Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92260:

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. Den forsikrede bygning er opført i 2003. Klageren overtog ejendommen den 20/5 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**A Beboelse**
A. Primære bygningsdele
…
4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Mod øst ligger terræn højt i forhold til sokkel. Mod øst og nord er der terrænfald ind mod facade. Note: Terrænfaldet ind mod facaden kan medføre vandtryk på facaden med heraf evt. følgeskader. Højtliggende terræn kan medføre uhensigtsmæssig opfugtning af bygningskonstruktioner, men der vurderes i det aktuelle tilfælde ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
4.2 Sokkel	K1	Generelt enkle mindre revner i sokkelpuds på flere facader.

…
B Udhus/skur
A. Primære bygningsdele
…

3.1 Døre	K2	Dør til udhus havde begyndende nedbrydning."

I klageskema af 26/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Købte huset vedr. sagen i maj 2016 med ejerskifte forsikring, der beklageligt vis gik konkurs. Er uenig og overbevist om ikke retfærdig behandling i afgørelsen. Den langvarige sagsgang skyldes jeg ventede måneder på mail, som jeg ikke fik for øje ved afsendelse tilbage i maj 2017. Spurgte til den i januar '18 og fik den dermed. Gjorde indsigelse 3.4.18, og fik afslag på indsigelse 25.4.18, efter jeg forinden havde rykket for status på min indsigelse. Al korrespondance er på mail.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At jeg får erstattet de fejl, som jeg har skrevet om."

Selskabets advokat har i brev af 15/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Skadesanmeldelsen, afvisning og klage:
Klager anmeldte den 30. marts 2017 de for nærværende sag omhandlede forhold ved udfyldelse af skadesanmeldelse (**BILAG B**).

Den 2. maj 2017 besigtigede skadekonsulent ved [taksationsfirma] de anmeldte forhold, hvorpå der den 6. maj 2017 blev udarbejdet rapport.

I rapporten blev de af klager anmeldte forhold afvist på vegne af Garantifonden.

Rapporten med afvisning blev sammen med infoark om ejerskifteforsikringen og Garantifonden tilsendt klager den 17. maj 2017 (**BILAG C**).

Klagers frist for indbringelse af afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring er derfor udløbet den 17. august 2017, hvorfor nærværende klage allerede derfor og i sin helhed skal afvises, jf. lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 17.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke tiltræder indklagedes ovennævnte principale påstand om afvisning gøres følgende subsidiært gældende:

1. Støv ved fodlister
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at der ses fint cementstøv ved gulv tæt på fodlister.

Under skadekonsulentens besigtigelse konstaterede skadekonsulenten 4-5 steder i boligen mindre ansamlinger af meget fint sand, som lå lige uden for fod- og fejelisten.

Skadekonsulenten kunne ikke konstatere utætheder i gulvkonstruktionen men vurderede, at årsagen til støvet kunne skyldes områder, hvor parketgulvet har hævet sig minimalt.

Når disse områder betrædes, kan der muligvis trænge fint betonstøv op igennem utætheder.

Skadekonsulenten vurderede, at de mindre ansamlinger af støv ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Det var hertil skadeskonsulentens vurdering, at forholdet henhører under almindelig vedligehold og er en almindelig rengøringsopgave, samt at der ikke foreligger nogen konstruktionsfejl.

Klager har heroverfor anført, at forholdet har hygiejne- og sundhedsmæssige konsekvenser, hvilket bestrides som udokumenteret.

Det bemærkes i forlængelse deraf, at der ikke er konstateret forhold, som understøtter, at forholdet eller årsagen herfor var tilstede, da klager overtog ejendommen den 20. maj 2016.

Idet skadesbegrebet ikke er opfyldt – herunder at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, og idet forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, er forholdet derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Klager skal derfor ikke have medhold i sin anmeldelse af støv ved fodlister.

2. Manglende undertagsstrammer
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at han i blæsevejr kan høre, at undertaget blafrer.

Under skadekonsulentens besigtigelse konstaterede skadekonsulenten ingen skader eller fejlkonstruktioner i tagrummet.

Undertaget er derfor monteret korrekt og er ikke i strid med gældende byggetekniske regler eller anvisninger.

Skadekonsulenten konstaterede, at bevægelserne maksimalt udgjorde 4-5 cm, hvor de er mest udtalt.

Det er skadekonsulentens vurdering, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Heroverfor er det klagers opfattelse, at taget er lavet forkert, og at det medfører lydmæssige gener.

Det bestrides som udokumenteret, at undertaget er udført fagmæssigt forkert, ligesom det bestrides, at der forekommer lydgener af en sådan karakter, at de nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Idet skadesbegrebet ikke er opfyldt, er forholdet derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Klager skal derfor ikke have medhold i sin anmeldelse af, at han i blæsevejr kan høre, at undertaget blafrer.

3. Manglende fastgørelse af taghætte til undertaget
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at tætningen af rørgennemføringen har løsnet sig.
Under skadekonsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at taghætterne fra udluftning i badeværelse ikke var fæstnet korrekt imod undertag.

Der var imidlertid ikke nogen følgeskader, og henset til, at der siden tiden fra forholdets opståen – som efter skadekonsulentens udtalelse går tilbage til opførelsestidspunktet – og til nu endnu ikke er forekommet følgeskader, er det skadekonsulentens opfattelse, at forholdet ej heller medfører nærliggende risiko for skade.

Endeligt udgør forholdet en udbedringsomkostning på kr. 3.000-4.000, hvorfor forholdet i øvrigt ikke overstiger den gældende selvrisiko for første skade på kr. 20.000, jf. lov om Garantifonden § 5a eller efterfølgende skader med selvrisiko på kr. 5.000 pr. skadesbegivenhed.

Heroverfor er det klagers opfattelse, at den manglende fastgørelse af taghætten til undertaget skyldes forkert montering af undertaget.

Det bestrides, at undertaget er udført fagmæssigt forkert, ligesom det fastholdes, at forholdet end ikke medfører nærliggende risiko for skade.

Forholdet er derfor ikke af en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Idet skadesbegrebet ikke er opfyldt, er forholdet derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Klager skal derfor ikke have medhold i sin anmeldelse af, at taghætterne fra udluftning i badeværelse ikke var fæstnet korrekt imod undertag.

4. Utæt endebund i tagrende
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at tagrenderne er utætte og drypper.

Under skadekonsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at der var en utæt endebund i et tagrendeombuk.

Det er skadeskonsulentens opfattelse, at forholdet henhører under almindelige vedligeholdelse, hvorfor skadeskonsulenten er af den opfattelse, at forholdet ikke vurderes at adskille sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Klager skal derfor ikke have medhold i sin anmeldelse af, at tagrenderne er utætte og drypper.

For så vidt angår nedbrydningen i døren til skuret henvises nedenfor under pkt. 8.

5. Terrænfald udenfor bygning
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at der er forkert hældning af jordbunden ind mod huset.

Under skadekonsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at der på den ene side af ejendommen var et terrænfald ind mod ejendommen.
Terrænfaldet stoppede 10 cm før soklen, og skadekonsulentens vurdering var, at græsplænen i det væsentligste vil optage regnvand.

Skadekonsulenten konstaterede ingen skader på soklen som følge af terrænets hældning.

Skadekonsulenten bemærkede tillige, at forholdet var angivet i tilstandsrapporten.

Skadekonsulenten vurderede derfor, at der hverken er nogen skade eller nogen risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har modtaget afvisningen fra skadekonsulenten.

6. Manglende ventilation i beboelse, derved at ruder dugger
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at der ikke er den nødvendige ventilation i huset, da ruderne dugger.

Under skadekonsulentens besigtigelse kunne der ikke konstateres duggede ruder.

Der kunne derfor ikke konstateres forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikrings skadesbegreb.

Klager har modtaget afvisningen fra skadekonsulenten.

7. Tilstoppet afløb i bruseniche
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at afløbet i bruserummet tilstoppes unormalt.

Forholdet blev ikke besigtiget af skadekonsulenten.

Det er på baggrund af klagers beskrivelse af forholdet skadekonsulentens vurdering, at forholdet hidrører fra klagers egen brug, idet der ikke er sandsynliggjort nogen dækningsberettiget skade.

Klager har angivet, at klager eventuelt vil vende tilbage herom.

Klager skal derfor på det foreliggende grundlag ikke have medhold i sin anmeldelse herom.

8. Defekt dør til skur
Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at døren til skuret er defekt, idet træet skilles ad.

Under skadekonsulentens besigtigelse blev det bemærket, at der i døren til udhuset kunne konstateres mindre nedbrydning.

Skadekonsulenten afviste dækning, idet forholdet er angivet i tilstandsrapporten, jf. dennes bygn. B, pkt. 3.1, hvoraf det med en K2-karakter er anført, at døren til udhuset havde begyndende nedbrydning.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, samt at dette risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Idet forholdet er undtaget for forsikringsdækning, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, skal klager derfor ikke have medhold i sin anmeldelse af nedbrydning i døren til skuret.

Sammenfattende gøres det derfor principalt gældende, at nærværende klage skal afvises, jf. jf. lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 17, og subsidiært gøres det gældende, at de enkelte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Selskabets advokat har i mail af 23/5 2018 til nævnet supplerende anført:

"I ovennævnte sag fremsendes med henvisning til forhold 4 'Utæt endebund i tagrende' som nyt bilag D, hvortil supplerende bemærkes, at udbedringsomkostningerne er lavere end bagatelgrænsen, hvorfor forholdet er undtaget fra dækning på ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.13.

Det bemærkes tillige med henvisning til forhold 3 'manglende fastgørelse af taghætte til undertaget', at udbedringsomkostningerne hertil ligeledes er lavere end bagatelgrænsen, hvorfor tillige dette forhold er undtaget fra dækning på ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.13."

Klageren har i mail af 30/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kommenter en ekstra gang på utæt hætte i tag, der er gået løs p.g.a. flabrende undertag og p.g.a. utæt hætte har jeg taget billeder af sne liggende på isolering, der igen vil kunne forårsage mange ekstra yderligere omkostninger ved nedtrængning af smeltet sne i bjælkelag, loft og ned i skillevæge. Så rapport første gang 10.1.18, efter at have rykket for den."

Til dette har selskabets advokat i brev af 14/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i skadesanmeldelsen angivet, at tætningen af rørgennemføringen har løsnet sig på grund af det flabrende undertag.

Fonden er på baggrund af skadekonsulentens rapport er ikke enig med klager i, at taghætten har løsnet sig som følge af flabrende undertag.

Det er derimod Fondens opfattelse i overensstemmelse med skadekonsulentens rapport, at taghætten ikke er fæstnet korrekt, og at dette forhold har bestået siden husets opførelse.

Fonden er på baggrund af skadekonsulentens rapport ej heller enig med klager i, at forholdet udgør en skade eller risiko for skade, herunder idet forholdet har eksisteret siden husets opførelse uden at medføre skader på andre bygningsdele.

Det bemærkes tillige, at udbedringsomkostningerne er lavere end bagatelgrænsen, hvorfor forholdet er undtaget fra dækning på ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.13.

Idet forholdet ikke opfylder skadesbegrebet og idet udbedringsomkostningerne er lavere end bagatelgrænsen er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 7/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar til sidste mail fra [advokatfirma] er, at første vinter jeg bor i huset 2016/17 opdager jeg fygesne under den omtalte hætte, tager billeder og fjerner selvfølgelig sneen.

Kommenterer på at hvis hætten ikke har været fæstnet korrekt fra hvor huset blev bygget, ville der være tegn på at materialer under hætten ville være berørte. Da dette ikke er tilfældet, må det være sket i nyere tid. Alle ved hvor der forekommer fygesne, vil der forekomme vandskader. Derfor er skaden ikke isoleret, og opstået i tidens løb pga. blafrende undertag, som igen ikke er monteret korrekt og derfor samlet en skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af taksatorrapport af 6/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Forhold 1 – Støv ved fodlister**
Ved besigtigelsen kunne der 4-5 steder i boligen ses mindre ansamlinger af meget fint sand, som ligger lige uden for fodlisten og fejelisten. Der ses ingen utætheder og der er fugning omkring fejeliste og fodliste, hvorfor at det kan være svært at afgøre hvor sandet kommer fra. Bagmur er opført i letbeton. Der er lagt parketgulv som flydende gulv på beton.
Årsagen til støvet kan muligvis skyldes områder, hvor parketgulv har hævet sig minimalt og når disse områder betrædes, trænger fint betonstøv op igennem utætheder. Det anmeldte forhold nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og må anses som hørende under almindelig vedligehold og rengøring.
Det vurderes, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl.

Forholdet kan derfor ikke anerkendes som dækningsberettiget.

Forhold 2 – Manglende undertagsstrammer i konstruktionen
Ved vindpåvirkning blafrer undertaget, hvilket forsikringstager mener at nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed, da undertaget larmer, når det blæser kraftigt.

Undertaget er udført som et diffusionstæt undertag af en kraftig banevare. Det kan muligvis være en hydrodiode. Der ses ingen skader eller fejlkonstruktioner i tagrum i øvrigt og der kan heller ikke konstateres andre forhold, end den lydmæssige gene, når undertaget slår mod hhv. tagsten og hulbånd, som danner kryds i tagkonstruktionen.
Bevægelserne vurderes til maksimalt at udgøre 4-5 cm., hvor det er værst. I de områder kan man presse undertaget 4-5 cm. op i forhold til dens oprindelige bane.

Forholdet ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme, som er opført i samme materialer og i samme tid og med samme byggemetode, da der alene er tale om bevægelser ved vindpåvirkning.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke anses som dækningsberettiget.

Forhold 3 – Manglende fastgørelse af taghætte til undertaget
En af taghætterne fra udluftning i badeværelse er ikke fæstnet korrekt imod undertag. Der ses ingen følgeskade af forholdet, hvorfor det henset til tiden forholdet har bestået (siden opførelse) ikke vurderes at udgøre nærliggende risiko for skade.
Endvidere vurderes forholdet at kunne udbedres for omkring 3.-4.000 kr., hvorfor forholdet ikke overstiger den gældende selvrisiko på 20.000 kr.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke anses som dækningsberettiget.

Forhold 4 – Utæt endebund i tagrende
På den valmet gavl kunne der konstateres en utæt endebund i et tagrendeombuk.
Derved er der dryppet vand ned på fliserne, som har forårsaget mindre nedbrydning af trædør, som befinder sig i umiddelbar nærhed af det berørte område.
Forholdet må anses som almindelig vedligehold og vurderes ikke at adskille sig fra andre bygninger, som er opført i samme tidsrum og med samme materialer og byggemetode. Endvidere er forholdet vedr. udhusdøren korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke anerkendes som dækningsberettiget.

Forhold 5 – Terrænfald udenfor bygning
Terræn ligger stort set plan på 3 af ejendommens sider. På den sidste side – på gavl væk fra hoveddør – hælder terræn ind mod ejendommen. Hældningen er dog ikke større end, at der fortsat er en frigang på cirka 10 cm., hvor terræn møder soklen. Det er græsplæne op mod gavlen, hvorfor overfladevand i væsentlig omfang vil blive optaget af græsplænen og i minimalt omfang stå op af soklen. Der ses ingen skader på soklen på nuværende tidspunkt.
Derimod kan der konstateres et knækket hjørne på en sokkelblok, på modsatte hjørne af ejendommen. Det afknækket stykke måler ca. 5 x 5 cm. og er alene tale om almindelig vedligeholdelse af soklen. Der ses heller ingen fugt indtrængen eller deformeringer i bolig, eller formur. Forholdet er endvidere korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke anses som dækningsberettiget, da forholdet ikke udgør en skade og der ligeledes ikke er tegnet udvidet dækning, som omfatter forhold på grunden, der forårsager skade på boligen.

Forholdet er i øvrigt nævnt i tilstandsrapporten som en K1.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke anerkendes som dækningsberettiget

Forhold 6 – Manglende ventilation i beboelse så ruderne dugger
Forholdet blev ikke besigtiget under besigtigelsen idet der ikke fandtes duggede ruder på dette tidspunkt. Ventilationen og dermed udskiftningen af inde luft i boligen hidrører dog i høj grad beboernes adfærd, hvorfor et sådan forhold ligger udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Forholdet kan derfor ikke anerkendes som værende dækningsberettiget.

Forhold 7 – Afløb i bruseniche stopper til
Forholdet blev ikke besigtiget under besigtigelsen. Dog skal nævnes at afløb sommetider stopper pga. lange hår og andre urenheder, hvorfor en jævnlig rensning af afløb er nødvendigt.

Hvis det viser sig at der er tale om et ulovligt VVS forhold, der er årsagen til at afløbet stopper så bedes du vende tilbage med dokumentation på dette.

Forholdet hidrører som udgangspunkt almindeligt vedligehold og kan derfor ikke anerkendes som værende dækningsberettiget.

Forhold 8 – Dør til skur er defekt og skiller ad
Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten som en K2 og er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde jf. betingelserne punkt 4.1.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke anses som dækningsberettiget."

Af klagerens mail af 3/4 2018 til taksationsfirmaet fremgår bl.a.:

"Forhold 1:
I vurdering skrives der, at 'der ses ingen utætheder' og samtidig skrives der 'muligvis trænger fint betonstøv op igennem utætheder', som jeg i praksis godt kan forstå, men i formuleringen virker den første del overflødig. Fakta er at der rundt i hele huset er steder med betonstøv og hvis dampspærre bliver ført op bag forliste ved gulvlægning, vil denne gene ikke være aktuel. Konstruktions mæssig er det ikke rigtigt og hygiejne mæssig er det foruroligende hvad det kan føre med sig. Bliver fint støv hvirvlet op og indtages i luftveje, ved besøg af små børn og babyer der kravler rundt og indtager do, vil det føre til helbredsmæssige selvsagt vidtrækkende konsekvenser. Det kendskab vil i særdeleshed nedsætte boligens værdi. Problemet vil løses ved ny dampspærre op bag fod liste.

Fohold 2 og 3:
Der skrives i vurdering ud for forhold 2 'Forholdet ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme, som er opført i samme byggemetode, da der alene er tale om bevægelser ved vindpåvirkning', må spørge, hvorfor skal det retfærdiggør at, isoleret set når mit tag er lavet forkert, dette ikke er dækningsberettiget? Når der fra og med i lidt blæsevejr er gener med at undertaget slår imod og den konstante slå imod lyd oppe fra taget i almindelighed er forstyrrende om dagen, men i særdeleshed om natten ved søvn, derfor kan jeg ikke forstå, at det ikke ses som hørende ind under ejerskifteforsikring. Gæster på besøg, spørger hvad er det der larmer, som i sig selv betyder det ikke er normalt.
Forhold 3 er en udløber af forhold 2 og er derfor samme forhold, da blafrende undertag er skyld i manglende fastgørelse af taghætte til undertaget, da taghætten er frigjort pga. forkert undertagsmontage. Lægger navn til denne konklusion som [fagmand]. I forhold 3 skrives der 'Der ses ingen følgeskade af forholdet, hvorfor det henset til tiden forholdet har bestået (siden opførelse) ikke vurderes at udgøre nærliggende risiko for skade.' Tog billeder, som her er medsendt, sidste vinter 2016/2017 af sne ved udtrækshætte, som jeg selvfølgelig fjernede, men som underbygger følgeskader der også vil kunne medfølge reperation i vidt omfang.
…
Forhold 4:
Jeg anser ikke forholdet som almindelig vedligehold og ved ikke hvorfor der skrives 'vurderes ikke at adskille sig fra andre bygninger, som er opført i samme tidsrum og med samme materialer og byggemetode', hvilket ikke ændrer på en skade (døren) som følge af en anden skade (utæt endebund), står til en samlet reperation.
…
Forhold 8:
Forhold 8 hører ind under forhold 4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad omfatter forsikringen?**

…
2.2 Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
…
3 Hvad dækker forsikringen?
3.1 Forsikringen dækker.
3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

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

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

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

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

3.1.6 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.

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4 Hvad dækker forsikringen ikke?
4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
…
4.13 Forhold som … er under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på 5.100 kr. …"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 2003, den 20/5 2016. Ejerskifteforsikring blev tegnet i det nu konkursramte selskab. Den 30/3 2017 anmeldte klageren en række forhold til Garantifonden for skadesforsikringsselskaber. Et taksationsfirma besigtigede på veg-

ne af Garantifonden og afviste dækning ved rapport af 6/5 2017, som blev fremsendt til klageren ved mail af 17/5 2017. Klageren klagede til taksationsfirmaet den 3/4 2018, og taksationsfirmaet fastholdt på vegne af Garantifonden afvisningen den 25/4 2018. Klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 26/4 2018.

Taksationsfirmaets mail af 6/5 2017 til klageren indeholdt ingen oplysning om den særlige fristbelagte klageadgang efter § 17 i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Med henvisning til sag 91.052 finder nævnet, at fristen først skal regnes fra taksationsfirmaets mail af 25/4 2018, hvor der gives information om klagefristen. Da klagen er modtaget hos nævnet den 26/4 2018, er der klaget rettidigt.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen. De påklagede forhold behandles hver for sig i det følgende.

1. Støv ved fodlister

Klageren har anmeldt, at han har opdaget, at der kommer fint cement støv ved gulvet tæt på fodlister i diverse rum. Garantifondens taksator har vurderet, at det kan være svært at afgøre, hvor sandet kommet fra. Han skønner, at årsagen til støvet kan muligvis skyldes områder, hvor parketgulvet, der er et flydende gulv på beton, har hævet sig minimalt, og når disse områder betrædes, trænger fint betonstøv op igennem utætheder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved gulvkonstruktionen. Nævnet finder, at cementstøvet i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved vurderet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

2. Manglende undertagsstrammer i konstruktionen

Klageren har anmeldt, at undertaget larmer, når det blæser. Nævnet finder med henvisning til sag 76.304, at det forhold, at der er støjgener i forbindelse med undertagets blafren i blæsevejr, ikke er at anse som en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved vurderet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

3. Manglende fastgørelse af taghætte til undertaget.

Klageren har anmeldt, at undertagets bevægelser har medført manglende tætning omkring en af taghætterne. Garantifondens taksator har vurderet, at taghætten ikke har været fæstnet korrekt til undertaget fra husets opførelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den manglende fastgørelse af taghætten til undertaget har medført skader eller nærliggende risiko for skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Garantifondens taksator ved besigtigelsen ikke har konstateret følgeskader som følge af forholdet. Nævnet har endvidere lagt vægt på oplysningen om, at forholdet kan udbedres for et mindre beløb, som er under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr. Udbedring af forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

4. Utæt endebund i tagrende og 8. Dør til skur er defekt og skiller ad

Klageren har anmeldt, at tagrender var utætte og dryppede. Garantifondens taksator konstaterede ved besigtigelsen en utæt endebund i et tagrendeombuk, som havde medført, at vandet var dryppet ned på fliserne og havde forårsaget en mindre nedbrydning af en dør til udhuset.

Nævnet kan ikke kritisere Garantifondens afslag på dækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningen om, at tagrenden kan udbedres for et mindre beløb, som er under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at den begyndende nedbrydning af døren til udhuset er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2. Udbedring af forholdene er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

5. Terrænfald uden for bygningen

Klageren har anmeldt en forkert hældning af jordbunden ind mod huset, hvilket kunne ses ved, at sokkelcement var defekt. Garantifondens taksator konstaterede ved besigtigelsen ingen skader på soklen bortset fra et knækket hjørne på en sokkelblok og ingen tegn på fugtindtrængen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af terrænforholdene omkring huset. Med hensyn til terrænet bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, og at den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på højtliggende terræn og terrænfald i tilstandsrapporten.

6. Manglende ventilation i beboelse, så ruderne dugger

Klageren har anmeldt, at der ikke er den nødvendige ventilation i huset, da ruderne sejler i dug. Garantifondens taksator kunne ikke konstatere duggede ruder ved besigtigelsen. Han har anført, at ventilationen og dermed udskiftning af indeluft i boligen i høj grad afhænger af beboernes adfærd.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold som årsag til, at ruderne dugger.

7. Afløb i bruseniche stopper til

Klageren har anmeldt, at afløb i bruserum tilstoppes unormalt. Garantifondens taksator besigtigede ikke dette forhold ved besigtigelsen. Han har anført, at afløb somme tider stopper på grund af urenheder, hvorfor en jævnlig afrensning af afløb er nødvendigt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold ved afløbet.

Kopi af kendelsen er sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Thomas Klæstrup Jørgensen, der under sagen har repræsenteret selskabet og Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

14. 92260

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels