779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 69.060:

xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Klageren er desuden generelt utilfreds med selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at nogle forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom visse forhold er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at klageren primo 2005 købte den omhandlede ejendom for ca. 3,5 mio. kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/5 2005.

Af tilstandsrapport af 23/9 2004, der dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning, fremgår bl.a., at ejendommen er opført i 1931. Ifølge rapporten har bygning A (beboelse) et bebygget totalareal på 98 m2, og der er en kælder på 58 m2. Boligens samlede areal er angivet til at være 149 m2 (bebygget totalareal på 98 m2 og udnyttet tagetage på 51 m2). Den bygningssagkyndige har under punktet ”Generelle kommentarer til bygningens tilstand” anført, at ”ejendommen fremstår i god stand”.

tarer til bygningens tilstand" anført, at "ejendommen fremstår i god stand". Ifølge den bygningssagkyndige må der dog "forventes nogle reparationer og derefter normal vedligeholdelse".

I forbindelse med ejendomskøbet modtog klageren desuden EIG-tillæg til tilstandsrapporten. Af det pågældende tillæg fremgår bl.a., at ejendommen "fremstår i god og velholdt stand". Ud over udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold, må der "påregnes et par mindre småreparationer".

Forud for købet af ejendommen modtog klageren desuden salgsopstilling, hvoraf det bl.a. fremgår, at kælderen er "total istandsat med badeværelse og køkken".

Af det af sælgeren og klageren som køber den 13/4 2005 underskrevne skøde fremgår bl.a., at det er en betingelse fra købers side, at "sælgeren skitser og beskriver de arbejder, der er udført i forbindelse med dræning og isolering af fundamenterne og kældervægge".

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren til selskabet, at han havde konstateret fugtskade i kælderen. Selskabet modtog skadeanmeldelsen den 7/7 2005. Skaden blev af selskabet første gang afvist ved skrivelse af 29/7 2005 til klageren.

Herefter rettede klageren via advokat skriftlig henvendelse til ejendommens sælger. I skrivelsen, der er dateret 19/10 2005, anfører advokaten bl.a., at det omfangsdræn, som sælgeren har etableret i sin ejertid - og oplyst klageren om ved købet af ejendommen - ikke er udført forskriftsmæssigt.

Ved skrivelse af 24/10 2005 til advokaten afviste sælgeren ethvert økonomisk krav fra klagerens side. I den omhandlede skrivelse oplyser sælgeren bl.a., at hun har etableret dræn omkring huset. Endvidere oplyser hun, at der er opsat platonplader på ydersiden af fundamentet, og at der uden på disse er opsat 10 cm. isolering med Rockwool batts. Hun oplyser desuden, at hun har givet klageren alle oplysninger omkring de arbejder, som hun har udført, og afviser i øvrigt, at disse ikke er udført forskriftsmæssigt. Hun oplyser også, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Efterfølgende anmeldte klageren løbende yderligere skader til selskabet. I alt anmeldte han 31 forhold.

Ejendommen blev den 16/5 2006 besigtiget af selskabets taksator, som herefter udfærdigede rapport dateret 22/6 2006. Af denne rapport fremgår bl.a., at ejendommen, herunder dens kælder, generelt fremstår som renoveret i nyere tid. Ifølge taksatoren er der på et tidspunkt foretaget en mindre udvidelse af beboelsen i køkken/alrum, ca. 8 m2. Ejendommen er ifølge taksatoren opført på betonfundamenter med kælderydermur i beton og facader i pudset tegl og bagmur i både letbeton, mursten og lette plader.

På baggrund af den stedfundne besigtigelse anerkendte selskabet flere forhold som dækningsberettigende. Andre forhold blev afvist.

Som sagen foreligger oplyst ses parterne at have opnået enighed om følgende forhold: vinduesplader i kælder (anmeldt skade nr. 7), gipsplader i badeværelse i kælder (anmeldt skade nr. 8), råd i kældervindue (anmeldt skade nr. 11), betontrappe (anmeldt skade nr. 12), vægfliser i køkken (anmeldt skade nr. 23), profillofter i stue (anmeldt skade nr. 25), skjult el-dåse (anmeldt skade nr. 29), gulv i tilbygning (anmeldt skade nr. 30) og sø på grunden opfyldt med byggeaffald (anmeldt skade nr. 31).
Klagen til nævnet ses herefter at vedrøre selskabets behandling af nedenstående 17 forhold:

<u>1. Kælderfugt og vandindtrængen (anmeldt skade nr. 1-3)</u>
Klageren har anmeldt følgende: ”Fugt ved kælderens ydervægge - indvendigt” (anmeldt skade nr. 1), ”Vand pibler op af kælderens klinkegulv ved kraftigt regnvejr” (anmeldt skade nr. 2), og ”Vand pibler op under dørtrinet i kælderen ved kraftigt regnvejr” (anmeldt skade nr. 3).

Af den fremlagte tilstandsrapport af 23/9 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/**			

Terrændæk

2.2 Vægge	K2	1	Der kan konstateres forhøjet fugt nederst i kældervægge.

…

Karakterskala:

IB: Ingen Bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader UD: Bør undersøges nærmere …
K0: Kosmetiske skader K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / Kommentarer:
1	A	2.2 Vægge	Sælger oplyser at der er etableret dræn og fugtmembran omkring kælder - dette har forbedret forholdene.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger Ja Nej ?

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?
Ca. 5 år.

…

2. Kælder / Krybekælder

…

2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
I kælder ved min overtagelse. Nu er der drænet og forskriftsmæssigt isoleret ved alle fundamenter om kælderetagen."

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Ft. fortæller ved besigtigelsen, at han har oplevet indtrængende vand 3 steder i kælderen.

Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres skader i pudslag, hvilket antyder at pudslaget ikke opfugtes væsentligt og permanent.

Det kan konstateres at kælderen er istandsat og fremstår i pæn og velholdt stand. Det vurderes at være sandsynligt, at renoveringen ikke har omfattet betongulvet i kælderen og kælderydervægge, hvorfor disse bygningsdele vurderes at være oprindelige.

Årsagen til at FT kan opleve fugt og måske endda vand i kælderen vurderes at være manglende/mangelfuld fugtisolering og omfangsdræn på den udvendige side af kældervæggen, samt manglende/mangelfuldt kapillarbrydende lag og stikdræn under kældergulv.

I forhold til ejendommens alder (1931) kan det konstateres at der ikke er krav om udførelse af omfangsdræn og fugtsikring, samt kapillarbrydende lag, og at konstruktioner i især kældre uden disse foranstaltninger er særdeles vanlige.

…

Tilstandsrapporten

…

Det er min vurdering, at BS anmærker forholdene i kælderen korrekt."

Selskabet har i flere skrivelser til klageren afvist at dække de anmeldte skader.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdene er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført, at kælderen blev totalt renoveret kort tid før salget, hvilket betyder, at der skal tages udgangspunkt i renoveringstidspunktets byggekrav.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er ikke korrekt, når klager skriver, at når fugtsikrende foranstaltninger foretages, så 'ophæves byggekrav i 1931'. Der er ingen krav til, hvilke tiltag, man må eller skal foretage sig, hvis man ønsker at reducere fugt i en ældre kælder. Til gengæld skal det arbejde man udfører selvfølgelig udføres håndværksmæssigt korrekt og i henhold til gældende bygningsreglementer.
>
> Sælger har allerede før handlens indgåelse oplyst, hvilke tiltag hun har foretaget for at undgå fugtindtrængen i kælderen.
> …
> Dansk Boligforsikring A/S' besigtigelseskonsulent vurderer i sin rapport, at betongulvet samt kælderens ydervægge er de oprindelige. Han kan ikke udtale sig om, hvorvidt der er drænet som anført af sælger og hvorvidt drænet er effektivt. Dette er under alle omstændigheder et forhold mellem køber og sælger, idet ejerskifteforsikringen alene skal tage stilling til, om der er en skade, der falder indenfor forsikringens dækningsområde. Omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.
>
> Klager har ikke sandsynliggjort, at der er fugtindtrængen i kælderen, der afviger væsentligt fra andre kældre fra 1931. Selv med de fugtreducerende foranstaltninger sælger måtte have foretaget (bilag ..), skal kælderen sammenlignes med andre kældre fra 1931. Det bemærkes i den forbindelse at klager alene har tegnet basisdækning, hvorfor det kun er skader efter det almindelige skadesbegreb, der dækkes. I øvrigt hævder sælger, at arbejdet, der er udført for at begrænse fugtindtrængen i kælderen er lavet håndværksmæssigt korrekt. Mod sælgers oplysninger (bilag ..), samt vores besigtigelseskonsulents oplysninger om, at renoveringen af kælderen ikke har omfattet betongulvet og ydervæggene, har klager ikke godtgjort at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 27/8, 19/9 og 26/9 2006.

2. Råd i bjælker i kælderetagen (anmeldt skade nr. 4)

Klageren har anmeldt følgende: ”Delvist eller helt rådne bjælker i kælderetagen”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> …
> Der kan ved besigtigelsen konstateres enkelte overflade nedbrud i bjælkelag i kældergang. Der kan ikke andre steder i kælderen konstateres nedbrud.
>
> Det konstaterede overfladenedbrud kan ikke vurderes at medføre en nærliggende risiko eller væsentlig svækkelse af træet. Der kan ikke konstateres nedbøjninger.
>
> Årsagen til overfladenedbruddet vil jeg vurdere skyldes et højt fugtindhold i kælderen …"

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

> "Sagen er, at der p.t. ikke er konstateret nedbøjning af bjælkerne; men at delvis rådnede bjælker blev delvist dækket og afstivet af nye eller nyere bjælker, afslutningen på den nederste side er foretaget med nye planker, fugemasse i rigelige mængder og en maling der ikke tillader diffusion. Nogle bjælker er derudover tapetseret, hvilket heller ikke tillader diffusion. Ingen diffusion vil på sigt være årsag til nedbrydning af bygningsdelen jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.
>
> Idet forsikringens behandlingstid er lang, har jeg ikke fjernet alle dækplanker eller alt tapetet, hvorfor kun én bjælke kunne besigtiges.
> Havde jeg fjernet alle plankerne samt tapetet ville stedet ikke være anvendeligt.
>
> En grundig undersøgelse af rådet og dets eventuelle påvirkning på de nye indlagte bjælker og planker er påkrævet for at danne sig et fuldstændigt overblik over rådets spredning. Rådet kan i øvrigt derudover ses mellem stuegulvet og loftet af det nyt opført badeværelse i kælderen. Kun efter konstateringen af de konkrete forhold vil man kunne tage stilling til, om der er jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3. 1, 'svækkelse mv.'
>
> For så vidt bemærkningen om den forhøjede fugt i kælderen er årsag til, at bjælkerne er rådnet, skal der henvises til, at rådet ses på den nederste side af bjælken og nogle centimeter ind; men ikke på de 2 sydlige sider i øvrigt. Det vil med andre ord sige, at bjælken må have ligget delvist i vand, for ellers ville fugten - jf. den nuværende vurdering - have angrebet bjælken fra alle 3 synlige sider.
>
> Forhøjet fugt i kælderen kan med andre ord ikke være årsag til, at kun den nederste side af bjælken er medtaget."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet, da nedbrud i bjælkelaget i en (fugtig) kælder fra 1931 ikke afviger nævneværdigt fra andre trækonstruktioner i kældre fra samme tid. Det er desuden vores opfattelse, at der ikke er skade eller nærliggende risiko for skade som følge af de enkelte nedbrud i bjælkelaget, der er konstateret."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet.

3. Stålbjælke (anmeldt skade nr. 5-6)

Klageren har anmeldt følgende: ”Rusten stålbjælke understøtter delvist de rådne bjælker” (anmeldt skade nr. 5) og ”Stålbjælken er understøttet med gipsplade” (anmeldt skade nr. 6).

Forholdene er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> …
> Det kan ved besigtigelsen konstateres, at stålbjælke over dørhul fra gang til værelse er overfladekorroderet. Den konstaterede overfaldekorrosion medfører ikke en nærliggende risiko eller væsentlig svækkelse af stålet. Der kan ikke konstateres nedbøjning.
>
> Årsagen til overfladekorrosion vil jeg vurdere skyldes et højt fugtindhold i kælderen.
> …
> Vederlagets størrelse kan konstateres at være 10-15 cm, hvilket må vurderes at være tilstrækkeligt, idet stålets frie spændvidde er omkring 1,0 meter. Mellem stål og murværk er indkilet gips og træ. Dette vederlag ses ikke at medføre en nærliggende risiko for skader og det må vurderes at stålet har ligget som bærende overligger i mange år."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække de anmeldte skader.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdene er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

> "Idet kælderen blev totalt renoveret af sælgeren inden salget, kan bjælken på under et år ikke være korroderet til dets nuværende stadie; denne er punktkorroderet og ikke kun overfladkorroderet.
> Der er derfor ikke tale om overfladekorrosion alene; men om en dybere korrosion der har stået på i gennem længere tid; muligvis inden denne blev indbygget. Bjælken er for så vidt overdimensioneret, hvorfor der p.t. ikke er fare for bøjning; men korrosionen skal stoppes for ikke på sigt at risikere nedbrydning af bygningsdelen jo. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.
>
> Desuden er bjælken understøttet med gipsplader og til konstruktionen ureglementeret træ, hvorfor konstruktionen bør udbedres således, at der er god vedhæftning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført, at de anmeldte forhold ikke udgør skader, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skade som følge af overfladekorrosionen i stålbjælken.

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet.

4. Isoleringsmateriale i etageadskillelse (anmeldt skade nr. 9)

Klageren har anmeldt følgende: ”Der er proppet isoleringsmateriale mellem det nye badeværelsesloft og trægulvet ovenover, altså ingen ventilation”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2006, at taksatoren ved sin besigtigelse konstaterede, at ”isoleringsmateriale i loft i badeværelse i kælder er placeret tæt under gulvbelægning, sådan at der ikke er ventilationsspalte mellem isolering og gulv”. Ifølge taksatoren er ventilationsspalte mellem isolering og gulvbelægning i etageadskillelser ikke et krav, og det er ikke vanligt at sådanne konstruktioner udføres med ventilation. Ifølge taksatoren må konstruktionen således anses for korrekt udført.

Selskabet har ved skrivelse af 5/7 2006 til klageren afvist at dække den anmeldte skade. Selskabet har begrundet afvisningen med, at ”skadebegrebet ikke anses for opfyldt, da konstruktionen ses at være udført korrekt, og da der ikke er indtrådt skade som følge heraf”.

Klageren har i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet anført, at han er af den overbevisning, at der skal være et luftlag mellem isoleringen og den overdækkede konstruktion.

Selskabet er ikke efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger til sagen.

5. Afløb i klinkegulv i gang i kælder (anmeldt skade nr. 10)

Klageren har anmeldt følgende: ”Et hul i klinkegulvet uden afløb i øvrigt er lavet som gulvafløb i kælderen”. Efterfølgende har klageren korrigeret anmeldelsen, hvorfor den herefter lyder således: ”I kælderen er der afløb fra et hul i klinkegulvet; men det vides ikke, om det er til kloak eller til drænrør. Gulvafløbet er uden lås eller rist”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2006, at taksatoren ved sin besigtigelse af ejendommen i kælderens klinkegulv konstaterede et gulvafløb, der er uden vandlås og rist. Taksatoren vurderer, at gulvafløbet er det oprindelige, dvs. det vurderes at være fra opførelsesåret 1931. Som følge heraf ses det ikke at være hverken ulovligt eller usædvanligt, at gulvafløbet ikke indeholder rist og vandlås.

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

> "Jf. salgsbrevet, … blev kælderen totalt renoveret før salget. Der er bl.a. lagt gulvklinker i 3 rum og væg til væg tapet i det fjerde rum
> Sælgeren har altså støbt et nyt betonunderlag ovenpå det eksisterende betondæk; men har ikke forhøjet det eksisterende afløb som det kræves, og har ej heller indbygget vandlås som påkrævet til standsning af lugt og gasudsivning fra afløbet.
> Henvisning til 1931 byggenormer kan derfor ikke refereres til disse sammenhænge."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet, idet det er vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre gulvafløb i ejendomme fra 1931. Der er ikke sket skade eller nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.
> …
> Det forhold at den tidligere ejer har pålagt nye klinker i gangen medfører ikke, at der er pligt til at ændre de oprindelige konstruktioner. Jeg henviser til By og Byg Anvisning 200 side 11, hvoraf det fremgår: '*Bygningsreglementerne og dermed kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav.*'
>
> Klagers evt. forventninger til omfanget af renoveringen, stammende fra sælger og/eller fra salgsmateriale/ejendomsmægler, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det har Ankenævnet for Forsikring fastslået i flere sager."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 27/8, 19/9 og 26/9 2006.

6. Udvendige kælderdøre (anmeldt skade nr. 13)

Klageren har anmeldt følgende: ”Udvendige døre i kælderen er tværrevnet flere steder”. Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2006, at taksatoren i forbindelse med sin besigtigelse af den forsikrede ejendom konstaterede ”kosmetiske tværrevner i kælderdøre”. Ifølge taksatoren medfører det konstaterede forhold ikke funktionssvigt, ligesom der heller ikke er risiko for skadeudvikling. Det er taksatorens vurdering, at årsagen sandsynligvis er ”udtørring som følge af mangelfuld malerbehandling”.

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

For så vidt angår den her omtalte skade har klageren i skrivelse af 27/8 2006til nævnet anmodet selskabet om at forholde sig til sagen.

Selskabet har herefter i skrivelse af 19/9 2006 til nævnet anført, at det ikke forstår klagerens indsigelse vedrørende dette forhold, hvorfor han opfordres til at redegøre nærmere herfor.

Herefter har klageren i skrivelse af 26/9 2006 til nævnet anført følgende:

> "Kælderdøren blev afrapporteret i min skadeanmeldelse, dog blev ikke behandlet af forsikringen. Denne er med stor gennemgående revner på tværs af dørens indvendige side."

Selskabet er ikke efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger til dette klagepunkt.

7. Revne i ydermur (anmeldt skade nr. 14)

Klageren har anmeldt følgende: ”Der er en lang horisontal revne i ydervæggen mod syd, der hvor tilbygningen starter og stålbjælken i kælderen er indlagt”. Efterfølgende har klageren anført, at der skulle have stået ”vertikal revne”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> …
> Der kan ved besigtigelsen konstateres en vertikal revnedannelse udvendigt i ydermuren. Revnen er uden forskydninger og hårfin, og er placeret mod syd, der hvor tilbygningen starter.
>
> Årsagen til revnedannelsen vurderes at være spændinger som følge af differensbevægelser i tilbygning og uden statisk betydning. Sådanne revnedannelser er vanlige i områder hvor to tilbygninger støder op til eksisterende bygning.
> …
> **Tilstandsrapporten**
> …
> Forholdet burde have været anmærket med K1. Det er ikke muligt at fastslå at skadesbilledet har været konstaterbart ved huseftersynet i 2004."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

I klagen til nævnet har klageren anført, at han ”afventer, at der bliver gravet langs kælderydermuren for at konstatere de reelle forhold omkring eventuel sætning af bygningsdelen”.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er helt sædvanligt at opleve revnedannelser mellem nye tilbygninger og eksisterende bygninger. Forholdet afviger derfor ikke fra tilsvarende konstruktioner af samme alder.
…
Klager har i sin redegørelse (bilag ..) skrevet, at han 'afventer at der bliver gravet op langs kældermuren, for at konstatere de reelle forhold omkring eventuel sætning af bygningsdelen'. Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende at foretage en sådan opgravning. Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et forhold indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Mod vores besigtigelseskonsulents vurdering af, at revnen, der er hårfin, skyldes differensbevægelser fra den nye tilbygning, har klager ikke sandsynliggjort, at der foreligger et forhold, der skulle være dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet.

8. Isolering i udvendig kælderydermur, udvendig kælderisolering og terræn (anmeldt skade nr. 15-17)

Klageren har anmeldt følgende: ”Udvendige kælderydervægge mod syd ses isoleret med almindelige gummimåtter” (anmeldt skade nr. 15), ”På grund af dårlig vedhæftning er isoleringen samt dryppladen mod syd kommet til syne” (anmeldt skade nr. 16), og ”Jorden omkring sydfacaden er sunket, nok på grund af fundamentets udvaskning og/eller manglende stampning” (anmeldt skade nr. 17). For så vidt angår skade nr. 15 har klageren efterfølgende anført, at der i stedet for ”gummimåtter” skulle have stået ”isoleringsmåtter”.

Forholdene er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2005 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
15) Isolering udvendigt kælderydermur
…
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at kælderydervæggen ikke er isoleret udvendigt. Der konstateres i stedet et enkelt mindre hul i kælderydervæggen, som er tilstoppet med mineraluld.

Der er en mindre risiko for at dette mineraluld kan suge fugt og afgive dette til kælderydervæggen lokalt.

16+17) Udvendig kælderisolering og terræn
Det kan konstateres, at der er foretaget en fugtsikring med plantonplader et sted. Omfanget af denne fugtsikring kan ikke bestemmes uden fuld opgravning.

Det kan konstateres, at platonpladen er monteret med knopperne indad, hvilket er korrekt montage. Der kan ikke konstateres forhold omkring terræn, som medfører risiko for skader."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække de anmeldte skader.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de omhandlede forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet anført, at selskabets afvisning er uberettiget, idet der ved terrænniveau er ”hul mellem drænpladen og kælderens ydervægge”. Ifølge klageren er terrænet desuden sunket, hvilket har medført omvendt fald, dvs. mod huset. Desuden har klageren anført, at manglende udbedring vil medføre yderligere fugtindtrængning til kælderen samt frostskader på kælderens ydervæg, hvilket vil reducere ejendommens værdi.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 19/9 2006 til nævnet anført:

"Vores besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen konstateret, at kælderydervæggen ikke er isoleret udvendigt. Der kan dog konstateres et enkelt mindre hul i kælder ydervæggen, som er tilstoppet med mineraluld. Der er en mindre risiko for, at mineralulden kan suge fugt, men denne risiko kan fjernes ved at fjerne mineralulden.
Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som tidligere nævnt, var der ved kælderens opførelse i 1931 ikke krav om isolering af ydervæggene, hvorfor kælderens ydervægge ikke afviger nævneværdigt fra andre kælderydervægge fra 1931. Købers forventninger til en evt. efterisolering foretaget af sælger er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vores besigtigelseskonsulent har konstateret, at der er foretaget fugtsikring af kælderydervæggene med platonplader et sted på kælderydermuren. Han har konstateret at denne er opsat korrekt med knopperne indad. Omfanget af fugtsikringen kan ikke foretages uden en fuld opgravning. Ejerskifteforsikringen foretager ikke et sådant destruktivt indgreb for at undersøge hvorvidt der er skader, idet det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er intet der tyder på, at platonpladen ikke er opsat korrekt, tværtimod fastslå vores besigtigelseskonsulent, at den er monteret korrekt. Når klager alligevel oplever fugt i kælderen kan dette være fordi pladen ikke er ført hele vejen ned i ydermurens dybde. Det kan også være fordi, der kun er opsat den ene plade, som var blotlagt ved besigtigelsen og at der ikke er opsat platonplader andre steder. Der er som tidligere nævnt ikke krav om hvilke

fugtreducerende foranstaltninger man kan foretage i en kælder. Klagers evt. forventninger til arbejdets omfang stammende fra sælger må rettes mod sælger.

Selvom der skulle være opsat platonplader hele vejen rundt om alle kælderydervægge og disse er ført hele vejen ned i ydervæggens dybde, vil der stadig opleves fugtindtrængen i kælderen, da terrændækket er det oprindelige. Opstigende grundfugt vil opleves herfra, der vil stige op ad væggene, eller hvor det nu kan trænge ud, henset til den diffusionstætte gulvbelægning (klinker), der er i kælderen.
Det forhold at jorden udenfor måtte være sunket, og at der muligvis er fald mod bygningen og ikke væk fra bygningen, er ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold udenfor bygningerne, jfr. Forsikringsbetingelsernes pkt. 2. Det bemærkes i den forbindelse, at klager alene har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor klager ikke er dækket under for eksempel pkt. 15.3.

De anmeldte forhold er ikke skader i forsikringsbetingelsernes forstand."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 26/9 2006 til nævnet.

9. Betontrappe ved sydterrasse (anmeldt skade nr. 18)

Klageren har anmeldt følgende: ”Betontrappen ved sydterrassen er ligeledes sunket og revnet”.

Af den fremlagte tilstandsrapport af 23/9 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/sokler**			
	1.3 Udvendige trapper	K1		Flere mindre revner i udvendig trappe mod vest fra stue.

…

Karakterskala:

IB: Ingen Bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader …"

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Der kan ved besigtigelsen konstateres revnedannelser og større afskalninger i den udvendige betontrappe ved terrassen mod syd.

Årsag vurderes at være indtrængende vand pga. manglende fald på trappeoversider og efterfølgende frostsprængninger.

Der må vurderes at være nærliggende risiko for en skadeudvikling.
…
Tilstandsrapporten
…
Det er min vurdering at forholdet er korrekt anmærket og at det udvikler sig løbende."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

"Der er modstridende konstateringer: revnedannelse / større afskalling er taksatorens bemærkninger, hvorimod rapporten henviser til: flere mindre revner.
Trappen kan man konstatere er sunket med ca. 10 mm målt i den ene side - mod terrænet; men kun med ca. 1 mm der hvor den hæfter til facaden på den anden side.

Virkeligheden er, at større betonflader på op til 20 mm tykkelse med tiden er knækket og faldet af og allerede nu kan man se, at trappen er delvist opbygget af mursten, hvilke næppe er en korrekt opbygning, ej eller kan danne en egnet trykfordeling, hvilke er delvis grunden til, at trappen synker i dele / flere stykker og ikke som ét stykke. Med den nuværende opbygning kan beton trappen ikke forhindres i at synke. Det er derfor ikke irrelevant at henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 4
Tilstanden fra 'flere mindre revner' til 'afskallinger' er opstået i løbet af 1 år efter overtagelsen. Der er desuden ingen vedligeholdelse foranstaltning der kan forhindre en dårlig opført bygningsdel i at gå i opløsning.

Denne skade skal udbedres ellers er det i strid med forsikringsbetingelserne pkt. 3. 1, 'svækkelse m.v.' "

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse dateret 27/8 2006.

<u>10. Brønd ved østgavl (anmeldt skade nr. 19)</u>

Klageren har anmeldt følgende: ”Brønde mod gavlen mod øst er opbygget af ståltønder, og krydsfinerplader er brugt som dæksel, afsluttet med mos/græs”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2006, at selskabets taksator ved sin besigtigelse af ejendommen den 16/5 2006 konstaterede, at der ved ejendommens østgavl er en samlebrønd, der er ”udført i ståltønde”. Ifølge det af taksatoren anførte, var det ”ikke muligt at konstatere, hvor brønden afvander hen. Men det ses, at der tilgår omfangsdræn til brønden”. Endvidere fremgår det af rapporten, at det omhandlede forhold generelt fremstår ulovligt, og at det bør undersøges af autoriseret kloakmester.

Ved skrivelse af 5/7 2006 til klageren har selskabet afvist at yde forsikringsdækning. Afvisningen har selskabet begrundet med, at forhold uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringen, ligesom forhold vedrørende ulovlige installationer er undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Klageren er utilfreds med afgørelsen, som selskabet imidlertid har fastholdt over for nævnet.

11. Udhæng - krydsfinerplader (anmeldt skade nr. 20)

Klageren har anmeldt følgende: ”Alle krydsfinerplader under tagets udhæng er angrebet af råd og alligevel overmalet”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

FT anmelder at der er rådskader i finerplader i udhæng i vestgavl. Dette kan ved omfattende stikprøvevis undersøgelse ikke konstateres ved besigtigelsen.

Der ses partielt fugtskjolder på de malede finerplader.

FT fortæller ved besigtigelsen, at han mener at vide at de anvendte krydsfinerplader er alm. krydsfiner og ikke vandfast finer.

Dette kan ikke verificeres ved besigtigelsen.

Det ses, at der er udhæng i ca. 7 meter med 4 lag og 2 trekanter i 1 lag.

…

Konklusion
…
Det må konkluderes, at der ikke kan konstateres skader eller nærliggende risiko for skader i forbindelse med dette forhold."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

"Jeg kan ikke erkende konklusionen, idet 'partielt' i denne forbindelse skal forstås som over 40 % eller mere af det totale areal, samt at fugtskjolderne forringer ejendommens udseende væsentligt.
Dertil blev pladerne malet inden salget.
Årsagen til fugtskjolderne bør desuden undersøges for ikke at være i strid med forsikringsbetingelserne pkt. 3.1, 'svækkelse mv.'

De konkrete og ukendte forhold nedsætter bygningens værdi væsentligt og må derfor udbedres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Fugtskjolder på udhæng, der jo er udsat for vind og vejr, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men det er naturligvis et område, der kræver løbende vedligeholdelse. Løbende vedligeholdelse er husejerens pligt, og ikke et forhold, der hører under ejerskifteforsikringen. Om der er brugt almindelig eller vandfaste krydsfinerplader er heller ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da en konstruktion med almindelige (malede) krydsfinerplader er helt sædvanlig.
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en skade, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Dansk Boligforsikring A/S er ikke enig i, at selskabet er forpligtet til at undersøge årsagen til fugtskjolderne, udover den allerede foretagne besigtigelse."

Hertil har klageren efterfølgende i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet bemærket:

"Henvisning til vind og vejr er ikke relevant i denne sammenhæng idet de mørke pletter blev konstateret kort efter overtagelsen, de samme bliver desuden mørkere og større med tiden. Grunden hertil skal undersøges og forholdet skal udbedres idet hvis der er tale om råd vil det spredes til det øvrige trækonstruktioner, taget m.m.
På kort sigt nedsætter desuden skaden ejendommens værdi.
Derudover købte vi et nymalet hus, og det er ikke det vi har i dag."

12. Vindskeder (anmeldt skade nr. 21)

18. 69.060

Klageren har anmeldt følgende: ”Trælægter/tildækninger omkring tagets kant er delvis rådne og malet over alligevel”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2006, at selskabets taksator ved sin besigtigelse af ejendommen den 16/5 2006 konstaterede vindtørrede og sprækkede vindskeder i vestgavl. Der kunne ikke konstateres nedbrud. Det konstaterede forhold skyldes ifølge taksatoren manglende vedligeholdelse, idet træværket trænger til malerbehandling.

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført, at nogle vindskeder er flækkede, hvorfor der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet vindskederne ikke er nedbrudte eller på anden måde skadede. Ifølge selskabet trænger vindskederne alene til vedligeholdelse med træbeskyttelse, hvilket henhører under ejerens almindelige vedligeholdelsespligt. Selskabet har i den forbindelse bemærket, at klageren overtog ejendommen den 1/5 2005, dvs. for mere end et år siden, og at han derfor må henvises til at foretage løbende vedligeholdelse af udvendigt træværk for at undgå udtørring og med tiden nedbrud.

Herefter har klageren i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet opfordret selskabet til at foretage ny besigtigelse; denne gang med brug af stige. Ifølge klageren er huset nemlig ”totalt nymalet, også vindskeder”.

Parterne er ikke efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger til det omhandlede klagepunkt.

19. 69.060

13. Vandindtrængning - loft (anmeldt skade nr. 22)

Klageren har anmeldt følgende: ”Det drypper ned i køkkenet fra soveværelsets loft/gulv ovenover”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

FT fortæller og anmelder at han flere gange har oplevet neddryppende vand fra profilloft i køkken.

Der ses ved besigtigelsen partielt fugtspor og pletter på loftbrædderne og 1 sted løbemærker på bagmur.

På tagetagen kan der konstateres rustne søm i fodpaneler ved altandør i soveværelse.
FT fremviser her, at han afdækket stor gesims udvendigt med plastic og der siden ikke har været indtrængende vand i loft køkken.
Ved besigtigelsen kan der ikke måles forhøjet fugtindhold i loft eller fodpaneler, hvilket antyder at materialerne ikke længere tilføres fugt.

Det må på baggrund af de konstaterede forhold vurderes, at årsagen til vandindtrængning er at vandet ikke løber af på gesimsen, men i stedet trænger ind i skunken og videre ned i etageadskillelsen.

Det er min vurdering, at den tilførte mængde vand ikke har stået på i lang tid og at forholdet ikke er så omfattende, at der er sket nedbrud i bjælker i etageadskillelsen. Der kan ikke konstateres nedbrud i lofter eller fodpaneler.

…

Konklusion

…

Det må konkluderes, at den nærliggende årsag til vandindtrængning er utætte gesimser ved soveværelset. Det vurderes, at forholdet kan medføre en skadeudvikling.
Udbedring indeholder eftergåelse og tætning af gesimser med primer/membran, samt malerbehandling af profilloft i køkken og fodpaneler i soveværelse.

…

Økonomi

…

Det er ikke muligt at fastslå de endelige omkostninger for gesimsen, men det skønnes at udbedringerne er begrænsede og andrager omkring 7.000 kr. + moms inkl. rullestillads og stige.

Malerbehandling af loft køkken og fodpanel soveværelse andrager ca. 3.500 kr. + moms.

…
Aldersnedskrivning
Det må vurderes, at der ikke er grundlag for at foretage en aldersnedskrivning på nogle af de forhold, hvor der er skitseret en udbedring."

Ved skrivelse af 5/7 2006 til klageren har selskabet anerkendt, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Som følge af det af taksatoren anførte har selskabet derfor tilbudt at dække eftergåelse og tætning af gesimsen med primer/membran samt maling af køkkenloft og fodpaneler i soveværelse.

Klageren er utilfreds med den tilbudte erstatning. I sin klage har han således anført følgende:

"For at standse eventuelt fugtindgreb på konstruktionen har jeg måttet fjerne mindre loftfelter og lister, det for at skabe afløb samt ventilation. Maling kan derfor ikke alene udbedre skaden; men der skal en tømrer til. De bedes bekræfte dette, inden jeg indhenter et tilbud."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedring består … alene i eftergåelse og tætning af gesimsen samt maling af køkkenloft og fodpaneler i soveværelset.

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt denne skade og anmodet klager om at fremsende tilbud på udbedring i henhold til ovenstående til godkendelse.

Selskabet kan ikke anerkende, at det er nødvendigt at nedtage (dele af) loftet. Vores besigtigelseskonsulent vurderer, at udbedring skal ske ved at stoppe den aktuelle mulighed for at vand trænger ind, og at konstruktionen herefter blot skal udtørre. Det gør den med tiden - det er ikke nødvendigt at skabe ventilation ved nedtagelse af loftet, som klager har gjort."

Hertil har klageren i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet bemærket:

"Forsikringen forholder sig ikke til sagen.
Ingen har bedt om at nedtage / erstatte del af loft; men at udfylde de steder der blev fjernet for at skabe afløb og udluftning.
Maling kan alene ikke gøre det, idet jeg har måtte fjern nogle loftlister, et mindre loftfelt, samt bore huller flere steder for at vandet kan løbe ud. Havde jeg ikke gjort det vil forsikringen have afviste skaden med henvisning til, at jeg ikke har draget omsorg, altså har forbygget råd dannelse med efterfølgende risiko for at det spredes til de øvrige konstruktioner. Der skal en tømrer udover en maler for at reetablere loftet inden det males. Venligst bekræft dette før et tilbud indhentes."

Selskabet har ved skrivelse af 19/9 2006 til nævnet fastholdt, at den anviste udbedringsmetode er tilstrækkelig til udbedring af skaden.

Herefter har klageren i skrivelse af 26/6 2006 til nævnet anført:

"Der er ikke tale om metoden; men om det henviste arbejdsomfang.

Kort sagt: Der kan ikke males på manglende loftdele.

Spørgsmålet er: Hvad så med de områder der ikke kan males (når ikke er noget at male på), er de ikke en del af skaden?

Skønt, er de lister mm. blev fjernet for at skabe afløb og udluftning (se fotos) - det for at forhindre spredning og fugtskader i de øvrigt konstruktioner. Afgørelsen er uforståelig."

14. Gulvklinker i entré (anmeldt skade nr. 24)

Klageren har anmeldt følgende: ”Der er et tværgående brud i klinkegulvet ved entréen”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Det konstateres ved besigtigelsen 5 stk. revnede gulvklinker i entre.

Årsag til dette vurderes på baggrund af skadebilledet at være sætninger i betonpladen.

Det vurderes at forholdet er af ældre dato og der ikke kan forventes en skadeudvikling.
…
Tilstandsrapporten
…
Det er min vurdering, at BS burde have anmærket dette forhold og at det var konstaterbart ved huseftersynet. En korrekt anmærkning er K2.

Det ses at BS anmærker revnede gulvklinker i køkken.
…
Konklusion
…
Det må konkluderes, at de 5 gulvklinker er defekte.

Det må konkluderes, at BS burde have anmærket forholdet med K2.

Udbedring indeholder udskiftning af de 5 klinker i entre.
…

Økonomi
…
Udskiftning af 5 stk. gulvklinker lagt i beton i entre koster overslagsmæssigt 3.000 kr. + moms.
…
Aldersnedskrivning
Det må vurderes, at der ikke er grundlag for at foretage en aldersnedskrivning på nogle af de forhold, hvor der er skitseret en udbedring."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

"Denne bygningsdel er ikke af ældre dato; men blev opført indenfor de senere 5 år - sælgeren har oplyst, at de har boet på adressen i ca. 5 år. …

Revner i klinkebelægning var ikke konstateret i tilstandsrapporten, ej heller ved overtagelsen og er kommet indenfor det sidste års tid. Der er i dag ca. 2.5 mdr. efter besigtigelse 6 klinker med brud og ikke 5 som denne gang blev konstateret.

Revnerne skyldes sænkning af konstruktionen på lige fod med betontrappen til stuen, forskellen i skadens omfang er, at betontrappen er opført på jord der ikke blev kompakteret inden støbningen, og at klinkergulvet er understøttet af et betondække der afstiver i en helt anden grad. Det vides ikke om betondækket er armeret, eller om bruddet skyldes at samme mangler.

Et klinkegulv vaskes, og er der armering under klinkebelægningen, vil denne med tiden som følge af vaskevandets indtrængen korrodere og resultere i udvidelse af betonlaget og forskydninger i konstruktionen.

Desuden er der et tværgående brud i klinkegulvet ved entréen til ejendommen, der ikke kan betragtes som andet end forringelse af ejendommes udtryk og dermed dens værdi og må jf. forsikringsbetingelserne pkt. 33.1 udbedres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 20/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har fremsendt klagers bemærkninger … til dette punkt til udtagelse hos besigtigelseskonsulent H.T.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at den hårfine revne der gør sig gældende i gulvklinkerne formentlig kan henføres mindre svindrevner opstået i betonunderlaget. Mindre svindrevner med denne opbygning er ikke ualmindelig.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, …

…
Det er således selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner udført på samme måde.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ikke har konstruktiv betydning, og der er ikke nærliggende risiko for følgeskader, da revnerne ikke befinder sig en vådzone.

Fsva. klagers bemærkninger vedrørende korrodering af jern i konstruktionen i forbindelse med almindelig gulvvask, er det efter besigtigelseskonsulentens vurdering usandsynlig - og nærmest teoretisk, idet der er tale om mindre vandpåvirkninger."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 26/3, 4/4 og 17/4 2007.

15. Altandør (anmeldt skade nr. 26-27)

Klageren har anmeldt følgende: ”Altandøren på første sal er sat omvendt i, altså med drypnæsen inde” (anmeldt skade nr. 26), og ”Der er malet over råd ved den nederste del af altandøren” (anmeldt skade nr. 27).

Forholdene er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

I taksatorrapport af 22/6 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Det kan konstateres at altandør er monteret med drypnæse indvendigt. Sandsynligvis er døren blevet vendt på et tidspunkt. Altandøren er af ældre dato og muligvis oprindelig.

Udvendigt på døren kan der konstateres maling afskalninger, men ikke nedbrud.

Døren trænger til sædvanlig vedligehold udvendigt.

FT fortæller, at der ikke på noget tidspunkt er trængt vand ind omkring døren.

Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skader i døren som følge af at døren er vendt forkert."

Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække de anmeldte skader.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

> "Jeg er uenig i, at alene træbeskyttelsen kan udbedre dørens nederste side, idet der netop er en grund til at malingen ikke hæfter lige der, og at døren blev vendt.
>
> Det er typisk det sted der er mest udsat for vejrlig, altså i dørens oprindelige position - inden det blev vendt.
>
> For mig at se, er døren rigeligt behandlet med fugemasse og det er derfor et spørgsmål om tid før skadens omfang er større end p.t. konstateret.
>
> Desuden skal drypnæsen være monteret på den rigtige side - altså udvendigt og ikke indvendigt, idet for at vandet kan føres / dryppes væk fra dørens træoverflade, eller vil træet rådne (også) udvendigt denne gang.
>
> Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 bedes skaden udbedres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført, at dørens omvendte montering ikke har medført en skade eller nærliggende risiko for skade. Endvidere har selskabet anført, at træværk løbende skal vedligeholdes med træbeskyttelse, hvilket er tilfældet, uanset om der er monteret drypnæse eller ej på vindues-/dørpartier. Selskabet har i den forbindelse tillige henvist til, at det er over et år siden, at klageren overtog ejendommen, og at maling vil afskalle på udvendigt træværk, hvis det ikke vedligeholdes løbende.

Hertil har klageren i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet bemærket:

> "Forsikringen forholder sig ikke til sagen.
> Det er ikke malingen der løsriver sig; men det spartellag der er påført under malingen. Når spartellaget ikke kan hæfte er det fordi underlaget ikke er tørt og desuden er nedbrudt. Når træet er medtaget, kan træbeskyttelse i princippet ikke standse nedbrydningen, i alt fald ikke tillade almindelig maling til at hæfte da overfladen er grov og deformeret - skaden er sket. Dertil er det ikke det vi har købt, ej heller det der er registret i rapporten; men en nymalet dør uden anmærkning.
>
> At denne blev vendt og at den forinden var medtaget af vind og vejr på dens yderside som nu altså er indersiden er irrelevant for sagen; men blot en forklaring til det faktum at døren er medtaget og som forsikringen har valgt at se bort fra.
> Træbeskyttelse nu er ingen hjælp til i denne sammenhæng, men skulle have blevet gjort inden træet blev medtaget.
> Skaden var ikke nævnt i rapporten og skal udbedres."

<u>16. Gipsplader - skrålofter, tagetage (anmeldt skade nr. 28)</u>

Klageren har anmeldt følgende: ”Flere gipsplader i soveværelset på første sal er ikke understøttet med det resultat, at overfladen er meget ujævn”.

Forholdet er ikke anmærket i den fremlagte tilstandsrapport.

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2006, at taksatoren i forbindelse med sin besigtigelse af den forsikrede ejendom konstaterede ”enkelte mindre forskydninger i gipsplade skrålofter to steder i soveværelset”. Ifølge taksatoren har det omhandlede forhold alene kosmetisk betydning og afviger ikke væsentligt fra andre lignende konstruktioner. Det er taksatorens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at årsagen er ”bevægelser i tagkonstruktionen eller mangelfuldt malerarbejde (strimling, spartelarbejde osv.)”.
Selskabet har på baggrund af taksatorens observationer afvist at dække den anmeldte skade.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han bl.a. anført:

> "Denne bygningsdel er ikke af ældre dato; men blev opført indenfor de senere 5 år, denne er ovenpå køkkenet.
> Sælgeren har oplyst, at de har boet på adresse i ca. 5 år. …
> …
> Forskydningerne var ikke konstateret i tilstandsrapporten, ej heller ved overtagelsen og er kommet indenfor det sidste års tid.
>
> Forskydningerne skyldes formentligt manglende understøtning der hvor gipspladerne stødes.
>
> Vedligeholdelse kan ikke foretages, før man har konstateret årsagen til forskydningerne.
>
> Desuden er der ingen relevant vedligeholdelse, der kan standse forskydningerne, når det påføres ovenpå pladerne, hvad der skal foretages må nødvendigvis gøres bag om pladerne. Vedligeholdelsen er herefter tapetsering og maling.
>
> Forskydningerne kan ikke betragtes som andet end forringelse af ejendommes udtryk og dermed dens værdi og må jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3. 1 udbedres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/8 2006 anført, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til

forsikringsbetingelsernes punkt 4, 2. pind, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet.

17. "Mangelfuld sagsbehandling"

Klageren er utilfreds med selskabets sagsbehandling, som han finder både meget lang og mangelfuld.

Selskabet har i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Sagen har omhandlet mange forskellige forhold og klager har anmeldt flere af de samme forhold flere gange.
>
> Alle 31 forhold blev besigtiget d. 16. maj 2006. Besigtigelsesrapporten fremkom d. 22. juni 2006 og klager modtog afgørelse af de forhold, der ikke allerede var indbragt for Ankenævnet for Forsikring, d. 5. juli 2006.
>
> Da sagen har omhandlet så mange forskellige forhold, har det været tidskrævende, både at besigtige dem, at udfærdige besigtigelsesrapporten, at afgøre forholdene og nu at fremkomme med bemærkninger til den indgivne klage.
>
> Det bemærkes i den forbindelse, at klager ikke klart har redegjort for, hvilke forhold, han har ønsket påklaget til Ankenævnet for Forsikring, og at selskabets derfor selv har måtte gætte sig frem til det, samt redegøre for stort set alle de anmeldte forhold, for at være sikker på, at sagen er oplyst for Nævnet.
>
> Henset til de mange anmeldte forhold, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at sagsbehandlingen har været både professionel, korrekt og tidsmæssig rimelig."

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

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**2. Forsikringens dækningsomfang**
> 2.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.
…
2.2.
…
Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 beskrivelse 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 vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at godtgøre, at han har et krav mod selskabet.

F.s.v. angår forhold nr. 10. Brønd ved østgavl (anmeldt skade nr. 19).

Da forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

F.s.v. angår forhold nr. 13. Vandindtrængning - loft (anmeldt skade nr. 22):
Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere den af selskabet tilbudte erstatning.

F.s.v. angår forhold nr. 14. Gulvklinker i entré (anmeldt skade nr. 24):
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

F.s.v. angår sagens øvrige forhold:
Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at de omhandlede forhold udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skader. Med de af selskabet anførte begrundelser kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

F.s.v. angår selskabets sagsbehandling:
Henset til sagens kompleksitet m.v. finder nævnet ikke anledning til at udtale kritik af selskabets sagsbehandling.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forhold nr. 14, gulvklinker i entré (anmeldt skade nr. 24), er dækningsberettigende samt opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

29. 69.060

J. Hermann