

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.823:

XXXX XXXXXX XXXXXXXX  
 XXXXXXXX XX  
 XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
 Bysøplads 1  
 4300 Holbæk

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de omtvistede forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør skader, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader.

Den omhandlede ejendom, som er et sommerhus, blev i april 2005 købt af klageren for 925.000 kr. med overtagelse pr. 15/5 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 18/3 2005, hvoraf det bl.a. fremgår, at huset er opført i 1955. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

**"Registrering af bygningens tilstand**

**Bygn.:**

**Karakter:**

**Registrering og note:**

**A Beboelse**

- 1. Fundamenter/sokler
- 1.2 Sokkel

K2

Ved overdækning mod syd er der defekt sokkelpuds og pudsens er ikke ført ind under beklædning.

...

- 8. Tagkonstruktion

2.

74.823

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagplader er med begyndende delaminering. Flere tagplader er defekte og enkelte skruer er løse. Note: Ved delaminering forstås, at overfladen er slidt bort af vind og vejr, hvorved tagbelægningens levetid er nedsat.
8.2 Tagfald	K2	Det lave fald på taget kan give problemer (flere tagplader er kittet ved samlinger). Note: Ved lav taghældning kan der trænge vand/fygesne ind ved samlinger og fastgørelsespunkter. Ifølge Dansk Eternit kan bølgeplader anvendes på tage ned til 14 grader.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Den 17/4 2008 modtog selskabet en af klageren udfyldt online-skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"

<b>Hvornår blev skaden opdaget (dato):</b>	Weekenden d 12-13/04 2008
Hvordan blev skaden opdaget:	Vi har døjet med et utæt tag som blev ved at dryppe ved særlige forhold også efter flere forsøg på tætning + et vindue der revnede igen og igen uden grund. Vi satte os for at nu skulle det altså stoppe. Vi har i længere tid tænkt over hvad der mon var årsag til problemerne og talt med et par håndværker. Vedr. vinduet foreslog en at vi undersøgte soklen. Stor var vores forbavselse da det viste sig at huset mangler sokkel på den del hvor vinduet revner. Vi ved endnu ikke om det så er hele huset der mangler sokkel. I forbindelse med utætheden i taget tænkte at det måske også hængte sammen med en vigende sokkel. Vi tog alligevel en tagplade af og vores forundring blev endnu større, da der under hele det midterste hus var en stor jernplade der minder om taget på en gammel bus eller rutebil.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt):	Der mangler helt eller delvis sokkel under huset. Den midterste del af huset er en mystisk konstruktion

"

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af ingeniør N.P.H.A. Besigtigelsen fandt sted den 3/6 2008. I den på baggrund heraf udfærdigede rapport af 17/6 2008 hedder det bl.a.:

#### "BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD.

Ejendommen er et gammelt lidt primitivt bygget sommerhus. Efter det oplyste er huset opført i 1955 (måske tidligere) og har et bebygget areal på ca. 45 m<sup>2</sup> (efter min opmåling 54 m<sup>2</sup>). Fundamenter og gulve er støbt i beton.

Facader og skillevægge er murværk og stolpekonstruktioner med brædde- og pladebeklædning. Tagkonstruktionen er gitterspær og bjælkespær, tagdækningen er bølgeeternitplader.

Huset er konstruktivt meget simpelt og de udvendige beklædninger er i generel dårlig stand. Der vedlægges foto nr. 1 - 5 som viser husets facader, samt planskitse som viser husets indretning. Huset vurderes at være opført i flere etaper, ældste del er den midterste indeholdende opholdsstue og køkken, herefter er stue - vindfang mod sydøst opført, og endelig er værelse og bad mod nordvest opført som det seneste. Stue vindfang mod sydøst vurderes oprindeligt at have været opført som en form for overdækket terrasse.

Huset er overtaget i maj 2005, i den mellemliggende periode er huset frisket op med maling indvendig.

#### SKADEFORHOLD 1.

Der er anmeldt utætheder i taget over opholdsstuen.

Ved besigtigelsen ses at der er trængt vand ind i et område i åbningen mellem de to stueafsni. Der er mindre fugtskjolder på loftet og et sofabord som har stået lige under.

For at registrere fejlårsagen har der tidligere været afmonteret en tagplade. Ejer oplyser at man ved denne lejlighed med stor forundring har konstateret, at del af tagkonstruktionen på husets midterste afsnit består af taget fra en gammel bus eller lignende.

Dette forhold er imidlertid ret synligt indvendig i huset, og burde absolut ikke komme som en overraskelse for ejer. Der vedlægges foto nr. 6 - 10 som viser loftet i stuen og køkkenet med overgang til vægge og vinduer. Taggrunden på det gamle bustag ses tydeligt, og det er også ret tydeligt, at materialet er stålplade. I køkkenet ses den gamle indfatning omkring bussens frontrude, og i rummets hjørner er hjørnestolpen mellem frontrude og siderude skåret bort, se foto nr. ... og ... Selv den runde udsparring over frontruden hvori bussens ur engang har siddet findes stadig og ses på foto nr. ... og ..., udsparringen anvendes nu til dekorativt formål.

I forbindelse med besigtigelsen blev en tagplade afmonteret, og det gamle bustag ses her tydeligt.

Den midterste oprindelige del af huset indeholder fire hjørnepiller, se foto nr. ... Hjørnepillerne er opført i pudset murværk og bustaget er placeret ovenpå disse. Tagkonstruktionen er fastgjort med en fodrem på bustagets tagræling, se foto nr. ... og ... Nederst på vedl. skitse er vist et snit i tagkonstruktionen.

Taghældningen på husets midterste del er ca. 25 gr. og på sidefløjene ca. 10 gr.

Tagpladerne er meget nedbrudt af delaminering/afskalkninger, der ses mange løse tagskruer og revner i bølgepladernes kanter. Mange steder ved pladesamlinger er der gjort forsøg på at tætte utætheder med fugemasse.

#### KONKLUSION.

Utæthederne i taget har alene årsag i tagpladernes nedslidte tilstand og den meget lille hældning på sidefløjene. Tagpladerne vurderes at have en alder på ca. 50 år.

Der er ingen sammenhæng mellem de konstaterede utætheder og andre konstruktive forhold på huset.

#### ANMÆRKNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN.

I tilstandsrapportens pkt. A.8.1. og 8.2. er beskrevet tagpladernes nedslidte tilstand, forsøg på at tætnes samlinger samt den alt for ringe taghældning. Begge punkter er påført karakteren K2.

Det skal bemærkes at tilstandsrapporten er udarbejdet i marts 2005.

#### SKADEFORHOLD 2.

Der er anmeldt manglende sokkel under sydøstfacaden.

Det oplyses at en rude i vinduespartiet mod sydøst er revnet flere gange, og at dette skulle have forbindelse med den manglende sokkel.

Der var foretaget en enkelt opgravning ved fundamentet, og herudover blev der yderligere frigravet et andet sted på facaden. Der vedlægges foto nr. ... og ... som viser frigravningerne. Som anført under afsn. bygningsmæssige forhold, vurderes sydøstfløjen oprindelig at have været bygget som en overdækket terrasse. På et senere tidspunkt er facaden lukket med et vinduesparti og træbeklædning herunder, og sidefløjen er således inddraget som stue og vindfang.

Det må antages at der ikke findes egentlige fundamenter under denne bygningsdel, men at bygningen står på det støbte betongulv med den registrerede kantstøbning ved facaden.

Det skal bemærkes at tagfladen på sydøstfløjen har nogen nedbøjning, dette skyldes formentlig råd i bjælkespærerne eller underdimensionering.

#### KONKLUSION.

Forholdet med den revnede rude har ingen relation til forholdet omkring fundamentet. At glasset revner skyldes alene det forhold, at træfacaden er meget nedbrudt af råd.

Specielt ses vindueskarmene meget nedbrudt, det har ikke været muligt at fastgøre glaslisterne forsvarligt - de fastholdes i det væsentlige af vindueskit, og dette forhold vurderes at være årsag til glasskaderne.

Der ses ingen bevægelser i facaden, som kan henføres til forholdet omkring fundamenterne.

#### ANMÆRKNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN.

I tilstandsrapporten er intet anført om manglende fundament. Under pkt. A.1.2. er alene anført forhold omkring fejl ved sokkelpuds. Forholdet har naturligvis ikke været synlig. "

I et af ingeniør N.P.H.A. udfærdiget internt notat af 17/6 2008 hedder det:

"Som det vel fremgår af rapporten er der her tale om et meget simpelt opbygget sommerhus. Den ældste del af huset har formentlig nærmest lignet et læskur med taget af den udrangerede bus/rutebil på toppen.

I begyndelsen af 1950-erne har der ikke været søgt om byggetilladelse til opførelsen, og der var ej heller nogen bygge Lovgivning som regulerede et sådan 'byggeri'.

Det var iøvrigt ikke helt ualmindeligt at anvende udrangerede busser og togvogne som del af byggematerialet til en 'sommerrecidens'. Som et kuriosum vedlægges udklip fra Jyllands-Posten, som netop beskriver et hus der er indrettet i en gammel cirkusvogn.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om bustaget, men det er jo heller ikke almindelig at der heri findes en så detaljeret materialebeskrivelse.

Til trods for den store synlighed indvendig, gjorde ejer et stort nummer ud af det overraskende i 'konstateringen' af bustagets tilstedeværelse. Hun var af den overbevisning, at hvis sælger havde oplyst om forholdet, ville hun aldrig have købt huset - det til trods for, at hun netop havde oplyst, at det primært var havudsigten hun havde købt, se foto nr. ... Hun oply-

ste iøvrigt, at hun aldrig havde talt med sælger, idet huset var købt gennem en mægler i en budrunde.

Omkring det itugåede vindue havde ejer meget svært ved at huske, hvilken rude det drejede sig om. Jeg tvivler meget på oplysningen om, at ruden skulle være revnet flere gange. Skaden kunne også skyldes, at en fugl er fløjet imod glasset."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 23/6 2008.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hun tilkendegav i skrivelse af 20/8 2008 til selskabet. Af denne skrivelse fremgår:

"Undertegnede har konsulteret en advokat, som absolut mener, I har behandlet min sag forkasteligt.

Jeg er af den opfattelse, at jeg går til medierne, hvis I ikke revurderer min sag, for på dén måde, at få min ret.

Undertegnede er vred over dén dårlige behandling, jeg har fået. Tanken sniger sig ind, om det kan skyldes mit køn - jeg er jo '*Kun en pige*'.

Jeg har købt et sommerhus i den tro, at det fundamentalt var ok, men at det selvfølgelig på det kosmetiske plan trængte til en fornyelse.

Et 'sommerhus' uden sokkel og med en gammel bus, der galvanisk nedbrydes, som bærende element, er ikke dét, man forbinder med et solidt fundament, der er værd at reovere.

Havde jeg vidst, at en udvidet forsikring hos jer, blot betyder, at I tjener mere, havde jeg aldrig tegnet en forsikring.

Når I forsikrer gamle huse / sommerhuse, er det vel jeres opgave at tage forbehold for manglende sokler, skurvogne, busser og lign.

I tilstandsrapporten samt forsikrings beviset er der ingen forbehold m.h.t. de problemer, der findes i forb. med mit sommerhus.

Det er derfor min opfattelse, at denne sag kræver en anden afgørelse !

#### **Vedr. taksatorens besøg :**

Dansk Boligforsikring sender en ældre mand ( pensionist ), som fuldstændig har fejlvurderet anmeldelsen.

Han tror, jeg har anmeldt et utæt tag, men anmeldelsen lød på en gammel bus, der står som bærende element samt dårligt konstrueret tagkonstruktion.

Manden / pensionisten fik da også med meget møje og besvær en tagplade af, men ødelagde pladen, da den blev genmonteret.

Vi har ikke anmeldt en revnet rude, som pensionisten mente. Nej, omtalte rude var årsagen til, vi opdagede den manglende sokkel.

I jeres skrivelse lægger I op til, at huset er opført for 50 år siden, men samtidig antyder I, at der er bygget til af flere omgange.

Det er fuldstændig rigtigt. Da jeg havde købt huset, blev jeg klar over, at huset var bygget ud over skel og derfor lå med en del af bygningen på anden mands grund.

Jeg har købt jord til og har dermed fået lovliggjort beliggenheden.

Der må have været andre regler for den del af bygningen, der er tilbygget, end de regler, der gjaldt for 50 år siden.

Hvordan kan man tillade sig at tilbyde en udvidet forsikring på et sommerhus, hvorefter man blot vender tilbage med ordene, '*man kan forvente sig alt af et sommerhus fra den tid*', som svar på vores anmeldelse vedr. skjulte fejl og mangler?

En sag som denne viser, at det er tiden I revurderer jeres forsikringstilbud til nye kunder !

Som nævnt mener jeg, denne sag er fejlvurderet, og du bør absolut drøfte den med en overordnet.

Jeg fortsætter, indtil jeg får min ret."

Ved skrivelse af 1/9 2008 til klageren fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning, hvorefter sagen blev indbragt for nævnet den 10/10 2008.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at hun har krav på hel eller delvis erstatning til køb af et nyt sommerhus. Til støtte herfor har hun i klagen til nævnet anført:

"For ca. 1/2 år siden opdagede jeg - i forb. med et utæt tag - at sommerhuset er bygget op med en gammel bus som bærende element.

I samme forbindelse fik jeg undersøgt forholdene vedr. en knækket rude i et vindue, og stor var min forundring, da det i forb. med dette viste sig, at en stor del af sommerhuset er uden sokkel.

Undertegnede klagede til *Dansk Bolig Forsikring*, der totalt overhørte min klage på bus - og sokkel problemet, men i stedet koncentrerede sig om den knækkede rude i vinduet samt det utætte tag, som de selvfølgelig ikke ville erstatte.

Jeg sendte derfor atter en klage til forsikringsselskabet.

Selskabet svarede tilbage, at der ingen skade er, og at man må forvente sig alt af et sommerhus fra omkring 1950.

For mig at se virker det helt urimeligt, at man tilbyder en udvidet forsikring på et sommerhus, når man reelt ikke vil dække noget som helst.

Jeg står nu med et sommerhus, der ikke er værd at restaurere, men kun er til at rive ned. Det var jeg bestemt ikke klar over, da jeg købte huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 7/11 2008 bl.a. anført:

**"2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Klager har købt et sommerhus fra starten af 1950'erne. Som det meget tydeligt kan ses indvendigt i stuen, består taget indvendigt toppen af en gammel bus. Både faconen på loftet og det faktum, at det er udført i metal har været helt tydeligt også ved købet for 3 år siden.

Klager anmelder to forhold - mystisk konstruktion samt manglende sokkel - og oplyser i den forbindelse om to mulige skader; vandindtrængning og revnet rude. Dansk Boligforsikring A/S tager derfor allerede ved den første afgørelse stilling til alle 4 forhold. Der er således ikke tale om en fejl fra selskabets side, men derimod et udtryk for, at alle relevante oplysninger inddrages i skadebehandlingen.

Da det nu ser ud til, at der er enighed mellem klager og selskabet om, at vandindtrængningen og den revnede rude ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, vil der alene i det nedestående blive taget stilling til klagers kommentarer til konstruktionen.

For så vidt angår bustaget, kunne der ikke her konstateres skader. Det var ingen tegn på at dette 'galvanisk' nedbrydes, sådan som klager anfører. Der er dog ingen tvivl om, at taget på sigt vil blive nedbrudt, såfremt klager fortsat ikke udbedrer de forhold der er anmærket i tilstandsrapporten vedrørende 'overtaget'.

Da bustaget på nuværende tidspunkt har opfyldt sin funktion i mere end 50 år, er det heller ikke selskabets opfattelse, at der er nærliggende risiko for skade.

...

Da klager har tegnet en udvidet dækning, er det også relevant at vurdere om denne finder anvendelse. ...

Tilbage i starten af 1950'erne fandtes ingen byggreglementer for sommerhuse. På det tidspunkt var det sædvanligt at anvende forhåndværende materialer til at bygge en sommerbolig med. Mange ældre sommerhuse er derfor bygget ud fra et skur, cirkus- og togvogne eller - som her - en gammel bus. Dette fremgår ligeledes af den vedlagte artikel fra Jyllandsposten. Der er således intet ulovligt i konstruktionen af taget på klagers sommerhus og kravet om ulovlighed på den udvidede forsikringspolice er derfor ikke opfyldt.

Selskabet skal i øvrigt også bemærke, at det er fuldt synligt selv ved en overfladisk gennemgang af huset, at der indvendigt er tale om 'skelettet' fra en gammel bus. Dette fremgår tydeligt af de vedlagte billeder fra besigtigelsen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er synlige selv for en usagkyndig køber - se her forsikringsbetingelsernes punkt 4. ...

Det faktum, at den ældre del af sommerhuset er bygget op omkring en gammel bus har således ikke givet nogen skade og var heller ikke hverken ulovligt eller usædvanligt på opførelsestidspunktet. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår soklen, konstateres det ved besigtigelsen, at den relevante del af sommerhuset tidligere har været en overdækket terrasse. På et tidligere tidspunkt er facaden

blevet lukket med et vinduesparti og træbeklædning og på den måde inddraget som stue og vindfang. Det er derfor formentlig korrekt, at der ikke findes nogen egentlige fundamenter under denne bygningsdel, men at bygningen står på det støbte betongulv med den registrerede kantstøbning ved facaden. Der kunne ikke konstateres bevægelser i facaden som følge af dette forhold.

Da der således ikke kunne konstateres skader som følge af konstruktionen, og da det heller ikke - henset til ejendommens alder - findes sandsynligt, at der er nærliggende risiko herfor, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Lukningen af en overdækket terrasse var ikke ulovlig på opførelsetidspunktet, da man først i nyere tid har medtaget sommerhuse i byggereglementerne. Et ældre, primitivt sommerhus som det klager har købt, vil derfor ofte bestå af forskellige hjemmebyggede dele. Der henvises igen til forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.

Da der således hverken er konstateret en skade eller en ulovlig vedrørende soklen, er dette forhold ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke en købers skuffede forventninger. At klager på trods af sommerhusets alder og de mange anmærkninger i tilstandsrapporten har været af den opfattelse, at sommerhuset alene trængte til en kosmetisk fornyelse - se klagers brev af 20. august 2008 - medfører ikke, at forholdene falder ind under ejerskifteforsikringen.

Helt generelt skal selskabet bemærke, at der ikke diskrimineres hverken på baggrund af alder eller køn i selskabet. Dette giver sig udslag i, at man som forsikringstager kan møde medarbejdere af begge køn og indenfor et bredt aldersspektrum under sagsbehandlingen.

### **3. Konklusion:**

Klager har ønsket Ankenævnets behandling af dels det indvendige tag/loft, dels af spørgsmålet omkring sokler. Det er væsentligt, at der ikke er konstateret skader på ejendommen som følge af de anmeldte forhold og da ejendommen har ligget der siden starten af 1950'erne, vurderes der heller ikke at være nærliggende risiko herfor. De anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af skadebegrebet under ejerskifteforsikringen.

Tilbage på tidspunktet for sommerhusets opførelse, var der ingen regler i byggereglementet for sommerhuse. Det medfører, at der på dette tidspunkt fuldt lovlig kunne (og blev) opført sommerhuse, af alle forhåndværende materialer. Hverken sokkel eller tag er derfor ulovligt og omfattet af den udvidede dækning.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1.

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



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

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

...

#### 4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

...

#### 15. Udvidet dækning

##### 15.1.

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

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygnings-lovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Henset til, at der er tale om et hus fra ca. 1955, hvor det må formodes, at en terrasse er inddraget i beboelsen på et senere tidspunkt, finder nævnet det betænkeligt at fastslå, at det forhold, at der ikke er støbt under den tidligere terrasse, udgør en dækningsberettigende skade. Efter det oplyste har det manglende fundament heller ikke resulteret i skader. Skaden på vinduet må nævnet antage skyldes manglende vedligeholdelse af vinduespartierne.

At noget af undertaget består af en metalbue hidrørende fra en bus, finder nævnet ej heller udgør en dækningsberettigende skade.

10.

74.823

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann