

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 98908:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/11 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af ejendommen beliggende på ... den 31. juli 2021, viser der sig nævneværdige mangler ved ejendommen i form af 1) løse gulvklinter, 2) råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre, 3) mangelfuld ventilationsanlæg og 4) synlige vandskader på trægulvet. Forholdene er ikke nævnt i elinstallationsrapport eller tilstandsrapporten. Der udarbejdes en taksatorrapport, og da der er uenig om forholdene udarbejdes en byggeteknisk rapport, som viser der er flere mangler ved ejendommen.

Der træffes endelig afgørelse om, at ejerskifteforsikringen ikke vil dække forhold 1, 2 og 4. Forhold 3 er omfattet af ejerskifteforsikringen, men det indhentede tilbud på reparation er ikke tilstrækkeligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Skaderne på klinkerne samt skaderne i vinduerne skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da der er tale om skader der forringer ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, samt er det tale om skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vandskaden på gulvet er en følgeskade af en dækningsberettiget skade, hvorfor denne skade også er omfattet af ejerskifteforsikringen, da denne ligeledes ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

I klage af 17/10 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for ... skal jeg hermed påklage afgørelsen fra ETU Forsikring A/S vedrørende ejerskifteforsikringens dækning for mangler på ejendommen beliggende på ...

Sagsforløb

Mine klienter overtog ejendommen den 31. juli 2021. Umiddelbart efter overtagelse viste det sig, at der var nævneværdige mangler ved ejendommen i form af 1) løse gulvklinter, 2) råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre, 3) mangelfuldt ventilationsanlæg, og 4) synlige vand-skader på trægulvet.

Disse forhold nævnes hverken i elinstallationsrapporten eller tilstandsrapporten udarbejdet den 9. april 2021.

I relation til de anførte forhold angives det i taksatorrapporten af den 30. august 2021 følgende: Angående forhold 1 anfører taksator, at forholdet ikke medfører skade eller nærliggende risiko herfor, hvorfor der alene var tale om et kosmetisk forhold, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Angående forhold 2 anfører taksator, at alle døre og vinduer er opført i 2008, hvorfor forholdet bør anmeldes til forsikringen. Angående forhold 3 anfører taksator, at forholdet omkring ventilationsanlægget bør undersøges nærmere. Angående forhold 4 anfører taksator, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, hvorfor dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Idet mine klienter ikke var enig i beskrivelserne i nævnte taksatorrapport, antog de beskikket byggesagkyndig ... til at gennemgå og beskrive de anmeldte skader i relation til det anførte om dem i den udleverede tilstandsrapport i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

I den byggetekniske rapport, der fremlægges, anfører byggesagkyndig ... om forhold 1, at der er langt flere mangelfulde klinter end angivet i tilstandsrapporten. Angående forhold 2 anføres det, at det fejlagtigt ikke er nævnt i tilstandsrapporten, at der under fordør og dør til garage er anvendt komprimeret fugebånd, at der ved de store vinduespartier er utæt fuge, at der ved terrassedøren fra køkkenet er utæt fugt, samt at der ved badeværelsesdøren ikke er registreret utæt fuge. Angående forhold 3 er der indhentet en servicereport fra [ventilationsfirmaet], hvorefter det fremgår, at der er en række mangler ved ventilationssystemet, der skal udbedres førend anlægges kan anvendes i henhold til dets formål.

Brev af 4. oktober 2021

Jeg gør i skrivelse af 4. oktober 2021 gældende, at der vedrørende forhold 1 ikke blot er tale om kosmetiske skader, idet manglerne medfører gener for mine klienter, når de går på gulvet og idet skadesomfanget er langt større end beskrevet i tilstandsrapporten. I henhold til forhold 2 medfører de beskrevne mangler, at bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vinduerne og dørene er kun fra 2008, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke bør være problemer med råd. Idet skadesårsagen; de utætte/manglende fuger ved vinduerne og dørene, er forhold der skulle have været adresseret i tilstandsrapporten vurderer vi, at forholdet må antages at være dækket af ejerskifteforsikringen. Vandskaden, jf. forhold 4 stammer fra de mangelfulde fuger ved døre og vinduer, hvorfor denne skade også er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Mail af 2. december 2021

I mail af 2. december 2021 fastholder taksator den trufne afgørelse angående forhold 1, 2 og 4. Han anfører i henhold til forhold 3, at der kan tages stilling til dækningsomfanget efter der er fremsendt serviceraffort fra [ventilationsfirma]. Den forespurgt serviceraffort fra [ventilationsfirmaet] fremsendes til taksator den 6. december 2022.

Mail af 5. januar 2022

I mail af 5. januar 2022 fremsender taksator endelig afgørelse i sagen. Han anfører i henhold til forhold 2, at der i vinduerne ikke er tale om nedbrydning eller råd, hvorfor det ikke opfylder skadebegrebet i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Forholdet vedrørende vinduerne er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, og der vil alene tages stilling til nedbrydning og råd i døren. Han anfører yderligere, at der er tale om en manglende eller væsentlig nedsat funktion i ventilationsanlægget, hvorfor forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Mail af 21. januar 2022

I mail af 21. januar 2022 fastholder jeg, at der i relation til vinduer og døre er tale om skader der er omfattet af ejerskifteforsikringen, og tillægger i relation herfor dokumentation i form af nye fotos af de skadesramte vinduer og døre. Jeg fastholder yderligere skaderne på klinkerne og gulvet. Jeg oplyser taksator om, at der er indhentet tilbud for udbedring af manglen på ventilationsanlægget fra [ventilationsfirmaet] på 63.500 kr.

Taksator anfører i mail af samme dato, at han fastholder afgørelsen i relation til forhold 1, 2 og 4. I relation til forhold 3 vil han indhente et yderligere tilbud på udskiftning af ventilationsanlæg.

Mail af 1. februar 2022

I mail af 1. februar 2022 anfører taksator, at rådkaden i døren er dækket af ejerskifteforsikringen.

Brev af 8. marts 2022

I brev af 8. marts 2022 påklagede vi afgørelsen af 21. januar 2022 vedrørende ejerskifteforsikringens dækning til ETU Forsikring A/S. Det fremgik af afgørelsen, at ejerskifteforsikringen forsat afviste at dække skaderne på klinkerne, samt skaderne i vinduerne og den heraf følgende vandskade på gulvet. Vi gjorde i den forbindelse følgende gældende:

1. Løse klinker:

I tilstandsrapporten er det angivet, at klinkerne på badeværelset samt på trappen er med delvis manglende hæftelse. I taksatorrapporten af den 30. august 2021 beskrives det, at der er flere løse/hule gulvklinker rundt omkring i huset, herunder ved en døråbning og langs en væg. Taksator anfører dog, at forholdet ikke medfører skade eller nærliggende risiko herfor, hvorfor der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Følgende gentages i afgørelsen af 21. januar 2022.

Af taksatorrapporten der efterfølgende er indhentet og udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] fremgår det, at det er fejlagtigt at der ikke er nævnt yderligere forhold i taksatorrapporten, da der yderligere konstateres hule/løse klinker i garagen, ved vaskemaskinen, ved døren til køkkenet, i brusenichen og i teknikummet. Byggesagkyndig ... anfører, at der er langt flere mangelfulde klin-

ker end angivet i tilstandsrapporten. Der er ikke blot tale om kosmetiske skader, idet manglerne medfører gener for mine klienter, når de går på gulvet og idet skadesomfanget er langt større end beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge af ovenstående er der således ikke blot tale om kosmetiske forhold, men skader der nævneværdigt forringer ejendommens brugbarhed, samt skader der er langt større end beskrevet i tilstandsrapporten.

2. Råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre:

I tilstandsrapporten nævnes der intet om, at husets fuger er utætte. I taksatorrapporten af 30. august 2021 angives det, at alle døre og vinduer er fra husets opførelsesår i 2008, og at vinduerne er særligt ramt i de nederste hjørner. Udvendig konstateres der flere fuger med fugeslip, hvilket medfører vandindtrængning i bunden af elementerne. Taksator vurderer, at skaderne på vinduerne skal anmeldes til forsikringen.

Af rapporten udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] fremgår det yderligere, at der ved de store vinduespartier er utæt fuge, at der ved terrassedøren fra køkkenet er utæt fuge, samt at der ved badeværelsesdøren er registreret utæt fuge. De herved beskrevne mangler medfører, at bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vinduerne og dørene er kun fra 2008, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke bør være problemer med råd. Idet skadesårsagen; de utætte/manglende fuger ved vinduerne og dørene, er forhold der skulle have været adresseret i tilstandsrapporten, er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen.

Som følge af ovennævnte, er der således tale om en skade, der forringer ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, samt forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Skaderne bør derfor dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes, at forsikringsselskabet i afgørelsen fra d. 21. januar 2022 anerkender dækning af et defekt ventilationsanlæg. Den virksomhed, som mine klienter har modtaget tilbud om udbedring fra, angiver, at dette defekte anlæg med stor sandsynlighed kan have været årsag til den forekommende råd og svamp.

3. Vandskade på gulvet:

Vandskaden stammer fra de mangelfulde fuger ved døre og vinduer, og der er dermed tale om en følgeskade af en dækningsberettiget skade, hvorfor denne skade også er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Mail af 10. marts 2022

I mail af 10. marts 2022 anfører taksator, at de har modtaget et tilbud på reparation af ventilationsanlægget på 12.285 kr. Der er anført at anlægget er gennemgået og fundet funktionsdygtigt, dog med en del støj fra lejer i ventilatorer.

Brev af 5. april 2022

Jeg anførte i brev af 5. april 2022, at det vedlagte tilbud i mail af 10. marts 2022 ikke vurderes at være tilstrækkeligt. Det foreskrives i tilbuddet, at anlægget vurderes at være funktionsdygtigt,

men at der dog er en del støj fra lejer i ventilatorer, hvorfor tilbuddet kun indeholder en udskiftning af 2. stk. ventilatorer.

Det indhentede tilbud strider mod den indhentede servicereport fra [ventilationsfirma], hvor det tydeligt redegøres for, at ventilationsanlægget indeholder en række mangler, ikke er lovligt og ej heller korrekt opsat. Det er afgørende, at ventilationsanlægget virker optimalt, hvilket ikke er tilfældet. Der er dermed en række mangler ved ventilationsanlægget, der skal udbedres førend anlægget virker optimalt og kan anvendes i henhold til dets formål.

Ved udskiftning af 2 stk. ventilatorer må problematikken vedrørende ventilationsanlægget anses for at være løst, men ventilationsanlægget vil fortsat ikke være lovligt efter udbedringen. Ovennævnte skyldes, at en udskiftning af en eller flere ventilatorer ikke må medføre, at ventilationsanlægget ikke opfylder de krav, der var gældende på installationstidspunktet med hensyn til luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi.

I henhold til servicereporten fra [ventilationsfirma] redegøres for, at ventilationsanlægget ikke er lovligt, og ved udskiftning af to ventilatorer vil kravene på installationstidspunktet ikke vurderes at være opfyldt, hvorfor ventilationsanlægget forsat vil være ulovligt.

Mail af 29. april 2022

ETU Forsikring A/S anfører i mail af 29. april 2022, at de vil afvente at behandle klagen over ejerskifteforsikringen indtil der er klaget over forholdene til den bygningssagkyndige.

Brev af 8. juli 2022

Jeg fremsendte den 8. juli 2022 en skrivelse til den bygningssagkyndige til ... Jeg anførte heri, at der efter overtagelsesdagen af ejendommen var konstateret en række fejl og mangler, som enten havde karakter af skjulte mangler, eller som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. For at få belyst forholdene så fyldestgørende som muligt, bad jeg om den bygningssagkyndiges bemærkninger til de anførte fejl og mangler.

Mail af 8. september 2022

Den bygningssagkyndige gør i mail af 8. september 2022 gældende, at han afviser reklamationen.

Mail af 17. oktober 2022

Jeg oplyste ETU Forsikring i mail af 17. oktober 2022, at den bygningssagkyndige har besigtiget ejendommen, og har afgivet en vurdering i forhold til det af ham i sin tid anførte i tilstandsrapporten. Jeg oplyste yderligere, at de anmeldte skader fastholdes under ejerskifteforsikringen.

Mail af 24. oktober 2022

ETU Forsikring anfører i mail af 24. oktober 2022, at der er 7 forhold der ønskes dækket af ejerskifteforsikringen herunder 1) løse gulvklinker, 2) råd i vinduer, 3) råd i yderdør, 4) manglende fuger ved vinduer, 5) manglende fuger ved yderdør, 6) synlig vandskade på trægulv og 7) mangelfuldt ventilationsanlæg. Angående forhold 1 anfører ETU Forsikring, at dette ikke udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Angående forhold 2 angiver de, at der er tale om en skade der hører under klientens husforsikring. Angående forhold 3 har ejerskifteforsikringen tilbudt dækning i form af en partiel udbedring af skaden, hvorfor der afventes indhentning

af tilbud. Angående forhold 4 og 5 er forholdene ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det angår almindelig vedligeholdelse, men det antages at der vil ske udbedring heraf samtidig med udbedring af vinduerne og yderdørene. Angående forhold 6 anføres det, at det ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, men at det ikke kan udelukkes, at der er tale om en følgeskade til en dækningsberettiget skade. Angående forhold 7 anføres det, at der er tilbudt dækning i form af reparation i overensstemmelse med indhentet tilbud, hvorfor der ikke kan tilbydes yderligere erstatning.

Afsluttende bemærkninger

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a, at ejerskifteforsikringen dækker for fysiske fejl ved bygningen, som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På baggrund heraf gør jeg gældende, at skaderne på klinkerne samt skaderne i vinduerne skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da der er tale om skader der forringer ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, samt er det tale om skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vandskaden på gulvet er en følgeskade af en dækningsberettiget skade, hvorfor denne skade også er omfattet af ejerskifteforsikringen, da denne ligeledes ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 22/11 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klage over ETU Forsikring - ejerskifteforsikring

Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Indledning:

Klageren har pr. 31. juli 2021 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01 – fremlægges som bilag A.

Ejendommen er opført i 2008, og i forbindelse med ejendomshandlen har klager fået udleveret tilstandsrapport ... – fremlagt af klager som bilag 1.

Klageren anmelder

Beskriv skaden (udtørlig beskrivelse)

Klinker revnet og løse i alle rum inkl. garage. Fordør meget rådden indvendig. Alle øverste vinduer mugne og rådden, flere nederste vinduer er også rådden. Højre vindue af de store i stue rådden/muggen og utæt og har lavet vandskade på trægulv indvendig. Ventilationsanlæg larmer, skønnet motor defekt. Ingen af disse forhold er noteret i tilstandsrapport ud over en løs klinker i stort badeværelse og på begge trapper i garage. Har vedhæftet de billeder der gav mening og en video af larmen fra ventilationsanlæg.

Klageansvarlig:

Som det fremgår af selskabets mail af 24. oktober 2022 (klagers bilag 17) har selskabets klageansvarlig bedt om, at der indhentes tilbud på udbedring af

- 1) Løse gulvklinter
- 2) Råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre
- 3) (se nedenfor vedrørende ventilationsanlæg)
- 4) Synlig vandskade på trægulv – mulig følgeskade grundet manglende vedligeholdelse af fuger ved dør.

Idet bemærkes, at udbedring af

- 1) Løse gulvklinter vil kunne ske forligsmæssigt pr. kulance
- 4) synlig vandskade på trægulv vil kunne ske forligsmæssigt pr. kulance Og at ejerskifteforsikringen har tilbudt dækning for
- 3) reparation af ventilationsanlæg i overensstemmelse med indhentet tilbud og
- 2) reparation af yderdør og vinduer, hvor tilbud afventes

Sagsfremstilling:

Ved at sammenholder ovenfor anførte med det anførte af klagers advokat i klageskrivelsen af 17. oktober 2022 er der på nuværende tidspunkt alene uenighed omkring udbedring af ventilationsanlægget, hvor ejerskifteforsikring tilbyder reparation i stedet for udskiftning til nyt ventilationsanlæg.

Selskabet er ikke enig i, at ventilationsanlægget ikke er lovlig på installationstidspunktet, som anført af klagers advokat i klageskrivelse af 17. oktober 2022. Samtidig bemærkes, at ved udskiftning til nyt ventilationsanlæg vil klager opnå at blive bedre stillet, idet levetiden for det eksisterende ventilationsanlæg fra 2008 vil indenfor en kort årrække udløbe – medmindre at levetiden allerede er udløbet og i så fald er forholdet ikke dækket af forsikring jfr. punkt 4.6:

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Selskabet forbeholder sig ret til at gøre dette gældende og således tilbagekalde dækningstilsagnet.

Opfordring:

Hvis klager er af den opfattelse, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet, opfordres klager til at indbringe sagen for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Videreførløb:

Når klager har fremsendt tilbud, som selskabet har anmodet om i mail af 24. oktober 2022, forventes det, at forholdene 1) løse gulvklinter, 2) råd i vinduer og døre, og 4) synlig vandskade på trægulv vil kunne afsluttes.

I modsat fald må Ankenævnet tillige behandle disse forhold i forbindelse med nærværende klagesag.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det kravstiller har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder kravets rigtighed og størrelse.

Det er selskabets opfattelse at denne bevisbyrde ikke er løftet."

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indhentet tilbud

På baggrund af svarskrivelse fra ETU Forsikring A/S, hvori indklagede har anerkendt skaderne, har klager indhentet tilbud på udbedring af løse gulvklinter, råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre samt synlig vandskade på trægulv.

Det fremgår af vedlagt tilbud fra [byggefirma], jf. bilag 18, at samlet omkostninger til udbedring af overstående skader udgør kr. 284.000,00 inkl. moms.

Indklagede opfordres til at tage stilling til det vedlagte tilbud, således udbedringsprocessen hurtigst muligt kan igangsættes.

Udbedring af ventilationsanlægget

Klager fastholder sin påstand for så vidt angår ventilationsanlægget.

Indklagede anfører i dets svarskrivelse, at selskabet ikke er enig i, at ventilationsanlægget ikke er lovligt på installationstidspunktet, og at ventilationsanlægget derfor bør udbedres og ikke udskiftes i sin helhed.

Det anførte fra indklagede strider mod serviceraporten fra [ventilationsfirma], hvor det tydeligt fremgår, at ventilationsanlægget ikke er lovligt, herunder at ventilationsanlægget ikke opfylder de krav, der var gældende på installationstidspunktet med hensyn til luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi.

En udbedring af ventilationsanlægget vil derfor ikke ændre på, at det er ulovligt. Klager fastholder derfor, at indklagede skal udskifte det nuværende ventilationsanlæg til et nyt ventilationsanlæg, således det ikke længere er ulovligt.

Vedlagt bilag

Bilag 18: tilbud på udbedring af skade fra [byggefirma]"

Selskabet har i brev af 27/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klage over ETU Forsikring - ejerskifteforsikring

Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagers indlæg.

Indledning:

Selskabet bemærker, at det af klager indhentet tilbud er mere videregående end anmodningen i mail af 24. oktober 2022 (Bilag 17).

Allerede derfor kan selskabet ikke tilbyde dækning, hvorfor Ankenævnet desværre må tage stilling til de enkelte forhold, som behandles opdelt nedenfor.

Løse klinker

Der er tale om en bygning opført tilbage i 2008 og således er bygningen og bygningens klinkegulv omkring 13 år gammelt på tidspunktet for anmeldelsen til ejerskifteforsikringen.

Med baggrund i den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3) mener klager, at det forhold, at der er langt flere kliniker uden fuld vedhæftning end angivet i tilstandsrapporten (bilag 1), udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Af Sikkerhedsstyrelsens vejledning til huseftersyn fra oktober 2020 – fremlægges som bilag B – fremgår som anført i den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3),

At enkelte fliser og klinker uden fuld vedhæftning (- 20-25% vedhæftning) i vådrum som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten – medmindre der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade.

Manglende vedhæftning af klinke i badeværelset er omtalt i tilstandsrapporten

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse, store			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
5		En gulvklinke er med delvis manglende vedhæftning.	Det vurderes at der ikke er risiko for følgeskader, ikke mindst henset til en forventning til at der under klinken er anvendt fugtsikring.

Af Sikkerhedsstyrelsens vejledning til huseftersyn fra oktober 2020 (bilag B) fremgår også som anført i den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3),

At enkelte fliser og klinker uden fuld vedhæftning (75-80% vedhæftning) for øvrige gulve som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten – medmindre der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade.

Manglende vedhæftning af klinker i garage er omtalt i tilstandsrapporten

BEBOELSE - Stueplan - Garage			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
6		Klinker på trapperne mangler vedhæftning.	Gulvet fungerer dog. Der ses ikke revner i fuger.

Ifølge den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3) er der konstateret mangelfulde klinikker

1. i badeværelset - brusenichen
2. i garage (foran møbel)
3. foran vaskemaskinen
4. ved døren til køkken
5. i teknikrum

som alene består i at en person peger mod klinkerne. På baggrund heraf vurderes det [af klagerens byggesagkyndige], at der fejlagtigt ikke er nævnt flere forhold i tilstandsrapporten udover de allerede registrerede.

For god orden skyld bemærkes, at klinken i badeværelsets bruseniche er omtalt i tilstandsrapport jfr. tidligere uddrag fra tilstandsrapporten.

Selskabet er ikke enig i, at disse forhold burde fremgå af tilstandsrapporten – allerede fordi omfanget af vedhæftningen (eller manglende vedhæftning) ikke er dokumenteret.

Samtidig bemærkes, at bygningssagkyndiges ansvar for fejl i tilstandsrapporten ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, ligesom fejl i tilstandsrapporten ikke er ensbetydende med, at der foreligger en dækningsberettigende skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen kan erstatte skader, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvis ellers øvrige betingelser for dækning samtidigt er opfyldt. Det er ikke tilfældet her.

Den bygningssagkyndige kan ifalde et ansvar for en forket beskrivelse – og der er ikke krav om at beskrivelsen ikke være klart forkert, som ved dækning på ejerskifteforsikringen.

Den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3) dokumenterer ikke, at en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, herunder at skadesbegrebet er opfyldt.

De forhold, som [klagerens byggesagkyndige] henviser til er mere relevante, hvis klager selv ønsker at rejse et krav imod den bygningssagkyndige.

Som tidligere anført fremgår det af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige - som udarbejdede tilstandsrapporten - gennem sædvanlig stikprøve undersøgelse af klinkegulvenes tilstand kunne konstatere forhold, der skulle anføres i tilstandsrapporten. Der henvises til tidligere uddrag fra tilstandsrapporten.

På baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten er klager blevet behørigt advaret om, at der konstateret klinker med manglende vedhæftning.

Klager anmelder den 5. august 2021:
klinker revnet og løse i alle rum.

Selskabets samarbejdspartner [selskabets eksterne taksator] har behandlet skadesagen, og [selskabets eksterne taksator] har i den forbindelse foretaget en besigtigelse af anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen den 18. august 2021 kunne taksator konstatere, at der stedvis var løse og hule gulvklinker. De fleste steder var det langs vægge eller mellem døre. Der var enkelte steder, hvor klinken – 5 måneder efter overtagelsen - havde en lille tynd revne.

Derfor er taksators vurdering, at der ikke er en skade eller nærliggende risiko for en skade på huset, som følge af forholdet, hvorfor det anmeldte forhold ikke opfylder kriterierne for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til punkt 3.1.2 i betingelserne.

Der henvises til taksatorrapport (bilag 2) og taksators revurdering den 02. december 2021 (bilag 5).

For god orden skyld bemærkes, at den omstændighed, at en enkelt klinke – 5 måneder efter overtagelsen - har en lille hårfin revne kan i øvrigt sagtens skyldes, at nogen på et tidspunkt har tabt en genstand eller lignende efter overtagelsen. Dette udgør ikke en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

I forhold til hultlydende klinker henvises der til praksis hos Ankenævnet for Forsikring og følgende illustrative kendelser:

...

Endvidere henvises der Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, herunder bilag 3 om 'Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende', fremgår det af punktet 'Gulvkonstruktion og gulve', at:

'stedvis skrukke/hule fliser eller klinker', ikke anses som et almindeligt dækningsberettiget forhold:

		- revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv - pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe - lokale lunger og mindre skævheder på gulve
Gulvkonstruktion og gulve	- opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	- stedvis skrukke/hule fliser eller klinker - knirkende gulve

Bekendtgørelsen fremlægges som bilag C.

Sammenfattende fastholdes, at det anmeldte forhold om løse klinker ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og gulvklinkerne er ikke misvisende eller klart forkert/ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten,

der er i øvrigt ikke tale om skade eller nærliggende risiko for skade, og der er ikke tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Klager er forinden købet af ejendommen bekendt med oplysningerne i tilstandsrapporten, og forholdet går ikke ud over, hvad klager med rette kan forvente af klinkegulve efter 13 år.

I forhold til udbedring gør selskabet igen opmærksom på, at klager har mulighed for at få injiceret de hultlydende konstaterede gulvlinker, således at disse klinker har en anden lyd ved påvirkning. Da der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret en dækningsberettiget skade på de efterhånden 13-14 år gamle gulvlinker, vil en eventuel injicering være for klagers egen regning.

Rådskade/nedbrydningsskade

Det er tale om de oprindelige vinduer og døre fra bygningens opførelse i 2008 og er således omkring 13 år gammel ved anmeldelsen.

Klager anmelder den 5. august 2021:

Fordør meget rådden indvendig. Alle øverste vinduer mugne og rådden, flere nederste vinduer er også rådden. Højre vindue af de store i stue rådden/muggen og utæt og har lavet vandskade på trægulv indvendig.

Selskabets samarbejdspartner [selskabets eksterne taksator] har behandlet skadesagen, og [selskabets eksterne taksator] har i den forbindelse foretaget en besigtigelse af anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen den 18. august 2021 kunne taksator konstatere, at alle døre og vinduer er træ/alu og fra husets opførelsessår 2008. Hoveddøren havde et større område i posten mellem døren og sidepartiet med svamp/råd. Vinduerne var særligt ramt i de nederste hjørner, hvor der kunne ses afskalling af maling og begyndende trænedbrydning. Udvendig kunne der ses afskalling af maling og begyndende trænedbrydning. Ligesom der kunne konstateres flere fuger med fuge-slip, hvilket kunne medføre vand indtrængning i bunden af elementerne. Ventilationsanlægget kørte ikke, hvilket kunne medføre meget kondens i vinduernes bundkarme.

Det er taksatorens vurdering, at forhold bør anmeldes til klagers husforsikring for vurdering af nedbrydning.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår, hvad forsikringen ikke dækker, og under punkt 4.4 fremgår:

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

Der henvises til taksatorrapport (bilag 2) og taksators revurdering den 02. december 2021 (bilag 5).

Endvidere henvises der Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (bilag C), herunder bilag 1s 6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

Og herunder

e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

Lovhjemlen for bekendtgørelsen er § 5 stk. 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendomme mv, og med henvisning til formålet med ejerskifteforsikring er at fritage sælger for mangelshæftelse samt bekendtgørelsens dækningsundtagelse ved anden forsikringsdækning foreligger der ikke dobbeltforsikring i forhold til husforsikring (bygningsskaskoforsikring).

Såfremt Ankenævnet måtte mene, at der foreligger en dobbeltforsikringssituation, gøres det opmærksom på, at spørgsmålet er under domstolsprøvelse, hvor hovedforhandlingen er afsluttet. Derfor bør Ankenævnet sætte sagen i bero og afvente denne afgørelse inden der eventuelt pålægges ejerskifteforsikringen at realitetsbehandling og ikke afventer husforsikringens stillingtagen.

På baggrund af besvarelsen fra klagers husforsikring foretager taksator endnu en revurdering den 5. januar 2022 (bilag 6), hvoraf fremgår, at der på det foreliggende grundlag og på baggrund af besigtigelsen må konstatere, at der i vinduerne ikke er tale om nedbrydning eller råd på nuværende tidspunkt, hvorfor forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, da skadesbegrebet ikke er opfyldt jfr. punkt 3.1.2 i forsikringsbetingelserne.

Selskabet henviser i øvrigt til mail af 08. september 2022 fra den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten (bilag 15), hvoraf fremgår:

4A. Råd i vinduer. Der er ikke råd i vinduer.

Ifølge bilag 6 har selskabet således afvist forholdet vedrørende vinduerne, mens forholdet vedrørende hoveddøren afventer husforsikringens stillingtagen til, hvorvidt svamp/råd i posten mellem hoveddøren og sidepartiet er en dækningsberettigende skade på bygningsskaskoforsikringen - svamp og råd er ofte meddækket under en bygningsskaskoforsikring.

Klager er endnu ikke vendt tilbage med husforsikringens stillingtagen til, hvorvidt svamp/råd i posten mellem hoveddøren og sidepartiet er en dækningsberettigende skade på bygningsskaskoforsikringen. Når klager har fremsendt husforsikringens afgørelse til selskabet, vil ejerskifteforsikringen naturligvis realitetsbehandle det anmeldte forhold.

For god orden skyld bemærkes, at klager ikke har ret til erstatning for selve udbedringen fra både husforsikringen og ejerskifteforsikringen – eller for den sags skyld den bygningssagkyndige eller dennes ansvarsforsikring.

Selskabet henviser til mail af 08. september 2022 fra den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten (bilag 15), hvoraf fremgår:

4B. Råd i yderdør. Jeg konstaterer at de nederste 10-15 cm af dørens lodrette karm er med nedbrydning. Jeg har konsulteret håndværkere som hævder at det kan repareres. Omkostninger hertil forventes at falde under den økonomiske bagatelgrænse som henviser til ovenover idet mindstegrænsen er 8.000 hvilket svarer til ca 16 håndværkertimer. Mon ikke den kan gøres for 8 timer.

Ventilationsanlæg

Det er formentlig tale om det oprindelige ventilationsanlæg fra bygningens opførelse i 2008 og er således omkring 13 år gammel ved anmeldelsen.

Klager anmelder den 5. august 2021:

Ventilationsanlæg larmer, skønnet motor defekt.

Selskabets samarbejdspartner [selskabets eksterne taksator] har behandlet skadesagen, og [selskabets eksterne taksator] har i den forbindelse foretaget en besigtigelse af anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen den 18. august 2021 kunne taksator konstatere, at ventilationsanlægget ikke kørte på Besigtigelsestidspunktet, da anlægget ifølge klager ikke virker. Når ventilationsanlægget kørte, kunne der tydeligt høres en mislyd. Årsagen hertil kunne taksator ikke afklare ved besigtigelsen, hvorfor forholdet bør undersøges nærmere.

På baggrund af servicerapporten fra [ventilationsfirma] meddeler taksator den 05. januar 2022 (bilag 6) dækningstilsagn til reparation efter punkt 3.1.3 i betingelserne. I stedet for tilbud på reparation modtages der tilbud på udskiftning af ventilationsanlægget jfr. bilag 7.

Derpå anmoder taksator [installationsvirksomhed] om at gennemgå ventilationsanlægget. [Installationsvirksomheden] vender tilbage den 10. marts 2021 med oplysning om, at anlægget er gennemgået og fundet funktionsdygtigt, dog er der støj fra lejerne, hvilket umiddelbart må kunne tilskrives anlæggets alder og deraf følgende slidtage.

...

Vores ... har været ude på opgaven. Og han har gennemgået anlægget, og fundet det funktionsdygtigt, dog er der en del støj fra lejer i ventilatorer. Ellers ser det ok ud, i forhold til alder.

Pris for udskiftning af 2 stk. Ventilator

Kr.12.285,- exl. moms

...

Taksator meddeler den 10. marts 2022 dækningstilsagn i henhold til ovenstående tilbud jfr. bilag 11.

Klager har tegnet udvidet dækning på ejerskifteforsikring, og ifølge punkt 17.1 i betingelserne dækker forsikringen ulovlig bygningsindretning:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

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

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

På foreliggende grundlag har klager ikke dokumenteret, at ventilationsanlægget udgør 'ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen' og at 'ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.'

Allerede derfor kan selskabet ikke tilbyde dækning, men ejerskifteforsikringen vil naturligvis realitetsbehandle efter klager har dokumenteret at der foreligger en dækningsberettigende skade på den udvidet ejerskifteforsikring.

Skade på trægulv

Det er formentlig tale om det oprindelige trægulv fra bygningens opførelse i 2008 og er således omkring 13 år gammel ved anmeldelsen. Klager anmeldte den 5. august 2021:

Højre vindue af de store i stue rådden/muggen og utæt og har lavet vandskade på trægulv indvendig.

Selskabets samarbejdspartner [selskabets eksterne taksator] har behandlet skadesagen, og [selskabets eksterne taksator] har i den forbindelse foretaget en besigtigelse af anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen den 18. august 2021 kunne taksator konstatere et område på 10*30 cm med mærke efter vand. Der er ikke råd i gulvet, men alene skade i gulvets overfladebehandling. Derfor er taksators vurdering, at der ikke er en skade eller nærliggende risiko for en skade på huset, som følge af forholdet, hvorfor det anmeldte forhold ikke opfylder kriterierne for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til punkt 3.1.2 i betingelserne.

På foreliggende kan det ikke vurderes, hvorvidt årsagen er vanding (overvanding) af den plante, der stod på stedet eller om årsagen er dårlig gummifuge udvendigt ved vinduet – eller for den sags skyld om årsagen er en hel anden.

Det anmeldte forhold omhandler ikke råd i gulvet men alene en partielt misfarvet overfladebehandling på gulvet et enkelt sted i lysningen ved vinduet. Der er således tale om en rent kosmetisk skade i gulvoverfladen.

Selskabet henviser til punkt 4 i forsikringsbetingelserne omhandlende, hvad forsikringen ikke dækker, og under punkt 4.11 fremgår, at kosmetisk skade ikke er dækket af ejerskifteforsikringen:

4.11 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande.

Klager anfører, at pletten på gulvet er en følgeskade forårsaget af indtrængende vand fra en elastisk udvendig fuge ved det store vindue.

I forhold til utætte elastiske fuger gør selskabet opmærksom på, at levetiden for sådanne udvendige elastiske fuger er 3-5 år. Bygningen er opført i 2008, og elastiske fuge ved vinduet er den oprindelige fra opførelsen. Årsagen til at der kan trænge vand ind er med overvejende sandsynlighed den omstændighed, at fugens levetid er opbrugt.

Selskabet henviser til punkt 4 i forsikringsbetingelser omhandlende, hvad forsikringen ikke dækker, og under punkt 4.6 fremgår:

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Sammenfattede fastholdes, at der ikke er dokumentation for en dækningsberettigende skade. Fugernes tilstand må anses som sædvanlig og forventlige i forhold til alderen, og er udtryk for udløb af levetid og almindelig vedligeholdelse.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det kravstiller har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder kravets rigtighed og størrelse.

Det er selskabets opfattelse at denne bevisbyrde ikke er løftet.

Selskabet forbeholder sig at fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 14/2 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Hermed bemærkninger til indklagedes indlæg af 27. januar 2023.

Indledningsvist bemærkes det, at indklagede i svarskrivelse af 24. oktober 2022 har anerkendt, at skaderne foreligger.

Løse klinker

Indklagede anfører, at det anmeldte forhold om løse klinker ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Klager fastholder, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Det fremgår af den byggetekniske rapport (bilag 3), at det vurderes, at der fejlagtigt ikke er nævnt flere forhold i taksatorrapporten, og at der er langt flere mangelfulde klinker end angivet i tilstandsrapporten. Der bliver ved gennemgangen konstateret yderligere hule/løse klinker i garagen, ved vaskemaskinen, ved døren til køkkenet, i brusenichen og i teknikummet.

Indklagede gør gældende, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at gulvklinkerne ikke er klart forkert/ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Klager gør i den forbindelse gældende, at der alene er anført, at en gulvclinke i badeværelset, samt klinker på trapperne har en skade i tilstandsrapporten. Der er, som det fremgår af den byggetekniske rapport, tale om langt flere klinker der er mangelfulde end beskrevet i tilstandsrapporten, og det må vurderes, at være af et sådant omfang, at forholdet derfor er forkert og ufuldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Indklagede gør yderligere gældende, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Klager gør i den forbindelse gældende, at der ved skade forstås brud, lækage, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold. Der er i pågældende forhold tale om løse klinker, som kan karakteriseres som værende et fysisk forhold. Desuden kan der være en nærliggende risiko for skade, da der eksempelvis kan trænge vand ind under fliserne, når fliserne ikke sidder tilstrækkeligt fast.

Indklagede gør yderligere gældende, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Klager gør i den forbindelse gældende, at manglerne medfører store gener, når klinkerne betrædes, og at der derfor ikke kun er tale om kosmetiske skader, men skader der nævneværdigt forringer ejendommens brugbarhed.

Indklagede gør endeligt gældende, at klager forinden købet af ejendommen er bekendt med oplysningerne i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke går ud over, hvad klager med rette kan forvente af klinkegulv efter 13 år. Klager gør i den forbindelse gældende, at forholdet har været så ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten, at klager ikke havde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

På baggrund af ovenstående, er det fortsat klagers opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Rådskade/nedbrydningskade

Indklagede anfører, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da skaden er dækket af en anden forsikring. Indklagede anfører, at skaden vil være dækket af klagers husforsikring.

Klager fastholder, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager gør i den forbindelse gældende, at en husforsikring dækker skader der sker efter overtagelse af ejendommen, mens en ejerskifteforsikring dækker skader, som allerede var til stede før overtagelsen.

Det fremgår af den byggetekniske rapport (bilag 3), at der er utætte fuger ved de store vinduespartier, terrassedøren fra køkkenet og badeværelsesdøren. Som følge af skadesårsagen, som er de utætte fuger, er der opstået problemer med råd og svamp som blev konstateret kort efter overtagelse. Råd- og nedbrydningskaden er derfor en følge af en skade, som var til stede før overtagelsen.

Da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og da der er tale om en skade, der var til stede før overtagelsen, og som medfører, at bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår desuden af mail af 20. januar 2022 (bilag 19) at [husforsikringsselskabet] oplyser, at dobbeltforsikring er ophørt pr. den 20. april 2018. Det betyder, at det er den forsikring som kunden først anmelder til, der skal betale skaden. De oplyser yderligere, at ejerskifteforsikringen ikke kan henvise kunden til først at søge skaden erstattet hos andet selskab. Hvis der er tale om dobbeltforsikring, kan ejerskifteforsikringen rette krav om dette til eksempelvis [husforsikringsselskabet].

Ventilationsanlæg

Indklagede anfører, at det ikke er dokumenteret, at ventilationsanlægget udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsloven, og at ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Af den grund kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning.

Klager fastholder, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Det fremgår tydeligt fra serviceraporten fra [ventilationsfirma] (bilag 20), at ventilationsanlægget ikke er lovligt, herunder at ventilationsanlægget ikke opfylder de krav, der var gældende på installationstidspunktet med hensyn til luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi.

Klager fastholder derfor, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsloven, og at en udbedring af ventilationsanlægget ikke vil ændre på, at det er ulovligt. Klager fastholder derfor, at indklagede skal udskifte det nuværende ventilationsanlæg til et nyt ventilationsanlæg, således det ikke længere er ulovligt.

Klager oplyser, at ventilationsanlægget altid har været i drift og det er derfor ikke korrekt, når indklagede anfører, at anlægget var sluttet da taksator var på besigtigelse på ejendommen. Det er væsentligt at nævnet således noterer, at anlægget hele tiden har været i drift siden klager overtog ejendommen.

Skade på trægulv

Indklagede anfører, at der ikke er dokumentation for en dækningsberettiget skade, da der alene er tale om en ren kosmetisk skade.

Klager fastholder, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikrings forstand. Vandskaden på trægulvet stammer fra de mangelfulde fuger ved vinduerne i stuen.

Af den byggetekniske rapport (bilag 3), fremgår det som nævnt, at der ved vinduespartierne er utætte fuger. Manglen medfører, at bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Skadesårsagen; de utætte fuger ved vinduerne, skulle have været adresseret i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

Som følge af ovennævnte, er vandskaden på gulvet en følgeskade til en dækningsberettiget skade, hvorfor denne skade også er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i brev af 6/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagers indlæg af 14. februar 2023.

Indledning:

Selskabet har *ikke* anerkendt, at alle anmeldte forhold udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Løse klinker

Selskabet fastholder, at manglende vedhæftning af klinker – som ikke er omtalt i tilstandsrapporten – *ikke* udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Ifølge den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3) er der konstateret manglende vedhæftning af enkeltstående klinker

1. ved vaskemaskinen
2. ved døren til køkken
3. i teknikrum

som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet er *ikke* enig i, at disse forhold skal omtales i tilstandsrapporten. Selskabet henviser til tidligere anførte, herunder Sikkerhedsstyrelsens vejled-

ning til huseftersyn fra oktober 2020, hvoraf bl.a. fremgår, at det kun er i tilfælde, hvor der er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade, at klinker uden fuld vedhæftning skal anføres i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker *ikke* den bygningssagkyndiges ansvar for fejl i tilstandsrapporten. Hvis klager mener, at tilstandsrapporten er fejl behæftet opfordres klager til at klage til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige.

For manglende vedhæftning af klinker, der er omtalt i tilstandsrapporten, er det fortsat selskabets opfattelse, at forholdet *ikke* er klart forkert beskrevet.

Ifølge den af klager indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3) er der konstateret manglende vedhæftning af enkeltstående klinikker

1. i garagen, som er omtalt i tilstandsrapport jfr. nedenfor

BEBOELSE - Stueplan - Garage			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
6		Klinker på trapperne mangler vedhæftning..	Gulvet fungerer dog. Der ses ikke revner i fuger.

1. i brusenichen som er omtalt i tilstandsrapport jfr. nedenfor

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse, store			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
5		En gulvclinke er med delvis manglende vedhæftning..	Det vurderes at der ikke er risiko for følgeskader, ikke mindst henset til en forventning til at der under klinken er anvendt fugtsikring.

Ejerskifteforsikringen kan erstatte skader, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvis ellers øvrige betingelser for dækning samtidigt er opfyldt. Det er ikke tilfældet her.

Sammenfattende fastholder selskabet at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold med løse klinker udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, herunder at skadesbegrebet er opfyldt.

Selskabet henviser til tidligere anførte, herunder taksatorrapport (bilag 2 og 5), Bilag 3 om 'Eksempler på forhold, som i almindelighed *ikke* vil være dækningsberettigende i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (bilag C) og praksis hos Ankenævnet for Forsikring.

Rådskade/nedbrydningsskade

Det er korrekt at aftalen mellem ejerskifteforsikring og husforsikring omkring dobbeltforsikring er ophørt, hvorfor spørgsmålet skal behandles efter forsikringsaftalelovens bestemmelser om dobbeltforsikring.

Ifølge forsikringsaftaleloven er det tale om dobbeltforsikring, når samme interesse er forsikret mod samme fare hos flere selskaber jfr. §41.

Som tidligere anført er det selskabets opfattelse, at der **ikke** foreligger en dobbeltforsikringssituation, da ejerskifteforsikringen **ikke** dækker samme interesse som husforsikring/bygningskaskoforsikring. Ved ejerskifteforsikring er det sælgers interesse for fritages for mangelshæftelse ved ejendommen, der udgør den fare som er forsikret.

Eftersom der ikke foreligger en dobbeltforsikringssituation fastholdes det, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår, hvad forsikringen ikke dækker, og under punkt 4.4 fremgår:

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

og af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (bilag C), herunder bilag 1s

6)) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning fremgår:

e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

Selskabet forbeholder sig ret til at fremkomme med yderligere, når der foreligger dom i tidligere omtalte retssag.

Ventilationsanlæg

Klager anfører, at det fremgår af serviceraport fra [ventilationsfirma] (bilag 20), at ventilationsanlægget ikke er lovligt, herunder at ventilationsanlægget ikke opfylder de krav, der var gældende på installationstidspunkt med hensyn til luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi.

Bilag 20 er en serviceraport fra [ventilationsfirma], hvoraf **ikke** fremgår, at ventilationsanlægget udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen ved opførelses-/udførelsestidspunktet.

Af bilag 20 fremgår derimod

1. at lejer i begge motorer skal skiftes
2. at ventilatorhus er gennemtæret
3. at balance mellem indlæsning og udsugning kan ikke stilles på motorhastighed
4. at rotor/varmegenindvening er med manual start/stop, et nyt anlæg med rotor ville være det rigtige, 179 m2 udsugning 4 stk. indblæsning 7 stk.

Disse forhold udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, da forholdene dels kan tilskrives vedligeholdelse pga. slitage og dels kan tilskrives fordel ved nyt anlæg.

Selskabet fastholder, at klager på foreliggende grundlag fortsat ikke har dokumenteret, at ventilationsanlægget udgør 'ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen' og at 'ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.'

Allerede derfor kan selskabet ikke tilbyde dækning, men ejerskifteforsikringen vil naturligvis realitetsbehandle efter klager har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettigende skade på den udvidet ejerskifteforsikring.

Skade på trægulv

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet henviser til det tidligere anførte.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder kravets rigtighed og størrelse.

Det er selskabets opfattelse at denne bevisbyrde ikke er løftet."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 31/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Indklagede gør gældende, at selskabet ikke har anerkendt, at alle anmeldte forhold udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Indklagede anførte i indlæg af 22. november 2022, at ejerskifteforsikringen har tilbudt dækning for reparation af ventilationsanlæg og reparation af yderdøre og vinduer. Yderligere kunne udbedring af løse gulvklinter og synlig vandskade på trægulv ske forligsmæssig pr. kulance.

Klager gør derfor gældende, at indklagede ud fra ovenstående har anerkendt, at skaderne foreligger.

Løse klinter

Indklagede fastholder, at de løse klinter ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Yderligere anføres det, at indklagede ikke er enig i, at de løse klinter skal omtales i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Indklagede fastholder derfor, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager fastholder, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand med henvisning til klagers bemærkninger i høringsvar af 14. februar 2023.

Rådskade/nedbrydningsskade

Indklagede anfører, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdet, da ejerskifteforsikringen ikke dækker samme interesse som en husforsikring.

Der er tale om en skade, som er en følge af en skade, der var til stede før overtagelsen af ejendommen. Råd- og nedbrydningsskaden er en følge af utætte fuger ved de store vinduespartier, ter- rassedøren fra køkkenet og badeværelsesdøren. Råd- og nedbrydningsskaderne blev konstateret kort efter overtagelsen. Da der er tale om en følgeskade, og ikke en ny skadesårsag, er skaden dækket af ejerskifteforsikringen, og ikke af husforsikringen.

Klager fastholder derved, at der er tale om en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ventilationsanlæg

Indklagede anfører at ventilationsanlægget ikke udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen ved opførelses-/udførelsestidspunktet.

Klager fastholder, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Dette er begrundet i manglende opfyldelse af de på installationstidspunktet gældende krav om luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi. Målingerne fremgår af rapporten [fra ventilationsfirmaet] i bilag 20.

Herudover gøres det gældende, at ventilationsanlægget endvidere udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen som følge af placeringen i loftet over garagen uden at der ved installationen er indført brandsikringsspjæld.

Det gælder efter DS-428, at der ved gennembrydning af brandmæssige enheder i boligen skal ske sikring af kanalsystemet mod brand- og røgsmitte. En garage udgør i denne sammenhæng sin egen brandmæssige enhed, hvorfor der ved placering af ventilationsanlægget under loftet over garagen udgør et sådant gennembrud af brandmæssige enheder.

For at være lovligt, skulle der ved installationen af ventilationsanlægget således være indført brandsikringsspjæld på både tilluftskanal og fraluftskanal. Der er ved installation af ventilationsanlægget imidlertid ikke indført brandsikringsspjæld, anlægget er ikke placeret i en særskilt brandcelle og der er ikke pakket ind i brandisolering. Ventilationsanlægget udgør på baggrund af placeringen og mangel på brandsikring en ulovlig bygningsindretning.

Det bemærkes, at DS-428 har udgjort en norm for brandsikring af ventilationsanlæg siden den første udgave udkom i 1986.

Endvidere bemærkes det, at der ved udskiftning af en varmegenvinder eller ventilator skal være sikkerhed for, at ventilationsanlægget fortsat kan opfylde de krav der var gældende på installationsstidspunktet ift. luftmængder, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi, se bilag 21. Er dette ikke tilfældet efter udskiftning af de enkelte dele, vil der være tale om en ulovlig bygningsindretning.

Skade på trægulv

Indklagede fastholder, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager fastholder, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikrings forstand med henvisning til klagers bemærkninger i høringsvar af 14. februar 2023.

Endelige bemærkninger

Klager fastholder, at der er tale om forhold der udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikrings forstand, og at bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse er blevet løftet af klager.

Vedlagt bilag

Bilag 21: Regler om udskiftning af varmegenvinder eller ventilator i ventilationsanlæg"

Selskabet har herefter i brev af 21/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagers indlæg af 31. marts 2023.

Indledning:

Selskabet fastholder, at alle anmeldte forhold ikke er anerkendt som dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Selskabet tilbud om forligsmæssig løsning pr. kulance kan ikke tages som udtryk for anerkendelse. Forligstilbuddet er bortfaldet, da klager ikke har accepteret dette.

Løse klinker

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger.

Rådskade/nedbrydningsskade

Selskabet har noteret, at det er landsrettens opfattelse, at der foreligger dobbeltforsikring. Landsretsdommen er anket til Højesteret, hvorfor spørgsmålet endnu ikke er endelig afklaret.

Klager anfører, at de konstatere råd- og nedbrydningsskader er en følgeskade af utætte fuger. Selskabet bemærker, at klager *ikke* har fremlagt tilbud på reparation af de forhold, som er anerkendt.

Ventilationsanlæg

Selskabet fastholder, at klager ikke har sandsynliggjort, at ventilationsanlægget ikke opfylder de krav, der var gældende på installationstidspunkt med hensyn til luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi.

Ejendommen er opført i 2008, hvorfor det antages, at gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet er bygningsreglement for småhuse 1998.

Bilag 21 - fremlagt af klager – dokumenterer *ikke*, at ventilationsanlægget udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen ved opførelses-/udførelsestidspunktet.

Samtidig henviser selskabet til, at bilag 20 ikke dokumenter, hvordan forholdene er på opførelses-/udførelsestidspunktet, men derimod hvordan forholdene er ved servicebesøget – og af bilag 21 fremgår:

Ved udskiftning af et varmegenvindingsaggregat eller én eller flere ventilatorer skal de gældende energimæssige ydeevnekrav i bygningsreglementet ikke opfyldes med hensyn til elforbrug til lufttransport (SEL-værdi), da en væsentlig del af tryktabet vil være i de eksisterende kanaler. Varmegenvindingsaggregat og ventilator skal dog være CE-mærket eller have anden national godkendelse.

Selskabet bemærker, at krav om røg- og brandspjæld ikke ses påkrævet, hvis der f.eks. er mere end en udgang, der fører direkte ud i det fri.

Selskabet fastholder, at klager på foreliggende grundlag fortsat ikke har dokumenteret, at ventilationsanlægget udgør *'ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen'* og at *'ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.'*

Skade på trægulv

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder kravets rigtighed og størrelse.

Det er selskabets opfattelse at denne bevisbyrde ikke er løftet.

Selskabet forbeholder sig at fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 30/8 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 30/8 2021 fremgår bl.a.:

"Generelt om huset:

Huset er opført i 2008 og fremstår i rigtig pæn stand.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Flere løse gulvklinter.

Beskrivelse:

Du oplyser ved besigtigelsen, at I overtager huset d. 31.07.2021.

Efter overtagelsen opdager I, at der er flere løse/hule gulvklinter rundt omkring i huset.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende.

Der var stedvis løse og hule gulvklinter.

De fleste steder var det langs vægge eller mellem døre.

Der var enkelte steder, hvor klinken havde en lille tynd revne.

Det er min vurdering, at der ved forholdet ikke er skade eller nærliggende risiko for en skade på huset, men, at der alene er tale om et kosmetisk forhold.

Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, fordi det ikke opfylder skadebegrebet, jf. punkt 3.1.2 i betingelserne:

I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedanne/se, 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.

Forholdet er med henvisning til ovenstående ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring

Billeder forhold 1:

Foto 1: Løse klinter i døråbning.

...

Foto 2: Løse klinter langs væggen

...

Forhold 2

Råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre.

Beskrivelse:

Efter overtagelsen opdager I, at der er flere vinduer og døre hvor der er begyndende trænedbrydning i. Særligt hoveddør og vinduer i badeværelse er ramt.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende.

Alle døre og vinduer er træ/alu og fra husets opførelsessår 2008.

Hoveddøren havde et større område i posten mellem døren og sidepartiet med svamp/råd.

Vinduerne var særligt ramt i de nederste hjørner.

Her kunne der ses afskalling af maling og begyndende trænedbrydning.

Udvendig kunne der konstateres flere fuger med fuge slip som kunne medføre vand indtrængning

i bunden af elementerne.

Ydermere oplyser du, at ventilationsanlægget i huset ikke virker og derfor ikke kører.

Det kan medføre meget kondens i vinduerne som samler sig i bundkarmen.
Det er min vurdering, at forholdet bør anmeldes til jeres husforsikring for vurdering af nedbrydning.

Billeder forhold 2:

Foto 1: Fuge under vindue

...

Foto 2: Råd i hoveddøren.

...

Forhold 3

Ventilationsanlæg virker ikke rigtigt.

Beskrivelse:

Efter overtagelsen opdager I, at ventilationsanlægget i huset ikke virker rigtigt.

Når det kører, larmer det meget.

Du har haft en bekendt til at kigge på det.

Han mener at, der muligvis er noget galt med et leje.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende.

Der kunne tydeligt høres en mislyd, når anlægget kørte.

Du oplyste, at du har prøvet at udskifte filtrene i anlægget, som ikke har haft nogen virkning.

Det er min vurdering, at forholdet bør undersøges nærmere.

Derfor beder vi dig foretage nærmere undersøgelse af, hvad der er årsag til at anlægget ikke virker. Du bedes kontakte en specialist/VVS'er i denne forbindelse.

Herefter er du velkommen til at vende tilbage og vi vil foretage en fornyet vurdering i sagen på baggrund af de eventuelle nye oplysninger.

Vi gør opmærksom på, at forsikringen kun dækker evt. undersøgelsesomkostninger, såfremt der påvises en dækningsberettiget skade.

Forhold 4

Skade på trægulv.

Beskrivelse:

Du oplyser at, kort tid efter overtagelsen opdager en vandskade på trægulvet i stuen. Skaden er i lysningen ved et stort vindue. Der stod en stor blomst på stedet, af den årsag havde i ikke lagt mærke til forholdet.

Vurdering:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende.

Der kunne tydeligt ses et område på 10*30 cm hvor det var mærke efter vand.

Skaden er formentlig opstået på grund af en dårlig gummifuge udvendig.

Der er ikke råd i gulvet, men alene skade i lud eller olie overfladebehandlingen af gulvet.

Det er min vurdering, at der ved forholdet ikke er skade eller nærliggende risiko for en skade på huset, men, at der alene er tale om et kosmetisk forhold.

Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, fordi det ikke opfylder skadebegrebet, jf. punkt 3.1.2 i betingelserne:

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

Forholdet er med henvisning til ovenstående ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Billeder forhold 4:

Foto 1: Fuge under vindue

...

Foto 2: vandskade på gulvet."

Af rapport fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Med udgangspunkt i tilstandsrapport ... og ... taksatorrapport ... er jeg blevet bedt om at forholde mig til de anmeldte forhold

Anmeldte forhold:

1: Flere løse gulvklinter.

2 Råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre.

3: Ventilationsanlæg virker ikke rigtigt.

4 Skade på trægulv.

Forhold 1)

Følgende tekst er fra Vejledning til huseftersyn

...

Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport

Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, dersom udgangspunkt Ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skader

...

Enkelte fliser og klinter uden fuld vedhæftning (- 20-25% vedhæftning)

...

Gulvkonstruktion og gulve

I tabellen er der nævnt forskellige forhold, der som udgangspunkt ikke bør anføres som en skade i tilstandsrapporten.

Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skader.

...

Enkelte fliser og klinter uden fuld vedhæftning (75-80% vedhæftning)

...

Det vurderes at der fejlagtigt ikke er nævnt flere forhold i TR, idet der udover de allerede registrerede er fundet 'en klinke i garagen (foran møbel)

...

mindre område (3 klinker) foran vaskemaskinen

...

Ved døren til køkken

...

I brusenichen

...

I teknikrum

...

Forhold 2)

Sikkerhedsstyrelsen

Guide til vurdering af skader

Fuger omkring vinduer og døre

...

Der er under fordør og dør til garage anvendt komprimeret fugebånd, hvilket ikke er registreret i TR

...

Der er ved de 2 store vinduesparti i stuen ikke registreret utæt fuge

...

Nederst til højre, på vinduet til højre

...

Nederst til venstre, på vinduet til højre

...

Søgeboret er 40 cm langt

...

Nederst til venstre på vinduet til venstre (dette punkt vedr også forhold 4)

...

Der er direkte forbindelse udefra og til trægulve

...

Der er ved terrassedøren fra køkkenet ikke registreret utæt fuge

...

Nederst højre hjørne

...

Der er ved badeværelsesdøren ikke registreret utæt fuge.

...

Nederst venstre hjørne"

Af ventilationsfirmaets servicereport af 7/9 2021 fremlagt at klageren fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

29.

98908

Relevante punkter for anlægget gennemgået herunder.						
Komponenter	Efterset	Afprøvet	Justeret	Skiftet	Rengjort	Bemærkning
Indtag/Afkast, ude						
Spjæld for indtag/afkast						
Ventilator/motor	x	x				X:1 X:2
Aggregathus	x					
Varmegenvinding	x	x				X:4
By-pass/blande spjæld						
Varmeflade						
Cirkulationspumpe til varme						
Ventil/motor for varmekilde						
Frostsikring						
Køleflade						
Cirkulationspumpe til køleflade						
Ventil/motor for køleflade						
Brandtermostat fraluft						
Brandtermostat tilluft						
Automatik	x	x				X:3
Filtre	x					
Kilremme						
Afløbsforhold						
Tekniske målinger						
Bemærkninger: X:1 lejer i begge motorer skal skiftes 4 stk X:2 ventilator hus er gennemtæret X:3 Balance mellem indblæsning og udsugning kan ikke stilles på motor hastighed X:4 rotor/varmegenindvending er med manual start stop et nyt anlæg med rotor ville være det rigtige 179m2 udsugninger 4stk indblæsning 7stk målinger taget på minimum drift						

...

Ankenævnet for Forsikring

30.

98908

Volumenstrøm			Enhed	Tilluft	Fraluft	Pd tilluft	Pd fraluft	K-faktor		
Kanaldimension			Ø mm	160	160	M³/h	M³/h		L/sek	L/sek
Flow			M/s	0,95	0,68					
QV volumenstrøm			M³/h	69	49	0	0		0	0
Varmegenvinding										
- T1 udetemperatur			°C	13		Hvis over 10°, ikke retvisende				
- T2 temp. efter veksler			°C	23						
- T3 temp. Til/Fra forsyningsomr.			°C	23,8	24,7					
Temperaturvirkningsgrad			%	85%						
Tryktabsmålinger			Enhed			Bemærkning				
Kanaler				Tilluft	Fraluft					
Sugeside	Indtag-mp01	Udsug-mp03	Pa		10	indtag og udsug ikke taget grundet rør er				
Trykside	indblæs-mp02	Afkast-mp04	Pa	6		lavet af hvid fleks				
Tryktab over varmeveksler			Pa							
Tryktab over filtre										
Før filterskift			Pa							
Efter filterskift			Pa							
Tryktab coils										
Forvarmefflade			Pa							
Eftervarmefflade			Pa							
Kølefflade			Pa							
El data										
Frekvens			Hz	50,0						
Spænding			V (U)	236						
Strøm			A (I)							
Cos Phi			Cosφ							
Beregnet	Optagne effekt		W							
Målt	Optagne effekt		W	12						
Specifikt elforbrug, SEL-værdi			W/m³/s	Beregnet	626	(Ptil + Pfra) / (QVmax tilluft eller fraluft / 3600)				
Afsluttende bemærkning:										

"

Af mail af 5/1 2022 fra selskabets eksterne taksator til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Hermed min endelige afgørelse på overnævnte sag.

Forhold 2: Råd og begyndende trænedbrydning i vinduer og døre.

Der er fremsendt mail fra [husforsikringsselskabet] der beder ejerskifteforsikringen om at færdigbehandle sagen.

Da vi har afvist forholdet med henvisning til pkt. 4.4 i forsikringsbetingelserne er sagen for så vidt angår ejerskifteforsikringen færdigbehandlet.

Der foreligger således ikke en reel afvisning fra [husforsikringsselskabet], hvorfor vi ikke kan genoptage sagen på baggrund heraf.

De bør behandle rådskaden ud fra deres forsikringsbetingelser og såfremt der på dette grundlag træffes afgørelse der medfører en afvisning (fx at de påtalte skader er opstået før overtagelsesdagen) kan I fremsende afvisningen.

Dog kan vi på det foreliggende grundlag og på baggrund af besigtigelsen konstatere, at der i vinduerne ikke er tale om nedbrydning eller råd på nuværende tidspunkt og dermed opfylder dette ikke skadebegrebet i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. betingelserne pkt. 3.1.2.

Forholdet vedr. vinduer er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, selvom der fremsendes afvisning fra husforsikringen og vi vil alene tage stilling til nedbrydning og råd i dør.

Forhold 3. Ventilationsanlæg virker ikke rigtigt.

Jeg har gennemgået serviceraporten fra [ventilationsfirmaet]. På baggrund heraf er det min vurdering, at der ved forholdet er tale om manglende eller væsentligt nedsat funktion jf. punkt 3.1.3 i betingelserne og forholdet er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

I bedes derfor indhente tilbud på reparationen. Tilbuddet fremsender I til undertegnede for accept og godkendelse"

Af tilbud af 11/1 2022 fra ventilationsfirmaet fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud omhandlende udskiftning af ventilationsanlæg i privat bolig.

...

Samlet pris ekskl. Moms 63.500,00

Samlet pris inkl. moms 79.375,00

...

Tilbudsforudsætning:

Ventilationsanlæg tidligere gennemgået af ventilationstekniker, sag ... - se fremsendte rapport.

Ventilationsanlægget fremstår defekt og ikke egnet for renovering.

Vinduer i bolig bærer tydeligt præg af kondensophobning med råd og skimmelforekomster, formegentligt grundet manglende drift på ventilationsanlægget.

Visuel besigtigelse for tilbud på anlægsudskiftning 11.01.22.

Indeholdt i tilbuddet.

1) Ventilationsanlægget er placeret over garage og kanaler fremført til bolig uden brandsikring hvor kanaler føres igennem brandvæg. Dør fra garage til bolig er BD30. Indeholdt i tilbuddet er brandspjæld inkl. styring. Herunder montering, test og idriftsættelse. Der udføres brandfuge af certificeret montør inkl. mærkat. Der laves rapport og driftsjournal på brandsystem.

2) Indtag/ afkast er udført i hvid plast flex-slanger og skal skiftes til fast rør med korrekt kondensisolering. Indeholdt i tilbuddet er demontage af eksisterende samt etablering af faste rør med kondensisolering. Herunder montering og nødvendige fittings og bæringer.

3) Ventilationsanlægget fremstår defekt. Indeholdt i tilbuddet er nyt ventilationsanlæg inkl. styring, placeret på samme platform. Der laves træplade under nyt anlæg samt vibrationsdæmpning fra studser via alu-flex. Tilbudte ventilationsanlæg er med roterende veksler så der skal ikke etableres kondensafløb.

4) Kondensisolering på indblæsning/udsugning er dårligt udført og man risikerer kondensdannelse. Indeholdt i tilbuddet er udskiftning af kondensisolering frem til brandkam.

5) Taghætter på installationen er med relativ lille friareal. Det anbefales at skifte disse for mindre tryktab og bedre energieffektivitet på ventilationsanlægget. Indeholdt i tilbuddet er nye taghætter, lift og montage.

6) Ventilationsanlægget afleveres inkl. funktionsafprøvning og indregulering med rapport til kunde.

7) Affald hjemtages og sorteres før bortskaffelse."

Af mail af 1/2 2022 fra selskabets eksterne taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Vedrørende rådskaden i døren.

Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er dog stadigvæk min vurdering, at skaden bør dækkes på husforsikringen da den stiller forsikringstager bedre

mindre selvrisko mm.

Ønsker i at gøre brug af ejerskifteforsikringen, bedes i fremsende tilbud på reparation af skaden.

Tilbuddet fremsendes til undertegnede for godkendelse og accept."

Af mail af 8/9 2022 fra den bygningsagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har nu besigtiget de indklagede forhold.

1. Løse fliser: Det er min opfattelse at tilstandsrapporten i det store hele er retvisende herom. Repeterbare bygningsdele, som f.eks. fliser, skal efterses som stikprøve. Jeg har nu efterset dem mere grundigt og konstaterer nogle fliser med delvis manglende vedhæftning. Det skal fremhæves at det ikke er en skade at en flise mangler ca. 25% vedhæftning. Enkelte fliser mangler vedhæftning udover 25%, men er altså ikke fanget i stikprøven.

2. Manglende fuger ved vinduer og dør. Der er ganske få fuger, som stedvis mangler vedhæftning. Måske 1-1,5 meter. Omkostninger hertil må altså betragtes som en bagatel idet det vurderes at kunne repareres for 2-3.000,- kr. dvs. 4 timer pr meter fuge hvilket not er rigelig tid. Jeg minder om mindstegrænsen ved klagenævnet.

3. Skade på gulv. Forholdet er æstetisk og skal ikke nævnes i en tilstandsrapport. Desuden er det ikke fra jeres side bevist at forholdet har være synligt under udarbejdelse af tilstandsrapporten, idet forholdet sandsynligvis har være dækket af bohøve.

4A. Råd i vinduer. Der er ikke råd i vinduer.

4B. Råd i yderdør. Jeg konstaterer at de nederste 10-15 cm af dørens lodrette karm er med nedbrydning. Jeg har konsulteret håndværkere som hævder at det kan repareres. Omkostninger hertil forventes at falde under den økonomiske bagatelgrænse som henvist til ovenover idet mindstegrænsen er 8.000 hvilket svarer til ca. 16 håndværkertimer. Mon ikke den kan gøres for 8 timer".

Af mail af 24/10 2022 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Indledningsvis bemærker jeg, at det er din klient, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Når jeg læser besvarelsen fra den bygningssagkyndige, er denne bevisbyrde ikke løftet, og der ses heller ikke at foreligge en afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som dokumenterer, at forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. For god orden skyld bemærker jeg, at den bygningssagkyndig ikke kan inddrages i en eventuel sag i Ankenævnet for Forsikring, da Ankenævnet for Forsikring ikke har kompetence til at behandle klager i forhold til den bygningssagkyndige.

Med baggrund i mail af 8. september 2022 fra [den bygningssagkyndige] går jeg ud fra, at der er følgende forhold, som ønskes dækket af ejerskifteforsikringen:

- 1) løse gulvklinter
- 2) råd i vinduer
- 3) råd i yderdør
- 4) manglende fuger ved vinduer
- 5) manglende fuger ved yderdør
- 6) synlig vandskade på trægulv
- 7) mangelfuldt ventilationsanlæg

I samme mail fra [den bygningssagkyndige] fremgår også et skøn over omkostninger til udbedring, hvorfor sagen måske kan løses forligsmæssigt pr. kulance, hvilket giver anledning til følgende:

Ad 1 Løse gulvklinter

Det er fortsat min opfattelse, at dette ikke udgør en dækningsrettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis ejerskifteforsikringen måtte være i dækning, ville skaden kunne udbedres ved injicering af de hultlydende gulvklinter, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Derfor bedes din klient indhente tilbud på en sådan udbedring.

Ad 2 råd i vinduer

Det er fortsat min opfattelse, at i det omfang der er råd og begyndendetrænedbrydning med henvisning til mailen fra [den bygningssagkyndige], er det en skade, der hører under din klients husforsikring.

Desværre må jeg samtidig konstatere, at husforsikringen fejlagtigt antager, at ejerskifteforsikringen behandler skaden. Derfor bedes din klient indhente til tilbud på en partielle udbedring af eventuel rådskade i vinduer.

Ad 3 råd i yderdør

Ejerskifteforsikring har jfr. mail af 1. februar 2022 tilbudt dækning i form af en partielle udbedring af rådskaden i yderdøren, og sagen afventer din klients indhentning af tilbud.

Ad 4 & 5 manglende fuger ved vinduer og yderdør

Udgangspunktet er, at sådanne fuger hører under almindelig vedligeholdelse, da disse har en vis levetid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke almindelig vedligeholdelse, men jeg går ud fra, at der ved partielle udbedring af rådskaderne i vinduer og yderdør samtidig vil ske en partielle udbedring af fugerne med henvisning til mailen fra [den bygningssagkyndige].

Ad 6 synlig vandskade på trægulv

Det er fortsat min opfattelse, at dette ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, men at det ikke kan udelukkes at det er tale om følgeskade til en dækningsrettiget skade. Derfor bedes din klient indhente til tilbud på en partielle udbedring.

Ad 7 mangelfuldt ventilationsanlæg

Ejerskifteforsikringen har jfr. mail af 10. marts 2022 tilbudt dækning i form af reparation i overensstemmelse med indhentet tilbud.

På foreliggende grundlag kan der ikke tilbydes yderligere erstatning.

Samtidig bemærkes, at ventilationsanlægget er funktionsdygtig, men at der har været sædvanlig slid som følge af brug."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.

...

17. Udvidet dækning

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

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2008 – den 31/7 2021. Klageren anmeldte den 5/8 2021 "klinker revnet og løse i alle rum inkl. garage. Fordør meget rådden indvendig. Alle øverste vinduer mugne og rådden, flere nederste vinduer er også rådden. Højre vindue af de store i stue rådden/muggen og utæt og har lavet vandskade på trægulv indvendig. Ventilationsanlæg larmer, skønnet motordefekt".

Det fremgår af taksatorrapport af 30/8 2021, at "der var stedvis løse og hule gulvklunker. De fleste steder var det langs vægge eller mellem døre. Der var enkelte steder, hvor klinken havde en lille tynd revne. ... Efter overtagelsen opdager I, at der er flere vinduer og døre hvor der er begyndende trænedbrydning i. Særligt hoveddør og vinduer i badeværelse er ramt. ... Hoveddøren havde et større område i posten mellem døren og sidepartiet med svamp/råd. Vinduerne var særligt ramt i de nederste hjørner. Her kunne der ses afskalling af maling og begyndende trænedbrydning. Udvendig kunne der konstateres flere fuger med fuge slip som kunne medføre vand indtrængning i bunden af elementerne. Ydermere oplyser du, at ventilationsanlægget i

huset ikke virker og derfor ikke kører. Det kan medføre meget kondens i vinduerne som samler sig i bundkarmen. Det er min vurdering, at forholdet bør anmeldes til jeres husforsikring for vurdering af nedbrydning. ... Efter overtagelsen opdager I, at ventilationsanlægget i huset ikke virker rigtigt. Når det kører, larmer det meget. ... Der kunne tydeligt høres en mislyd, når anlægget kørte. ... Det er min vurdering, at forholdet bør undersøges nærmere. Derfor beder vi dig foretage nærmere undersøgelse af, hvad der er årsag til at anlægget ikke virker. ... Du oplyser at, kort tid efter overtagelsen opdager en vandskade på trægulvet i stuen. Skaden er i lysningen ved et stort vindue. ... Der kunne tydeligt ses et område på 10*30 cm hvor det var mærke efter vand. Skaden er formentlig opstået på grund af en dårlig gummifuge udvendig. Der er ikke råd i gulvet, men alene skade i lud eller olie overfladebehandlingen af gulvet".

Det fremgår af rapport fra klagerens byggesagkyndige, at "det vurderes at der fejlagtigt ikke er nævnt flere forhold i TR, idet der udover de allerede registrerede er fundet 'en klinke i garagen (foran møbel) ... mindre område (3 klinker) foran vaskemaskinen ... Ved døren til køkken ... I brusenichen ... I teknikrum".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Løse klinker

Klageren har anført, at det fremgår af den fremlagte rapport, at der er langt flere mangelfulde klinker end angivet i tilstandsrapporten. Der er konstateret yderligere hule/løse klinker i garagen, ved vaskemaskinen, ved døren til køkkenet, i brusenichen og i teknikrummet. Forholdet er derfor forkert og ufyldstgørende beskrevet, og det har ikke været muligt at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet. Klageren har anført, at

manglerne medfører store gener, når man går på klinkerne, og at der derfor ikke kun er tale om kosmetiske skader, men skader der nævneværdigt forringer ejendommens brugbarhed.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at manglende vedhæftning af klinker, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår de klinker, der er omtalt i tilstandsrapporten, har selskabet anført, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvklinkerne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier og de foreliggende beskrivelser af klinkegulvet. Det må lægges til grund, at der forekommer stedvist løse klinker, og at der er et enkelt sted, hvor der er en lille tynd revne i en klinke. Nævnet finder det ikke bevist, at disse forhold ved klinkegulvet er af en karakter, så bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat, eller at forholdene indebærer en nærliggende risiko for skade.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring de løse klinker, der udgør "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen", jf. forsikringsbetingelsernes 17.1. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de løse klinker i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Råd og begyndende trænedbrydning i døre

Nævnet lægger til grund, at selskabet har anerkendt dækning af rådska den i hoveddøren, jf. mail af 1/2 2022 fra selskabets eksterne taksator.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort yderligere dækningsberettigende forhold ved husets døre, end hvad selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 30/8 2021, at "hoveddøren havde et større område i posten mellem døren og sidepartiet med svamp/råd".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er fremlagt sagkyndig rapport eller lignende til støtte for, at der er dækningsberettigende skader i andre af husets døre. Nævnet bemærker, at det fremgår af rapporten fra klagerens byggesagkyndige, at "der er ved terrassedøren fra køkkenet ikke registreret utæt fuger" og "der er ved badeværelsesdøren ikke registreret utæt fuger".

Råd og begyndende trænedbrydning i vinduer

Klageren har anført, at vinduerne er fra 2008, og at der derfor på nuværende tidspunkt ikke bør være problemer med råd. Klageren har anført, at det firma – der har givet tilbud på udbedring af ventilationsanlægget – har oplyst, at det defekte ventilationsanlæg med stor sandsynlighed kan have været årsag til at der er råd og svamp.

Selskabet har anført, at "på baggrund af besvarelsen fra klagers husforsikring foretager taksator endnu en revurdering den 5. januar 2022 (bilag 6), hvoraf fremgår, at der på det foreliggende grundlag og på baggrund af besigtigelsen må konstatere, at der i vinduerne ikke er tale om nedbrydning eller råd på nuværende tidspunkt, hvorfor forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, da skadesbegrebet ikke er opfyldt jfr. punkt 3.1.2 i forsikringsbetingelserne". Selskabet har påpeget, at den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, i mail af 8/9 2022 har oplyst, at der ikke er råd i vinduer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har givet dækningstilsagn til reparation af vinduerne. Selskabet skal derfor dække omkostningerne forbundet med reparation af rådskader og herunder begyndende trænedbrydning på vinduerne, hvor sådanne forekommer.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets brev til nævnet af 22/11 2022, at "ejerskifteforsikringen har tilbudt dækning for ... 2) reparation af yderdør og vinduer, hvor tilbud afventes".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af mail af 24/10 2022 fra selskabets klageansvarliges til klagerens advokat, at "det er fortsat min opfattelse, at i det omfang der er råd og begyndende trænedbrydning med henvisning til mailen fra [den bygningssagkyndige], er det en skade, der hører under din klients husforsikring. Desværre må jeg samtidig konstatere, at husforsikringen fejlagtigt antager, at ejerskifteforsikringen behandler skaden. Derfor bedes din klient indhente til tilbud på en partielle udbedring af eventuel rådskaade i vinduer".

Nævnet har ikke herved taget stilling til hvor mange vinduer, det drejer sig om, eller omfanget af udbedringsomkostningerne.

Nævnet finder, at den omstændighed, at selskabet – i sit indlæg af 27/1 2023 til nævnet har gjort opmærksom på, at selskabet i mail af 5/1 2022 til klagerens advokat afviste forholdet vedrørende vinduerne – ikke kan føre til andet resultat.

Utætte fuger

Klageren har anført, at det fremgår af den byggetekniske rapport, at der er utætte fuger ved de store vinduespartier, terrassedøren fra køkkenet og badeværelsesdøren, og at der som følge heraf er opstået problemer med råd og svamp.

Selskabet har anført, at "fugernes tilstand må anses som sædvanlig og forventlige i forhold til alderen, og er udtryk for udløb af levetid og almindelig vedligeholdelse".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de utætte fuger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om udvendige fuger, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der er forhold ved fugerne, der adskiller sig nævneværdigt fra andre ejendommen af tilsvarende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af mail af 8/9 2022 fra den bygnings sagkyndige til klagerens advokat, at "der er ganske få fuger, som stedvis mangler vedhæftning. Måske 1-1,5 meter. Omkostninger hertil må altså betragtes som en bagatel idet det vurderes at kunne repareres for 2-3.000,- kr. dvs. 4 timer pr meter fuge hvilket nok er rigelig tid".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse af fuger som del af den almindelige vedligeholdelse.

Vandskade på gulvet

Klageren har anført, at vandskaden på gulvet er en følgeskade til en dækningsberettigende skade i form af mangelfulde fuger ved vinduerne i stuen, der skulle have fremgået af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at den anmeldte vandskade på gulvet udgør en dækningsberettigende følgeskade af en dækningsberettigende skade på fugerne, eller i sig selv udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 20/8 2021, at "der er ikke råd i gulvet, men alene skade i lud eller olie overfladebehandlingen af gulvet".

Ventilationsanlæg

Klageren kræver, at selskabet dækker en udskiftning af det nuværende ventilationsanlæg til et nyt ventilationsanlæg, så det ikke længere er ulovligt. Klageren har anført, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsloven, og at dette "er begrundet i manglende opfyldelse af de på installationstidspunktet gældende krav om luftmængde, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi". Målingerne fremgår af den fremlagte rapport fra ventilationsfirmaet. Klageren har anført, at "der ved udskiftning af en varmegenvinder eller ventilator skal være sikkerhed for, at ventilationsanlægget fortsat kan opfylde de krav der var gældende på installationstidspunktet ift. luftmængder, temperaturvirkningsgrad og SEL-værdi, se bilag 21. Er dette ikke tilfældet efter udskiftning af de enkelte dele, vil der være tale om en ulovlig bygningsindretning". Ventilationsanlægget udgør tillige en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen som følge af placeringen i loftet over garagen, uden at der ved installationen er indført brandsikringsspjæld. Klageren har henvist til, at det efter DS-428 gælder, at der ved gennembrydning af brandmæssige enheder i boligen skal ske sikring af kanalsystemet mod brand- og røgsmitte. Klageren har anført, at "en garage udgør i denne sammenhæng sin egen brandmæssige enhed, hvorfor der ved placering af ventilationsanlægget under loftet over garagen udgør et sådant gennembrud af brandmæssige enheder".

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af to ventilatorer i henhold til tilbud på 12.285,00 kr. eksklusive moms fratrullet selvrisko på 5.100,00 kr., men afvist at dække yderligere. Selskabet har anført, at det fremlagte bilag ikke dokumenterer, at ventilationsanlægget udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen ved opførelses-/udførelsestidspunktet. Hvad angår servicereporten, har selskabet påpeget, at den ikke doku-

menterer, hvordan forholdene var på opførelses-/udførelsestidspunktet, men derimod hvordan forholdene var ved servicebesøget. Hvad angår røg- og brandspjæld har selskabet anført, at dette ikke er påkrævet, hvis der eksempelvis er mere end en udgang, der fører direkte ud i det fri.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke ved fremlæggelse af sagkyndig rapport eller lign. har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, er utilstrækkelig, eller at ventilationsanlægget udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af den fremlagte servicereport har anerkendt i mail af 5/1 2022, at der er tale om manglende eller væsentlig nedsat funktion i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.3, og har tilbudt reparation af ventilationsanlægget i form af udskiftning af to ventilatorer og opgjort erstatningen til 12.285 kr. ekskl. moms fratrukket selvrisko.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af mail af 10/3 2022 fra den installationsvirksomhed, som selskabet har bedt om at gennemgå anlægget til selskabets eksterne taksator, at anlægget er blevet gennemgået og fundet funktionsdygtigt, men at der dog er en del støj fra lejer i ventilatorer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort ulovlige forhold ved ventilationsanlægget, hvorfor nævnet ikke har grundlag for at pålægge

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

98908

selskabet at yde dækning i henhold til basisdækningens VVS-dækning eller forsikringens udvidede dækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

98908

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal anerkende, at det er bundet af sit dækningstilsagn vedrørende vinduerne.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen