev af 4/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at skadeanmeldelsen af 15/3 2017 alene vedrører den del af stuen, der er i tilbygningen. Ifølge salgsopstillingen er tilbygningen den rektangulære del af stuen, der mod syd afgrænses af bl.a. fløjdøre, og som afgrænses mod nord af stue/køkken/alrum, hvor den oprindelige bygnings ydervæg befandt sig.

Eventuelle forhold ved funderingen/sætninger af den øvrige del af bygning er ikke anmeldt til Garantifonden inden den 31/3 2017, og er derfor ikke anmeldt rettidigt, jf. lov om Garantifonden § 6a, stk. 1. Vi afviser herefter at behandle forhold om den øvrige del af bygningens fundering og eventuelle sætninger."

Klageren har i brev af 24/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Alle ovenstående forhold er rettidigt anmeldt, da de samlet er sendt og modtaget hos TopDanmark.
…
Herunder ligger bl.a. alle de forhold jeg mener skal medtages som bevis for sætninger på huset, inkl. skæve gulve i flere rum, sternbrædder der gaber osv.

Jeg mener derfor ikke TopDanmark har ret til at angive, at jeg ikke har anmeldt forholdende rettidigt. Og de skal derfor forholde sig til dem, bl.a. som dokumentation for sætninger på huset."

2.1 Skæve gulve i børneværelse

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår det klageren har anmeldt om 'skæve gulve' i børneværelset, kan vi oplyse, at vi efter den seneste besigtigelse har vi fundet anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Vores taksator har om besigtigelsen af børneværelset oplyst, at gulvet er skævt – svarende til 17 mm pr. meter – og at dette bevirker, at det kan være vanskeligt at møblere værelset normalt. Taksator oplyser, at skævheden er opstået som følge af dårlig udførelse af selve lægningen af gulvbelægningen. Der er tale om en gulvbelægning, der er meget tynd, og belægningen er endda trådt igennem et sted. Der er tale om ca. 7 m2. Taksator vurderer, at gulvbelægningen blev lagt i forbindelse med, at bygningen blev opført.

Vi kan anerkende, at det skæve gulv i børneværelset udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. På denne baggrund kan vi tilbyde at dække udgifterne til en ny gulvbelægning i dette børneværelse – svarende til ca. 7 m2. Materialeudgiften til den nye gulvbelægning anslås til maksimalt at udgøre 400 kr./m2, og vi skal venligst bede klageren om at indhente et tilbud på udskiftningen af gulvbelægningen. Såfremt vi kan acceptere priserne i dette kommende tilbud, vil vi udfærdige en endelig erstatningsopgørelse med udgangspunkt i priserne fra tilbuddet. I denne erstatningsopgørelse vil vi tage stilling til eventuel afskrivning og selvrisiko."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager medgiver, at der ikke er anmeldt sætninger i hele huset, men kun i bygning A.
Men grunden til at klager hele tiden nævner sætninger er, at der i alle rum er skæve gulve, og disse skævheder udvikler sig hele tiden. Således er der nu fx her i børneværelse, så meget 'luft' under gulvet at man er trådt igennem bræt der nu er revnet, hvilket Garantifonden nu også anerkender, efter seneste taksator besøg.
Der er således dokumentation for, at i et af værelserne/rum i huset, har disse skævheder, -der tiltager, nu medført skade på gulvet. Så når disse evt. sætningsskader næves igen, er det udtryk for klager mener at der generelt må 'ske noget' under gulvene i hele huset, siden disse skævheder er i alle rum, -og kan medføre yderligere skade.

-Og skæve gulve, samt manglende vedhæftning i klinker/fliser under flere forhold, - er rettidigt og korrekt anmeldt.
…
Klager ønsker her nævnets stillingtagen til følgende:
At hvis, - når det gamle gulv fjernes, der ses skader underliggende, således at der ikke 'bare' kan lægges nyt gulv. Om Garantifonden også skal dække dette. Klager går ud fra at en ny gulvbelægning omfatter hvad der må være behov for håndværksmæssigt, således at gulvet igen bliver brugbart. Hvilket først kan ses når det gamle gulv fjernes.

Videre om det kan være korrekt at Garantifonden først efter der er indhentet tilbud og de har udfærdiget en erstatningsopgørelse vil tage stilling til en eventuel afskrivning og selvrisiko? Der skal vel foreligge en afskrivning af den samlede max selvrisiko uanset hvad?"

<u>3.1 og 3.2 Skæve gulve og løstsiddende gulvklinker i gang ved badeværelse</u>

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der var skrukke klinker på gulvet i gangen ved badeværelset. Ligeledes var det konstateret, at gulvet var skævt.

Ved vores gennemgang kunne der konstateres skævhed i gulvet. Der var ingen revnedannelser i klinker eller klinkefugen.

Det anmeldte forhold vedr. skævt gulv i gang er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skævheden vurderes at skyldes udførelsen.

Ved vores gennemgang kunne der ligeledes konstateres skrukke klinker ved radiatoren og ved skabet.

Forholdet vedr. skrukke klinker er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1- I har på baggrund af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.

Det noteres ligeledes, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet jf. pkt. 3.1, da der ikke er nedsat funktion eller tale om en egentlig skade."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har ved sin seneste besigtigelse oplyst, at der kunne konstateres ujævnheder op til ca. 1 cm. pr. meter. Ujævnhederne kan skyldes, at det betonlag klinkerne er lagt på, ikke er afrettet helt i vater. Klinkerne er små. De enkelte klinkers overflade flugter dog med de omkringliggende klinker – der er tale om en jævn overflade. Taksator har oplyst, at gulvet kan benyttes ved almindelig gang, og at brugbarheden ikke er nedsat. Gulvet kan rengøres normalt, og man kan benytte gulvet som gangareal. Der er alene tale om ujævnheder i form af lunker.

Taksator fandt ca. 20 klinker, der har hul lyd ved bankning, men han bemærkede dog, at fugerne generelt er intakte. Der er ikke klinker, der ligger løst. Den hule lyd kan være udtryk for, at der kun er delvis vedhæftning af klinkerne. Dette er efter vores taksators opfattelse normalt at opleve på ældre klinkerbelægninger. Vedhæftningen kan ikke holde for evigt, og slipper derfor delvist klinken efterhånden som tiden går. Dette er sædvanligt at opleve i 2016-18 for klinkevedhæftninger, der er etableret i 1970'erne. Aktuelt er der ikke tale om løstsiddende klinker. Taksator fandt én revnet klinke, der var svær at finde. Den revnede klinke vurderer han som værende et æstetisk forhold, der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Taksator mener, at der ikke er forhold ved gulvet i gangen, der måtte indikere en sætningsskade. Klinkernes fuger var generelt intakte, hvilket de ikke ville være, såfremt der er aktive sætninger i bygningen. Vi bemærker hertil, at klageren alene har anmeldt et forhold om sætninger, for så vidt angår tilbygningen. Vi afviser herefter, at klageren har anmeldt forhold ved fundering af bygningen som et hele til Garantifonden.

Vi fastholder, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold ved gulvet i gangen. I vores afgørelse lægger vi vægt på, at klageren først anmeldte forholdet om gangen mere end 18 måneder efter overtagelsen til Garantifonden – efter klagerens tidligere forsikringsselskab gik konkurs. Klageren har således benyttet gangen i en forholdsvis lang periode, inden hun anmeldte forholdet. Denne omstændighed taler for, at gulvets brugbarhed ikke er nedsat – og at der således ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Derudover lægger vi vægt på taksatorens oplysninger om, at der kun er tale om forholdsvis mindre ujævnheder i gulvet, og at gulvet kan benyttes normalt. De fremtidige vedligeholdelsesudgifter der er forbundet med det omhandlede gulv, adskiller sig ikke fra andre klinkegulve, der er lagt i 1978.

Vi henviser til den tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1 og 3.3.

Derudover lægger vi vægt på, at klageren overtagelsen af bygningen med en tilstandsrapport, der i et vist omfang omtaler forholdet – se tilstandsrapportens punkt 7.2. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af dækningen, jf. undtagelsesbestemmelsen i den tidligere forsikrings vilkår punkt 4."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
Taksator anerkender efter første besøg:
'Ved vores gennemgang kunne der konstateres skævhed i gulvet.'.
Efter seneste besøg konstaterer taksator der er skævhed på ca. 1 cm over hele gulvet i gangen.

Denne skævhed er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Og klager har derfor ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.
…
Tilstandsrapporten beskriver forholdet forkert.
Som tidligere nævnt pr. skriv d. 20 juni 2018, er der ikke tale om enkelte klinker i gangen. Når klager tester, er der tale om ca. 22 fliser med manglefuld vedhæftning. Hvilket også anerkendes at taksator efter seneste besøg, - der beskrives ca. 20 klinker med manglefuld vedhæftning.
Klager fastholder at skævhed og så mange løstsiddende klinker kan have betydning for gulvets funktion og husets værdi.

Taksator beskriver at gulv/klinker anlagt i 1970'erne på sigt vil slippe og der vil opstår mangelfuld vedhæftning. – men taksator ved ikke hvornår dette gulv/ disse fliser er anlagt. Og kan dermed ikke bruge dette i deres afvisning.

Videre er én enkelt af klinkerne revnet, netop hvor en klinke sidder løst/har manglefuld vedhæftning, og er sunket.
Taksator mener det kun har æstetisk betydning. Det mener klager ikke. Den revnede klinke ligger ind mod barneværelset hvor der er der også er skævhed i gulvet og hvor belægningen er trådt igennem, da der er så meget 'luft' under gulvet og træ-gulvet gynger.
Dette forhold er anerkendt som værende dækningsberettiget. Klager mener igen her, at ligesom der er mangelfuld vedhæftning i barneværelse, er der det også i gangen. -Og forholdet udvikler sig.

Skaden vurderes forsat at nedsætte husets værdi og brugbarhed, da det frygtes at flere fliser revner og gulvet bliver endnu mere skævt. -Og det kan skyldes at der sker sætninger generelt under hele gulvet.

Videre mener taksator at der er intakte fuger, og der derfor ikke kan være tale om sætninger.
Klager mener ud fra nedenstående billede at der er revner i fuger.
Videre mener TopDanmark på vegne af Garantifonden, i deres første afvisning ikke at forholdet opfylder skadebegrebet. På hjemmesiden for Ankenævnet for Forsikring beskrives det, at en skade bl.a. kan være deformering og revnedannelse. Hvilket klart opfyldes under dette forhold.
…
Klager ønsker hos Garantifonden, at opnå dækning for et nyt gulv samt anlæggelse af dette, også hvis der findes sætningsskader under gulvet, eller hvad der kan ligge til grund for skævheden og alle de løse klinker."

4.1, 4.2, 4.3, 4.4 Løstsiddende fliser og løse fuger på gulv og væg i badeværelse

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der var konstateret skrukke klinker på vægge og gulv.
Ved vinduet var der revnedannelser i klinkefugen som følge af de skrukke klinker.

I oplyser tillige, at I selv efter overtagelsen har malet klinkegulvet.

Ved vores gennemgang kunne vi konstatere, at der var skrukke klinker på gulvet og vægge.
Ved vinduet ses der revnedannelser i fugerne. Der er ingen revnedannelser i klinkefugerne i brusenichen.

Forholdet vedr. skrukke klinker på gulv og vægge er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1- I har på baggrund af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning."

Topdanmark Administration har i brev af 4/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I sin klage til os har klageren bl.a. anført:
'Vægfliserne er utraditionelt opsat uden på en anden vægflisebeklædning.
En vægflisebelædninger ikke et korrekt underlag for en efterfølgende vægflisebeklædning medmindre det er udført efter særlige anvisninger.

Vi mener, at vægbeklædningen er udført af sælger selv i forbindelse med vinduesreparationen og dermed ikke opsat korrekt. Når flisebeklædningen ikke er opsat korrekt, så kan den ikke holde. Der er denne dobbelte vægflisebeklædning i hele badeværelset – også i brusenichen, så fliserne vil falde ned, da de ikke er opsat korrekt'.
…
I tillæg til rapporten har vores taksator efterfølgende præciseret følgende:
”Jeg har i mine notater ikke beskrevet skrukke klinker i brusenichen eller andre vægge. Jeg har ikke banket på alle klinker på badeværelset, men dem som jeg har slået på vægge omkring brusenichen har ikke været skrukke.

> Der er skrukke fliser på væggen hvor vinduer er placeret. Jeg kan selvfølgelig ikke 100% udelukke, at der er en skruk klinke på andre vægge, men de blev ikke fremvist ved besigtigelsen".

Klageren har ikke bevist, at der er forhold ved badeværelset, som går ud over, hvad hun måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 6.1 og 6.2.

Som det fremgår af det gengivne fra tilstandsrapporten, viser anmærkningerne, at der er problematiske forhold ved visse dele af vægbelægningen og hele gulvbelægningen i badeværelset. Vores taksator har ikke kunne konstatere forhold ved skrukke klinker udover de steder, som er omtalt i tilstandsrapporten. Vores taksator er ikke enig i, at vægbeklædningen '… vil falde ned, da de ikke er opsat korrekt', som klageren påstår. Vi bemærker hertil, at klageren overtog bygningen den 1/9 2015 – og at vægbeklædningen tilsyneladende har fungeret og siddet på væggen lige siden – på trods af at klageren ikke har udbedret de ganske alvorlige forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Karaktererne i tilstandsrapporten siger ikke noget om størrelsen af udgiften til at udbedre forholdet, idet det er køberen af ejendommen, der skal undersøge dette. At klageren eventuelt nu har opdaget, at det kan være bekosteligt at udbedre de forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten, bevirker ikke, at det er Garantifonden, der skal betale moderniseringen af klagerens badeværelse."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ved sin besigtigelse – den seneste der er foretaget – har vores taksator konstateret, at klageren har malet det oprindelige klinkegulv, og at flisebeklædningen på væggene er opsat ovenpå de oprindelige fliser. Der er kun løse fliser på væggene ved vindueslysningen, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten. Taksator kunne ikke konstatere løse klinker på gulvet. Samtlige vægge i badeværelset har normalt fugtindhold, også hvor fliser er løse, og hvor der er boret i huller i fliserne.

Vores taksator oplyser, at det er normal fremgangsmåde at opsætte en ny flisebeklædning uden på en gammel, og at denne fremgangsmåde ikke normalt er ensbetydende med en forøget vedligeholdelsesbyrde. I det omhandlede badeværelse, er der kun problemer med løse fliser ved vindueslysningen. Der er ikke tale om et generelt problem ved fliserne på væggene – der er tale om et afgrænset forhold ved vindueslysningen. Der er efter vores taksators opfattelse intet der tyder på, at der indenfor en overskuelig tid skulle opstå problemer med den øvrige flisebeklædning. Den øvrige flisebeklædning kan med korrekt og normal vedligeholdelse udleve sin sædvanlige levetid vurderer vores taksator.

Klageren har bl.a. beskrevet, at der er en løs fuge ved døren til badeværelset, og henviser til et foto, der viser en fuge langs én flise, som er revnet. Vores taksator oplyser hertil, at flisen ikke er ved at falde ned.

Revnen er tilsyneladende konstateret efter overtagelsen, og klageren gør først opmærksom på den til os i 2018. Taksator vurderer, at det er sandsynligt, at revnen er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen. At en fuge ved en flise i et badeværelse i en bygning der er opført i 1978 på nuværende tidspunkt måtte behøve reparation, er ikke et forhold der er dækningsberettigende i Garantifonden. Den reparation klageren står overfor i dag – længe efter overtagelsen –

falder efter vores opfattelse inden for det vedligeholdelseskoncept, der normalt følger med badeværelser som det omhandlede. Det er normalt at eftergå og vedligeholde fuger i badeværelser.

Vi bemærker desuden, at forholdet om vægbeklædningen i badeværelset ved vindueslysningen har fået karakteren K2 – der netop omhandler skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Endvidere bemærker vi, at tilstandsrapporten også indeholder anmærkning om gulvbelægningens vedhæftning – endda med karakteren K3. Vores taksator oplyser, at tilstandsrapportens mange anmærkninger om badeværelset har givet klageren en mulighed for at tage forholdene ved badeværelsets flise- og klinkebelægnings reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Tilstandsrapporten beskriver korrekt forholdene i badeværelset, om end det kan være, at såvel forholdene ved flisebelægningen ved vindueslysningen som klinkebelægningen kan være forværret, siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Vi afviser, at der forhold ved klagerens bygnings badeværelses fliser, klinker og fuger, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1, 3.3. og 4."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er forsat uenige i afgørelse og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
Se alle tidligere skrivelser, der fastholdes – fra klager vedr. forhold 4. Badeværelse. Bl.a. i 3. skriv fra klager d. 20 juni 2018 er forsøgt at samle klagers kommentarer vedr. badeværelse.
Og disse gør klager/dokumentation gør klager forsat gældende, -herunder bl.a. at der er tilføjet kommentarer fra murermester der har været ude og besigtige skaderne.

<u>I forhold til Garantifondens nyeste kommentarer som begrundelse for deres afvisning vedr. badeværelse skal tilføjes.</u>

Når taksator skriver, at klager har malet det oprindelige gulv OG opsat flisebeklædning ovenpå de oprindelige fliser, er det ikke korrekt. Klager har kun malet gulvet. Den dobbelte vægbeklædning sad, da klager overtog huset. Og klager fastholder at denne dobbelte flisebeklædning ikke er opsat korrekt, da samme fliser sidder dobbelt på væggen i hele badeværelset. Og da der er så stor mangelfuld vedhæftning flere steder, må det kunne forventes at der er risiko for skader/følgeskader på alle vægge i badeværelse.
-Og det skriver tilstandsrapporten i dens note, at der ikke er risiko for.

Videre skriver taksator, at der kun er løse fliser ved vindueslysningen, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapporten beskriver: 6.2 Manglefuld vedhæftning. Note: At det er udenfor det vandbelastede område, vurderes der ikke at være risiko for følgeskade.
Klager mener forsat at det er fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten. Der er risiko for følgeskade hvis fliserne falder ned, hvilket taksator mundligt medgav klager i, kan ske når som helst, ved hans sidste besøg. I den forbindelse vil der være risiko for personskade, især hvis børn opholder sig på badeværelset.
Videre beskriver tilstandsrapporten kun mangelfuld vedhæftning ved vindue, men klager har dokumenteret det også ses ved dør. Og der er ikke tale om mangelfuld vedhæftning ved vindue, -der er manglefuld vedhæftning hele vejen rundt. Klager er således ikke oplyst om forholdet og dets fulde betydning i, selvom det er beskrevet i tilstandsrapporten

Om ovenstående skriver murer bla.:
…
Ved besigtigelse af badeværelse 14/5 2018 har jeg kunnet konstaterer, at der er opsat ny vægflisebeklædning uden på den eksisterende flisebeklædning.

Flere steder er der ringe eller manglende vedhæftning mellem de to lag fliser og specielt omkring vinduet, er der risiko for at fliser falder ned.

En udbedring skønnes at være nødvendig, for at undgå yderligere skade, da der trænger fugt ind mellem de to fliselag
…
Klager er ikke enige i, at der er tale om et afgrænset forhold ved vinduet.
Der er tale om ca. 30 fliser med manglefuld vedhæftning og løse fuger, der sidder løst indeni og rundt om vinduet. Samt flise ved dør. At skaden -flise ved dør - ikke er anmeldt tidligere, og efter taksators mening først er opstået efter klagers overtagelse, er for klager kun bevis for, at der netop sker følgeskade ved den dobbeltopsatte flisebeklædning, og de mange fliser med mangelfuld vedhæftning.

Videre skulle klager efter taksators mening have vedligeholdt fugerne. Dette har ikke været muligt. Hvis man rører ved fliserne kan de falde ned når som helst, hvilket både murer medgav og taksator medgav mundtligt ved hans sidste besøg. Og vedligeholde ved at pille min. 30 fliser ned fra en dobbelt vægbeklædning der i øvrigt er opsat således at vinduesrammen er delvist dækket (og dermed skadet), går vist ikke ind under alm. vedligeholdelse.

At taksator ikke har målt fugt i væggen er kun positivt, men det ændrer ikke ved det fakta at der kan trænge fugt ind, og der dermed kan opstå skade. Hvilket mureren -som fagmand også beskriver. Der er også tidl. medsendt billede hvor der ses svamp mellem furerne.

Vedr. vægge og gulve i badeværelse.
Første taksatorrapport beskriver: *'Ved vores gennemgang kunne vi konstatere, at der var skrukke klinker på gulvet og vægge.'*
Efter klager har indgivet sin klage, skriver TopDanmark på vegne af Garantifonden i deres skrivelse pr. 4 Maj 2018 pludselig:
'I tillæg til rapporten har vores taksator efterfølgende præciseret følgende: 'Jeg har i mine notater ikke beskrevet skrukke klinker i brusenichen eller andre vægge. Jeg har ikke banket på alle klinker på badeværelset, men dem som jeg har slået på vægge omkring brusenichen har ikke været skrukke.
Der er i tilstandsrapporten ikke beskrevet skruke fliser på gulv eller vægge, hvorfor dette må være et forhold der dækkes. Taksators rapport kan vel ikke ændres, ved at foretage tillæg til rapporten.

Klager ønsker videre hos ankenævnet, at der vurderes hvor om det kan have sin rigtighed, at der efter taksatorrapporten er udfærdiget, kan tilføjes tillæg til rapporten som ligges til grund for afvisning af dækning af forholdet.

Videre ønsker klager at ankenævnet tager stilling til det der allerede er skrevet i klagers 3. svar pr. 20 juni 2018. vedr. badeværelse/ samlede forhold under pkt. 4. Herunder:

Klager ønsker forsat af Garantifonden at opnå dækning for anlæggelse af ny vægbeklædning i badeværelset, for at udbedre den skade der allerede foreligger, og for at forebygge yderligere nærliggende skade på vægge
Der er derfor samlet set en problemstilling med flise-vægbeklædningen i badeværelset, som jeg beder jer erstatte en udbedring af."

4.6 Huller i væg bag bruserarmatur

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der var huller i væggen bag brusestangen i brusenichen.

Ved vores gennemgang kunne ovenstående konstateres. Det ses, at der er to huller i væggen. Det vides ikke om hullerne er en følge af at brusestangen er udskiftet, eller der har været hængt noget op.

Forholdet vedr. huller i væggen er ikke omfattet fa den tegnede ejerskifteforsikring da udbedringen ikke vil overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000,- jf. forsikringsbetingelserne pkt.4.13."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
Klager ikke har kunnet bade uden at der er en nærliggende risiko for, at der trænger vand ind ved huller i væg ved brusearmatur. Så hvad der reelt sker i væggen ved ingen ud over, at der nødvendigvis må være trængt vand ind gennem hullet.

Det er således ikke blot sådan, at man på det fornødne sikre grundlag kan beslutte, at fx forholdet med hullerne i fliserne præcis der hvor vi bader koster mindre end 5.000 kroner at udbedre, da der skal ske en undersøgelse af følgeskaden fra sælgers tid hvor forholdet også var til stede.

Klager ønsker af Garantifonden at opnå dækning for anlæggelse af ny vægbeklædning i badeværelset, for at udbedre den skade der allerede foreligger, og for at forebygge yderligere nærliggende skade på vægge Der er derfor samlet set en problemstilling med flise-vægbeklædningen i badeværelset, som jeg beder jer erstatte en udbedring af."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har oplyst, at badeværelset er bygningens eneste, og at han ved den seneste besigtigelse, stadigvæk kunne konstatere huller i flisen. Som oplyst ovenfor kunne vores taksator ved den seneste besigtigelse i samtlige vægge i badeværelset måle et normalt fugtnindhold, også hvor fliser er løse og hvor der er boret i huller i flisen. Der er herefter ikke umiddelbart sket nogen følgeskade af, at klageren i snart 3 år har badet oven i/ved hullerne i brusenichen.

Vi afviser, at der er forhold ved klagerens bygnings badeværelses fliser, klinker og fuger, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1, 3.3. og 4 – herunder undtagelsesbestemmelsen om 'Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000.' "

15. 92181

4.7 Ingen niveauforskel mellem badeværelsets gulv og tilstødende lokaler

Topdanmark Administration har i brev af 4/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "I sin klage til os har klageren bl.a. anført:
> ”Der er manglende niveauforskel på badeværelsets gulv. Derfor kan vand løbe ud i tilstødende rum, hvis omstændighederne er til det”.
>
> Vi mener, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelsets gulvs niveau, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Badeværelset står med sin oprindelige belægning fra 1978, der bl.a. er lagt med opkant ved brusenichen.
>
> Klagerens argument om at vand under visse omstændigheder kan løbe ud i tilstødende rum, er ikke et forhold, der i sig selv udgør en skade. Alle badeværelser i Danmark kan med tilstrækkelig meget vand oversvømmes.
>
> Det omhandlede badeværelse har fungeret siden 1978, og vi mener, at såfremt badeværelset benyttes normalt, og der ellers bliver foretaget tilstrækkelig vedligeholdelse af afløb – herunder at afløb ikke blokeres af indbo – så vil klagerens badeværelse fortsat kunne fungere hensigtsmæssigt i bygningen i fremtiden.
>
> Vi bemærker igen, at klageren har haft bygningen i mere end halvandet år inden anmeldelsen blev foretaget.
>
> Der er ikke grundlag for at antage, at der er forhold ved badeværelsesgulvet, der udgør et dækningsberettiget forhold i henhold til klagerens tidligere forsikrings udvidede dækning"

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til selskabet bl.a. anført:

> "Klageren henviser til sit brev af 24/5 2018, hvoraf bl.a. fremgår, at 'Ja men her er der ikke tilstrækkelig niveauforskel, fra badeværelse til gang i forhold til hvad der – mig bekendt – kræves lovmæssigt'.
>
> Det er vores taksators vurdering, at gulvets niveau er udført i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement. Som vi er orienteret om bygningslovgivningen, der var gældende på opførelsestidspunktet i 1978, var der ikke krav et konkret niveau for badeværelsesgulvet i forhold til omkringliggende rum.
>
> Derudover har klageren beskrevet, at det opleves, at der står vand på gulv.
> Dette er efter vores opfattelse ganske normalt i et badeværelse, der benyttes til daglig brug – badning, håndvask etc. Vores taksator oplyser, at der er fald mod begge gulvafløb i badeværelset.
>
> Vi afviser, at der er forhold ved klagerens bygnings badeværelsesgulvs niveau, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1, 3.3. og 16."

16. 92181

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**Klager er forsat uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
> Der er manglende niveauforskel på badeværelsets gulv. Derfor kan vand løbe ud i tilstødende rum, hvis omstændighederne er til det, hvilket let kan opstå i et badeværelse. Dette til trods for det lille fald mod afløb.
>
> Tilstandsrapporten burde have beskrevet forholdet og det er ikke tilfældet. Derfor er tilstandsrapporten ikke retvisende.
>
> Det er således ikke et spørgsmål om, hvilke regler der var gældende på tidspunktet for udførelsen af klinkebelægningen på badeværelsets gulv, som ikke af Topdanmark kan dokumenteres at være den oprindelige klinkebelægning, men derimod et spørgsmål om, at der er en skaderisici, der burde have været nævnt i tilstandsrapportens skadebeskrivelse.
> …
> **Klager ønsker hos Garantifonden en dækning af nyt gulv i badeværelse, således at den manglende niveauforskel udbedres og risikoen for nærliggende skade fjernes.**"

5.1 og 6.3 Vand i fuger mellem klinker i køkken og bryggers ved regnvejr

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen oplyser I, at I oplever, at der sker en opfugtning af klinkefugerne i bryggers og køkken når det er regnvejr.
>
> Ved vores gennemgang var forholdet ikke synligt. Der var ingen opfugtning af klinkefugerne, der sås ligeledes ikke saltudtræk i fugerne som følge af opfugtning.
>
> I mener at forholdet kan hænge sammen med at belægningen ved køkkenet og bryggerset er lagt for højt. Dette punkt behandles senere i rapporten.
>
> Forholdet vedr. opfugtning af fuger i køkken og bryggers er ikke omfattet af den tegnede ejerskifte forsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ingen skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele som følge af anmeldte forhold.
>
> Kan I fremskaffe dokumentation for opfugtningen samt årsagen til dette, kan dette fremsendes til videre vurdering."

Topdanmark Administration har i brev af 4/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Mere end halvandet år efter klageren overtog bygningen den 1/9 2015 anmeldte klageren den 15/3 2018 forholdet ved vandindtrængning i bryggersgulvet. Hun henviser i sin klage til os, at belægningen uden for bygningen ligger for højt.
>
> Der er klinkegulv i bryggerset.

Det er vores opfattelse, at en kontinuerlig vandindtrængning i bryggersgulvet ville have efterladt bl.a. salpeterudtræk på fuger. Vores taksator har ikke kunne konstatere tegn på vandindtrængning i bryggersgulvet.
Hvis der overhovedet er tale om vandindtrængning, mener vi henset til det relativt sene anmeldelsestidspunkt, at det er usandsynligt, at der skulle være tale om et forhold, der har stået på igennem længere tid, og at det er usandsynligt, at forholdet skulle have været til stede på overtagelsestidspunktet i 2015. Vi mener, at det heller ikke er bevist, at der sker vandindtrængning/opfugtning i et nævneværdigt omfang.

Klageren påstår, at der sker vandindtrængning i bryggersgulvet som følge af, at belægningen uden for bygningen ligger for højt.

Som det fremgår af rids af oversigtsplanen, er den sydvendte facade ved køkkenet, samme facade som bryggerset har. I tilstandsrapportens pkt. 4.1 er der en anmærkning om, at der ikke er tilstrækkelig afstand fra overkant af sokkel til terræn ved den sydvendte facade. Klageren var således ved købet advaret i mod, at sokkelhøjden ved denne facade ikke havde tilstrækkelig afstand.

Bryggersets ydervæg udgør også en del af den østlige facade. Her er der fri sokkel til belægningen. På denne del af soklen er der fugtskjolder og salpeterudtræk i et vist omfang, jf. taksatorrapporten. Dette er normalt forekommende på en sokkel, der ligger ved terræn – som jo naturligvis til tider kan være fugtig.

Sammenfattende gør vi gældende: Klageren har ikke bevist, at der er forhold ved tilbygningen og/eller belægningen som går ud over, hvad hun måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 4.1 om belægningen. Klageren har ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2015 var en opfugtning i bryggersgulvet, der måtte udgøre et dækningsberettigende forhold i sig selv.

Vi henviser herved til klagerens tidligere forsikrings vilkårs punkt 3.1, om skadebegrebet, punkt 3.3. om forsikringstiden og undtagelsesbestemmelse i punkt 4, om forhold der er nævnt i tilstandsrapporten.

Der er ikke grundlag for at antage, at der er tale om et forhold, der udgør et dækningsberettiget forhold i henhold til klagerens tidligere forsikrings udvidede dækning"

Klageren har i brev af 24/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Men derfor forekommer det alligevel – se nedenstående billede hvor det er trængt op igennem furer i bryggers.
…
Efter husovertagelse og til anmeldelse, er det oplevet x 4 i alt at der er trængt vand op igennem gulv i brygger og x 5 i køkken. Første gang oplevet i sensommer hvor hus blev overtaget.

Grunden til det ikke blev anmeldt dér, er fordi vi i først omgang troede det måske bare vand vi havde spildt på gulv i køkken, eller at vaskemaskine i bryggers havde smidt vandet. Og det blev derfor bare tørret op. Først efter nogle gange, og det at vandet ligesom lå i furerne, og ikke ovenpå fliserne gjorde at jeg blev bange for det kom nedefra. Det drøftede jeg med den byggesagkyn-

dige jeg havde ude, og da han heller ikke var i tvivl om at det kom nedefra, blev det anmeldt sammen med alle de andre ting."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
Sokkel er tildækket, så vand kan trænge ind gennem ydervæg ved kraftig regn.

Vi har oplevet blankt vand på gulvfladen flere gange i vores ejertid. Topdanmark har ikke fugtmålt ved besigtigelsen, men blot konkluderet visuelt, dog uden at se problemstillingen udvendigt har betydning indvendigt.

Den omstændighed, at selve ydermuren grænser op til udendørs belægning uden afstand vil i sig selv kunne medføre en uhensigtsmæssig tilgang af vand til soklen og med en ikke alle steder tilstrækkelig høj synlig del af soklen, så er der her en problemstilling, som I må forholde jer til.

Tilstandsrapporten burde have beskrevet forholdet og det er ikke tilfældet. Derfor er tilstandsrapporten ikke retvisende.
…
Det er således ikke en rigtig konklusion, når I under punktet om vand på gulv skriver, at der ikke ses tegn på skader. Vi tørrer vandet op straks vi ser det af indlysende grunde, men udvendigt var der meget tydelige tegn.

Når der er tydelige tegn på opfugtning af soklen – uanset hvor almindeligt I mener, at det er – og vi af og til kan konstatere blankt vand inden for i bryggers og køkken, så må det skyldes, at der er en sammenhæng mellem manglende sokkelhøjde og terrænbelægning ligger tæt op af en klart opfugtet sokkel og at vi flere gange har konstateret blankt vand på gulvet.

Se endvidere sidste skrivelse fra klager – … d.24/5-2018 s. 16-20 herunder billede dokumentation og yderligere bevisførelse.

Klager ønsker fra Garantifonden en anerkendelse og fuld dækning af at der sker vandindtrængning i gulv i bryggers og køkken på baggrund af forholdet omkring sokkel er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og der er derfor risiko for nærliggende skade. Og i og med der allerede flere gange er oplevet vandindtrængning er der muligvis allerede opstået skade."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ved taksatorens besigtigelse var gulvene i køkken og bryggers helt tørre, og der kunne ikke konstateres følger efter en eventuel vandindtrængning. Der kunne ikke konstateres udtrækninger, som ellers er karakteristisk ved gentagne opfugtninger i fuger.
…
Hertil har vores taksator ved sin besigtigelse bl.a. oplyst, at betonflisebelægningen ud for køkkenet er placeret over sokkelniveau – der er tale om stykke på 3-4 meter. Betonflisebelægningen er ikke placeret over sokkelniveau ved bryggers. Han har målt ydervæggen ved køkkenet til at være tør.

Taksatoren har desuden undersøgt sokler og vægge ved bryggers. Og har ikke fundet forhold at bemærke.

Da taksatoren besigtigede havde det regnet/regnede. Han så ikke vand/opfugtning af fuger. Taksatoren har ikke oplysninger om, at gulvene skulle være opbygget på en uegnet måde.
…
Vi afviser, at der er forhold ved køkken-og/eller bryggersgulvet, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikringsvilkår punkt 3.1, 3.3. og 4.

Vi henviser desuden til vores første indlæg til nævnet."

5.2 Stor niveauforskel mellem klinker i køkkenet

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at klinkerne i køkkenet lå med 'stor' niveauforskel på op til 6-7 mm.

Ved vores gennemgang kunne det konstateres, at der er niveauforskel på klinkerne på op til 7 mm. Det kan ses, at det er hjørnerne af klinkerne som 'dykker'. Dette indikere, at klinkerne er lagt i for meget fliseklæb, eller belastet før fliseklæben er hærdet.
Der ses ingen revnedannelser i klinkefugerne.

Anmeldte forhold vedr. niveauforskel på fliser i køkken er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. pkt. 3- Der sås ingen skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele som følge af anmeldte forhold.
Forholdet nedsætter ikke husets brugbarhed.

Årsagen til forholdet vurderes at skyldes den håndværksmæssige udførelse."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager ønsker nævnets stillingtagen til hvorvidt der er tale om forholdet er med eller uden betydning for gulvets funktion, om der også her kan være tale om sætninger af gulv, og om forholdet er dækningsberettiget på følgende baggrund:**
At der er så stor niveauforskel imellem klinker som der er – optil 6-7 mm. Dvs. igen her er der tale om skævt gulv. -Især børn snubler i køkken. Det er muligt, at skævhederne anses for mindre, men ses de i sammenhæng med de øvrige beskrevne sætningstegn af gulve, i hele huset, så er der tale om et alvorligt forhold ved bygningen.

Niveauforskel og dermed skævt gulv/deformering af gulv er IKKE nævnt i tilstandsrapport.

Der er min. tale om 3 klinker med mangelfuld vedhæftning.

Igen frygtes det at der er tale om sætninger under gulv/ sætninger af hus, (som i det resterende af huset) pga. den afstand der er mellem gulv i køkken og gulvliste i køkken (1,4 cm).
…
Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning af nyt gulv i køkken, således at den skade der bl.a. ses ud fra niveauforskellen af fliser og luft mellem gulvliste og gulv udbedres. Herunder at

underliggende grund for skævheden udbedres, således at der ikke opstår nærliggende og yderligere skade, som fører til nedsat værdi af huset."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Om den seneste besigtigelse af køkkengulvet har vores taksator oplyst, at han konstaterede, at gulvet generelt er plant, men at visse klinker har en skævhed i en højde på 6-7 mm i forhold til de omkringliggende klinker. Denne skævhed er formentlig opstået ved, at den person der har lagt klinkerne har været mindre omhyggelig med sit arbejde. Klinkerne er formentlig lagt efter bygningen blev opført. Taksatoren fandt desuden 8 klinker på køkken- og bryggersgulvet, der lød hule, når man bankede på dem.

På baggrund af sin besigtigelse har taksatoren vurderet, at brugbarheden af gulvene ikke er nedsat. De kan benyttes ved almindelige gang, og man kan benytte både køkken og bryggers både stående og gående. Gulvene kan rengøres normalt. Belægningen kan med korrekt og normal vedligeholdelse udleve sin sædvanlige levetid vurderer vores taksator.

Vi afviser, at der er forhold ved køkken-og/eller bryggersgulvet, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1, 3.3. og 4.

I vores afgørelse lægger vi vægt på, at klageren først anmeldte forholdet om visse gulvklinkers indbyrdes placering mere end 18 måneder efter overtagelsen til Garantifonden – efter klagerens tidligere forsikringsselskab var gået konkurs. Klageren har således benyttet gangen i en forholdsvis lang periode, inden hun anmeldte forholdet. Denne omstændighed taler for, at gulvets brugbarhed ikke er nedsat – og at der således ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

For så vidt angår dette forhold, har klageren igen knyttet en kommentar til sin påstand om sætningsskader generelt i hele bygningen. Der er ikke anmeldt forhold om sætninger i hele bygningen og eller i gulve i hele bygningen til Garantifonden. Vi afviser på det foreliggende grundlag at behandle forholdet i Garantifonden med henvisning til lov om Garantifonden § 6 a, stk. 1.

Vi skal dog for god ordens skyld bemærke, at vores taksator har oplyst, at han ikke så nogen tegn på sætningsskade i relation til køkken- og bryggersgulvet."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator skriver efter sit seneste besøg af gulvet generelt er plant, men med højde forskel på fliser på op til mellem 6-7 cm. Klager mener ikke der så er tale om et plant gulv. Der er således igen her tale om et skævt gulv i huset.

Videre nævnes der at taksator fandt 8 klinker på køkken og bryggersguld der lød hule når der blev banket på dem. Det er ikke korrekt. I køkkenet alene fandt taksator min. 6 skruke gulvklinker. Taksator og klager talte dette samme, og klager forstår derfor ikke hvor det samlede tal 8 kommer fra.

Forholdet omkring så mange skruke klinker på køkkengulvet er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten (pkt.7.2.).

Der er lavet en note der beskriver, at der kun er tale om enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning og forholdet er uden betydning for gulvets funktion. Hvilket klager ikke mener er korrekt beskrevet.

Klager er uenige i at brugbarheden ikke er nedsat og i at gulvene kan rengøres normalt. Som klager også oplyste til taksator ved forrige besøg er det børn der er snublet x flere i køkkenet. Og der ligger sig vand ved div. forhøjninger/fordybninger når der vaskes gulv, som så skal tørres ekstra af. Der kan heller ikke fejes plant henover gulvet, da det ikke er plant.

Vedr. at Garantifonden igen beskriver, at klager nu igen har benyttet muligheden for at skrive at der er tegn på sætningsskader. Har klager følgende kommentar:

Klager er enige i, at der ikke særskilt er anmeldt sætningsskader i fundament/belægning under køkkengulv. Men fastholder påstanden om at der generelt "sker noget" under husets gulve.
Her findes igen et rum i huset med skruke klinker og tiltagende skævhed og luft mellem panel og gulv, -hvilket der tidligere er sendt billede dokumentation af. Det er så synligt for både husets beboere og gæster i huset at der sker en udvikling i gulvene, der tydeligst ses med det blotte øje, som luft mellem panel og gulv.
Niveauforskel og dermed skævt gulv/deformering af gulv er IKKE nævnt i tilstandsrapport."

6.2 Hul i væg i bryggers

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der i bryggerset er en bænk hvor der bag ryghynden var et hul i ydervæggen, således isoleringen var synlig. Den byggetekniske rådgiver I har haft til at gennemgå ejendommen oplyser, at der er risiko for skimmel grundet hullet i ydervæggen.

Ved vores gennemgang ses det, at der bag en hynde er en ældre vandinstallation. Ved en vandhane, hvor vaskemaskinen er tilsluttet ses det, at der på et område på ca. 8 x 12 cm, hvor der er hul i væggen.
Isoleringen er synlig her.

Der kunne ved vores gennemgang ikke konstateres synlig skimmelvækst. Da ejendommen er overtaget i september 2015 og der ikke er opstået skimmelvækst siden overtagelsen vurderes der ikke at være risiko for dette.

Anmeldte forhold vedr. hul i væg er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ydermere er forholdet ikke omfattet fa den tegnede forsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.13- Forholdet kan udbedres for under kr. 5.000,- hvilket er bagatelgrænsen for den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
Der er tegn på svamp – se nedenstående billede – ses bl.a. især rundt om stikkontakt/ til hø.
…
Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten.
Der ER tale om en skade, der har forårsaget nærliggende skade – der i den grad nedsætter bygnings værdi.
For at skaden kan udbedres (både væg og rør) vurderes det at overstige bagatelgrænsen på 5000 kr.

Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning af at skaden i væggen udbedres, herunder at rør efterfølgende monteres korrekt, således at der ikke er risiko for fugt indtrængning og dermed nærliggende skade."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til væggen i bryggerset har vores taksator forklaret, at der er tale om den inderste pladevæg, og at det er her, der er et hul. Det omhandlede hul er placeret bag en fastmonteret indbygget bænk. Der er tale om et lille hul. Taksator afviser, at der er tale om flere huller i bryggersvæggen. Taksator optog et foto af hullet under sin besigtigelse:
…
Taksator har om hullet oplyst, at der ikke kan konstateres nogen følger af, at der er et hul i væggen. Hullet i væggen har tilsyneladende også begrænset betydning for klageren – henset til det relativt sene anmeldelsestidspunkt i 2017 i forhold til overtagelsestidspunktet i 2015. Ud af hullet stikker et vandrør med en aftapningshane. Taksator vurderer, at der ikke aktuelt er en risiko for brud eller lignende på vandrøret som følge af, at vandrøret ikke er fikseret i væggen, idet røret er placeret bag ved den fastmonterede indbyggede bænk. Der kan ikke måles fugt. Der er en lille plamage, der kunne ligne skimmelsvamp, men taksator vurderer, at dette er et bagatelagtigt forhold, der ikke har nogen betydning for bygningen, eller det at bo i bygningen. Udgifterne til en fiksering af røret, eller lukning af hullet overstiger i øvrigt ikke den tidligere forsikrings bagatel grænse.

Vi afviser, at der er forhold ved tidligere vandrør eller bryggersvæg, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1, 3.3. og 4."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Der ER tale om en skade, der har forårsaget nærliggende skade – der i den grad nedsætter bygnings værdi. Taksator oplyser i sit nyeste skriv at der ikke kan konstateres nogen følger af, at der er hul i væggen. Samtidig medgives det at der er en plamage der ligner skimmelsvamp.

For at skaden kan udbedres (både væg og rør) vurderes det at overstige bagatelgrænsen på 5000 kr.
…

Videre sidder vandrør ikke bag en fastmonteret bænk. Selve sædet er fastmonteret, men ryglænet er ikke, der er kun puder foran, og der er derfor fri adgang til rør. -se billede der selv er optaget af taksator. Her ses rør sidder over den faste bænk-montering.

6.4 Skæve gulve i bryggers

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at gulvet i bryggerset var skævt. Der var ikke fald mod gulvafløbet.

Ved vores gennemgang ses det, at der er skævhed i gulvet i bryggerset på op til 1 cm. Der er ikke fald mod gulvafløbet i bryggerset. I 'teknikskab' ses de oprindelige klinker. På den resterende del af gulvet er der 'nyere' klinker. Disse formodes at være udlagt oven på det eksisterende terrændæk efter den oprindelige klinkebelægning er fjernet.

Der er ikke nogen skade som følge af gulvbelægningens udførelse.
Årsagen til skævheden i klinkebelægningen vurderes at skyldes den håndværksmæssige udførsel.

Anmeldte forhold vedr. skævt gulv i bryggers er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
Tilstandsrapport beskriver kun mangelfuld vedhæftning i forhold til gulvbelægning (pkt 6.1)

Tilstandsrapporten beskriver således ikke skævhed i gulvet, med manglende fald mod gulvafløb. Klager er uenige i at bare fordi der ikke har været tale om stor vandskade i bryggers, hvor vand står højt, er der forsat risiko for skade/nærliggende skade hvis forholdet er til det, og vandet ikke kan løbe fra. -Og det kan det være i og med det er et bryggers med vaskesøjle i, vandhane osv.

Selvom skævheden vurderes at skyldes den håndværksmæssige udførsel, ændrer det ikke ved at der er risiko for skade/nærliggende skade pga. denne udførsel, som kan nedsætte bygningens værdi.

Tilstandsrapport beskriver at fuger er intakte (Note under pkt 6.1). Men hvis der skulle stå vand op, er fuger i teknikskab IKKE intakte, og igen er der risiko for skade/nærliggende skade. Se nedenstående billede af overgang mellem ”nye” fliser / gamle fliser.
…
Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning af nyt gulv i bryggers, således at den nærliggende risiko for skade fjernes, ved at sikre korrekt hældning mod afløb. Da forholdet forefindes i et vådrum, er det ikke acceptabelt at forholdet afvises pga. den store risiko for skade og nærliggende skade."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores taksator har ved den seneste besigtigelse bemærket, at der ikke er fald på gulvet til afløb. Det er vores taksators vurdering, at gulvet er opført korrekt, og at der ikke på opførelsestidspunktet var krav om fald på gulv i bryggers.
> Taksator har undersøgt bryggersgulvet, og har ikke fundet øvrige forhold at bemærke.
> …
> Vi henviser desuden til punkt 5.2 ovenfor, hvor bryggersgulvet også er behandlet.
>
> Vi afviser, at der er forhold ved tidligere bryggersgulvet, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikringsvilkår punkt 3.1, 3.3. og 4."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Tilstandsrapporten beskriver ikke skævhed i gulvet, med manglende fald/afløb mod gulvafløb.
> Taksator mener ikke, at der var krav om fald mod gulvafløb ved opførsel af gulvet, men ingen ved hvornår gulvet er opført.
> Klager er uenige i at bare fordi der ikke har været tale om stor vandskade i bryggers, hvor vand står højt, er der forsat risiko for skade/nærliggende skade hvis forholdet er til det, og vandet ikke kan løbe fra. -Og det kan det være i og med det er et bryggers med vaskesøjle i, vandhane osv."

6.5 Hul i gulvet og revner i klinker i bryggers

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen oplyste I, at gulvkonstruktionen under fyret var ulovligt udført. Der var huller i gulvet hvor der var gamle rør som ikke var proppet af.
>
> Ved vores gennemgang ses det, at der i gulvet i 'teknikskabet' var to rør som var skåret af i gulvniveau. De to rør var ikke proppet af. Man kan ligeledes se de to foringsrør. Der er umiddelbart via foringsrørene direkte adgang til terrænet under betongulvet.
>
> Rørene vurderes at være en del af en gammel installation og således ikke længere i brug.
> Forholdet formodes at kunne udbedres ved afpropning og tilstøbning af huller.
>
> Anmeldte forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.13-Udbedring af forholdet vurderes at kunne gøres for under kr. 5.000,- som er den i forsikringsbetingelserne fastsatte bagatelgrænse."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager vil indhente tilbud herpå. Hvis udbedring af forholdet overstiger 5000 kr.
> Forbeholder klager sig retten til at sende forholdet ind.
>
> I og med at forholdet kun er afvist på baggrund af bagatelgrænse.
>
> Herunder gøres opmærksom på, at det anmeldte forhold også gælder revner i klinker i gulv,
> - og ikke kun at 2 rør skal proppes af."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Hvad angår forholdet om vandrør har taksator oplyst, at han på sin besigtigelse fik fremvist mundingen af 2 afskårne vandrør, der flugtede/lidt under gulvniveau. Mundingen af rørene var placeret i gulvet inde i et indbygget fast skab. Rørene benyttes ikke længere. Skabet kunne benyttes, og vores taksator vurderer, at rørene ikke nedsætter brugbarheden af skabet. Taksator vurderer at der alene er tale om et æstetisk forhold – hvis man holder skabet åben. Hvis klageren ønsker at nedlægge skabet, er de udgifter, der er forbundet med at etablere gulv, der er ensartet med den øvrige belægning, ikke dækket.
> …
> I bunden af et skab blev der konstateret en revnet flise, og en flise har et lille hul – begge bagatelagtige forhold i bunden af et indbygget fast skab. Taksator kunne ikke se følger af disse 2 forhold. Vi vurderer, at forholdet næppe har betydning for bygningens værdi og brugbarhed – særligt henset til det relativt sene anmeldelsestidspunkt i forhold til overtagelsestidspunktet."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet hertil anført:

> "Rør, manglende fliser og huller i gulv fra rør, sidder måske bag låge, men da det er i vådrum, er der stor risiko for nærliggende skade ved vandtrædning, der så kan trække videre ud i gulvet.
> Lågen er ikke en foranstaltning der kan holde vand inde.
> …
> Forholdet er tidligere anerkendt, men er afvist af Garantifonden på baggrund af at afpropning af de to rør ikke dækker bagatelgrænsen på 5000 kr.
>
> **Klager er uenige og gør forsat gældende, at det anmeldte forhold ikke kun dækker afpropning af de to rør, men også revner i klinker i gulv. Disse enkelte gulv fliser skal passe med andre fliser/ den samlede gulvbelægning i bryggers. Bagatelgrænsen kan derfor overstige 5000 kr., da det betyder nyt samlet anlagt bryggersgulv. Klager vil derfor indhente tilbud på ny gulvbelægning i bryggers og indsende tilbud. Hvis dette tilbud overstiger bagatelgrænsen, forventes det at forholdet dækkes**."

7.3 Ventilationsaftræk mod undertag er ikke udført korrekt med undertagskrave

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen oplyste I, at der ved gennemføringen af ventilation fra badeværelse og køkken gennem undertaget, ikke er anvendt undertagskraver.
>
> Ved vores besigtigelse kunne det ses, at der ikke er anvendt undertagskraver ved gennemføringen af ventilationen i undertaget.
>
> Der er ikke skade som følge af de manglende undertagskraver.
>
> Anmeldte forhold vedr. manglende undertagskraver er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da der kan trænge vand ind i tagkonstruktionen som følge af de manglende undertagskraver.

Det formodes dog, at udbedringen ikke overstiger kr. 5.000,- hvilket er under bagatelgrænsen for den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.13 hvorfor der ikke sker erstatning."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren har under besigtigelsen oplyst, at hun måske vil indhente et tilbud på udbedringen.

Vi fastholder, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr. Vi afviser herefter forholdet i henhold til vilkårenes undtagelsesbestemmelse i punkt 4.

Vi skal i den forbindelse venligst gøre klageren opmærksom på, at der gælder en selvrisiko, samt at der efter omstændighederne kan blive tale om at der skal ske afskrivning i en mulig erstatning, såfremt Garantifonden eventuelt skal dække forholdet. Vi fastholder dog stadig, at udgiften til udbedringen ikke overstiger 5.000 kr."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er klar over at der er en selvrisiko på 5000 kr.
De 5000 kr. I selvrisiko trækkes fra det samlede selvrisikobeløb på max. 30.000 i alt.

Klager vil indhente et specificeret vederlagsfrit tilbud på, hvad en byggeteknisk korrekt udbedring af forholdet vil koste. Bliver udbedringen dyrere end 5.000 kroner, så sendes tilbuddet til jer.
I og med at forholdet kun er afvist på baggrund af bagatelgrænse, og ellers er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager ønsker af Garantifonden at de erklærer sig enige i ovenstående."

7.4 og 7.5 Manglende isolering på aftræksrør fra køkken og badeværelse

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der ikke var udført korrekt isolering omkring aftræk fra badeværelse og køkken. Den manglende isolering kunne medføre kondensdannelse i ventilationen.

Ved vores besigtigelse ses det, at isoleringen omkring afkastet fra badeværelset ikke er ført helt op til undertaget. Det kan medføre, at der dannes kondens i aftræksrøret.

Ved afkast fra køkken ses det ligeledes at isoleringen ikke er ført op til undertaget, her kan der ligeledes dannes kondens.

Forholdet vedr. manglende isolering er omfattet fa den tegnede ejerskifteforsikring da der kan dannes kondens i ventilationen som kan beskadigede emhætte eller etageadskillelse.

Det formodes dog, at udbedringen ikke overstiger kr. 5.000,- hvilket er under bagatelgrænsen for den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.13 hvorfor der ikke sker erstatning."

27. 92181

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Om forholdene har vores taksator oplyst, at han på den seneste besigtigelse kunne se, at der manglede isolering ved ventilationsaftrækket og ventilationsristen, men han kunne ikke konstatere, at der var opstået følgeskader. Det er hans vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for, at der måtte opstå følge skader. Forholdene har eksisteret i længere tid, og har højst sandsynligt oplevet alle mulige temperatursvingninger i det danske klima. Endvidere mener han, at forholdene let lader sig udbedre – der er adgang til at efterisolere de 2 installationer fra tagrummet. Forholdene – uanset om der er tale om 2 eller 1 forhold – kan udbedres for en udgift, der ikke overstiger 5.000 kr.
>
> Vi fastholder vores afvisning af begge forhold. Vi mener, at der er tale om 2 forskellige forhold, der er placeret forskellige steder i bygningen, og at der er tale om 2 forskellige installationer. Vi afviser herefter forholdene hver især i henhold til vilkårenes undtagelsesbestemmelse i punkt 4 om bagatelgrænsen. Klageren har under besigtigelsen oplyst, at hun måske vil indhente et tilbud på udbedringen.
> Vi skal i den forbindelse venligst gøre klageren opmærksom på, at der gælder en selvrisiko, samt at der efter omstændighederne kan blive tale om, at der skal ske afskrivning i en mulig erstatning, såfremt Garantifonden eventuelt skal dække forholdet. Vi fastholder dog stadig, at udgiften til udbedringen ikke overstiger 5.000 kr."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**Klagers kommentarer:**
> Klager fastholder at det er TopDanmark selv, på vegne af garantifonden der har medtaget de to forhold, under ét og samme forhold, da de tidligere skrev de to forhold sammen. Klager gør forsat gældende, at det kan koste mere end 5.000 kroner at få repareret begge forhold og følger heraf.
>
> Videre fastholder klager at TopDanmark på vegne af garantifonden efter taksator var ude første gang, har anerkendt at forholdet, -både 7.4 + 7.5 skal dækkes., -samlet. -Det er kun afvist med bagatelgrænsen.
>
> Da forholdet er anerkendt, og kun afvist på baggrund af bagatelgrænsen, indhenter vi et specificeret vederlagsfrit tilbud på, hvad en byggeteknisk korrekt udbedring af forholdet vil koste.
> Bliver udbedringen dyrere end 5.000 kroner, så sendes tilbuddet til jer.
>
> Herunder at det ikke kan afvises at der allerede er sket en nærliggende skade på bl.a. emhætte som følge af kondensering, som direkte følge af de anmeldte forhold, og dette derfor let kan overstige bagatelgrænsen.
>
> **Da Garantifonden ikke er enige i dette, ønskes nævnets afgørelse i ovenstående.**"

8.1 og 8.2 Vindskeder mod øst og vest falder ned

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyser I, at der er mellemrum mellem sternbrædderne. Ifølge jeres observationer, er mellemrummet blevet større siden overtagelsen.

Ved vores besigtigelsen ses det, at der er placeret to sternbrædder på gavlene mod øst og vest på den oprindelige del af beboelsen. Der er omkring 2 cm luft mellem brædderne. Der er ikke tale om fer og not brædder. Ved tagfoden mod vest ses det, at brædderne næsten er trykket helt sammen.
Ved vores besigtigelse sås der på tagfladen eller udhænget ikke deformering som godtgør, at sternbrædderne sidder løst eller er ved at falde ned.
Forholdet vedr. mellemrum mellem sternbrædder vurderes at skyldes udførelsen samt skævhed i de anvendte sternbrædder.

Det anmeldte forhold vedr. sternbrædder som 'gaber' er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i brev af 24/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ud over byggesagkyndig, har jeg nu også haft murer ude der ikke var i tvivl om følgende, som han har sendt i mail til mig/klager: 'Udhæng på gavl mod øst er sunket pga. underdimensionering.' … "

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet videre anført:

"At forholdet ikke kan afvises på baggrund af, at der ikke ses deformering. På nedenstående billeder ses tydeligt deformering, som godtgør at der er sket og sker en sætning af taget, hvorfor udhæng af tag løbende falder, og mellemrum mellem sternbrædder er tilstede, således at der bl.a. også kan ske fugtindtrængning:
…
Videre ses på næste billede/nedenstående - dokumentation for at sternbrædder gaber og der er luft i rygningen- samling, med stor risiko for skade på både tag og loft. Det skal tilføjes at klager tidligere har gjort opmærksom på at der sker en udvikling i denne skade. 'Gabet' mellem sternbrædder bliver således større. Og øverste sternbræt til venstre ses med lang revne i, også som følge af skade.
…
Forholdet kan ikke afvises på den baggrund at selve sternbrædderne er skæve, for det er de ikke.

Forholdet kan ikke afvises på den baggrund at mellemrummet skyldes udførslen, da der løbende sker en udvikling i skaden.

Forholdet kan ikke afvises på baggrund af at der kun er omkring 2 cm luft imellem sternbrædderne. På ovenstående billeder ses tydeligt at der er tale om et 'gab' på mere end 2 cm.
Taksator har kun taget billeder af sternbrædder mod vest, og har således udeladt at dokumentere det hængende tag mod øst og sternebrædder mod øst. -altså de steder hvor forholdet klarest ses.

Forholdet kan ikke afvises på den baggrund, at der ikke er en skade eller er risiko for nærliggende skade. Det at taget 'hælder' ud, og der er luft imellem sternbrædderne gør, at der er nærliggende

risiko for skade, såsom råd og fugtskader af tag og loft. Hvilket vil nedsætte brugbarhed af huset, og ikke mindst værdien.

Klager ønsker af Garantifonden at forholdet dækkes, således at sætning af hele taget inkl. sternbrædder kan undersøges og udbedres, således at der ikke sker yderligere skade på tag."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ved sin besigtigelse konstaterede taksator, at vindskede mod øst er faldet ned – det vil sige at de hænger i et vist omfang, og at vindskederne gaber i samlingen ved tagryggen, samt langs mellem de 2 brædder, der udgør selve vindskeden udadtil. Han kunne ikke se, at vindskederne mod vest skulle være faldet ned.
…
Hertil kan vi oplyse, at det er vores taksators opfattelse, at forholdet har eksisteret i længere tid.

Vi afviser, at det forhold at vindskederne gaber, udgør et dækningsberettigende forhold i sig selv. Efter vores taksators vurdering medfører forholdet ved selve de gabende vindskeder ikke, at der knytter sig en større vedligeholdelsesbyrde ved det omhandlede tag end andre tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder i almindelige god vedligeholdelsestand. Vi henviser til den tidligere forsikringsvilkår punkt 3.1, 3.3 og 4. Udgiften til en tilretning af vindskederne overstiger efter vores opfattelse ikke den tidligere forsikrings bagatelgrænse."

Klageren har i brev af 24/9 2018 hertil bl.a. anført:

"Taksator beskriver at forholdet har været der i længere tid. Klager har netop tidligere beskrevet at der forsat sker en udvikling i forholdet. Og 'gabet' øges, og taget hænger mere og mere ud over. Det er dokumentation for at skaden tiltager, således at risikoen for følgeskader i form af fx fugt indtrængning og yderligere skade på taget, og på selve loftet.
Hvilket i den grad vil nedsætte husets værdi."

8.3 Fugtskjolder på sokkel mod øst og nord

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der var fugtskjolder på sokkelen.

Ved vores besigtigelsen kunne der konstateres fugtskjolder på soklen mod øst, der er ligeledes mindre områder på de øvrige sokkeler som ses med fugtskjolder. Forholdet er dog ifølge jeres oplysninger værst mod øst.
Der ses ingen skader i sokkelpudsen mod øst som føle af anmeldte forhold.

Forholdet vedr. fugtskjolder på soklen er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er almindeligt forekommende, at der forekommer fugtskjolder eller saltudtræk i sokkelpudsen."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**

Forholdet vedr. fugtskjolder er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Fugtskjolder på sokkel udvikles hurtigere end hvad der er almindeligt forekommende.

Fugtskjolder på sokkel hænger sammen med det fakta, at der er problemer med manglende sokkelhøjde ud for køkken og ud for bryggers. Dvs. der let trænger vand direkte ind i murværk/væg, under gulve i huset og ud i sokkel.

Der er således tale om en skade da sokkelpuds falder væk som følge af den øgede mængde fugt. Hvis forholdet ikke udbedres er der også risiko for nærliggende skade, og i den grad forringelse af husets værdi.

Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning af reparation af sokkel/ fugtskjolder, således at der ikke opstår yderligere skade på huset."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har set nærmere på sokkelpartiet, og har oplyst, at det er normalt, at en sokkel har fugtskjolder, da den er placeret ved terrænet. På trods af dette kunne vores taksator ikke se nogen skader på det, der vurderes som værende det oprindelige sokkelpudslag. Han kunne ikke se, at der var pudslag som var afskallet.

Taksator har desuden oplyst, at der knytter sig en vis vedligeholdelsesbyrde ved sokkelpuds. Klageren kan derfor ikke undgå at skulle vedligeholde sokkelpudsen – der er ikke tale om en vedligeholdelsesfri bygningsdel. Sokkelpuds skal eftergås årligt, og revner skal løbende repareres.

Vi afviser, at der er forhold ved sokkelpudsen, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikringsvilkår punkt 3.1 og 3.3."

8.6 Huller, revner, udfaldne fuger i udvendige facader og to nedbrudte sålbænke mod vest

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at fugerne i sålbænke mod vest var nedbrudte. Ligeledes var der på gavle og de øvrige facader huller i fugerne. Forholdet er dog værst mod vest. Ved køkkenvinduet var der en løs mursten.

Ved vores gennemgang ses det, at fugerne i de to sålbænke mod vest mangler delvist. På gavlen med vest ses der enkelte huller i facaden.

Ved køkkenvinduet ses det, at fugen ved den yderste mursten i rulleskiftet er revnet. Det er muligt, at stenen er løs.

Forholdet vedr. fuger i sålbænke er ikke omfattet fa den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1 forholdet er på korrekt vis beskrevet i tilstandsrapporten således at I har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.

Forholdet vedr. huller i facaden samt en løs mursten er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet skal udbedres som en del af den almindelige vedligeholdelse."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**

I tilstandsrapporten er der vedr. ovenstående forhold kun beskrevet at sålbænke mod vest har ud faldne fuger. Med den note, at skaden er af mindre omfang.
Klager er ikke enige heri, da de ud faldne fuger kan betyde fugtskade i murværk og på vinduer, hvilket ikke kan beskrives som en mindre skade.
Forholdet vedr. sålbænke er således forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og bør derfor være dækket af ejerskifteforsikringen. Se nedenstående billede som dokumentation for hvor let regn/vand/sne kan trænge ind i murværk og under vindue. Videre beskriver tilstandsrapporten ikke noget om sålbænke andre steder end vest.
…
Videre er der ikke beskrevet hverken huller i murværk eller løse mursten i tilstandsrapporten, hvilket gør at forsikringen bør dække skaderne.

Huller i facade og løse mursten afvises i skadekonsulentrapporten på baggrund af, at der ikke sås skade eller risiko for nærliggende skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Til det ønsker klager at bemærke:
Løse mursten kan føre til fugtindtrængning og dermed skade på huset.
Huller i murværk kan føre til fugtindtrængning og til at murbier flytter ind, hvilket i høj grad fører til nedsat værdi af huset. På nedenstående billede er der fx observeret enkelte murbier omkring hul.
…
Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning af udbedring af skaderne der vedrører ud faldne fuger i sålbænke og murværk, huller i murværk rundt om hele huset og løse mursten. Så skaderne bliver udbedret og der ikke sker yderligere skade af murværk og skade på vinduer."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Om den seneste besigtigelse har vores taksator oplyst, at han alene så fugeudfald ved sålbænk, samt et begrænset antal huller i murværkets fuger. Hver af hullerne er omkring 1 cm2 i areal. Han kunne ikke måle forhøjet fugt i murværket. Taksator kunne ikke konstatere løse mursten.
> …
> Det forholder sig desuden sådan, at der er knytter sig en vis vedligeholdelsesbyrde ved murværk. Klageren kan derfor ikke undgå at skulle vedligeholde murværket – der er ikke tale om en vedligeholdelsesfri bygningsdel. Murværk skal eftergås årligt, og huller/fugeudfald/revner i fuger skal løbende repareres.
>
> Vi afviser, at der er forhold murværket og sålbænk, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Vi henviser til den tidligere forsikringsvilkår punkt 3.1, 3.3 og 4. Forholdet ved sålbænk er beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Herudover gør vi gældende, at de få huller, der findes i fuger i murværket, kan udbedres for under 5.000 kr."

8.7 Manglende afstand mellem sokkeloverkant og terræn er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen oplyste I, at belægningen ved køkkenet var lagt for højt. I havde fået oplyst af rådgiver, at dette kunne være årsagen til, at de oplevede opfugtning af køkken- og bryggersgulv, da disse rum var beliggende ud til facaden hvor belægningen var lagt for højt.
>
> Ved vores besigtigelse ses det, at belægningen mod syd ved køkkenet og bryggerset er lagt op over sokkeloverkanten. Belægningen er lagt helt ind til murværket.
> Der er tydeligt fald på belægningen væk fra facaden.
>
> Der sås umiddelbart ingen opfugtning af murværket eller fuger som følge af belægningens udførelse. Da der ved vores gennemgang ikke kunne konstateres opfugtning af murværk, belægning i køkken eller bryggers vurderes forholdet vedr. belægningen mod syd at være beskrevet i tilstandsrapporten på korrekt vis, således at I inden køb af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.
>
> Kan I fremsende dokumentation for, at belægningens udførelse medføre opfugtning af køkken- og bryggersgulv skal denne dokumentation fremsendes til os for videre behandling.
>
> Forholdet vedr. belægningens udførelse mod syd er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
> Vedr. kommentar i skadekonsulentrapporten s. 27 omkring at der skal fremsendes yderligere dokumentation omkring opfugtning af køkken og bryggersgulv. -så har klager som dokumentation

tidligere indsendt billede af vandindtrængning i bryggersgulv, -inden det selvfølgelig blev tørret væk.
Som videre dokumentation ses skimmelsvamp omkring hul i bryggers som følge af fugtindtrængning i væg pga. manglende afstand fra facade til terræn – se forhold 6.2. Endvidere ses fugtskjolder i sokkel – se forhold 8.3 – alle tidligere beskrevet ovenstående. Alle som dokumentation for en uhensigtsmæssig vandring af fugt fra grunden og op i sokkel og murværk.

Terrænet/manglende sokkelhøjde er ikke generelt beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket betyder, at tilstandsrapporten også i den forbindelse er fejlbehæftet. Selv om terræn/sokkel ude foran køkkenet blev oplyst i tilstandsrapporten, så beskrev rapporten også, at der ikke var nogen risiko. Efterfølgende har vi efter indflytningen som anmeldt, oplevet vand trænger ind.

Videre beskriver tilstandsrapporten at overkant af sokkel mod syd ved køkken ikke er med tilstrækkelig afstand til terræn. Her er der igen fejl i tilstandsrapport, da der ikke er tale om at der ikke er tilstrækkelig afstand, med at der slet ikke er nogen afstand ved køkken.

Pga. de fejl og mangler der er i tilstandsrapporten, har klager således ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning, som skadekonsulentrapporten ellers beskriver, som begrundelse for afvisning af dækning af forholdet.

**Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning, så udbedring af forholdet kan udbedres.
Dette ved at belægningen på terrasse lægges om, således at der ikke længere er tale om at der trænger vand og fugt ind i huset. - Hvilket også vil afhjælpe at en del af de ovennævnte forhold ikke opstår igen efter de er udbedret**."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har besigtiget terrænet og muren ved køkkenet. Terrassebelægningen skjuler soklen ved køkkenmuren. De fugtundersøgelser taksator har foretaget, viser, at der er tale om et normalt fugtindhold i væggene. Taksator kunne ikke se aftegninger efter eksempelvis overfladevand på murværket. Det er vores taksators vurdering, at tilstandsrapporten korrekt beskriver forholdet.

Vi afviser, at der er forhold terrænet og soklen, der udgør et dækningsberettigende forhold i Garantifonden. Forholdet ved terrænet er beskrevet i tilstandsrapporten, som klageren fik udleveret i forbindelse med købet af bygningen."

8.8 Revner i sokkel ved terrasse på tilbygning

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at der var en del fine revner i sokkelen på tilbygningen. På hjørnet var revnedannelsen værst og pudsen var løs.

Ved vores besigtigelse ses det, at der på sokkelen på tilbygningen er flere fine svindrevner. Ved besigtigelsen blev det oplyst, at disse revnedannelser var normalt forekommende.

På hjørnet af tilbygningen mod sydøst ses der revnedannelse i sokkelpudsen.

Forholdet vedr. revner i sokkel er ikke omfattet fa den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1 forholdet er på korrekt vis beskrevet i tilstandsrapporten således at I har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.

Ydermere vurderes forholdet ikke at være omfattet af den tegnede forsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.13- Forholdet kan udbedres for under kr. 5.000,- hvilket er bagatelgrænsen som er beskrevet i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet udbedres selv af klager.

Dog ønskes nævnets stillingtagen til:
- At revner kan være tegn på sætning af hus. Hvorfor gulve generelt i hele huset er skæve og 'synker'. Og tag også har sat sig. Se flere af de tidligere anmeldte forhold.

Klager ønsker af Garantifonden, at det anerkendes at alle de skæve gulve i huset og revnedannelse bl.a. kan være tegn på sætning af huset."

8.9 Ikke tilstrækkeligt overlæg mellem tegl og vindskeder i tilbygning mod syd

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste I, at tagbelægningen mod syd er afsluttet lige med vindskeden eller 'kun' ført ca. 0,5 cm ud over.

Ved vores gennemgang kunne vi konstatere, at tagbelægningen på tagfladen mod sydøst ved kippen er afsluttet lige med vindskeden. Tagbelægningen er på den resterende del ført ca. 0,5 cm ud over vindskeden.

Mod sydvest ses det, at tagbelægningen er afsluttet 0,5 – 1 cm ud over vindskeden.

Forholdet vedr. tagbelægningens afslutning er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3- Der sås ikke en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vindskeden og tagbelægningen har fungeret siden tilbygningen i 1998 uden skade."

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Klager er uenige i afgørelse, og ønsker nævnets stillingtagen hertil på følgende baggrund:**
At der intet relevant står i tilstandsrapporten herom.

At fordi der ikke er en skade er det ikke ensbetydende med at der ikke kan opstå en skade/ at der er risiko for nærliggende skade og fald i husets værdi.

At rent byggeteknisk skal tagbelægningen gå ud/ gå længere ud over vindskeden, og det gør den ikke. -For at forebygge der opstår skade på tag og vindskeder.

Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning for at forholdet udbedres."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

9.1 og 9.2 Generelt ulovlig el i hele huset og stød fra emhætte

Af taksatorrapport af 22/5 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyser I, at I flere steder i ejendommen har konstateret løse kontakter. Der er ligeledes et synligt kabel som I ikke ved hvad er til. I har selv udbedret kontakt i køkkenskab.

I har oplevet, at man får stød af emhætten når man rør ved den og komfuret. Der er ifølge konstateret en fejlstrøm på 90watt.

I oplyser, at der ifølge rådgiveren er berøringsfare ved kraftstik i bryggers.

Ved vores besigtigelse ses tilslutningen at være korrekt udført, ligeledes ses afdækningen umiddelbart at være intakt.

I skriv fra jer(rådgiver) står det, at der er generelt er ulovligt el i hele huset, men dette er ikke fremvist eller dokumenteret ved besigtigelsen, hvorfor dette ikke kan vurderes i nærværende rapport.

Forholdet vedr. flere løse kontakter samt kabler som I ikke ved hvad er til er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.13- forholdet kan udbedres for under kr. 5.000,- hvilket er den fastsatte bagatelgrænse i forsikringsbetingelserne.

Vedr. stød fra emhætte skal I fremsende dokumentation for, at forholdet ikke skyldes manglende beskyttelsesleder, som det står angivet i elinstallationsrapporten. Er det årsagen, er forholdet ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da dette er beskrevet i elinstallationsrapporten.

Der er ikke konstateret personfare ved kraftstik i entré. Da der ikke er konstateret en ulovlighed eller personfare er forholdet ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring – skadesbegrebet ikke er opfyldt."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator gennemgik ikke ved den seneste besigtigelse de konkrete installationer, som klageren eventuelt mener er omfattet af anmeldelsen til Garantifonden. Vi skal venligst anmode kla-

geren om en liste over hvilke installationer, der er tale om- herunder hvor de er placeret i bygningen, og hvad klageren konkret mener er ulovligt ved den/de enkelte installation/er

Vi bemærker i den forbindelse, at klageren tidligere har omtalt en rådgiver, og at det er denne rådgiver, der har gjort klageren opmærksom på de enkelte forhold. Såfremt klageren har en beskrivelse om de enkelte forhold fra rådgiveren, skal vi venligst bede om en kopi heraf.

Når vi har modtaget den nærmere beskrivelse af, hvad det er for elinstallationer, hun mener, der er udført ulovlige, og som hun mener er anmeldt til Garantifonden, vil vi fremkomme med vores stillingtagen til de enkelte forhold."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark skriver på vegne af garantifonden i deres nyeste skriv, at klager skal beskrive nærmere hvad forholdet drejer sig om, men det mener klager tidligere er gjort. De vil så tage stilling til de enkelte anmeldte forhold. Det kan ikke være korrekt, da de allerede har afvist forholdene som værende et samlet forhold, efter taksator besøg og beskrivelse.

Løse stikkontakter hvor børn kan få fingre ind bag, og kabel der stikker ind og ud af væg er at betragte som ulovlige elinstallationer.
Og forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

I elinstallationsrapporten under køkken er kun beskrevet:
"Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder? Svar: Nej. Karakter: K2. Note: Der mangler beskyttelsesleder på nogle stikkontakter".
Da noten kun beskriver manglende beskyttelsesleder på stikkontakter, mener klager ikke forholdet omkring emhætte kan afvises på den baggrund at det kan dreje sig om manglende beskyttelsesleder. Da dette så er fejlagtigt beskrevet i elinstallationsrapport.
Det er muligt, at da ikke var krav om at der, -da huset blev bygget i 1978 ikke var krav om tilsluttet og virksom beskyttelsesleder. -Men emhætten er ikke sat op i 1978, den er af langt nyere stand. Og på daværende tidspunkt var der krav om at elektriker skulle sikre sig at der ikke var risiko for personskade.

Der er personfare ved emhætten, da der er oplevet smertefuldt stød på emhætte og gæster kan også bevidne dette, fordi en gæst også har oplevet at få et voldsomt stød. Videre er der målt en min. fejlstrøm på 90 watt ved emhætte.

Vi har dermed påvist, at der er personfare ved brug af emhætten. Et stød i den kategori, hvor stødet opleves smertefuldt kræver i princippet efterfølgende undersøgelse vis EKG. Vi har selv en sundhedsfaglig baggrund, så vi er bekendt med dette.
Det er herefter Topdanmark, som har bevisbyrden for, at det ikke er tilfældet, at der er personfare ved elinstallationen.

Klager ønsker fra Garantifonden fuld dækning for at forholdene omkring løse stikkontakter, kabler der stikker ud af væg, og ikke mindst fejlstrøm ved emhætte udbedres, Således at der ikke længere er risiko for personfare, og ulovlige elinstallationer elimineres."

Ankenævnet *for* Forsikring

37. 92181

Selvrisiko

Klageren har i brev af 20/6 2018 til nævnet om et anerkendt forhold vedrørende gulvafløb i bryggerset bl.a. anført:

> "Klager er enige i afgørelse, men ønsker at gøre opmærksom på:
>
> At TopDanmark på vegne af Garantifonden hermed har anerkendt ét forhold.
>
> Der er her tale om første anerkendte forhold med selvrisiko på 20.000 kr. (som de selv skriver)
>
> Efterfølgende anerkendte forhold har således en selvrisiko på 5000 kr.
>
> Dog kan der max være tale om at betale selvrisiko, ved yderligere 3 anerkendte forhold, da der er et loft på selvrisiko på max 35.000 kr. I alt i den oprindelige forsikringsaftale. – se nedenstående."

Topdanmark Administration har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> " Om opgørelsen af den samlede selvrisiko i relation til Garantifonden fremgår følgende af lov om Garantifonden § 5 a, stk. 2, 4 pkt.:
>
> *"Den fastsatte selvrisiko på 20.000 kr. indregnes kun med et beløb svarende til den i policen fastsatte selvrisiko i beregningen af, om forsikringstagerens samlede selvrisikobetaling holdes inden for et eventuelt loft for den samlede selvrisiko, der fremgår af forsikringsaftalen".*
>
> Som det fremgår af den ovenfor gengivne bestemmelse, nedskrives den samlede selvrisiko ved udbedringen af det først anmeldte dækningsberettigende forhold kun med 5.000 kr. Den samlede selvrisiko nedskrives ikke med den særlige selvrisiko på 20.000 kr. Vi er således ikke enig med klageren i det regnestykke, hun har opstillet på side 22 i sit indlæg."

Klageren har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager medgiver selvfølgelig, at hvis loven er sådan, følges den selvfølgelig!
>
> Der er bare ikke nogen steder beskrevet at beløbet kun afskrives med 5000, selvom der betales 20.000. -Kun at efter de 20.000 er betalt, gælder klagers oprindelige forsikringsaftale. Og klager beklager at hun ikke har været kendt med dette fakta. Men har ikke kunne finde denne information herom i det materiale der efter konkursen blev tilsendt.
> Så klager ønsker at nævnet gerne må bekræfte overfor klager at det forholder sig sådan."

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 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

…

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 under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000.

…

16. Udvidet dækning

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

- Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfablade etc.er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

<u>Undtagelser:</u>

1) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

…

- **Forhold på grunden, der skader boligen**

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen. Erstatningen kan højst udgøre kr. 100.000 i forsikringens løbetid.

Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning."

Nævnet udtaler:

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

1.1 Sætninger i tilbygningen

Nævnet finder, at de konstaterede skævheder i gulvet, herunder luft ved fodpanelerne, ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger om større skævheder i gulvet i tilbygningen.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved tilbygningens fundering eller terrændæk. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ifølge klagerens murer kræver yderligere undersøgelser for at konstatere årsagen til, at gulvet er sunket. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at revner i soklen i tilbygningen og en støttemur i indkørslen, der har sluppet vedhæftningen, er tegn på sætningsskader. Nævnet henviser til sin udtalelse under forhold 8.8 om revnerne i soklen i tilbygningen.

1.2 Sætninger i den oprindelige bygning

Garantifonden v/Topdanmark Administration har afvist, at klageren har anmeldt sætninger af den oprindelige bygning rettidigt. Klageren anmeldte flere forhold til Garantifonden den 15/3 2017 og således inden for den frist, der følger af § 6 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Nævnet finder med henvisning til sag 91.700, at klagerens anmeldelse af skæve gulve m.v. i den oprindelige bygning er en samtidig anmeldelse af årsagen til

disse forhold, og nævnet finder herefter, at klageren har anmeldt eventuelle sætninger af den oprindelige bygning rettidigt til Garantifonden.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skæve gulve, manglende vedhæftning af gulvklinker, gab mellem sternbrædder og en støttemur i indkørslen, der har sluppet vedhæftningen, er tegn på sætningsskader. Nævnet finder herefter, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved den oprindelige bygnings fundering eller terrændæk.

2.1 Skæve gulve i børneværelse

Garantifonden v/Topdanmark Administration har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække gulvet i børneværelset. Nævnet kan ikke kritisere, at Topdanmark Administration afventer et tilbud på udbedring, før erstatningen opgøres. Nævnet bemærker på den givne foranledning, at Garantifondens forpligtelse består i en fuldstændig reparation, hvis der konstateres underliggende skader, når gulvet er fjernet. Klageren har ikke bevist, at de konstaterede forhold ved gulvet i børneværelset er tegn på sætningsskader.

3.1 og 3.2 Skæve gulve og løstsiddende gulvklinker i gang ved badeværelse

Nævnet finder, at de konstaterede ujævnheder i gulvet ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Garantifondens taksator har oplyst, at ujævnhederne er ca. 1 cm pr. meter, og at de enkelte klinkers overflade flugter med de omkringliggende klinker således, at gulvet kan benyttes som gangareal og rengøres normalt. Nævnet finder, at forholdet med klinker med manglende vedhæftning ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har ikke bevist, at de konstaterede forhold ved gulvet i gangen er tegn på sætningsskader.

41. 92181

4.1, 4.2, 4.3, 4.4 Løstsiddende fliser og løse fuger på gulv og væg i badeværelse

På den givne foranledning finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at Topdanmark Administration har bedt Garantifondens taksator præcisere omfanget af konstaterede skrukke fliser i badeværelset ved besigtigelsen den 27/3 2017. Nævnet bemærker, at skrukke fliser er fliser med manglende vedhæftning til underlaget.

Det er efter nævnets opfattelse ikke usædvanligt at renovere et badeværelse ved at sætte nye fliser ovenpå de oprindelige fliser. Klageren er i tilstandsrapporten advaret om gulvfliser samt vægfliser omkring vinduet med manglende vedhæftning. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige har givet forholdet karaktererne K3 og K2, som beskriver kritiske og alvorlige skader. Nævnet finder, at én skruk vægflise ved døren ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

4.6 Huller i væg bag bruserarmatur

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at de to borede huller i en flise på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Garantifondens taksator ved besigtigelsen den 27/8 2018 har målt et normalt fugtindhold i væggen. Nævnet finder endvidere, at de to små huller i sig selv ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at udgiften til udfyldning af hullerne ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

4.7 Ingen niveauforskel mellem badeværelsets gulv og tilstødende lokaler

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at

der er tale om ulovlige forhold på opførelses-/udførelsestidspunktet, som der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne for.

5.1 og 6.3 Vand i fuger mellem klinker i køkken og bryggers ved regnvejr

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der sker vandindtrængning ved murværket, hvor den udendørs belægning er placeret over sokkelniveau. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Garantifondens taksator ved besigtigelsen den 27/8 2018 ikke har målt opfugtning af murværket ved køkkenet, og at flisebelægningen ikke er placeret over sokkelniveau ved bryggerset. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at Garantifondens taksatorer ved besigtigelserne den 27/3 2017 og 27/8 2018 ikke har konstateret opfugtning af gulvfugerne eller salpeterudtræk i fugerne. Nævnet henviser endvidere til sine udtalelser under forhold 8.3 og 8.7.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen og var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er således klageren, der skal bevise årsagen til, at der forekommer vand i klinkefugerne.

5.2 Stor niveauforskel mellem klinker i køkkenet

Nævnet finder, at de konstaterede ujævnheder i køkkengulvet, herunder luft ved fodpaneler, ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne fra Garantifondens taksator om, at gulvet generelt er plant, men at visse klinker har en skævhed i en højde på 6-7 mm i forhold til de omkringliggende klinker. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at områder med klinker med manglende vedhæftning er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede forhold ved køkkengulvet er tegn på sætningsskader.

6.2 Hul i væg i bryggers

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at hullet i væggen og vandrørets placering i hullet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hullet er i den inderste pladebeklædning, og at der ikke er konstateret skimmel i et omfang, der påvirker brugbarheden af huset. Nævnet finder endvidere, at hullet i den inderste pladebeklædning, ikke i sig selv er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på hullets størrelse og placeringen i et bryggers, hvor der på væggen også er resterne fra en ældre vandinstallation.

6.4 Skæve gulve i bryggers

Nævnet finder, at skævheden i bryggersgulvet ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skævheden er på til 1 cm. Nævnet finder at klageren ikke har bevist, at det manglende fald mod gulvafløbet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller udgjort en nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om et ulovligt forhold på opførelses-/udførelsestidspunktet, som der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne for.

6.5 Hul i gulvet og revner i klinker i bryggers

Garantifondens taksator har ved den første taksatorbesigtigelse den 27/3 2017 konstateret to rør i teknikskabet, som var skåret af i gulvhøjde, og at der umiddelbart via foringsrørene var direkte adgang til terrænet under betongulvet. Nævnet finder, at det udgør en skade, at der er direkte adgang til terrænet under betongulvet. Nævnet kan ikke kritisere en udbedringsmetode, der består i, at rørene afproppes, og hullerne tilstøbes, og at der ikke sker udskiftning af fliserne med revne/hul . Nævnet har herved lagt vægt på, at de afskårne rør og fliserne befinder sig i et teknikskab. Klageren har ikke godtgjort, at udgiften til afpropning af rørene og tilstøb-

ning af hullerne vil overstige bagatelgrænsen, og nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere Garantifondens afgørelse.

7.3 Ventilationsaftræk mod undertag er ikke udført korrekt med undertagskrave

Garantifondens taksator har ved besigtigelsen den 27/3 2017 anerkendt, at forholdet opfylder skadesbegrebet, men har afvist at yde dækning med henvisning til, at udbedringsudgiften ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. Klageren har ikke godtgjort, at udbedringsudgiften vil overstige bagatelgrænsen, og nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at Garantifonden har afvist at yde dækning.

7.4 og 7.5 Manglende isolering på aftræksrør fra køkken og badeværelse

Garantifondens taksator har ved besigtigelsen den 27/3 2017 anerkendt, at forholdet opfylder skadesbegrebet, men har afvist at yde dækning med henvisning til, at udbedringsudgiften ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr. Topdanmark Administration har over for nævnet anført, at bagatelgrænsen gælder for hvert aftræksrør, da der er tale om to forskellige installationer placeret forskellige steder i bygningen. Nævnet finder, at den manglende isolering på aftræksrørene fra køkken og badeværelse er samme skadesårsag, og at der er tale om ét forhold i relation til bagatelgrænsen. Klageren har ikke godtgjort, at den samlede udbedringsudgift vil overstige bagatelgrænsen, og nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at Garantifonden har afvist at yde dækning. Som sagen er oplyst, har nævnet ikke grundlag for at kunne tage stilling til, om forholdet har medført følgeskader.

8.1 og 8.2 Vindskeder mod øst og vest falder ned/gaber i samlingen

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vindskeder gaber, fordi der sker en sætning af taget. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele, og at det forhold, at vindskederne gaber, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved lagt vægt på, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter byg-

ningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

8.3 Fugtskjolder på sokkel mod øst og nord

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller har udgjort en nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på soklens udsatte placering ved terræn, og at udbedring af sokkelpuds er en del af den almindelige vedligeholdelse som husejer. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist en unormal opfugtning af soklen.

8.6 Huller, revner, udfaldne fuger i udvendige facader og to nedbrudte sålbænke mod vest

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved facaderne, der går ud over den almindelige vedligeholdelse som husejer, eller som på overtagelsesdagen har medført skader eller udgjort en nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Nævnet finder, at forholdet vedrørende sålbænkene ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om udfaldne fuger. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, og at klageren ikke foretaget udbedring efter sin overtagelse af ejendommen i 2015.

8.7 Manglende afstand mellem sokkeloverkant og terræn er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er nævnets opfattelse, at tilstandsrapportens beskrivelse af, at overkanten af sokkelen mod syd ved køkkenet ikke er med tilstrækkelig afstand til terræn, også beskriver en manglende afstand til terræn. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller har udgjort en nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Garanti-

fondens taksator har målt et normalt fugtindhold i murværket. Nævnet henviser endvidere til sine udtalelser under forhold 5.1/6.3, 6.2 og 8.3.

8.8 Revner i sokkel ved terrasse på tilbygning

Klageren har frafaldet dette punkt, men ønsker nævnets stillingtagen til, om revnerne kan være tegn på sætning af huset. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at revnerne er tegn på, at tilbygningen sætter sig. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnerne er konstateret i sokkelpudsen, og at der ikke foreligger oplysninger om, at revnerne går op i murværket.

8.9 Ikke tilstrækkeligt overlæg mellem tegl og vindskeder i tilbygning mod syd

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skader eller har udgjort en nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på tilbygningens alder.

9.1 og 9.2 Generelt ulovlig el i hele huset og stød fra emhætte

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Som sagen er oplyst, har nævnet ikke grundlag for at kunne træffe en afgørelse. Nævnet har noteret sig, at Topdanmark Administration har bedt klageren fremsende en liste over ulovlige installationer, og at Garantifonden således er indstillet på at genoptage sagsbehandlingen af dette forhold.

Selvrisiko

Nævnet kan ikke kritisere selskabets nedskrivning af forsikringens maksimale selvrisiko, som er i overensstemmelse med § 5, stk. 2, 4. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager skadebehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

47. 92181

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Garantifonden v/Topdanmark Administration skal vedrørende forhold 1.2 anerkende, at eventuelle sætninger i den oprindelige bygning er anmeldt rettidigt til Garantifonden.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels