

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. september 2020 i sag nr. 94433:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1979 og har en carport/redskabsrum fra 1982 og en udestue fra 1987. Klageren overtog ejendommen den 21/1 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/6 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A Beboelse

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.6 Tagrender/tagnedløb

K3 Tagvand bliver ledt ud på terræn ved udestuen.

Note: Dette kan medføre u hensigtsmæssige opfugtninger i sokkel/fundament.

...

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K1 Der er hul i dør til værelse.

3.2 Vinduer

K2 Vinduer i udestue fremstår generelt med udtørring og manglende overfladebehandling og der er trænedbrydninger i vinduerne flere steder.

Der er en enkelt revnet rude i udestuen.

...

6. Vådtrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1 Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.

Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved radiatoren i det store badeværelse.

Note: Der er tale om et område med vådrumssikring, hvorfor der IKKE er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.

Der er tale om et område uden direkte vandbelastning.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K1 Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i det store badeværelse.
Note: Der er tale om et område uden direkte vandbelastning.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1 Gulvtæppe er lettere slidt.
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entré.

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1 Der er registreret revner i vægge i værelse.
Note: Der vurderes ingen risiko for følgeskader.

...

B Carport

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3 Plasttagplader har huller, revner og defekter.
Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

...

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger

K2 Træbeklædning sidder for tæt på terræn.
Note: Organiske beklædninger bør holdes fri af terræn, krav i bygningsreglementet er 15 cm. Dette medfører uensigts opfugtning og forringet levetid.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Ja Nej
X

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Udestuetag carporttag redskabsskur.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

4. Fundament/sokler

Beton A
Beton B"

Selskabet har anerkendt at dække råd i gavlbeklædninger og har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække råd i stolper i udestuen og carporten og en utæt overgang mellem taget på huset og på udestuen. Selskabet har afvist klagerens øvrige krav.

I klageskema af 10/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Da vi har købt huset, i den forventning at forholdene var som angivet i tilstandsrapporten. Vi har indrettet vores boligbudget og økonomi efter bl.a. dette – så alt andet lige har vi lidt, eller får vi et tab grundet denne alt for dårlige tilstandsrapport"

Selskabet har i brev af 20/12 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Vi modtog skadeanmeldelsen d. 5. marts 2019 (fremlægges **som bilag A**). Bilagt skadeanmeldelsen var den gennemgang af tilstandsrapporten, som [byggerådgiver] havde lavet (dateret 4. februar 2019 – fremlagt af klager). D. 16. og 17. marts efter-anmeldte kunden, at fliserne foran huset var sunket (**bilag B**) og at der står vand på fliserne efter regnvejrs (**bilag C**).

Den forsikrede ejendom er overtaget d. 7. juli 2019. Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som **bilag...**

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – kopi af policen er fremlagt af klager, der også har fremlagt tilstandsrapporten.

En konsulent foretog besigtigelse d. 3. april 2019 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag D**.

Vi har dækket opsætning af ny gavlbeklædning på begge gavle, men afvist alle andre forhold. Klager har fremlagt vores afgørelser – herunder vurderingen fra vores klageafdeling.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Forhold 1: Facadesten knækket

Klager bedes bekræfte, at dette forhold ikke er en del af klagen.

Forhold 2: Gavlbeklædning

Vi har dækket forholdet med opsætning af ny gavlbeklædning på begge gavle. Vores konsulent oplyser, at ny beklædning kan sættes ovenpå den gamle. I vores mail af 6. juni 2019 har vi bedt kunden om at beskrive hvorfor dette ikke skulle kunne lade sig gøre, og bedt om fremsendelse af tilbud på udskiftning til brug for erstatningsopgørelsen.

Klager bedes redegøre for, om dette punkt er en del af klagen til Nævnet og i så fald redegøre for, hvad klagen består i.

Forhold 3: Udestue, vinduer og stolper

Udestuen er uopvarmet og opsat udenpå huset (lukket konstruktion).

Det er en ret intermistisk konstruktion med stolper direkte i jord, vinduesrammer helt ned til jorden, og terrassebrædder som gulv (sand under) – se konsulentens beskrivelse og fotos. Udestuen er fra 1987 og virkelig slidt. Levetiden er tæt på opbrugt.

Vinduerne i udestuen er anmærket med slid og nedbrud i tilstandsrapporten (K2), og der er en K3 anmærkning om tagvand, der bliver ledt ud på terræn ved udestuen og opfugter sokkel/fundament.

Det kan formentlig ikke svare sig at renovere udestuen, da grundkonstruktionerne består af de nedbrudte vinduespartier. Udestuen skal formentlig nedrives indenfor kort tid, og evt. genopføres.

Skadeafdelingen har afvist dækning af udestuen, henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Stolperne er ikke selvstændigt anmærket i tilstandsrapporten, og da de ikke er en del af vinduesrammerne, bør de dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring. Jeg vil bede konsulenten om at opføre en erstatning til udskiftning af udestuens stolper, når han genbesigtiger carportens stolper – se nedenfor under forhold 5.

Forhold 4 – Udestuens tag

Udestuens tag er plastplader, som ligger ret fladt. Plasttaget er stødt op til en lægte under husets eternit-tagplader, og blot fuget. Fugen er slidt (udløb af levetid). Se konsulentens rapport og fotos. Konsulenten oplyser, at man kunne have lavet en bedre overgang/samling af udestuens tag og eternitpladerne – det har man ikke (intermistisk konstruktion)

Der er ingen skader som sådan pga. utætheden – vandet løber ned på udestuens 'gulv' som er terrassebrædder på sand.

Vi har afvist at dække forholdet, fordi sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at taget på udestuen er utæt.

Man kan tætnes overgangen igen med ny fuge (under bagatelgrænsen).

Forhold 5 – Carport/skur, stolper og beklædning

Skadeanmeldelsen gik på, at konstruktionen af carporten var anderledes, end vores kunder havde forventet ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Det har vi behandlet og afvist dækning.

Konstruktionen af carporten er helt sædvanlig med stolper direkte i jord og med træbeklædning. Træbeklædningen er anmærket i tilstandsrapporten med en K2, den har vi afvist.

Klagers rådgiver har anført, at stolperne i carporten er nedbrudte af råd. Jeg har kontaktet vores konsulent telefonisk, og han kan ikke umiddelbart huske det, da anmeldelsen alene gik på konstruktionen – ikke på nedbrud.

Vi vil derfor gerne foretage genbesigtigelse af carportens stolper, for at vurdere, om de er nedbrudte af råd, og dermed skal dækkes under forsikringen.

Forhold 6 – stikkontakter i skur

Vi går ud fra, at dette ikke er en del af klagen – se vores mail af 2. august 2019.

Forhold 7 – belægning

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold udenfor bygningerne. Desuden er en udbedring under bagatelgrænsen. Og anmeldt til husforsikringen. Vi går ud fra, at forholdet ikke er omfattet af klagen.

Forhold 8 og 9 – døre

Vi går ud fra, at forholdet ikke er omfattet af klagen – se vores mails af 6. juni og 2. august 2019.

Forhold 10 – hultlydende klinker i entre

Vi har afvist forholdet, fordi det er anmærket i tilstandsrapporten. Desuden er forholdet ikke i vandbelastet område – der er ikke risiko for skade. Klinkerne er de oprindelige fra husets opførelse.

Forhold 11 – gulvklinker i bruserum

I brusebadeværelset er enkelte gulvklinker og en enkelt vægklinke hultlydende. Vi har afvist at dække forholdet, fordi vi ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade. Badeværelset er renoveret i nyere tid, og det antages, at der er etableret vådrumssikring. Fugerne er intakte.

Forhold 12 – gulv i stort badeværelse

Vores konsulent oplyser, at der er lagt nye klinker ovenpå de oprindelige i nyere tid. Gulvet har en smule bagfald – det oprindelige klinkegulv er ikke rettet op, da de nye klinker blev lagt. Bagfaldet er udenfor vådzone, fugerne er intakte.

Vi har afvist forholdet, fordi vi ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade som følge af bagfaldet på gulvet.

Forhold 13 – revner i vægge

De indvendige vægge af gasbeton har små revner (et værelse og stuen). Konsulenten oplyser, at det er helt sædvanligt for vægge af gasbeton, og at det ingen konstruktiv betydning har.

Huset er fra 1979, og det er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 14 – løse kabler i loftsrum

Vi har afvist at dække forholdet, fordi konsulenten vurderer, at en fastgørelse af kablerne kan gøres for et beløb, der ligger under bagatelgrænsen."

Klageren har i brev af 12/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af mail den 3. januar 2020 som var vedhæftet brevet dateret 20. december 2019 med bilagene A – D, vil vi fortsat fastholde vor samlede klage over den i den grad misvisende tilstandsrapport, med nedenstående justeringer og kommentarer.

Vi har som nævnt i brevet fra Dansk Boligforsikring fået tilsagn om dækning af forhold 2 – gavlbeklædningerne på huset. Vi er ved at samle tilbuddene på at få arbejdet udført, så dette punkt regner vi med kører som aftalt.

Til de nævnte punkter i brevet dateret 20. december 2019 har vi følgende at bemærke;

Ejendommen er overtaget den 21. januar 2019, ikke som nævnt den 7. juli 2019.

En konsulent foretog besigtigelse d. 3. april 2019 – vedlagt som bilag D. Denne blev klart udført i forsikringsselskabets interesse, og er derfor ikke uvildig i forhold til sagen. Vi vil i øvrigt henvise til vort efterfølgende svar dateret 17. maj 2019 fra [byggerådgiver], hvor der som nævnt var flere af punkterne ikke stemmer overens med aftalerne på gennemgangen.

Forhold 1. Facadestenen

Facadestenen blev ved besigtigelsen den 3. april 2019 vurderet til værende under bagatelgrænsen, og udgik derfor.

Forhold 2. Gavlbeklædningen

Er i henhold til aftale med Dansk Boligforsikring dækket, og skal udføres i princip som det nuværende, så dette er fortsat en aftale.

Forhold 3. Udestuen

Bemærkningen eller beskrivelsen *'det er en ret interimistisk konstruktion med stolper direkte i jord, vinduesrammer helt ned til jorden, og terrassebrædder som gulv (sand under) – se konsulentens beskrivelse og fotos. Udestuen er fra 1987 og virkelig slidt. Levetiden er tæt på opbrugt.'* er en efterfølgende oplysning som konsulenten konkluderer den 3. april 2019, som absolut og på INGEN måde fremgår af tilstandsrapporten, i denne fremgår det af side 19 af 20 at både bygning A og B står på betonfundamenter, vinduesrammer til jorden og terrassebrædder som gulv er ikke nævnt overhovedet.

'Vinduerne i udestuen er anmærket med slid og nedbrud i tilstandsrapporten (K2)', stemmer ikke overens med teksten eller indholdet i tilstandsrapporten ...

...

'K3 anmærkning om tagvand, der bliver ledt ud på terræn ved udestuen og opfugter sokkel/fundament.'

...

Indikerer på ingen måde det reelle skadesomfang på udestuen, hverken i taget (hvor det sejler ind gennem), vinduespartier som har nedbrydning for neden, skydepartiet som ikke kan køre, eller stolper som har markante nedbrydninger i jordniveau.

'grundkonstruktionerne består af de nedbrudte vinduespartier' Er tilsvarende en ny formulering, som i øvrigt ikke stemmer overens med forholdene. Stolperne bærer en bjælke, som igen bærer spærerne og derefter taget, og dermed danner hovedkonstruktionen.

Bemærkningen *'udestuen skal formentlig nedrives indenfor kort tid, og evt. genopføres'*. Den tilstand er ny, og fremgår absolut ikke af tilstandsrapporten, og må i øvrigt stå for Dansk Boligforsikrings egen regning. Ved købet vurderede vi udestuen som værende beskrevet i tilstandsrapporten

– trængende til maling, og i øvrigt med udbedring af en rude og lidt tilretning af nedløbet, alt sammen som beskrevet.

Forhold 4 – udestuens tag

Teksten i brevet *'udestuens tag er plastplader, som ligger ret fladt. Plasttaget er stødt op til en lægte under husets eternit-tagplader, og blot fuget. Fugen er slidt (udløb af levetid)'*. Havde også været en MEGET nyttig oplysning at have haft i tilstandsrapporten.

I denne står taget (tagene) alene nævnt under sælgeroplysningerne;

...

Der står der at sælger har kendskab til utæthederne, og at disse er udbedret – altså HAR været utætte.

Det utætte tag gør udestuen fuldstændig ubrugelig i regnvejr – det sejler ind (se de tidligere fremsendte fotos). Værdien af udestuen er derfor LANGT fra vores vurdering på købstidspunktet.

Forhold 5 – carport/skur, stolper og beklædning

I tilstandsrapporten side 19 af 20 står at fundamenterne er af beton

...

Stolperne er med rådgangreb i jordniveau, havde carporten som angivet stået på betonsokler, havde denne haft en længere forventet levetid, og derfor også en helt anden værdi i forbindelse med købet af huset. En genbesigtigelse af om huset står på beton, og om stolperne har nedbrydning/råd, ville være en god ide. Ingen af delene er korrekt angivet i tilstandsrapporten.

Forhold 6 – stikkontakter i skur

Går under bagatelgrænsen, hvilket også blev aftalt ved besigtigelsen den 3. april 2019.

Forhold 7 – belægningen

Forholdet gælder inde i udestuen, de udvendige fotos indikerer bare niveauet og omfanget. Udestuen står praktisk talt under vand i regnvejr, ud over at de hævede terrassebrædder slører at der er vand under dem, så står vinduespartier og øvrig udestuekonstruktioner under vand i terrænniveau.

Forhold 8 og 9 – døre

Bliver optalt som enkeltskader, og kommer derfor under bagatelgrænsen, men det ER da utroligt at man ikke ser dette ved besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. – forholdet er tidligere aftalt accepteret, ikke værende dækket.

Forhold 10 – hult lydende klinker i entre

Uanset om gulvet er eller ikke er vandbelastet, er det ikke nævnt i tilstandsrapporten – gulvet har en skade, og har derfor ikke den korrekte værdi i forhold til vor samlede vurdering i forbindelse med købet, den skulle have været med i tilstandsrapporten efter vor bedste overbevisning. Vi kender ikke noget til hvor gammelt gulvet er.

Forhold 11 – gulvklinter i bruserum

Hele badet er vådrum, og løse og hule klinker SKAL benævnes med K3, forholdet er registreret i bl.a. brusenichen. Det nævnes at *'badeværelset er renoveret i nyere tid, og det antages, at der er etableret vådrumssikring'*.

Set i lyset af de øvrige udbedringer og forhold på ejendommen i øvrigt (se også forhold 12), kan vi IKKE finde belæg for at ANTAGE at der er lavet vådrumssikring. Forholdet er IKKE korrekt beskrevet og kræves udbedret.

Forhold 12 – gulv i stort badeværelse

Bemærkningen, *'at der er lagt nye klinker ovenpå de oprindelige i nyere tid. Gulvet har en smule bagfald – det oprindelige klinkegulv er ikke rettet op, da de nye klinker blev lagt'*, er også ny – fremgår heller ikke af tilstandsrapporten. I øvrigt har gulvet som nævnt bagfald og i naborummet der trægulve – så grundlaget for den vurdering til dette punkt mener vi fortsat er helt forkert. Forholdet er IKKE beskrevet i tilstandsrapporten og kræves udbedret.

Forhold 13 – revner i væggene

Vi mener revner/skader i det omfang i gasbetonvægge er mere end normalt, og burde være registreret i tilstandsrapporten. Klagen fastholdes.

Forhold 14 – løse kabler i loftsrum

Vi kender ikke udgiften til at få kablerne i loftsrummet lovliggjort, så klagen fastholdes.

Med ovennævnte supplerende forklaringer ønsker vi fortsat at fastholde klagen over forsikringens afvisning af punkterne, da der jo er fejlregistreret på flere områder i tilstandsrapporten.

...

Og som tidligere nævnt har vi, da vi har købt huset, en forventning at forholdene var som angivet i tilstandsrapporten. Vi har indrettet vores boligbudget og økonomi efter bl.a. dette – så alt andet lige har vi lidt, eller får vi et tab grundet denne alt for dårlige tilstandsrapport."

Selskabet har genbesigtiget den 26/2 2020 og har i brev af 3/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 2: Gavlbeklædning

Vores kunde har fortsat ikke indhentet tilbud på udskiftningen. Erstatningen opgøres derfor i henhold til konsulentens estimat til kr. 37.500 kr – se bilag E.

Forhold 3 og 4: Udestue, vinduer og stolper samt tag:

Vores konsulent har genbesigtiget udestuen.

Vinduerne – som udgør den største del af udestuens konstruktion – er anmærket i tilstandsrapporten og kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Stolperne er ikke særskilt anmærket, og da vores konsulent bekræfter, at der er nedbrud i dem, der formentlig har været tilstede også ved overtagelsen i januar 19, dækkes de under ejerskifteforsikringen.

Erstatningen opgøres til kr. 11.250,- som estimeret af vores konsulent.

Stolperne er rådnet pga. udløb af levetid – konstruktionen er 32 år gammel, og da den er lavet som en simpel konstruktion med træ mod jord, kan det ikke holde længere. Der kan formentlig fradrages for slid og ælde, men da det er usikkert hvilken afskrivningstabel, det skal ske efter, og henset til udgiftens størrelse, frafaldes afskrivningen.

Klager har en forventning om, at konstruktionen var bedre, herunder at den stod på betonfundamenter. Det er ikke et forhold, som kan dækkes under ejerskifteforsikringen, der dækker de konkrete konstruktioner som de er.

Sælger har oplyst, at der er utætheder i taget på både udestue og carport. Vores kunde har dog opfattet det sådan, at det var en tidligere utæthed, som var udbedret. Den tvivl lader vi komme vores kunde til gode. Vi dækker derfor en reparation af overgangen mellem taget på hus og udestue med kr. 8750,- som estimeret af vores konsulent.

Mht. gulvet, har vores konsulent ikke kunne se egentlige skader (nedbrud, råd) i gulvet.

Der er faldet utroligt meget vand i DK op til besigtigelsen, og der stod vand både udenfor udestuen (se fotos) og lige under gulvet i udestuen, som ligger på sand (se konsulentens notat). Det er anmærket i tilstandsrapporten, at tagvand bliver ledt ud på terræn ved udestuen (K3). Et sådant forhold skal udbedres, for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele. Vores kunde ses ikke at have udbedret den anmærkning.

Hvis der er opstået skader i strøer under udestuen (vores konsulent har ikke set nedbrud, men der stod vand), kan det ikke kræves dækket – det kunne være undgået ved at aflede vandet væk.

Vi er fortsat ikke klar over, hvad klager ønsker, der skal ske med udestuen, som efter vores opfattelse er udtjent og enten bør nedrives og evt. totalt udskiftes/renoveres.

De opgjorte erstatningsbeløb for tætning af tag og for udskiftning af stolper vil blive udbetalt – med fradrag af selvrisko – mod fremsendelse af faktura, der dokumenterer udbedring – jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Forhold 5 – Carport/skur, stolper og beklædning

Klagers forventninger til en anden og bedre konstruktion af carporten kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Konstruktionen af carporten er helt sædvanlig med stolper direkte i jord og med træbeklædning. Træbeklædningen er anmærket i tilstandsrapporten med en K2, den har vi afvist.

Vores konsulent bekræfter, at stolperne i carporten er med nedbrud/begyndende nedbrud – se hans genbesigtigelsesnotat.

Da nedbruddet formentlig var tilstede ved overtagelsen, dækkes det.

Erstatningen opgøres i henhold til konsulentens estimat til kr. 25.000,-. Som anført ovenfor, vil der formentlig kunne fradrages for slid og ælde – konstruktionen er 37 år og levetiden er udtjent (træ i jord). Vi frafalder kulancemæssigt at fradrage i erstatningen for slid og ælde.

Mht. taget har sælger oplyst i tilstandsrapporten, at det er utæt. Vores kunde har opfattet det som om, at det var udbedret.

Trapezpladerne (plasttag) er tydeligvis hullede, og det kan undre, at klager ikke har set det før købet. Den underliggende trækonstruktion er ikke skadet – se konsulentens notat.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94433

Udgiften til udskiftning estimerer konsulenten til 20.000 kr. Der kan fradrages i erstatningssummen efter tabel L – plastplader, 1 lag. Plastpladerne er formentlig fra carportens opførelse, 37 år, og i henhold til tabel L, er erstatningen 0%. Der kommer derfor ingen erstatning til udbetaling.

...

Forhold 7 – belægning

Ingen yderligere bemærkninger – vi har forholdt os til gulvet i udestuen ovenfor."

Til dette har klageren fremsendt brev af 23/3 2020 fra sin byggerådgiver, hvori det bl.a. er anført:

"Ad. 1 Facadesten knækket – udgået

Der blev konstateret enkelte knækkede facadesten.

Konsulenten vurderede tidligere at en udbedring ikke ville overstige selvriskoen på kr. 5.000 og er allerede af den grund ikke omfattet af dækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Det er der stadig enighed om.

Ad. 2 Gavlbeklædning

Skaden er accepteret som dækningsberettiget af DB.

Det oplyses fejlagtigt, at kunden (jer) ikke har indhentet tilbud på udskiftningen – dette er IKKE korrekt.

De fremkomne tilbud som I indhentede, vil jeg foreslå at I får medsendt sammen med dette notat til Ankenævnet, så de kan få det reelle billede af arbejdet.

Ad. 3 udestue vinduer og stolper

Jeg er fortsat IKKE enig. Tilstandsrapporten beskriver IKKE forholdene som de er, se tidligere kommentarer nedenfor.

...

Skydedøren (som ikke er et vindue) kører faktisk direkte på fliserne, og styres blot i toppen, den burde også have været nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 3 & 4 Udestue – er fejlagtigt samlitret med stuehuset (litra A).

I skal fastholde at, det angivne i tilstandsrapporten pkt. 3.2 er direkte forkert beskrevet !!!

I udestuen er der nedbrydning i vinduer, udfaldne glaslister begyndende råd. Skydedøren er ved at falde fra hinanden, og kan ikke køre. Bærende stolper er rådne ved terræn, tag og sammenbygningen er ikke tæt, – det regner ind flere steder i tagfladen og ved sammenbygningen og der står vand under gulvbrædderne i regnvej, som anvist ved besigtigelsen, desuden står udestuen direkte ned på belægningen/jorden. Det har INTET med en fuge at gøre i taget. Sælger oplyser rigtigt at udestuetaget har været utæt, og at han har udbedret dette (se side 14 i tilstandsrapporten). Jeg vil foreslå DB at gennemlæse mit tidligere notat dateret 4. februar 2019 igen og se på de fotos der er i dette.

Udestuen er direkte ubrugelig, og vandet sejler ned, ind og ind under !!.

Dette fastholdes, da den reelle stand og skader slet ikke er retvisende i tilstandsrapporten.

Ad. 4 Udestuen tag

Sælger har svaret ja til at der er eller har været utætheder i udestuen. Det fremgår ikke af sælgeroplysninger at utætheden i udestuen er udbedret, jeg må derfor lægge til grund af taget ikke er udbedret.

Som tidligere angivet vil jeg medgive at, jeg finder det mærkværdigt at den byggesagkyndige ikke har kommenteret på misfarvninger på spær, som netop for en byggesagkyndig skulle indikere at taget er utæt.

Det er ikke kun i overgangen det sejler ind, det ses tydeligt på de markante skjolde på spærerne, og på de tidligere fremsendte fotos.

Ad. 5 Stolper i jord.

I henhold til tilstandsrapporten står der at udestuen står på betonfundamenter.

Havde udestuen stået (inkl. vinduer) på betonfundamenter, som angivet i tilstandsrapporten, så havde hele udestuen haft en helt anden værdi og holdbarhed – derfor fastholdes kravet om en erstatning grundet dette værditab. Udestuen skulle måske have været udeladt i tilstandsrapporten, begrundet med ingen reel anvendelsesværdi.

Ad. 5 Carport/skur, stolper og beklædning

I tilstandsrapporten står at carporten står på betonfundamenter, det gør den ikke !!.

Som ved udestuen – havde carporten (og skuret) stået på betonfundamenter, som angivet i tilstandsrapporten, så havde den haft en helt anden holdbarhed, og derfor kan man heller ikke nedskrive værdien (træ i jord) – konsulentens accepterede erstatning på 25.000 anses for værende alt for lidt til at udbedre dette.

...

Ad. 7 Belægning

...

Nu er forholdet INDE i garagen. (Som i øvrigt jo ikke står på noget fundament da stolperne er nedgravet)

Ad den grund er der da risiko for en skade.

Ad. 8 Indvendige døre

Hvis den byggesagkyndige har haft bind for øjnene ved gennemgangen, finder vi det måske rimeligt nok ikke at notere disse huller, men ellers er det simpelthen ikke fagligt korrekt registreret. I øvrigt vil jeg henvise til mine tidligere kommentarer, og fortsatte forhold til erstatning.

Korrekt at det er et hul i hver dør, og når man anser dette for enkeltskader, så er udgiften under de 5000 kr./dør.

Ad. 9 entre/facade dør

Forholdet blev afvist ved besigtigelsen allerede fordi en udbedring ikke ville overstige selvriskoen

jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.4

Må sikkert derfor accepteres.

Ad. 10 Hultlydende klinker i entre

Svaret er direkte forkert fra DB.

I tilstandsrapportens pkt. 7.2 er gulvet IKKE anmærket med K1, det er gulvtæpperne derimod.

Men det er korrekt at teksten siger, at der er klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entre.

Ad. 11 gulvklinker i lille badeværelse

Pkt. 11 fastholdes, se nedenfor – det er i den grad fejlkarakter der er givet !!

...

Løse gulvklinker i brusenichen skal have karakteren K3, det burde DB også vide, det er grundlæggende viden som Byggesagkyndig, at revner og skader i vådrum.

En anden skade (nævnt under samme karakter/skade) er løse klinker under radiatoren, i noten står at der her er vådrumssikring.

Dette er umuligt på det foreliggende grundlag at finde ud af om der er vådrumssikring – fald, klæbning tyder mest af alt på selvbyg.

Der beskrives ligeledes at der er vådrumssikring, og at der er tale om et område uden direkte vandbelastning – om dette er gældende for skaden under radiatoren eller i brusenichen, fremgår ikke af teksten, **men det er vel svært at forestille sig en bruseniche uden vandbelastning.**

Samme forhold gør sig gældende under pkt. 6.2., dette er ligeledes direkte forkert, ellers har den byggesagkyndige overset de løse fliser i brusenichen.

Vi har i vort notat dateret 4. februar 2019 side 6 påpeget at fliser i brusenichen ligeledes har områder med mangelfuld vedhæftning i vådzone. Dette punkt er af en eller anden grund slet ikke kommenteret i brevet fra DB. Om dette skyldes at dette også skal henføres til pkt. 6.2 i tilstandsrapporten, altså udenfor området med vandbelastning, eller hvad der er sket her er uvis.

Det korte af det lange er at det hele er K3, og at der er nærliggende risiko for skader, og dette fastholdes herfra.

Ad. 12 gulv i stort badeværelse

Kravet i pkt. 12 fastholdes, se nedenfor !!!

Der er fald fra hvor man står på gulvet og ud mod trægulvet i soveværelset. Gulvet er nyere renoverede, men der er ikke de krævede 30 mm mellem gulvafløb og gulvene i det tilstødende rum, ligesom bagfaldet er indenfor vådzone.

Omkring afstande det vådrum og definition af vådrum, vil jeg henvise til SBI's anvisning By og byg 200.

Der er derfor nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele/rum, altså K3.

Ad. 13 Revner i vægge

Tilstandsrapporten er direkte misvisende for omfang og udbredelse af revnerne i huset.

Ankenævnet for Forsikring

13.

94433

...

Ud over værelset er der ikke nævnte revner flere steder i stuen og i køkkenet.

Antallet og omfanget er væsentlig anderledes end det i tilstandsrapporten nævnte, og karakteren vurderes værende K2.

Krav om udbedring holdes.

Ad. 14 Elinstallation på loft

Her vil jeg fortsat foreslå jer at få elinstallationen eftergået, som [selskabets besigtigelseskonsulent] lagde op til.

Og så tager en videre beslutning derfra omkring installationen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af en byggeteknisk gennemgang af 4/2 2019 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår det bl.a.:

"Huset består ud over beboelsen på ca. 136 m² og den nævnte Carport på ca. 20 m² af et redskabsrum på ca. 10 m² samt en udestue på 3x6,3 m i alt på ca. 20 m² (de sidste to bygninger er ikke nævnt i tilstandsrapporten).

Til ovennævnte og bygningerne har jeg følgende bemærkninger:

Beboelsen;

...

Ydervægge:

...

Mursten itu efter vinduesmontage. (K1)

...

Gavlbeklædningen har begyndende råd nederst i pladerne.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Vinduer og døre:

...

Dørtrin mellem bryggers og stue ligger løs. (K2)

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Døren her slæber på

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Fjedrene i låsekasserne i de indvendige døre er generelt 'trætte' i samtlige døre. (K2)

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Flere indvendige døre har huller (K2)

Note: Dørpladerne er 30 mm, og nye er 40 mm så det er hele dørsættene der skal skiftes.

Note: kun døren på det højre billede er nævnt i tilstandsrapporten, som K1.

...

Fordøren hænger og slæber på i bunden, og er svær at låse.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Vådrum (bad, toilet og bryggers)

...

Gulvklinker har her sluppet underlaget i forgangen (K1).

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Gulvklinker har her mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche, vådzone (K3).

Note: Er i tilstandsrapporten fejlagtig oplyst med karakteren (K1). Der er ingen sikkerhed for vådrumssikring.

Der er risiko for at der kan trænge vand ned i de underliggende konstruktioner, med skade til følge.

...

Vægfliser i brusenichen har mangelfuld vedhæftning, vådzone (K3).

Note: Er i tilstandsrapporten fejlagtig oplyst med karakteren (K1). Der er risiko for at der kan trænge vand ned i de underliggende konstruktioner, med skade til følge.

...

Gulvet i badeværelset har fald bort fra gulvafløbet, ud mod trægulv. (K3)

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Der er risiko for at der kan trænge vand ned i de underliggende konstruktioner, med skade til følge.

...

Indervægge/skillevægge.

...

Flere steder i indervæggene er der revner. Værelse, flere i stuen og køkken (K2)

Note: I tilstandsrapporten er kun revner på de to øverste billeder der er nævnt, disse er registreret med karakteren (K1).

...

Installationer.

...

Kabler ligger løse på loftet Ikke nævnt i elrapporten. Huset bør have et eltjek, for sikring af elinstallationens lovlighed.

Udestuen;

Udestuen er ca. 20 m2. Træværket har tegn på udbredt nedbrydning.

Note: Er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten, det eneste der er nævnt er en rude der er itu.

Tagkonstruktion:

Tag og sammenbygning mod boligen er utæt, spær, terrassegulv m.v. har tydelige tegn på periodisk opfugtning (K3)

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ydervægge:

Se vinduer og døre.

Vinduer og døre:

...

Vinduer og døre har ituslåede ruder, og udbredt nedbrydning i træværket. (K3). Træet ligger direkte i niveau med terræn. Træ i forbindelse med jord forringer træets levetid.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Skydedørspartiet har udbredt nedbrydning, og kører dårligt (K2)

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Fundamenter og sokler.

...

Udestuen står på nedgravede stolper.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Træ i forbindelse med jord forringer træets levetid.

...

Gulvkonstruktion og gulve.

...

Gulvet i udestuen har tydelige skjolder efter massiv påvirkning af regnvand.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Carport og redskabsrum;

...

Tagkonstruktion:

Ingen bemærkninger ud over det i tilstandsrapporten nævnte.

Ydervægge:

...

Træ og træværk går ned til terræn (K2) – Træværket bagerst i redskabsrummet har begyndende råd.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Træ i forbindelse med jord forringer træets levetid.

...

Både carport og redskabsrum står på nedgravede stolper. Træ i forbindelse med jord forringer træets levetid.

Note: I tilstandsrapporten står at fundamenterne er i beton.

...

Belægningen ved afløbet i Carporten er sunket. Formodentlig en utæthed/skade på afløbet.

Note: Er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Karaktererne i ovennævnte bemærkninger, er givet efter retningslinjerne i huseftersynsordningen.

...

Konklusion:

Den nævnte tilstandsrapport ..., er på ovennævnte områder mangelfuld, og er derfor absolut ikke retvisende for ejendommen.

I skal klage over rapporten og dens indhold."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/4 2019 fremgår det bl.a.:

"Forhold nr. 8: Indvendige døre

Konstruktion/opbygning:

35 mm celledøre

Beskrivelse:

Kunde anviser 2 døre med hul i, og 4 døre hvor fjedre til greb i låsekasse, er knækket, så greb hænger, se foto 35-40

Den ene dør er beskrevet i TR side 9, foto 38

Konklusion:

Udløb af levetid for låsekasser / nedslidt

Der er huller i dør

Alderen på det skadede:

40 år, fra husets oprindelse

Konstruktiv betydning:

Nej

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, en dør anmærket i TR

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurderes ikke at skulle behandles, under bagatel,

Mellemdørs lås: 4 x 100 kr.

Dørplade i egefiner ca. 1.600-1.800,00 inkl. moms

Tømrer max. kr. 1.500,00 inkl. Moms

Forhold nr. 10: gulvklinter i Entre

Konstruktion/opbygning:

Klinker på betongulv

Beskrivelse:

Kunde anviser klinker i entre, hvor der er enkle klinker som er hul lydende, ingen foto

FT mener de burde have været anmærket i TR

Der ses ingen skader, revner o.l.

Konklusion:

Enkle klinker er hul lydende, enten mangel på lim ved montering eller blevet løs med tiden.

Alderen på det skadede:

40 år

Ankenævnet for Forsikring

17.

94433

Konstruktiv betydning:

Nej.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, anmærket i TR

...

Forhold nr. 11: gulvklinter i bruserum

Konstruktion/opbygning:

Nærmest nyt badeværelse, betongulv med gulvvarme og klinter

Beskrivelse:

Kunde anviser bruseniche hvor der er enkle klinter på gulv og en enkel på væg som er hul lyden-
de, se foto 46-48

Der ses ingen skader eller revner, FT oplyser det er fejlagtigt oplyst med en K1

Konklusion:

Der er ingen skader, klinter er kun anmærket med en K1, i vådrumszone

Alderen på det skadede:

1-2 år.

Konstruktiv betydning:

Nej

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej, det antages at der vådrumssikring. Fuger er intakte.

...

Forhold nr. 12: bagfald på klinter i det storebadeværelse

Konstruktion/opbygning:

Klinkegulv på betongulv.

Beskrivelse:

Kunde anviser gulv med bagfald, gulvet falder fra midten og ud i mod dør til entre, se foto 51-52
Gulvklinter ser ud til at være monteret på de eksisterende, se foto 50

Konklusion:

Gulv er ikke rettet op da der en gang er blevet lagt nye klinter på.

Alderen på det skadede:

20-30 år, alder kendes ikke

Konstruktiv betydning:

Nej. Det er under for den vandbelastet zone.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er ingen skader

...

Forhold nr13: revner i vægge

Konstruktion/opbygning:

10 cm gasbeton vægge

Beskrivelse:

Kunde anviser værelse, hvor der ses små revner som er lukket med maling se foto 53 - 54

...

I stue ses også en revne, som er lukket med maling, se foto 56

Konklusion:

Revner i gasbeton vægge er helt normal forekomst i denne type huse.

Alderen på det skadede:

Små revner i tapetet.

Konstruktiv betydning:

Nej, kun kosmetisk

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej,

...

Forhold nr. 14: løs kabel på loft

Konstruktion/opbygning:

Blød kabel og stikkontakt

Beskrivelse:

Kunde anviser kabel og stikdåse som ligge løst på isolering på loftet. Se foto 61

Konklusion:

Kabel og dåse mangler fastgørelse o.l.

Alderen på det skadede:

10-15 år?

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurderes ikke at skulle behandles, under bagatel grænsen."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 26/2 2020 fremgår det bl.a.:

"Forhold nr. 1: Carport og Skur, stolper m.m. (BYGN. B)

Konstruktion/opbygning:

Carport/skue i træ på stolper se udklip, carport.PNG

Beskrivelse:

Kunde anviser stolper som går i direkte i jorden og beklædning som går til terræn.

Kunde anviser at fundament er fejlbeskrevet i konstruktioner, i TR side 19 punkt 4 står Beton

Stolper på carport og skur fremstår d.d. meget opfugtet og 4-5 stolper er med begyndende råd, hovedsagelig imod skel. 1 stk. stolpe ved dør til have er helt rådnet i bund og er knækket helt over, Denne stolper er kommet til på et senere tidspunkt. se udklip, carport.PNG

Andre stolper ses kun med overfladist nedbrud, men opfugtet. Foto 2-18

Kunde har bygge nyt skur i forlængelse med det oprindelige, og gravet beklædning fri på have siden. Foto 8-10

Taget med plast trapezplader, ses med huller og træværk ses opfugtet med skjoldet og alger. Men ingen nedbrydning foto 19-21

Træbeklædning i hjørne af skur imod skel/carport ses indvendig noget opfugtet ud, se foto 17

Konklusion:

Carport er opført iht. tegninger med stolper gravet i jord. Se udklip, skur.PNG

Beklædning er udført rimelig tæt til terræn, og græs er med tide vokset op over underkant,

Det er klar at træstolper som er gravet i jord ikke holder så længe som havde de stået på beton-fundamenter.

Stolper fremstår alderstilsvar/forventeligt efter snart 40 år,

Alderen på det skadede:

37 år, carport er fra 1982

Konstruktiv betydning:

Beklædning og stolper vil nedbrydes med tiden.

Spær m.m. vil også med tiden nedbrydes hvis ikke taget tætnes

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

5-6 stolper er med råd/begyndende råd, tagplader er med huller

Det giver ikke skader på andre bygningsdele.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Tagplade skiftes og evt. udføres med en vindskele inddækning i kant på stern

Anslået pris kr. 15-16.000,00 ekskl. moms

Stolper med råd og begynde råd skal på et tidspunkt skiftes (lidt svært hvor der sider beklædning på i skur.)

Anslået pris kr. 18-20.000,00 ekskl. Moms

Forhold nr.: 3, Udestue er nedbrudt med råd i stolper , gulv og tag m.m.

Konstruktion/opbygning:

Prodex udestue model 817, i træ, se udklip, udestue.PNG

Beskrivelse:

Kunde anviser udestue, som ikke står på fundament. Som BS notere på side 19 i TR under sokkel bygning A

Som vinduer i udestue er noteret/anmærket under. (Bygning A)

Gulv i udestue ligge tæt på terræn, der er sand under,

Stolper:

Stolper som direkte i jord, fremstår meget opfugtet, men der står også en del vand på terræn/fliser omkring.

2 – 3 stolper er med råd/begynde råd, se udklip.udestue.PNG og foto 22-28

I TR oplyses det, at tagvand blive ledt direkte ud på terræn og giver øget risiko for opfugtning. Foto 40

Tag:

Overgangen imellem udestuetag og hustag er utæt, der kommer vand ind så snart det regner.

Der er ikke rigtig lavet nogen form for tætning i overgang, det er kun fuget. Foto 32-33

Spær og sternbrædder m.m. ses med skjolder, men ingen råd/nedbrud.

Gulv:

Gulv/terrassebrædder er opfugtet og med mos/algerbegrøning under utæthed i tag

Der ses blank vand under terrassebrædder/gulv og bunden er udført i sand

Det er enkle steder muligt, at stikke en skruetrækker ned i strøer som også virker opfugtet, men står d.d. også i vand. Foto 29- 31

Konklusion:

Manglende vedligeholdelse, samt mangelfuld/dårlig konstruktion.

Der er store ophobninger af vand på terræn omkring udestue samt ind på udestue.

Så vinduer og stolper står nærmest under vand.

Der mangler en sammenbygning imellem de to tage. I form af en dug o.l. som går op under tagplader på huset.

Der er vand under terrassebrædder fra utæt tag og evt. også fra vandindtrængen fra udvendig terræn.

Alderen på det skadede:

32 år, udestue er fra 1987

Konstruktiv betydning:

Udestue vil med tiden, blive helt nedbrudt, og i værste fald falde sammen.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Tag:

Der skal monteres en membran på tagplader på udestue som føres op under tagplader på huset.

Anslået pris kr. 6-7.000,00 ekskl. moms

Stolper:

Stolper udskiftes. Evt. i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Anslået pris kr. 7-9.000,00 ekskl. moms Terræn udv. bør ændres ang. højde og flad inden arbejdes påbegyndelse

Gulv:

Demontering af terrassebrædder ca. op til en meter fra hus. For udtørring underlag og tømmer. Evt. skal der skiftes strøer hvis der er råd. Terræn udv. bør ændres ang. højde og flad. Da dette også give vand ind under gulv.

Anslået pris kr. 7-9.000,00 ekskl. moms. Terræn udv. bør ændres ang. højde og flad inden arbejdes påbegyndelse.

Forhold Nr.: 3, Gavlbeklædning Genbesigtigelse af gavle for råd og løsning.**Konstruktion/opbygning:**

Sporet krydsfinerplader

Beskrivelse:

Kunde anviser gavlbeklædning i begge gavle som har begyndende nedbrud i bund se foto 38-39 Og 42-43

Ved besigtigelsen blev det bemærket, at der var nogle udhængsbrædder med råd se foto 41 & 43 Tagplader i denne ende/gavl slutter med en bølgebund ind under vindskedebrædt, foto 40 & 43

Konklusion:

Manglende vedligeholdelse.

Alderen på det skadede:

40 år

Konstruktiv betydnings:

Beklædning. Det vil på sigt blive så nedbrudt at der kan komme vand i hulmur m.m.

Udhæng kan/vil med tid blive så nedbrudt at det kan falde ned

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

-6 underbeklædningsbrædder er med råd, evt. et stykke af udhængsspær, /ikke konstateret d.d. d)

Der er ikke skader på andre bygningsdele

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Der kan monteres ny beklædning uden på eksisterende for at stoppe videre nedbrydning

De nederste 5-8 cm. kan evt. bort skæres og erstattes med anden krydsfiner inder montering af ny beklædning.

Anslået pris kr. 18-20.000,00 ekskl. moms

Der kan monteres en bane Vakaflex på den sidste bølgetop og ind under vindskede når denne skal skiftes.

Underbeklædnings brædder med råd skiftes,

Anslået pris kr. 8-10.000,00 ekskl. Moms

...

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT ligger meget i, at fundament til udestue og carport er fejlbenævnt. Og ikke er beton.

Og om skyde dør i udestue også høre ind under vinduer i udestue."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang**2.1**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1979 og har en carport og redskabsrum fra 1982 og en udestue fra 1987. Klageren overtog ejendommen den 21/1 2019 og har den 4/2 2019 anmeldt flere forhold til forsikringen. Selskabet har anerkendt at dække råd i gavlbeklædninger og har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække råd i stolper i udestuen og carporten og en utæt overgang mellem taget på huset og på udestuen. De påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

1. Knækkede facadesten

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at en udbedring af forholdet ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

2. Råd i gavlbeklædning

Der er konstateret råd i gavlbeklædningen nederst på begge gavle og en uhensigtsmæssig afslutning af tagpladerne, der har medført rådskader på underbeklædningsbrædder i udhænget. Selskabet har anerkendt at dække en reparation af gavlene ved at montere en ny beklædning oven på den eksisterende, og under sagens behandling ved nævnet at dække en tætning af taget ved vindsleden og udskiftning af underbeklædningsbrædder med råd. Selskabets besigtigelseskonsulent har kalkuleret reparationsomkostningerne til 37.500 kr. inkl. moms.

Klagerens krav er udskiftning af gavlene, og hun har fremsendt et tilbud på 66.531,25 kr. inkl. moms.

Nævnet kan ikke kritisere den udbedringsmetode, som selskabet har lagt til grund for sin erstatningsopgørelse, og nævnet kan ikke kritisere selskabets erstatningstilbud på 37.500 kr. inkl. moms.

3. og 4. Udestue

Klageren har anmeldt, at udestuen er nedbrudt og står på nedgravede stolper og ikke på et fundament som anført i tilstandsrapporten.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække udskiftning af rådskadede stolper og en tætning af overgangen mellem taget på huset og på udestuen. Selskabets besigtigelseskonsulent har kalkuleret de samlede reparationsomkostninger til 20.000 kr. inkl. moms. Selskabet har afvist at dække de øvrige anmeldte forhold ved udestuen.

Af tilstandsrapporten fremgår det under punkt 1.6 Tagrende/tagnedløb, at "Tagvand bliver ledt ud på terræn ved udestuen. Note: Dette kan medføre u hensigtsmæssige opfugtninger i sokkel/fundament". Den bygningssagskyndige har givet forholdet karakteren K3, som beskriver en kritisk skade. Under punkt 3.2 Vinduer fremgår det, at "Vinduer i udestue fremstår generelt med udtørring og manglende overfladebehandling, og der er trænedbrydninger i vinduerne flere steder. Der er en enkelt revnet rude i udestuen". Den bygningssagskyndige har givet forholdet karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade. I tilstandsrapportens afsnit om "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" fremgår det, at beboelsesbygningen har fundamenter af beton.

Af notat af 4/2 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at "Tag og sammenbygning mod boligen er utæt, spær, terrassegulv m.v. har tydelig tegn på periodisk opfugtning (K3) ... Vinduer og døre har ituslåede ruder og udbredt nedbrydning i træværket (K3). Træet ligger i direkte i niveau med terræn. Træ i forbindelse med jord forringer træets levetid ... Skydedørspartiet har udbredt nedbrydning og kører dårligt (K2) ... Udestuen står på nedgravede stolper ... Træ i forbindelse med jord forringer træets levetid ... Gulvet i udestuen har tydelige skjolder efter massiv påvirkning af regnvand".

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 26/2 2020 fremgår det, at "Stolper som direkte i jord, fremstår meget opfugtet, men der står også en del vand på terræn/fliser omkring. 2-3 stolper med begyndende råd ... Overgangen mellem udestuetag og hustag er utæt, der kommer vand ind så snart det regner. Der er ikke rigtig lavet nogen form for tætning i overgang, det er kun fuget ... Spær og sternbrædder m.m. ses med skjolder, men ingen råd/nedbrud ... Gulv/terrassebrædder er opfugtet og med mos/algebegroning under utæthed i tag. Der ses blank vand under terrassebrædder/gulv, og bunden er udført i sand. Det er enkle steder muligt, at stikke en skruetrækker ned i strøer, som også virker opfugtet, men står d.d. også i vand".

Ankenævnet for Forsikring

25.

94433

Nævnet finder, at oplysninger i tilstandsrapporten til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktioner ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på. Nævnet henviser til sag 81.598.

Nævnet finder, at det forhold, at udestuen ikke er bygget på et støbt fundament, ikke i sig selv nedsætter udestuens værdi eller brugbarhed og udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er usædvanligt, at udestuer er bygget som forholdsvis simple konstruktioner.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har ydet forsikringsdækning til udskiftning af rådskadede stolper og tætning af overgangen mellem taget på huset og på udestuen og har afvist klagerens øvrige krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om nedbrydning af vinduer, og at skydedørspartiet efter nævnets opfattelse må betragtes som et oplukkeligt vinduesparti. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at tagvand ledes ud på terræn ved udestuen, og at dette kan medføre opfugtninger og udgør en kritisk skade. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ved selskabets genbesigtigelse ikke har påvist utætheder andre steder i taget end ved overgangen mellem udestuetaget og hustaget.

5. Carport med redskabsrum

Klageren har anmeldt, at carporttaget er utæt, at beklædningen på redskabsrummet har begyndende råd, og at bygningen står på nedgravede stolper og ikke på et fundament som anført i tilstandsrapporten.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække udskiftning af rådskadede stolper. Selskabets besigtigelseskonsulent har kalkuleret reparationsomkostningerne til 25.000 kr. inkl. moms. Selskabet har afvist at dække de øvrige anmeldte forhold ved carporten.

Af tilstandsrapporten fremgår det under punkt 1.1 Tagbelægning, at "Plastagplader har huller, revner og defekter. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner". Den bygningsagskyndige har givet forholdet karakteren K3, som beskriver en kritisk skade. Under punkt 2.2 Beklædninger fremgår det, at "Træbeklædninger sidder for tæt på terræn. Note: Organiske beklædninger bør holdes fri af terræn, krav i bygningsreglementet er 15 cm. Dette medfører uhensigts opfugtning og forringet levetid". Den bygningsagskyndige har givet forholdet karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade. I tilstandsrapportens afsnit om "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" fremgår det, at carporten har fundamenter af beton.

Af notat af 4/2 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det om tagkonstruktionen, at der er "Ingen bemærkninger ud over det i tilstandsrapporten nævnte ... Træ og træværk går ned til terræn (K2) – Træværket bagerst i redskabsrummet har begyndende råd ... Både carport og redskabsrum står på nedgravede stolper. Træ i forbindelse med jord forringet træets levetid".

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 26/2 2020 fremgår det, at "Stolper på carport og skur fremstår d.d. meget opfugtet og 4-5 stolper er med begyndende råd, hovedsagelig imod skel. 1 stk. stolpe ved dør til have er helt rådnet i bund og er knækket helt over ... Andre stolper ses kun med overfladisk nedbrud, men opfugtet. ... Taget med plast trapezplader, ses med huller og træværk ses opfugtet med skjoldet og alger. Men ingen nedbrydning ... Træbeklædning i hjørne af skur imod skel/carport ses indvendig noget opfugtet ud".

Nævnet finder, at oplysninger i tilstandsrapporten til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktioner ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på. Nævnet henviser til sag 81.598.

Nævnet finder, at det forhold, at carporten ikke er opført på et støbt fundament, ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed og udgør en skade i ejerskifteforsikringens for-

Ankenævnet for Forsikring

27.

94433

stand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er usædvanligt, at carporte er bygget som forholdsvis simple konstruktioner.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har ydet forsikringsdækning til udskiftning af rådskadede stolper og har afvist klagerens øvrige krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at trapezpladerne har huller, revner og defekter, hvilket giver risiko for fugtindtrængen og udgør en kritisk skade. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at træbeklædningen sidder for tæt på terræn, hvilket medfører opfugtning og forringet levetid.

6. Stikkontakt i redskabsrum

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at en udbedring af forholdet ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

7. Belægning

Af notat af 4/2 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at "Belægningen ved afløbet i Carporten er sunket. Formodentlig en utæthed/skade på afløbet". Klageren har desuden anmeldt, at fliser uden for huset er sunket, og at fliser ved udestuen står under vand.

Klageren har tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker forhold uden for bygningerne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække eventuelle skader på tagbrønd og opretning/omlægning af flisebelægningen. At noget af flisebelægningen befinder sig under carporttaget kan ikke føre til andet resultat. Nævnet finder, at carportbygningen udgøres af stolpekonstruktionen og taget.

8. og 9. Inderdøre og yderdør

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at udbedring af de anmeldte forhold ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om forskellige skadesårsager og separate forhold.

10. Hultlydende klinker i entreen

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.2 Belægninger, at "Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i entré". Nævnet finder, at tilstandsrapporten må læses sådan, at den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

11. Hultlydende fliser i bruseniche

Klageren har anmeldt gulvklinker og vægfliser med manglende vedhæftning i bruseniche i husets lille badeværelse. Hun har anført, at forholdet ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet der ingen sikkerhed er for vådrumssikring, og at der er risiko for, at der kan trænge vand ned i de underliggende konstruktioner med skade til følge.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 om gulvkonstruktion-/belægning, at "Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen. Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved radiatoren i det store badeværelse. Note: Der er tale om et område med vådrumssikring, hvorfor der IKKE er risiko for opfugtninger og skader i de underliggende konstruktioner". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Ankenævnet for Forsikring

29.

94433

Af selskabets besigtigelsesrapport af 3/4 2019 fremgår det, at "Kunde anviser bruseniche hvor der er enkle klinker på gulv og en enkel på væg som er hul lydende ... Der ses ingen revner eller skader, FT oplyser det er fejlagtigt oplyst med en K1".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet og er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader. Nævnet har endvidere lagt vægt på det oplyste om, at fugerne er intakte, og at klageren ikke har bevist, at der ikke er etableret vådrumssikring.

12. Bagfald på badeværelsesgulv

Klageren har anmeldt bagfald på gulvet i husets store badeværelse.

Af notat af 4/2 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at "Gulvet i badeværelset har faldt bort fra gulvafløbet, ud mod trægulv. (K3) ... Der er risiko for, at der kan trænge vand ned i de underliggende konstruktioner med skade til følge".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 3/4 2019 fremgår det, at "Kunde anviser gulv med bagfald, gulvet falder fra midten og ud imod dør til entre ... Gulvklinker ser ud til at være monteret på de eksisterende, ... det er uden for den vandbelastet zone".

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader, og at klageren ikke har bevist, at forholdet giver nærliggende risiko for skade ved, at der løber vand ud på soveværelsesgulvet. At gulvet ikke er udført i overensstemmelse med anvisningerne til vådrum, udgør

ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at bagfaldet på badeværelsesgulvet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

13. Revner i vægge

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.1 Indvendige vægge, at "Der er registeret revner i vægge i værelse. Note: Der vurderes ingen risiko for følgeskader". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Af notat af 4/2 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det, at "Flere steder i indervæggene er der revner. Værelse, flere i stuen og køkken (K2). Note: I tilstandsrapportener kun revner på de to øverste billeder der er nævnt, disse er registret med karakteren K1".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 3/4 2019 fremgår det, at "Kunden anviser værelse, hvor der ses små revner som er lukket med maling ... På modsatte side i køkken, er ingen revner ... I stuen ses også en revne, som er lukket med maling ... Revner i gasbeton vægge er hel normal forekomst i denne type huse".

Nævnet finde, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revner ikke er usædvanlige i gasbetonvægge, og ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at revnerne har konstruktiv betydning.

14. Løse kabler i loftsrum

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at udbedring af de anmeldte forhold ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

94433

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand