Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2019 blev i sag nr. 92820:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring og husforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1800 med et udhus fra ca. 1820 og er tilbygget i 1974 og 1984. Klageren overtog ejendommen den 30/6 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/9 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"5**. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Stedvis er gulvkonstruktionen indvendigt under terræn. Note: Der er foretaget udgravning for at sikre rimelig rumhøjde i huset, jf. byggeskik. Det er oplyst, at der er udført dræn, og forholdet er at betragte som normal istandsættelse af et ældre bondehus.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)
…

6.3 Fuger	K1	Enkelte revnede fuger over spejl samt i hjørner på badeværelset. Note: Områderne er ikke vandpåvirkede, og der skønnes ikke risiko for skade.
	K3	Påbegyndende revne/slip ved hjørnefuge i brusenichen. Note: Der måltes ingen fugt i konstruktionen, men fliser/fuger m.m. bør generelt være intakte, hvor der bades."

2. 92820

I klageskema af 29/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Hændelsesforløb
> Ejendommen … erhverves i juli 2017.
> Ifølge tilstandsrapporten var levetiden på stråtaget minimum 10 år på de mest slidte steder. Evt. problemer med kloakering er ikke nævnt. Vedlagt som bilag 1 14/09-2017: i forbindelse med et større regnskyl er kloakken ikke i stand til at dræne regnvandet hvorfor dette trænger ind fra gulv/væg i køkkenet. Dette skader køkkengulvet som må fjernes. Anmeldes til Tryg husforsikring som accepterer at dække gulvet og udbedring af den indendørs vandskade (Se bilag …).
> 26/09-17: Undersøgelse af kloakken ved autoriseret kloakmester [kloakmester 1] og [kloakmester 2] konstaterer at regnvandskloakering er konstrueret forkert / ulovligt. Disse betales af anmelder. Se bilag 3. & 4. Skade på regnvandsafledning anmeldes særskilt d.29/9-2017, men skaden afvises af Tryg.
> 14/12/17: Byggeteknisk gennemgang af hele huset ved …, ingeniør og byggesagkyndig der finder en lang række fejl og mangler. Se rapport som bilag 5 26/02-18: Skaderne anmeldes til Trygforsikring d. 26/02-2018 via advokatfuldmægtig … (advokatfirmaet …). Se bilag 6.
> 26/05-18: I forbindelse med endnu et større regnskyl trænger der vand ind igennem taget og drypper ned i stuen. Dette er også anmeldt til Tryg, som har afvist at dække det. Der er opsat presenning for at forhindre yderligere skader på taget. I forbindelse med denne skade rykker vores advokat for en afgørelse på vores samlede skadesanmeldelse
> 01/06-18: Tryg forsikring afviser at dække tag og kloakering. Se bilag 7. 11/06-18: Der indgives klage til Tryg og vi udbeder os via vores advokat en revurdering, da vi både har ejerskifteforsikring og husforsikring hos Tryg.
> 29/06-18: Tryg afviser igen at dække nogle af de anmeldte skader udover skaden på køkkengulvet og køkkendøren. Se bilag 8 Sagen har, som det fremgår af ovenstående, været meget lang og ingen af skaderne er endnu udbedret med dertilhørende fare for yderligere skader, hvorfor vi udbeder os en hurtig besigtigelse af ejendommen, såfremt dette er nødvendigt for ankenævnet. Vi ønsker at nævnet tager stilling til de forhold som er nævnt i brevet (d.26/2-2018) fraset forholdene omkring selve stråtaget, da denne skade er i gang med at blive udbedret for vores egen regning.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker at få dækket de anmeldte skader fraset skaden på stråtaget."

Af brev af 26/2 2018 bilagt klagen fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

> "Kort efter overtagelsen af ejendommen oplevede mine klienter en ikke-ubetydelig vandindtrængning i ejendommen, hvilken skade allerede er anmeldt og delvist dækket af Tryg Forsikring.
>
> Denne oplevelse fik mine klienter til at rette henvendelse til undertegnede med ønsket om en generel rådgivning omkring sælgers eventuelle mangelsansvar samt vejledning i selve håndtering af forsikringssagen. I forlængelse heraf fandt parterne tid til at mødes på ejendommen, således undertegnede ved selvsyn kunne besigtige de faktiske forhold på ejendommen. Det kunne desværre konstateres, at der var en række forhold ved ejendommen, som burde undersøges nærmere, da der var mistanke om yderligere skader. Mine klienter rekvirerede herefter en byggeteknisk rådgiver, [byggesagkyndig] fra … til at gennemgå ejendommen for eventuelle fejl og mangler, som endnu ikke havde set dagens lys.

Rapporten fra gennemgangen vedlægges som **bilag 2** med enkelte undladelser (interne notater).
…
Efter taksatorens besigtigelse bedes Tryg Forsikring forholde sig til punkterne oplistet i bilag 2, som kort kan opsummeres til følgende:

1. Loftrum over bryggers (Bygning B i tilstandsrapporten)
Problem/skade:
Fugt samt manglende ventilation. Ulovlige installationer/aftræk. Forkert opbygget isolering (Konstruktionsmæssigt).

Mistanke om rådskader.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være beskrevet i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

2. Gulv i bryggers (Bygning B i tilstandsrapporten)
Problem/skade:
Utæthed i sokkel grundet afhuggede mursten. Konstateret fugt i konstruktionen.

Mistanke om bagfald på bryggersgulvet.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være beskrevet i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

3. Lukninger i bryggers (Bygning B i tilstandsrapporten)
Problem/skade:
Manglende tætninger. Konstateret fugt i konstruktionen.

Mistanke om fugtophobning i vægge.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være beskrevet i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

4. Terræn rundt om huset (Bygning A og B i tilstandsrapport)
Problem/skade:

Terrænet rundt om ejendommen er generelt beliggende højere end gulvniveauet i ejendommen, hvilket medføre forhøjet risiko for vandindtrængning, hvilket mine klienter allerede har oplevet, jf. henvisningen til føromtalte forsikringsskade.

Terrænet rundt om ejendommen er generelt opført forkert, idet der ikke er installeret korrekt vandledning, herunder - men ikke begrænset til - korrekt hældning væk fra husmur og mod allerede eksisterende afløbsrender.

Problemet synes ganske omfangsrigt og der er konstateret store fugtkoncentrationer i de fleste ydermure samt i indvendige vægge stødende op mod ydermure.

Omtale i tilstandsrapport:
Pkt. 5.1.: Stedvis er gulvkonstruktionen indvendigt under terræn. Anført som en K1-skade.

Ingen bemærkninger om risiko for fugtindtrængning.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være mere udførligt beskrevet i tilstandsrapporten samt været givet en andet kategorisering. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

5. Ovenlysvindue mellemgang ml. køkken og bryggers (Bygning A i tilstandsrapport)
Problem/skade:
Ingen hældning/fald i loftsvindue samt manglende tætning af vindue. Ophobning af fugt/vandindtrængning.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være beskrevet i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

6. Sokkel under dør til gården fra køkken (Bygning A i tilstandsrapport)
Problem/skade:
Forkerte lukninger. Ikke sikret mod fugt. Konstateret store forekomster af fugt. Det bemærkes, at terræn ligger noget over gulvniveau i køkken, jf. ovenfor.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

Se dog pkt. 3.1.: Lidt påbegyndende nedbrudt træ/reparationer nederst i terrassedør ved køkken. Det bemærkes, at den konstaterede skade ikke er ved selve døren, men i konstruktionen under selve døren.

7. Badeværelse ved entré (Bygning A i tilstandsrapport)
Problem/skade:
Fuger har sluppet og er dermed ikke tætte. Flere fliser på bjælke og brusevæg har sluppet.

Mistanke om fugtindtrængning. Der er målt fugt omkring fugeslip.

Omtale i tilstandsrapport:
Enkelte noter, hvoraf følgende dog fremgår: 'Området er ikke våndpåvirket, og der skønnes ikke risiko for skade.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være mere udførligt beskrevet i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

8. Sidebygning ud mod haven (Bygning A i tilstandsrapport)
Problem/skade:
Ingen skade konstateret, men taksator bedes undersøge konstruktionen nærmere, jf. beskrivelsen af i rapporten omkring den ulovlige/fejlagtige konstruktion.

Der tages uagtet taksators besigtigelse af forholdet forbehold for at rette et erstatningskrav over for Tryg Forsikring, såfremt der måtte opstå én eller flere skader, som følge af den mangelfulde konstruktion.

Der er ifølge det oplyste tale om delvist selvbyg fra sælgers side, hvorfor undertegnede vil rette henvendelse til sælger med henblik på en afklaring af forholdet.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

9. Stråtag og møning (Bygning A og B i tilstandsrapport)
…
10. Ventilation af tag i mellemgang ml. køkken og bryggers (Bygning A i tilstandsrapport)
Problem/skade:
Der er ingen udluftning i tagkonstruktion, hvilket har medført fugtophobning/kondensering i tagkonstruktionen. Der er ikke foretaget destruktive indgreb endnu, men det forventes, at store dele af tagkonstruktionen er opfugtet.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering.

Ifølge mine klienters byggetekniske rådgiver burde forholdet være mere udførligt beskrevet i tilstandsrapporten. Tryg Forsikring kan overveje, hvorvidt der skal gøres regres over for den sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten.

11. Skorsten
Problem/skade:
Ingen afblænding i toppen, hvilket kan medføre fugtindtrængning. Der er konstateret fugt i væg omkring fyret, hvilket kan have noget med dette forhold at gøre.

Omtale i tilstandsrapport:
Ingen registrering."

6. 92820

Selskabet har i brev af 3/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**3.0 Kort sagsfremstilling**
Idet der er klaget over såvel husforsikringen, som ejerskifteforsikringen vil vores sagsfremstilling være delt op i disse to forsikringer,

3.1 Husforsikring
3.1.1 … 15-09-2017
Den 15. september 2017 modtog vi en anmeldelse fra [skadeservicefirma] om, at der løb vand ind under dørkarmen (Bygning A).

Den 25. september 2017 modtog vi en rapport fra [fugtskadefirma] (Bygning B), og den 27. september modtog vi en rapport fra [fugtskadefirma]. (Bygning C). Af denne rapport fremgår det blandt andet, at vandindtrængningen er anerkendt som en dækningsberettigende skybrudsskade, ligesom udbedringen fremgår af rapporten.

Den 4. december 2017 modtog vi en rapport fra [skimmelfirma] vedrørende skimmelsvampeprøver (Bygning D) og den 7. december 2017 modtog vi en afsluttende fugtrapport fra [fugtskadefirma] (Bygning E).

Den endelige udbedring er endnu ikke iværksat, idet klager ønsker en klarlæggelse af forholdet i relation til sin ejerskifteforsikring.

Der er dog allerede udbetalt 22.927,60 kr. til dækning af dele af udbedringen i henhold til faktura fra [fugtskadefirma] (Bygning F)

3.1.2 … 29-09-2017
Den 29. september 2017 anmeldte klager telefonisk, at der skulle være konstateret brud på kloakledningen (Anlæggelsesbillede bygning G), og samme dag sendte vi en mail til klager (Bygning H).

Samme dag modtog vi fra klager en rapport udarbejdet af [kloakmester 1] (Bygning I).

På baggrund af denne rapport sendte vi den 13. oktober 2017 en mail til klager (bygning J), hvori vi oplyste, at forholdet sandsynligvis ikke er dækket på husforsikringen, da der er tale om drænrør. Vi foreslår endvidere, at klager retter henvendelse til firmaet [kloakmester 2] for eventuelle yderligere undersøgelser, og fastslår samtidig at, hvis disse ikke påviser en dækningsberettigende skade, vil omkostningerne skulle bæres af klager.

Den 17. oktober 2017 modtog vi en mail fra klager (Bygning K), hvori klager accepterer, at firmaet [kloakmester 2] foretager en yderligere undersøgelse.

Herefter modtog vi den 14. november 2017 en rapport fra firmaet [kloakmester 2] (Bygning L), og på baggrund af den rapport sendte vi den 15. november 2017 en mail til kunden (Bygning …), hvori vi meddelte, at der ikke var dækning over husforsikringen.

3.2 Ejerskifteforsikringen …

Den 26. februar 20187 modtog vi en mail fra klagers daværende advokat (fremlægges som bilag Ejerskifte A). Med mailen fulgte et brev fra advokaten (ejerskifte B), samt en rapport fra kundens rådgiver (Ejerskifte C).

Der blev aftalt et tidspunkt for besigtigelse af ejendommen, og inden denne blev foretaget modtog vi kopi af sagsakter fra Kommunens Byggesagsmapper (Ejerskifte D).

Ejendommen blev besigtiget den 18. april 2018, og herefter udarbejdede vores taksator en rapport (Ejerskifte E). I denne rapport gennemgik vores taksator de anmeldte forhold efter samme opstilling, som bilag Ejerskifte C.

Den 28. maj 2018 ringede klager for at oplyse, at de havde haft vandindtrængning i forbindelse med weekendens uvejr, samt at husforsikringen har meddelt, at de ikke kunne tilbyde dækning for forholdet (telefonreferat Ejerskifte F). Samme dag rettede klagers advokat henvendelse telefonisk henvendelse til os (Ejerskifte G)

På baggrund af taksators rapport sendte selskabet den 1. juni 2018 et brev til klageren (Ejerskifte H), og i dette brev gennemgik vi de enkelte forhold.

Den 8. juni 2018 modtog vi en mail fra klagers advokat (ejerskifte I), og i denne mail beklagede advokaten, at vi ikke i vores afgørelse vedrørende taget havde taget hensyn til, at husforsikringen ligeledes var tegnet hos os. Der var ikke kommentarer til de øvrige forhold.

Denne henvendelse besvarede vi den 29. juni 2018 (ejerskifte J), hvor vi fastholdt afgørelsen.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Andre relevante oplysninger
4.1 Bygningen.
Der er tale om et enfamiliehus oprindeligt opført i 1800, men efterfølgende tilbygget, jfr. bilag ejerskifte D, samt plantegning i bilag ejerskifte E.

4.2 Tilstandsrapporten
Der er en lang række anmærkninger i tilstandsrapporten, som vil blive inddraget i det omfang, de vurderes at have betydning for vurderingen af sagen.
…
6.0 Vores vurdering
Jeg vil i det efterfølgende komme med nogle generelle bemærkninger, og derefter gennemgå de enkelte forhold ud fra oplistningen i advokatens brev, som klager henviser til.

6.1 Generelle bemærkninger
6.1.1 Bevisbyrde
Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber, er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det vil med andre ord sige, at det er klager, der skal dokumentere, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

…

6.2 De enkelte anmeldte forhold.

6.2.1 Advokatens pkt. 1 loftrum over bryggers

I henhold til plantegningen i taksators rapport er der tale om den gule del af ejendommen.

Der er således tale om en del af bygningen, som ikke er godkendt til beboelse, og som efter taksators vurdering er opført omkring 1820, men af tilstandsrapporten fremgår det, at den er opført 1800.

Advokaten anfører, at der er manglende ventilation. Ulovlig installation/aftræk og forkert op bygget isolering. Det må formodes, at forholdet omkring isoleringen relaterer sig til de forhold, som [skimmelfirma] anfører omkring rørføringen.

Der er således reelt tale om to anmeldte forhold, dels manglende ventilation og dels isoleringsproblemer.

6.2.1.1 Mangelfuld ventilation

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at loftsrummet over bryggerset har mangelfuld ventilation. I forbindelse med besigtigelsen kunne der ikke måles opfugtning at træbrædder.

Vi finder det ikke dokumenteret, at ventilationsforholdene afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på en bygning opført et sted mellem 1800 og 1820.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at ventilationsforholdet har medført skade på ejendommen, herunder træværket, der er konstateret tørt.

Det er således ikke dokumenteret, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet omkring ventilationen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning for etablering af yderligere ventilation.

Herudover er det vores taksators vurdering, at omkostningerne til etablering af ventilationsåbninger ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr. og af betingelsernes pkt. 12.2 fremgår det, at forhold under 5.000 kr. ikke indgår i den samlede selvrisiko, og derfor ikke kan anmeldes til forsikringsselskabet.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning til etableringen af yderligere ventilation over den tegnede ejerskifteforsikring.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.1.2 Isoleringen

Ved besigtigelsen det kunne konstateres, at aftrækket fra badeværelset ikke er isoleret mod kondensdannelse i aftræksrøret.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres opfugtning eller andre skader på grund af dette forhold, eller på grund af det af klagers advokats påpegede forhold vedrørende isolering af rør.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at der er lovkrav vedrørende isoleringen af rørene eller isolering af aftrækksslangen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af dækningen pkt. 3.2 om ulovlige installationer.

Eller med andre ord finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning for udbedringen.

Herudover er det vores taksators opfattelse, at en udbedring af forholdet ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr. og af betingelsernes pkt. 12.2 fremgår det, at forhold under 5.000 kr. ikke indgår i den samlede selvrisiko, og derfor ikke kan anmeldes til forsikringsselskabet.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning til etableringen af yderligere ventilation over den tegnede ejerskifteforsikring.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

Endvidere er der ikke fremsendt dokumentation for, at der er konstateret råd i konstruktionen, der ved besigtigelsen fremstod tør.

6.2.2 Gulv i bryggerset
I henhold til plantegningen i taksators rapport er der tale om den gule del af ejendommen.

Der er således tale om en del af bygningen, som ikke er godkendt til beboelse, og som efter taksators vurdering er opført omkring 1820, men af tilstandsrapporten fremgår det, at den er opført 1800.

Klagers advokat anfører, at der er konstateret fugt i konstruktionen, samt at der er mistanke om bagfald på bryggersgulvet.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres en lokal opfugtning af sokkel under gasfyret, samt lidt på de tilstødende vægge.

Det kunne ikke fastlægges hvad årsagen til denne opfugtning er, men henset til alderen på bygningen, samt at der er tale om en sekundær bygning, der ikke er godkendt til beboelse, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vores taksator vurderer, at forholdet kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring, jfr. blandt andre kendelse nr. 91302; 91123; 90429 og 90174.

I relation til bagfald på gulv har nævnet i kendelse nr. 90749 fastslået, at bagfald på et badeværelsesgulv fra 1969 ikke var en dækningsberettigende skade.

Et badeværelsesgulv er mere udsat for fugtpåvirkninger end et bryggersgulv, og i den konkrete sag er ejendommen mere end 100 år ældre end den nævnte kendelse.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.3 Lukninger i bryggerset.
Klagers advokat oplyser, at der er manglende tætninger.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at fugerne omkring vinduerne ikke er udført med totrins fuge, men alene er udført med en udvendig fuge og indvendig lukket af træliste.

Der foreligger ingen klare oplysninger om, hvornår vinduerne er isat, men vores taksator vurderer, at de er mindst 20 år gamle.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres opfugtning eller andre skader, herunder skader der afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved en bygning fra 1800 - 1820, der ikke er godkendt til beboelse.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over forsikringen.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.4 Terræn rundt om huset
Klagers advokat oplyser i sit brev, at terrænet rundt om bygningen generelt ligger højere end gulvniveauet.

I henhold til betingelsernes pkt. 2.1 omfatter forsikringen alle bygninger (til fundaments yderkant) medmindre disse ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller elinstallatøren.

Allerede fordi forholdet vedrører terrænhøjden uden for ejendommens fundament, er der ikke tale om et forhold, der er omfattet af forsikringen.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at forsikringen er tegnet uden Ekstrasikring, herunder pkt. 6.4 forhold ved grunden.

Idet forholdet ikke er omfattet af forsikringen kan vi ikke tilbyde dækning for dette forhold.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at vores taksator ved besigtigelsen ikke kunne måle forhøjet fugt bortset fra sammenbygningen mellem hovedhuset og tilbygningen fra 1984, hvor der havde været indtrængende vand ved skybrud.

Henset til ejendommens alder finder vi det ikke dokumenteret, at der i relation til terrænhøjde versus gulvhøjde er tale om forhold der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning vedrørende dette forhold.

Herudover fremgår følgende af tilstandsrapporten:
…
Klager var således advaret om, at der er foretaget udgravning for at sikre en rimelig rumhøjde i huset, og det er vores opfattelse, at forholdet i relation til gulvhøjden ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.5 Ovenlysvindue i mellemgang, tilbygning fra 1984.
Klagers advokat oplyser, at der ingen fald er på loftsvinduet, ligesom der mangler tætning af samme.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at ovenlysvinduet i tilbygningen er fra 1984.

Vinduet ligger med meget lille hældning, og der er ingen opkant fra oversiden af tagpap på yderside af ovenlysvinduet.

Det anvendte vindue er ikke beregnet til denne brug, men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres opfugtning eller andre skader på grund af vinduet.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der er tale om en skade, eller at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.6. Sokkel under dør til gården fra køkkenet, tilbygning fra 1984.
Klagers advokat anfører, at der er forkert lukning, som ikke er sikret mod fugt, og sammenkobler dette med terrænhøjden (se 6.2.4).

Vores taksator kunne konstatere, at soklen under døren ikke er udført korrekt; men det vil ikke på nuværende tidspunkt med den forhøjede terræn hjælpe, at foretage en udbedring af soklen.

Vores taksator vurderer, at udbedringen vil bestå i en demontering af døren, støbe en beton kant under døren, og derefter påføre en form for asfalt.

Det er vores taksators vurdering at omkostningerne til dette næppe vil overstige den policemæssige selvrisiko.

Klager opfordres dog til, at få foretaget terrænændringen, som vi ikke kan tilbyde dækning for, og derefter rette henvendelse til os, med henblik på en genbesigtigelse af forholdet.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.7 Badeværelse ved entre, Litra A hovedhus fra 1800.
Klagers advokat oplyser, at fuger har sluppet og dermed ikke er tætte.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der i flere hjørner er fuger, der er revnet, særligt i området omkring brusenichen.

Det er vores taksators opfattelse, at årsagen hertil kan være, at fliserne er opsat på en let konstruktion, der arbejder hvorved revnerne opstår.

Uden for vådzonen er belastningen ikke stor, hvorfor der ikke er den store risiko ved revner disse steder, men i de vådbelastede zoner kan der være udfordringer, hvis fugerne ikke er tætte.

Umiddelbart er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra hvad der kan konstateres ved tilsvarende badeværelser af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende vådrummet:
…
Den bygningssagkyndige har således i rapporten, der er fra 20. september 2016, beskrevet, at der var revnede fuger i badeværelset, samt påbegyndende revner/fugeslip i brusenichen.

Denne beskrivelse stemmer overens med det, der kunne konstateres ved besigtigelsen, idet der dog synes at være mere fugeslip nu mere end 1½ år efter udfærdigelsen af rapporten.
Dette er ikke overraskende både henset til beskrivelsen og de anførte karakterer.

Forholdet er derfor ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og da forholdet ikke er klart forkert beskrevet, kan vi ikke tilbyde dækning for dette forhold.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.8 Sidebygning ud mod haven.
Klagers advokat oplyser, at der ikke er konstateret skader, men der ønskes en nærmere undersøgelse af konstruktionen.

Advokatens kommentar må relateres sig til [byggesagkyndiges] rapport side 4.

I forhold til tegningen i taksators rapport er der tale om den røde bygning opført i 1974. Af byggesagstegningerne fremgår det, at ejendommen er opført i 23 cm. gasbeton og med 5 cm isolering indvendigt.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader på grund af opbygningen, hvilket advokaten også anfører i sit brev.

Vi finder det derfor ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Henset til, at tilbygningen er omkring 41 år gammel, og der ikke er konstateret skader på grund af opbygningen, finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko på grund af opbygningen.

Af rapporten fra [skimmelfirma] fremgår det blandt andet, at forholdet skulle være særligt alvorligt på grund af det høje terræn. Der er dog ikke konstateret skade på nuværende tidspunkt.
Problemer med terrænet er ikke omfattet af forsikringen (jfr. 6.2.4), da der ikke er tegnet ekstrasikring på policen.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen.

6.2.9 Stråtag og mønning
Af klageskemaet til nævnet fremgår det, at klager ikke ønsker nævnets stillingtagen til dette forhold, hvorfor vi går ud fra, at det udgår af behandlingen.

6.2.10 Ventilation af tag i mellemgang ml. Køkken og bryggers
Klagers advokat oplyser, at der ikke er udluftning i tagkonstruktionen, samt at der endnu ikke er foretaget destruktive indgreb,

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres ventilation af taget; men der kunne imidlertid ikke konstateres tegn på at forholdet skulle have givet skader.

Henset til alderen på mellembygningen finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader.

Vi finder det således på det foreliggende ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede forsikring.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv.

6.2.11 Skorsten
Klagers advokat anfører, at der ikke er afblænding i toppen af skorstenen.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at skorstenen mangler topdækning. Vores taksator vurderer, at etablering af en topdækning ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr. og af betingelsernes pkt. 12.2 fremgår det, at forhold under 5.000 kr. ikke indgår i den samlede selvrisiko, og derfor ikke kan anmeldes til forsikringsselskabet.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning til etableringen af yderligere ventilation over den tegnede ejerskifteforsikring.

På husforsikringen er der ikke tale om en hændelse eller et forhold, som kan medføre dækning over forsikringen, der dækker brand, storm, skjulte rør mv."

Klageren har i indlæg af 21/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det præciseres hermed, at klagen også omfatter anmeldelsen af 29/9 2017 vedrørende kloakker."

Selskabet har i brev af 26/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Af de foreliggende oplysninger, herunder bilag Bygning L fremgår det, at aquarende kører på drænledning, som er stoppet, hvilket er medvirkende årsag, at der kommer vand ind i stuen.

Under betingelsernes pkt. 5.4 stikledningsskade fremgår det blandt andet, at forsikringen ikke dækker skader på eller fra drænrør…

Idet årsagen til forholdet er, at drænledningen er stoppet, er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Der foreligger ikke dokumentation for, at forholdet kan være omfattet af andre dækninger på den tegnede Husforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende. Af en rapport af 14/11 2017 fra selskabets kloakmester fremgår bl.a.:

"**Årsag til skaden**	Aqua rande kører på dræn ledning som er stoppet til derfor får kunden vand ind ved stuen
Omfanget af skaden	Vand i stuen"

Af en rapport af 20/12 2017 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"**Loftrum over bryggers**
…

Der er ikke ventileret loftrum og der ses tydelige skader på fugt, eller tidligere fugt i undertagsbrædderne.
Der burde være givet en større K2-K2 for det, da ventilationen er vigtigst for at lufte ud.
…
Det ses her tvær ventilationen ikke kan sikres, da udsug fra badeværelse sider i gavl ventil. Slange er ikke kondensisoleret og ej hængt op.

Isoleringen omkring rørføring ligger helt op mod træbeklædningen i taget, og er delvist inddækket i plast.

Der kan ikke sikres nok ventilation eller bortskaffelse af fugt på denne måde, og det kan resultere i skimmel og råd.

Disse forhold skal ændres og bør dækkes af ejerskifte.

Gulv i bryggers
…
Det er enten bagfald alene, eller mest sandsynligt en mindre utæthed i sokler ved de afhuggede mursten som giver fugt her.

Dette burde være mere klarlagt i TSR. Eller givet en UN.

Hertil er der ikke lukket for radon ved den meget grove åbning udførelse, eller delvis fjernelse af soklen til fyret.

Bør undersøges nærmere og stilles krav om lukning.
Særligt problemfyldt når der er højere terræn udenfor.
…
Lukninger i bryggers
Ved porebetonvægge i bryggers er der ikke sikret dampspærre tætninger i sider og top af vinduer med fuge. Ved bundstykke er der ikke ilagt dampspærre og lukket til i sider.

Selvom huset er ældre, bør et punkt som dette være med i TSR.

Dør til bryggers
…
Der er meget lidt fald på terræn i forhold til at det ligger over gulvniveau. Dette er samme problem flere steder på boligen.
…
Ovenlys i gang mellem køkken og bryggers
Dette er ikke udført med nok fald og oversiden ikke tætnet nok.
Giver fugt i ramme konstruktionen.

Inddækninger omkring vinduet er ej heller udført med fald nok, eller høj nok inddækning.
Generelt vurderes vinduet ikke at være konstrueret til dens placering og brug.

Det må forventes at det kun bliver være med fugt omkring dette og der er nærliggende risiko for fugt/rådskader i tagkonstruktionen

…
Bør være dækket af ejer til udbedring

Køkken
Gulv og fugtskader heri, vil komme igen så længe der ikke sikres en ordentlig sikring mod overfladevand udefra.
…
Sokkel under dør til gårdhaven er ikke lavet med korrekte lukninger eller pudset mod fugt.
Som den står ubehandlet løber vand nemt igennem den.
Den skal lukkes helt vandtæt udefra først og så skal fuger ude også sikres bedre udført.

Samlet er det dræn igen udefra samt sikring af overfladevand som skal på plads først.
Det er et punkt som bør gås mod ejerskiften med, men kan være lidt mere svært da det er beskrevet lidt omkring.

Men det bør kunne gå under forkert eller klart forkert beskrevet forhold.
Manglende klarhed over konsekvens
…
Badeværelse ved entre
…
Fuger er sluppet og ikke tætte mere. Fugt kan og vil komme ind.
Hele bjælken i loftet er pakket ind, men fliser er sluppet både på bjælken og på brusevæg.

Hele området bør laves om snarest, så bjælken i loftet fritlægges. Som det er nu kan fugt komme ind, men ikke nemt ud igen. Der må forventes råd og bæreevnesvigt her.

Bør dækkes af ejerskifte

Sidebygning ud mod haven
Ydervæg er mursten eller blokke, indervæg er træskelet.
Der skal ved en sådan konstruktion være en ventilering på 5 cm mellem yder og indervæg.

Det giver med konstruktionens mål og vurderede opbygning plads til 125 mm isolering

Dog ses den ikke ventileret i facaden. Hverken i bund eller ved udhæng.
Kombineret med fugt fra højt terræn er det et alvorligt punkt.

Væggen er udført med spånplader og alukraft dampbremse.
…
Vinduer ses ikke dampspærre tætnet, men kun skummet i.

Der er ikke lukket med dampspærre/bremse under bundstykker, så fugt kan trække ud i konstruktionen.

Samlet vurderes det at der ikke er skader i den, grundet held og den lille isolerings tykkelse.

Det kan dog ikke afvises at der er skader i bundne af trævæggen grundet fugt og skimmel i hulrummet.

Forholdet bør gives besked om til ejerskifte og meddeles at det er forkert beskrevet omkring dette og tages forbehold for evt. skader deri.
…
Ventilation af tagpap tag
Tag over mellemgang og køkken er ikke ventileret korrekt
…
Der ses ikke udført løsning med åbninger til ventilering ved træskelet vægge

Dette kan, og vil med stor sandsynlighed give problemer med fugt i tagkonstruktionen.

Dette forhold burde være beskrevet i TSR

Bør gives til ejerskifte forsikring.
…
Skorsten
Denne skal afblændes i toppen, så der ikke kan trænge vand ind i den og derfra ind i huset.

Kan have del i fugt problemer i bryggers ved fyret/fjernvarmen.

Terræn afvanding
…
Der ses ikke sikres afvanding alle steder/langs facade med afløbsrender.

Der er ikke lavet forøget fald mod de render der er lavet, så der kan lægge vand på flisebelægning og trænge ind i vægge. Det ses også ved alger på facaden.

I gårdhaven er der ligeledes manglende afløbsrender og flere tegn på pytter og dermed lavere områder en afløbsrenderne.

Hele området burde være mere beskrevet risikoen omkring, i forhold til fugt ophobning i huset.

Områder til særlig opmærksomhed over tid.
Dette værende vedligehold og særlige indsættelser for at undgå skader.
Dette er ikke umiddelbart noget som kan stilles krav om.
…
Fuger badeværelser
Fuger kan kun forventes 3-5 års levetid i, og de skal skiftes ofte.
Der er flere steder hvor der snart bør ses på skift af fuger."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
2.1 Bygninger
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3
…
3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 VVS-installationer
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5.12 Mindre forhold
Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 12.2
…
12.2 Den samlede selvrisiko
…
Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikring fremgår bl.a.:

"**5.4 Stikledningsskade**
Forsikringen dækker skader på rørinstallationer, fra indførsel i bygning og til hovedledning / fællesledning, som følge af:

- utætheder i rørinstallationer og fejl i kabler, som du selv har pligt til at vedligeholde.
- utætheder og fejl i afløbsinstallationer (fx kloakledninger og brønde) i jord, hvis det medfører funktionssvigt eller skade på bygningen, eller der ved en tv-inspektion af kloakken bliver konstateret en fejlklasse 3 eller 4.

…
Følgende dele er ikke dækket

- Skader på eller fra drænrør samt olietanke, septiktanke, trixtanke, stenfaskiner, rensningsanlæg og lignende eller skader på eventuelle rør i disse."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1800 med et udhus fra ca. 1820 og er tilbygget i 1974 og 1984. Klageren overtog ejendommen den 30/6 2017, og selskabet har dækket en vandskade på køkkengulvet, hvor vand i forbindelse med et skybrud den 15/9 2017 oversvømmede forsikringsstedet og trængte ind i bygningen. Nærværende klage angår et forhold ved regnvandsafledningen, som klageren har anmeldt til selskabet den 29/9 2017, og en række forhold, som blev anmeldt til selskabet den 26/2 2018 fraset stråtaget.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Klageren skal således på ejerskifteforsikringen 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, og på husforsikringen bevise, at der er opstået en dækningsberettigende skade.

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

Skade på regnvandsafledningen

Klageren har anmeldt en skade på regnvandsafledningen uden for bygningen, og hun har anført, at to autoriserede kloakmestre har konstateret, at regnvandskloakeringen er konstrueret forkert/ulovligt. Af kloakmester 2's besigtigelsesrapport af 14/11 2017 fremgår, at afløbsrenderne uden for huset er tilsluttet drænrør, som stopper til og medfører vand inde i huset.

Husforsikringen dækker ikke skader på eller fra drænrør, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning over husforsikringen.

20. 92820

Nævnet finder, at forholdet ikke er dækket på ejerskifteforsikringen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et forhold uden for bygningen, og at ejerskifteforsikringen dækker bygningerne og vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger til ydersiden af bygningens fundament.

Forhold anmeldt 26/2 2018 til ejerskifteforsikringen

1. Loftrum over bryggers (udhus fra ca. 1820)

Klageren har anmeldt, at loftrummet over bryggerset ikke er ventileret, og der er tydelige tegn på fugt eller tidligere fugt i undertagsbrædderne. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at ventilationsforholdene ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på en bygning opført mellem 1800 og 1825, og at udgiften til etablering af ventilationshuller ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse. Selskabet har endvidere anført, at der ikke er konstateret skader, idet der ved besigtigelsen ikke kunne måles et forhøjet fugtniveau i spær og tagbrædder, og idet misfarvningerne på undersiden af tagbrædderne indikerer tidligere utætheder i stråtaget. Klageren har endvidere anmeldt, at aftræksslangen fra badeværelset ikke er kondensisoleret, og at isoleringen omkring rørføringen ligger helt op mod træbeklædningen. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader som følge heraf, og at klageren ikke har godtgjort ulovligheder ved installationerne. Selskabet har endvidere anført, at udgiften til kondensisolering af aftræksrøret ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold i loftrummet.

2. Gulv i bryggers (udhus fra ca. 1820)

Klageren har anmeldt fugt i sokkel ved afhuggede mursten og bagfald på bryggersgulvet. Selskabets taksator kunne ved besigtigelsen konstatere en lokal opfugtning af soklen under gasfyret og lidt på tilstødende vægge. Selskabet har med henvisning til bygningens opførelsestidspunkt mellem 1800 og 1825, og til at der er tale om en sekundær bygning, der ikke er godkendt

til beboelse, afvist at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at den lokale opfugtning, bagfaldet på gulvet og manglende radonsikring ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de afhuggede mursten ved soklen på overtagelsestidspunktet har medført nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

3. Lukninger ved vinduer i bryggers (udhus fra ca. 1820)
Klageren har anført, at der ikke er tætnet ved vinduerne i bryggerset. Selskabets taksator har konstateret, at fugerne omkring vinduerne ikke er udført som totrinsfuger, men med en mørtelfuge udvendigt og lukket med en træliste indvendigt. Han har skønnet, at vinduerne er mindst 20 år gamle, og han kunne ved besigtigelsen ikke konstatere skader som følge af forholdet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vinduernes montering på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

4. Terræn rundt om huset
Klageren har anmeldt, at terrænet rundt om huset generelt ligger højere end gulvniveauet i ejendommen med forhøjet risiko for vandindtrængning, hvilket skete ved den anmeldte skybrudsskade den 14/9 2017. Selskabet har afvist at yde dækning til terrænregulering med henvisning til, at forsikringen dækker bygningen og ikke er udvidet til at dække forhold ved grunden. Selskabet har endvidere afvist, at der er dækningsberettigende forhold ved bygningen, og har anført, at der ved besigtigelsen ikke kunne måles forhøjet fugt bortset fra det område, hvor der havde været indtrængende vand ved skybruddet, og at klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at gulvkonstruktionen stedvis er under terræn.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

5. Ovenlysvindue i mellemgang mellem køkken og bryggers (tilbygning fra 1984)
Klageren har anmeldt, at ovenlysvinduet i det flade tag ikke er udført med nok fald og tilstrækkelig tætning, og at der er nærliggende risiko for fugt/rådskader i tagkonstruktionen. Selskabets taksator har konstateret, at ovenlysvinduet ligger med en meget lille hældning, og at der ikke er udført en opkant fra overside tagpap til overside ovenlys. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres opfugtning eller andre skader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ovenlysvinduets montering på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

6. Sokkel under dør til gården ved køkken (tilbygning fra 1984)
Klageren har anmeldt, at soklen ikke er lavet med korrekte lukninger eller pudset mod fugt, så vand kan løbe nemt igennem. Selskabets taksator har ved besigtigelsen konstateret, at soklen ikke er udført korrekt. Han har vurderet udbedringsomkostningerne til under 5.000 kr. og har skønnet, at en udbedring næppe vil hjælpe, før terrænet udenfor er regulere, hvilket ikke er et forhold uden for bygningen og ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har opfordret klageren til at få ændret terrænet og derefter rette henvendelse til selskabet for en genbesigtigelse.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

7. Badeværelse ved entre (hus fra 1800)
Klageren har anmeldt, at fugerne i badeværelset er sluppet, og at flere fliser på loftsbjælke og brusevæg har sluppet vedhæftningen. Klagerens byggesagkyndige har anført, at der kan kom-

me fugt ind i konstruktionen, og at der må forventes råd og bæreevnesvigt. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet med revnede fuger er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har blandt andet lægt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver revnede fuger i hjørner, herunder med K3 en påbegyndende revne/slip ved hjørnefugen i brusenichen. Nævnet har endvidere lagt vægt på udtalelsen fra klagerens byggesagkyndige om, at fuger skal skiftes ofte, og at det efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt, at der er opstået flere revner efter tilstandsrapportens udarbejdelse 1½ år tidligere.

8. Sidebygning ud mod haven (tilbygning fra 1974)
Bygningen er opført med ydervægge af mursten eller blokke og træskeletindervægge. Klageren har anmeldt, at der ikke er ventilation i facaden, og at der ikke er dampspærre tætnet ved vinduerne. Klagerens byggesagkyndige har vurderet, at forholdet ikke har medført skader, men at det ikke kan afvises, at der er skader i bunden af trævæggen grundet fugt og skimmel.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdene ved facaderne på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

10. Ventilation af tag i mellemtag mellem køkken og bryggers (tilbygning fra 1984)
Klageren har anmeldt, at der ingen udluftning er i built-up taget, og at det må forventes, at store dele af tagkonstruktionen er opfugtet. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres ventilation af taget, og at det ikke kunne konstateres, om forholdet have medført skader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den manglende ventilation af taget på overtagelsestidspunktet har medført skader eller givet nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

11. Skorsten (udhus fra 1820)
Klageren har anmeldt, at skorstenen mangler afblænding i toppen. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at etablering af en topdækning ikke vil overstige 5.000 kr. Klageren har ikke godtgjort, at etableringsudgiften vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., og nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere selskabets afgørelse.

Forhold 1-11 husforsikring
De ovennævnte anmeldte forhold udgør ikke dækningsberettigende skadesårsager på husforsikringen, og nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende rådskader som følge af de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand