759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 67.422:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx x x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at visse anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom nogle af forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har desuden afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren på overtagelsesdagen havde kendskab til de anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen ved købsaftale underskrevet den 6/10 2004. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 14/11 2004.Ejendommen blev overtaget af klagerne den 1/12 2004.

Ifølge tilstandsrapport af 15/4 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, består ejendommen af fem bygninger. Bygning A (beboelse samt hjørneudestue) er ifølge det oplyste opført i 1940, bygning B (beboelse med fladt tag) er opført i 1986, bygning C (udestue) er opført i 2000, bygning D (garage/værksted) er opført i 1996 og

ning C (udestue) er opført i 2000, bygning D (garage/værksted) er opført i 1996 og bygning E (havehus) er opført i 1940.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne diverse skader på ejendommen. I forbindelse hermed blev overslag indhentet fra tømrermester A.B. Ifølge overslaget ville skadernes udbedring beløbe sig til i alt 223.630 kr. inkl. moms.

Forud for de konstaterede forholds anmeldelse til selskabet gjorde klagerne kravet gældende over for den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapport på ejendommen. I forbindelse hermed karaktergav klagerne de konstaterede forhold, ligesom karaktergivningen blev sammenlignet med tilstandsrapportens karakterer og bemærkninger. Sidstnævnte fremgår af klagernes skrivelse af 31/3 2005 til advokatfirmaet E.G.

Ultimo april 2005 anmeldte klagerne de konstaterede forhold til selskabet. Ovennævnte skrivelse til advokatfirmaet E.G. var vedlagt skadeanmeldelsen.

De anmeldte forhold blev den 30/5 2005 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, der på baggrund heraf udfærdigede taksatorrapport dateret 30/6 2005.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 28/7 2005. Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Enkelte af de i klagen til nævnet omtalte forhold har ikke tidligere været anmeldt til selskabet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "Vi vil have dækket udgifterne til de nævnte skader, ifølge skadeopgørelse af den 31.03.2005 (samlet **ca. 223.630 kr.**), da skaderne ikke var synlige ved købet af huset samt ekstra udgifter på ca. 37.000 kr. i alt **ca. 260.630 kr.**

...

Selv om vi er arkitekter, må vi gå ud fra at tilstandsrapporten svarer til de faktiske forhold, og at den byggesagkyndige har udført sin gennemgang grundigt med bl.a. de stikprøver, som er normalt på de nævnte bygningsdele, da vi ikke selv skal udføre stikprøver, inden vi køber huset."

Selskabet har i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har i forbindelse med skadesbehandlingen kontaktet ejendomsmægleren, O.R., B. Ejendoms Center, ..., der har oplyst at ejendommen oprindelig var sat til salg hos en anden ejendomsmægler til 2,2 mio. kr. B. Ejendoms Center udbød ejendommen til salg til kr. 1.695.000,-.

Ejendomsmægleren oplyser at klagerne var ude at se ejendommen flere gange, i hvert fald 3-4 gange, før de underskrev købsaftalen.

Klagerne forhandlede med ejendomsmægleren om at købe ejendommen til en lavere pris, idet klagerne anførte, at forbedringer og istandsættelse af bla. garage og havestue og opførsel af ny carport var nødvendig. ... Klagerne købte ejendommen til kr. 1.425.000,- dvs. kr. 270.000,- under den udbudte pris.

Klagerne er begge arkitekter af profession og M.H. er desuden beskikket som byggesagkyndig under Huseftersynsordningen."

Hertil har klagerne i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har set ejendommen 1 gang den 5. juni 2004 ca. 1/2 time, inden vi underskrev købsaftalen, og 1 gang den 11. oktober inden fortrydelsesrettens udløb d. 14. oktober 2004. I begge besøg var sælgere tilstede, og vi havde derfor ikke mulighed for at gennemgå ejendommen alene. ...

Og med en næsten mangelfri tilstandsrapport i hånden og et pænt (sminket lig) malet hus på vinduer, døre, rækværk og facader gik vi ud fra, at huset var i orden og fandt derfor ikke anledning til selv at foretage en bygningsgennemgang.

At huset har været sat til salg af en anden mægler til en fuldstændig urealistisk pris (huset er vurderet til 400.000,00 kr.) og at vi har fået et nedslag i prisen af den næste udbudte pris, var ikke et udslag af de fejl og mangler som huset var noteret for, men alene beroende på hvad udsigten (herlighedsværdien) skulle koste ud over husets værdi, ...

...

At vi begge er arkitekter (min kone er landskabsarkitekt) og jeg er beskikket byggesagkyndig medfører jo ikke at jeg skal foretage særlige undersøgelser på ejendommen. Jeg må som en hver anden køber kunne regne med at den byggesagkyndige har foretaget en omhyggelig undersøgelse efter forskrifterne i håndbogen for beskikkede byggesagkyndige og foretaget de stikprøver, som er normalt ved en sådan gennemgang, ligesom den byggesagkyndiges ansvar for sit arbejde ikke forsvinder eller bortfalder, fordi det er en arkitekt som køber huset."

Det fremgår af selskabets skrivelse af 21/10 2005 til nævnet, at selskabet har kontaktet ejendommens tidligere ejere, som - ifølge det af selskabet oplyste - bekræfter, at klagerne besigtigede ejendommen flere gange før overtagelsen. Endvidere fremgår det, at sælgerne til selskabet har oplyst, at der var tale om 5-6 besigtigelser. Ifølge det oplyste brugte klagerne besigtigelserne til at måle op, tegne og fotografere ejendommen.

Klagen til nævnet vedrører selskabets behandling af følgende forhold:

Bygning A:

1. Fundamenter/sokler

Af tilstandsrapport af 15/4 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse + hjørneudestue***			
A	***1.0 Fundamenter/sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Enkelte fine revner.*"

Klagerne har anmeldt to mindre sætningsrevner i soklen mod øst.

Det fremgår af taksatorrapport af 30/6 2005, at taksatoren ved sin besigtigelse så enkelte revner i sokkel mod øst. Ifølge taksatoren er nogle af revnerne hårfine, og andre er revner med mindre forskydninger (1-2 mm). Taksatoren vurderer, at revnerne er af ældre dato, og at de ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning. Årsagen vurderes at være mindre differenssætninger. Taksatoren anfører, at intet tyder på, at skaden er aktiv. Ifølge taksatoren er forholdet korrekt anmærket med K1 i tilstandsrapporten.

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne bl.a. gjort gældende, at forholdet skulle have været anmærket med karakteren K2.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet i øvrigt er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Endvidere har selskabet gjort gældende, at klagerne har byggeteknisk viden, hvorfor de har haft fuldt kendskab til ejendommens stand, før de besluttede sig for at købe den. Af selskabets skrivelse fremgår desuden:

> 'Der henvises til ... [klagerens skrivelse af 31/3 2005 til advokatfirmaet E.G.], hvor klager skriver '*Da omfanget af fejl og mangler nu er betydeligt større end først antaget har jeg foretaget en fornyet gennemgang af alle husets konstruktioner m.m. og noteret mig de fejl og mangler, som ikke er nævnt i rapporten under de samme litra A-B-C-D-E, som de burde have været anført i tilstandsrapporten*.'

> Fra denne passus er det klart, at klager før ejendommens overtagelse har gennemgået ejendommen, inklusiv ejendommens konstruktioner. Klager har til og med brugt denne gennemgang til at forhandle et afslag i købesummen ...
>
> Nævnet bedes også bemærke, at klagerne alene... argumenterer for, hvorvidt karaktergivningen skulle være en K1 eller en K2. Klagerne har derfor været fuldt bekendt med revnernes tilstedeværelse, men fører en mere akademisk diskussion med en anden bygningssagkyndig om hvorvidt karaktergivningen er korrekt."

2. Yder- og indervægge

Klagerne har anmeldt to sætningsrevner i murværkets fuger. Endvidere har klagerne anmeldt, at der er enkelte revnede sten samt revner i fugerne, hvor tilbygningen støder på hovedhuset.

Det fremgår af taksatorrapport af 30/6 2005, at konsulenten ved besigtigelsen konstaterede enkelte revner i facaden mod øst. Disse betegnes som hårfine revner i mørtelfugerne og har ikke karakter af sætningsskader. Konsulenten vurderer, at disse er af ældre dato, og at de er uden konstruktionsmæssig betydning. Han vurderer, at revnerne kan være opstået i forbindelse med mindre differenssætninger. Ifølge konsulenten ses der desuden en hårfin revne i facaden, hvor tilbygningen støder på hovedhuset. Denne vurderes at have samme årsag som revnerne i østfacaden. Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Ifølge konsulenten burde det have fået karakteren K1. Konsulenten vurderer, at skaden kan udbedres for 3.000 kr. ekskl. moms. Det vurderes, at der skal aldersnedskrives med 50 %.

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne bl.a. gjort gældende, at forholdet skulle have haft karakteren K2.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det

konstaterede forhold ikke er ualmindeligt for en ejendom fra 1940. Selskabet har desuden gentaget, at klagerne forud for købet havde fuldt kendskab til ejendommens stand. Endelig har selskabet gjort gældende, at forholdet er af bagatelagtig karakter.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

3. Træterrasse

Af taksatorrapport af 30/6 2005 fremgår bl.a.:

> "Det ses at der ikke er monteret en håndliste eller lign. over de monterede glas på træterrassen. Der ses ingen skader, men denne mangel vurderes at medføre en risiko for specielt børn, men også voksne. Ses ikke at være en lovlig konstruktion som gelænder.
>
> Der konstateres partielt rådskader i træfacade og bærende stolper i træterrasse. Flere stede ses, at ældre rådskader er udbedret med polymer-materiale, som er malerbehandlet. Denne udbedring skønnes at være foretaget af tidligere ejer.
>
> Der konstateres partielt rådskader i låge til træterrasse.
>
> Årsag til de opståede rådskader menes at være manglende vedligehold i gennem længere tid."

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge taksatoren burde forholdet have været anmærket med K2 for træværk og K3 for rækværk i glas. Taksatoren vurderer, at forholdet kan udbedres for 19.600 kr. ekskl. moms. På baggrund af besigtigelsen vurderer taksatoren, at der skal aldersnedskrives med 70 %.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har afvist disse skader, idet det er vores opfattelse, at disse forhold før overtagelsen var åbenbare for klagerne, med deres byggetekniske viden, særligt

M.H. som er beskikket byggesagkyndig. Dette kan konstateres ved en gennemgang af ejendommen, hvilket M.H. foretog mange gange inden købet.

Der henvises til de af klager fremlagte billeder, hvoraf det af billede nr. 3 klart fremgår, at forholdet vedrørende den manglende håndliste er synligt ved en almindelig besigtigelse af ejendommen. Selv en ikke-sagkyndig kan se at dette er en uhensigtsmæssig konstruktion, og det må for en byggesagkyndig - som klagerne - være åbenbart, at konstruktionen er ulovlig. Disse billeder har indgået i Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af sagen.

...

Skulle nævnet finde, at denne skade er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, gøres det gældende, at der henset til træterrassens alder samt det udsatte miljø, den ligger i, i overensstemmelse med vores besigtigelseskonsulents vurdering, kan aldernedskrives med 70 %."

Efterfølgende har klagerne i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at træterrassen er opført ca. år 2000, hvorfor der ikke kan nedskrives med 70 %.

Hertil har selskabet i skrivelse af 23/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er ikke vores besigtigelseskonsulents opfattelse, at træterrassen er fra år 2000. I så fald er den opført af genbrugstræ, idet træværket er langt mere nedbrudt og fremstår ældre end 5 år. Vores besigtigelseskonsulent oplyser også, at det er usandsynligt, at træværket skulle være rådskadet OG forsøgt udbedret af den tidligere ejer på mindre end 5 år."

Efterfølgende er klagerne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 3/10 2005.

4. Vinduer og døre

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Der konstateres rådskader i karme i terrassedør mod nord. Der konstateres partielt omfattende rådskader i vinduer i facade mod vest. Flere steder ses at der er

udbedret med polymer-materialer, som er malerbehandlet. Denne udbedring vurderes at være foretaget at tidligere ejer. Disse rådskader vurderes, at være opstået pga. manglende vedligehold i gennem længere tid (malerbehandling).

I vinduerne kan aflæses 8. måned 1998.

På øst- og vestfacader ses, at sålbænke er med utætte fuger og med beskadiget klinker."

Forholdet omtales ikke i tilstandsrapporten. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at forholdet burde have været anmærket med K2. Ifølge konsulentens overslag kan udskiftning af de rådskadede dele samt udbedring af sålbænke foretages for i alt 15.000 kr. ekskl. moms, og der skal aldersnedskrives med 40 %.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført, at klagerne forud for købsaftalens indgåelse var bekendt med det anmeldte forhold. Af skrivelsen fremgår desuden:

"Der henvises endvidere til de fotos, klagerne har fremlagt, hvoraf rådskaderne med stor tydelighed fremgår. Det er måske ikke tydeligt for en ikke bygningssagkyndig, men for personer med byggeteknisk viden, som klagerne, er det tydeligt at de pågældende vinduer/døre er rådskadet under malingen. Det skal i den forbindelse tages i betragtning, at klagerne besigtigede ejendommen mange gange (i hvert fald 3-4 gange) før de indgik købsaftalen.

Skulle nævnet finde, at denne skade er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, gøres det gældende, at der, med udgangspunkt i vores besigtigelseskonsulents vurdering, henset til bygningsdelenes alder og det udsatte miljø ejendommen ligger i, kan aldersnedskrives med 40 %."

Hertil har klagerne i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Konsulenten vurderer at vinduerne er fra 1998. Vinduer og døre er delvis fra 1988-90 og de store vinduer er fra ca. 1996 og kan ikke nedskrives med 40 %.
Havestuen er fra 1940, men vinduer og døre er først monteret omkring 1995, da havestuen i begyndelsen blot var en overdækket terrasse …"

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 23/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Generelt vurderer besigtigelseskonsulenten, at vinduer af den pågældende type har en levetid på ca. 20 år. Vinduer på den pågældende ejendom vil have en kortere levetid pga. det udsatte miljø og manglende vedligeholdelse. Konsulenten fastholder, at der kan aldersnedskrives med 40 %, hvilket svarer til at vinduerne fra 1990 har en levetid i det udsatte miljø på ca. 17 år."

Klagerne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 3/10 2005.

5. Gulvkonstruktion i stue

Af tilstandsrapport af 15/4 2004 fremgår bl.a.:

"

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	*ABCDE*
...			

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Ad 2) Heldækkende og større gulvtæpper (se note på de sidste sider i tilstandsrapporten), møblementer og planter/beplantninger flyttes ikke ved den byggetekniske gennemgang og underliggende konstruktioner og materialer er derfor at betragte som skjulte."

I taksatorrapporten hedder det bl.a.:

"Der ses partielt fugtskadet parketgulv i stue, især foran dør til terrasse. Fugtindhold i gulvet ved besigtigelsen kan måles til 16-17 %. Dette fugtindhold er højere end forventet og ligger på grænsen til vækstbetingelser for skimmelsvampe og trænedbrydende svampe. Gulvet ses partielt med defekte stave, som er gået fra i limningen og i samlinger.

Årsagen til det forhøjede fugtindhold og fugtskader i gulvene vurderes at være manglende fugtspærre under gulvene kombineret med opstigende grundfugt.

Parketgulvene vurderes at være 10-15 år gamle, men alder kender FT ikke."

Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er forholdet ikke anmærket i tilstandsrapporten. Ifølge konsulenten burde forholdet have været anmærket med K1, måske K2. Udskiftning af parketgulv til nyt med fugtspærre beløber sig - ifølge konsulentens overslag - til 30.000 kr. ekskl. moms. Aldersnedskrivning vurderes at skulle ske med 40 %.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2005 anført, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har taget forbehold for ikke besigtigede gulve i ejendommen. Selskabet har henvist til ankenævnets kendelse i sag nr. 61.812. Subsidiært har selskabet gjort gældende, at klagerne havde kendskab til forholdet forud for ejendommens overtagelse, hvorfor forholdet også af den grund er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen.

Hertil har klagerne i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at der ikke var heldækkende tæppe på parketgulvet.

Selskabet har i skrivelse af 23/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår bl.a. af de af klager fremlagte fotos, at ejendommen, på tidspunktet for den bygningssagkyndiges gennemgang, var fuld af inventar, såsom skabe, reoler, klaver og gulvtæpper (op til flere i samme rum). Dette har ført til at den bygningssagkyndige tog forbehold i rapporten, idet gulvene ikke kunne besigtiges. Det fastholdes at de anmeldte skader på gulvkonstruktionen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 3/10 2005.

6. Fuger i badeværelset

Selskabets besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen den 30/5 2005 konstateret revner i de hårde fuger mellem væg og gulv i hjørne i bruseniche samt mellem to vægflader i samme hjørne. Revnerne vurderes at være af ældre dato. Forholdet vurderes at kunne medføre vand-/fugtskader. Det konstateres, at der ikke er udført elastisk fuge mellem væg og gulv. Årsagen til at hårde fuger revner er, at de ikke kan optage de forskellige bevægelser mellem væg- og gulvmaterialer. Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten, men ifølge besigtigelseskonsulenten burde det have været anmærket med K3. Etablering af nye elastiske fuger vil ifølge konsulentens overslag koste 1.500 kr. ekskl. moms. Aldersnedskrivning på 60 %.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, og afvisningen har selskabet fastholdt over for nævnet. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 23/8 2005 bl.a. anført, at forholdet ikke væsentligt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Desuden har selskabet anført, at klagerne havde kendskab til forholdet før overtagelsen, ligesom selskabet finder, at forholdet er af bagatelagtig karakter.

7. Vvs-installationer

Klagerne har anmeldt, at vandinstallationen til det varme vand er forkert udført, hvilket betyder, at det giver kraftige slag i rørene, når der tappes vand.

Det fremgår af taksatorrapporten, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret nogen skader eller ulovlige installationer. Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent anses forholdet for at være en gene. Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten, hvilket det ifølge konsulenten heller ikke skulle være.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere efterfølgende skrivelser til nævnet.

8. Utæt blandingsbatteri

I selskabets skrivelse af 26/7 2006 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Klagerne beskriver, at blandingsbatteriet var utæt, og at køkkenbordpladen som følge heraf er vandskadet. Blandingsbatteriet er udskiftet til en omkostning på ca. 2.000,- kr.
>
> Dansk Boligforsikring A/S afviser at dette er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejendommen, herunder køkkenet, er af ældre dato og et blandingsbatteri vil med tiden blive utæt. Blandingsbatteriet skal løbende udskiftes, alternativt skal pakningen udskiftes for at undgå utætheder. Dette henhører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.
>
> Det er vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed *nævneværdigt* i forhold til andre bygninger af samme alder."

9. Knirkende gulvbelægning i køkken

Det fremgår af klageskemaet, at gulvbelægningen i køkkenet knirker/fjedrer meget. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Ifølge klagerne vil udbedringen heraf beløbe sig til ca. 10.000 kr.

Af selskabets skrivelse af 26/7 2006 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Klagernes ejendom er fra 1940. Knirkende/fjedrende gulve er ikke usædvanlige i gamle ejendomme. Dette er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder.
>
> Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en skade indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Vores besigtigelseskonsulent og den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten har ikke noteret

egentlige skader ved gulvet. Klagerne har ikke sandsynliggjort at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

10. Kloaklugt

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"P.g.a. kraftig kloaklugt fra køkkenafdelingen for 1 måned siden, har vi fået afløbsinstallationen tv-inspiceret, og der fundet et gammelt brud på køkkenafløbsledning i jord. Denne har vi fået vores husforsikring, Bornholms Brandforsikring til at dække. Der er endvidere en sidegren fra afløbsledningen, som ikke er afproppet, og denne får vi udbedret nu, da vi ikke kan leve med kloaklugten i huset. Dette vil beløbe sig til ca. 5.000 kr."

I selskabets skrivelse af 26/7 2006 til nævnet hedder det:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den manglende afpropning er ikke et ulovligt forhold og det er derfor ikke dækket under pkt. 15.1 i forsikringsbetingelserne.

Forholdet opfylder desuden ikke det almindelige skadesbegreb (pkt. 3 af forsikringsbetingelserne). Afløbsinstallationerne er formentlig fra husets opførelse i 1940. En manglende afpropning af en sidegren, hvortil udbedring kan ske for kr. 5000,- er ikke et forhold, der nedsætter bygningens, værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet, idet der alene er tale om en lugtgene, og ikke et forhold, som ellers medfører skade på bygningerne."

Bygning B:

11. Vinduer og døre

Selskabets konsulent har ved sin besigtigelse konstateret partielle rådskader i vinduesrammer i vinduer på sydfacaden samt partielle rådskader i vinduer på østfacaden. Konsulenten har tillige konstateret partielle rådskader i hoveddør samt en manglende nedre glasliste (sydfacade). Taksatoren vurderer, at årsagen til de opståede rådskader er manglende vedligeholdelse (malerbehandling). Forholdet, der ikke omtales

i tilstandsrapporten, burde ifølge taksatoren have været anmærket med K2. Ifølge taksatorens overslag kan udskiftning af vinduer og rådskadede dele af vinduer og døre foretages for 25.000 kr. ekskl. moms. Aldersnedskrivning bør ifølge konsulenten ske med 40 %.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor henvist til, at klagerne - i lyset af deres byggetekniske viden og nøje gennemgang af ejendommen før købsaftalens indgåelse - var bekendt med det anmeldte forhold. I forbindelse hermed har selskabet bl.a. henvist til de af klagerne fremlagte fotos, hvoraf det ifølge selskabet klart fremgår, at vinduer/døre er rådskadede under malingen.

Hertil har klagerne i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at vinduerne er fra ca. 1990, hvorfor de ikke kan nedskrives med 40 %.

12. Gulvkonstruktion

I taksatorrapport af 30/6 2005 hedder det bl.a.:

> "I soveværelse ses, at trægulvet har arbejdet flere steder. Op af den ene skillevæg er der en revne på 1-2 cm og et stykke inde på gulvfladen ses en åbning på omkring 1 cm, hvor fjer og not ikke når sammen. Der kan ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugtindhold i gulvet.
>
> I åbningerne kan det ses, at der ikke er udlagt fugtspærre under trægulvet, som er lagt som flydende gulv uden strøer direkte på betonen. Alternativt kan gulvet være blevet lagt på et tidspunkt, hvor fugtindholdet har været for højt i træet."

Ifølge besigtigelseskonsulenten er forholdet ikke anmærket i tilstandsrapporten. Ifølge konsulenten burde det have været anmærket med K2. Udskiftning af gulv til nyt med fugtspærre beløber sig til 10.000 kr. ekskl. moms, jf. konsulentens overslag. Aldersnedskrivning skal ikke finde sted.

Selskabet har ved skrivelse af 23/8 2005 til nævnet fastholdt det meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabets begrundelse herfor er identisk med den under omtalen af forhold nr. 5 anførte.

13. Nedløbsrør

Det fremgår af taksatorrapporten, at besigtigelseskonsulenten ved sin besigtigelse har konstateret, at nedløbsrøret på facade mod vest mangler fastgørelse til ydermuren, hvilket medfører utæt nedløbsrør. Ved besigtigelsen var nedløbsrøret midlertidigt opbundet med snor. Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Ifølge selskabets konsulent burde det have været anført med karakteren K3. Ifølge taksatorrapporten beløber fastgørelse af nedløbsrør sig til 1.000 kr. ekskl. moms. Aldersnedskrivning skal ikke foretages.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. gjort gældende, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet gjort gældende, at forholdet ikke væsentligt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, ligesom forholdet må karakteriseres som bagatelagtigt. Herudover har selskabet desuden gjort gældende, at klagerne før overtagelsen havde kendskab til det anmeldte forhold.

14. Tagbeklædning

Af taksatorrapport af 30/6 2005 fremgår bl.a.:

> " FT anmelder utæt tagpaptag ved udluftningsventiler. Dette er udbedret ved besigtigelsen og kan derfor ikke verificeres.
>
> Men af de fra FT modtaget billeder ses utætheder i tagpaptaget. Ses at være veldokumenteret. Regning fra Tømrermester A. B. ApS ses at indeholde relevante udbedringsomkostninger på et korrekt niveau."

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge besigtigelseskonsulenten burde forholdet have været anmærket med K3. Ifølge konsulentens overslag beløber

udbedring med nye stykker tagpap som lapper sig til i alt 5.000 kr. ekskl. moms. På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at der skal aldersnedskrives med 60 %.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har over for nævnet fastholdt afgørelsen. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført, at klagerne har udbedret skaden, hvorfor de har forhindret selskabet i at foretage besigtigelse og vurdere forholdet på et rimeligt grundlag. Endvidere har selskabet gjort gældende, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom klagerne var bekendt med skaderne før købsaftalens indgåelse. Herudover har selskabet anført, at forholdet er af bagatelagtig karakter.
Hertil har klagerne i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at tagbelægningen er fra 1988, hvorfor den ikke kan aldersnedskrives med 60 %.

15. Elastisk fuge

Det fremgår af taksatorrapporten, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at den elastiske fuge ved udestue (mellem glasparti og murværk) er med slip. Ifølge konsulenten kan dette medføre indtrængning af vand/fugt omkring karmen på glaspartiet. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men det burde ifølge konsulenten have været anmærket med K2. Ifølge overslag beløber udbedring med ny fuge sig til 1.000 kr. ekskl. moms. Konsulenten vurderer, at der skal aldersnedskrives med 50 %.
Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Afvisningen heraf har selskabet fastholdt over for nævnet. Ved skrivelse af 23/8 2005 til nævnet har selskabet bl.a. gjort gældende, at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Herudover har selskabet gjort gældende, at klagerne havde kendskab til skaden før indgåelsen af købsaftalen, ligesom forholdet i øvrigt må betragtes som værende af bagatelagtigt karakter.

Bygning D:

16. Vinduer og døre

18. 67.422

Ifølge taksatorrapporten konstaterede besigtigelseskonsulenten i forbindelse med sin besigtigelse partielle rådskader i indgangsdør til bygningen. I vestfacaden og i værkstedet blev der konstateret rådskader i glaslister både inde og ude. I nordfacaden blev der partielt konstateret rådskader. Konsulenten vurderer, at årsagen til skaderne er manglende vedligeholdelse igennem længere tid. Forholdet burde have været anmærket med K2 i tilstandsrapporten. Ifølge overslag omtalt i taksatorrapporten beløber udskiftning af vinduer og døre sig til 20.000 kr. ekskl. moms. På baggrund af besigtigelsen vurderer konsulenten, at der skal aldersnedskrives med 90 %.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er afvist af Dansk Boligforsikring A/S, idet det er vores opfattelse, at klagerne havde kendskab til skaderne før overtagelsen.

Det er selskabets opfattelse, at klagerne, i lyset af deres byggetekniske viden og nøje gennemgang af ejendommen før indgåelse af købsaftalen, var bekendt med rådskaderne i bygning D, Garage/Værksted.

...

Nævnet bedes bemærke, at klagerne i skrivelse til ejendomsmægleren, før indgåelse af købsaftalen, fremhæver, at der skal bruges kr. 2.-400.000,- til **istandsættelse af garage**, havestue og opførsel af ny carport.

Det er på baggrund heraf selskabets opfattelse, at klagerne har været fuldt ud klar over skaderne på garagen/værkstedet, og klagerne har allerede i juli måned, 3 måneder før indgåelsen af købsaftalen, brugt denne viden til at forsøge at få købssummen reduceret.

Skulle nævnet imidlertid finde, at denne skade er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, gøres det gældende, at der, med udgangspunkt i vores besigtigelseskonsulents vurdering, henset til vinduernes alder samt det udsatte miljø, ejendommen ligger i, kan aldersnedskrives med 90 %.

Endelig skal det nævnes at udbedringsomkostningen (anslået af vores taksator) minus aldersnedskrivning ikke overstiger klagernes selvrisiko."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 23/9 2005 til nævnet tilkendegivet, at det mener sig berettiget til at aldersnedskrive med 40 %.

17. El-installationer

Det fremgår af taksatorrapporten, at der ved besigtigelsen er konstateret mange ulovlige el-installationer. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men ifølge selskabets besigtigelseskonsulent burde forholdet have haft karakteren K3. Ulovlighederne kan ifølge konsulentens overslag udbedres for 10.000 kr. ekskl. moms. På baggrund af besigtigelsen vurderer konsulenten, at der skal aldersnedskrives med 40 %.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne havde kendskab til forholdet før købsaftalens indgåelse. I forbindelse hermed har selskabet også for så vidt angår dette forhold henvist til, at klagerne før indgåelse af købsaftalen fremhævede, at der skulle bruges mellem 200.000 kr. og 400.000 kr. til istandsættelse af bl.a. garagen (bygning D).

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Bygning E:

18. Vinduer og døre

Ved sin besigtigelse konstaterede selskabets konsulent omfattende rådskader i vinduer samt i yderdør. Ifølge taksatorrapporten blev der konstateret rådskader i næsten alle glaslister og rammer. Konsulenten vurderer, at årsagen er manglende vedligeholdelse igennem længere tid. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men ifølge konsulenten burde det have været anmærket med K2. Ifølge konsulentens overslag vurderes udskiftning af vinduer at beløbe sig til 40.000 kr. ekskl. moms. På baggrund af besigtigelsen vurderer konsulenten, at der skal aldersnedskrives med 90 %.

Over for nævnet har selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført, at klagerne var bekendt med rådskaderne før indgåelse af købsaftalen. Desuden har selskabet bl.a. henvist til, at udbedringsomkostningen (anslået af selskabets taksator) fratrukket aldersnedskrivning ikke overstiger klagernes selvrisiko på 5.000 kr. pr. dækningsberettigende skade.

Af klagernes skrivelse af 6/9 2005 fremgår bl.a.:

> "Det oprindelige havehus er opført 1940 ... som en overdækket åben terrasse og først i 1990 - 95 er der isat vinduer og døre.
> Vinduerne og døren kan derfor ikke aldersnedskrives med 90 %."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 23/9 2005 til nævnet anført, at selskabets besigtigelseskonsulent nu vurderer, at der kan aldersnedskrives med 40 %.

19. El-installationer

Det fremgår af taksatorrapport af 30/6 2005, at der ses monteret en udvendig lampe med blød ledning, hvilket er ulovligt. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten, men det burde ifølge selskabets besigtigelseskonsulent have været anmærket med K3. Forholdets udbedring beløber sig ifølge konsulentens overslag til 5.000 kr. ekskl. moms. Det vurderes, at der skal aldersnedskrives med 40 %.

Selskabet har over for nævnet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet bl.a. anført, at det er selskabets opfattelse, at klagerne var bekendt med den ulovlige installation i havehuset før indgåelse af købsaftalen. Endvidere har selskabet henvist til, at klagerne før købet tilkendegav, at der skal bruges mellem 200.000 og 400.000 kr. til istandsættelse af bl.a. havehuset. Yderligere har selskabet bemærket, at den af selskabets besigtigelseskonsulent anslåede udbedringsomkostning fratrukket aldersnedskrivning ikke overstiger klagernes selvrisiko.

Klagerne har i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bl.a. anført, at el-installationerne er fra 1990-1995, hvorfor de ikke kan aldersnedskrives med 40 %.

Nævnet har fået forelagt sagens korrespondance samt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, deformering, 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.

...

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

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

...

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. ...

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

...

10. Anmeldelse af skaden

...

Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af de beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt samtykke.

...

15. Udvidet dækning

15.1

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

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen 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:

Ad 1. Fundamenter/sokler (bygning A)

I overensstemmelse med det af selskabets taksator anførte finder nævnet, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Allerede derfor kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad 2. Yder- og indervægge (bygning A)

Nævnet finder, at forholdet må karakteriseres som bagatelagtigt. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 3. Træterrasse (bygning A)

Råd i træfacade og bærende stolper:

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge taksatoren burde forholdet imidlertid have fået karakteren K2 (alvorlig skade). Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne havde kendskab til forholdet inden overtagelsestidspunktet. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at selskabet er berettiget til at afskrive med 70 % som angivet af selskabets besigtigelseskonsulent i taksatorrapport af 30/6 2005.

Rækværk i glas:

Det fremgår meget tydeligt af de i sagen vedlagte fotos, at konstruktionen er uhensigtsmæssig. Klagerne har besigtiget ejendommen før købet, og nævnet må derfor lægge til grund, at de havde kendskab til forholdet inden overtagelsestidspunktet.

Ad 4. Vinduer og døre (bygning A)

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ifølge taksatoren burde forholdet have været anmærket med karakteren K2 (alvorlig skade). Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne var bekendt med forholdet inden overtagelsestidspunktet. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket. I overensstemmelse med taksatorens observationer lægger nævnet til grund, at de besigtigede vinduer er fra 1998. Efter nævnets opfattelse er selskabet ikke berettiget til at aldersnedskrive for de kun 6-7 år gamle vinduer.

Ad 5. Gulvkonstruktion i stue (bygning A)

Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, fordi den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har taget forbehold for ikke besigtigede gulve i ejendommen. Det fremgår imidlertid af tilstandsrapporten, at den ikke besigtigede bygningsdel normalt er tilgængelig. Den

bygningssagkyndige har derimod svaret benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt der er bygningsdele, som er gjort utilgængelige. Ifølge forsikringsbetingelserne er alene sidstnævnte bygningsdele undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise dækning med henvisning til det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet finder det i øvrigt ikke godtgjort, at klagerne havde kendskab til forholdet inden overtagelsen af ejendommen. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen.

Ad 6. Fuger i badeværelset (bygning A)

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men henset til alderen og udbedringsomkostningerne finder nævnet, at der er tale om en bagatelskade.

Ad 7. Vvs-installationer (bygning A)

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 8. Utæt blandingsbatteri (bygning A)

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 9. Knirkende gulvbelægning i køkken (bygning A)

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 10. Kloaklugt (bygning A)

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 11. Vinduer og døre (bygning B)

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge taksatoren burde forholdet have været anmærket med karakteren K2 (alvorlig skade). Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne var bekendt med forholdet inden overtagelsestidspunktet. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket. Efter nævnets opfattelse er selskabet berettiget til at aldersnedskrive med 40 %.

Ad 12. Gulvkonstruktion (bygning B)

Selskabet skal med den ovenfor under forhold nr. 5 anførte begrundelse genoptage behandlingen af nærværende forhold.

Ad 13. Nedløbsrør (bygning B)

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne har haft kendskab til forholdet inden overtagelsen. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Ad 14. Tagbeklædning (bygning B)

Det fremgår af taksatorrapporten, at forholdet er veldokumenteret ved fotos. Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Ifølge taksatoren burde forholdet have været anmærket med karakteren K3 (alvorlig skade). Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne var bekendt med forholdet inden overtagelsestidspunktet. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket. Henset til, at taget er lappet, hvorved tagpappets levetid næppe forlænges, finder nævnet, at der ikke skal foretages afskrivning.

Ad 15. Elastisk fuge (bygning B)

Forholdet findes at være bagatelagtigt, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 16. Vinduer og døre (bygning D)

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne havde kendskab til forholdet inden overtagelsen. Da forholdet, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, ifølge taksatoren burde have været anmærket med K2 (alvorlig skade), finder nævnet, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at der kan foretages en aldersnedskrivning på 40 %.

Ad 17. El-installationer (bygning D)

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at klagerne var bekendt med forholdet inden overtagelsen. Selskabet har derfor ikke været

berettiget til at afvise forsikringsdækning. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at der kan aldersnedskrives med 40 %.

Ad 18. Vinduer og døre (bygning E)

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne havde kendskab til forholdet inden overtagelsen. Da forholdet, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, ifølge taksatoren burde have været anmærket med K2 (alvorlig skade), finder nævnet, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at der kan foretages en aldersnedskrivning på 40 %.

Ad 19. El-installationer (bygning E)

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klagerne havde kendskab til forholdet inden overtagelsen. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning. Henset til installationens alder finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at foretage afskrivning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forhold nr. 3 (f.s.v. angår råd i træfacade og bærende stolper), 4, 11, 13, 14, 16, 17, 18 og 19 er dækningsberettigende. For så vidt angår forhold 4, 14 og 19 kan der ikke ske afskrivning. For så vidt angår forhold 16 og 18 kan der foretages en afskrivning med 40 %. Selskabet skal desuden genoptage behandlingen af forhold nr. 5 og 12.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen