769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.532:

xxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Det drejer sig om:

1. Loftsbeklædning med fugtskjolder
2. Utætheder i tag (2A), fejloplægning af tagsten (2B) og ødelagt isolering (2C)
3. Fugt i væg mod baderum
4. Pudsafskalninger på vægge i kælder
5. Indtrængende slagregn ved dørparti ved terrasse
6. Gavl og spær er en del ude af lod på garagetag (6A). Vindskeder mod vest stærkt nedbrudte (6B).

Ad 1, 2A, 2B

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 2C

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

Ad 3

Skaden var udbedret ved selskabets besigtigelse, og skaden blev dækket over villaforsikringen.

Ad 4

Pudsafskalningerne på vægge i kælder hidrører fra tilstoppede tagbrønde, hvorfor dette forhold ifølge selskabet ikke er omfattet af forsikringen i medfør af betingelsernes pkt. 2.2

Ad 5

Selskabet har accepteret at dække udskiftningen af gummilister, men afviser, at der er tale om fejlmontering.

Ad 6A

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet og derfor ikke var dækket i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2

Ad 6B

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972 og den tilhørende garage i 1976, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/4 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/9 2003.

Om forholdene er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:** IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader …

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Revner i sokkelpuds ved udv. døre.
		K2		Revner i sokkel mod nord og syd.

	1.4 Udvendige lyskasser	K1		Lyskasser revnet fra huset.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Flere studsfuger i murværk defekte, jævnt fordelt over husets facader.
				Revne i facademurværk mod vest. (syd for kældervindue)
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.3 Fuger	K1		Mørtelfuger om vinduer og udv. døre enkelte steder defekte.
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	2	Teglsten mangler fugestrimler i flere samlinger.
				Rygningsmørtel revnet og defekt.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Gavlbeklædning på gavl mod øst er åben fer og not samt nedbrudt i træet.
				Underbeklædning i udhæng mod nord begyndende nedbrydning.
		K3	3	Remender nedbrudt i træet. Vindskeder mod syd nedbrudt.
…				
B	**Garage**			
…				
	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Studsfuger defekte. Revnet rulleskifte i gavl mod øst.
…				
B	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Rygningsmørtel revnet og defekt.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K3		Vindskede mod vest nedbrudt.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	3.1 Facader/gavle	Giver anledning til vandindtrængning med frostskader til følge.
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Kan give utætte samlinger.
3	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Ubeskyttet endetræ.
4	A	9.3 Fuger	Anbefales elastisk fuge."

4. 69.532

Ad 1. Loftsbeklædning med fugtskjolder

I skadeanmeldelse af 1/11 2004 har klageren henvist til besigtigelsesrapport af 21/10 2004 udfærdiget af firmaet H på klagerens foranledning. Det fremgår bl.a. heraf:

> "**01.01 Lofter:**
> På lofterne i stuen, køkkenet og gangen er der konstateret flere fugtskjolder, som sandsynligvis er opstået gennem tidligere år. Der er formentlig kommet fygesne ind på loftet, og noget kan tyde på, at skotrenderne har været utætte. Se under tagrum!
> …
> **01.02 Tagrum:**
> Ved tagstenene (K21) er der flere steder huller, da der mangler en del skumgummibånd i falsene. Dette kan give risiko for fygesne og efterfølgende fugtskader på lofter.
> Tagstenene er ikke fastgjort til lægter med det antal bindere, som teglværket beskriver. Ved stikprøver er der konstateret 6-10 bindere pr. 52 stk. tagsten. For få bindere kan forårsage, at tagstenene 'løftes' i stormvejr og i værste fald blæser af.
> Ved skotrenden er der flere huller, hvor der er risiko for at slagregn og fygesne kan komme ind. Dele af træværket i skotrenden er udskiftet inden for de seneste år. Dette kan indikere, at skotrenden tidligere har været utæt. Trækonstruktionerne om skotrende og sidebygning er ikke af passende dimensioner, idet spær og lægter flere steder 'hænger' og der er sket sætninger.
> Der er tegn på tidligere opfugtning af lægterne. På besigtigelsestidspunktet var lægterne tørre. Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrummet. Isoleringen er ødelagt af mår og ligger meget ujævnt. Der er flere steder huller i dampspærren.
> Der mangler vindbræt over murrem på ydervægge."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 10/1 2006 og har i rapport af 26/1 2006 om dette forhold bl.a. anført:

> "Der er anmeldt fugtskjolder på lofter i stuer, køkken samt gangareal.
> …
> Vandskaderne stammer fra utætheder i taget og sammenbygningens skotrender, disse forhold belyses under skade 2.
> …
> SKADEUDBEDRING.
> Skaderne på loftspanelpladerne i stuer og køkken er af en sådan art og omfang, at en udskiftning af lofterne er nødvendig.
> Jeg har talt med tømrermester T.O. - S. HUSET om forholdet, og tilsvarende loftspaneler kan ikke genanskaffes. En udbedring kan udføres ved en sikring af det eksisterende loft med skruer, og efterfølgende montering af ny dampspærre og nye lofter, f.eks. i en fyrrustik.
> Lofterne i gangarealet er knap så medtaget, og en reparation her kan sandsynligvis udføres ved en malerbehandling.
> Reparationsomkostningerne kan overslagsmæssigt ansættes således:
>
> Nye lofter i stuer og køkken, incl. sikring af gl. loft og slutlister,
> dampspærre og el-arbejde, 50 m² á ca. kr. 300,- kr. 17.700,-

6. 69.532

Malerreparation af loft i gangareal, 19 m²	- 3.000,-
I alt excl. moms	kr. 20.700,-
Moms af kr. 20.700,-	- 5.200,-
Overslagspris i alt incl. moms	kr. 25.900,- "

Klageren har forelagt klagepunkterne for Ankenævnet for Huseftersyn. Der er på baggrund heraf foretaget besigtigelse den 21/8 2006 og afgivet skønserklæring den 31/8 2006. Om lofter og etageadskillelser fremgår det bl.a. heraf:

"

Ad 5. Lofter / etageadskillelser	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: **Udvendig besigtigelse:** Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses fugtaftegninger på loft i køkken. 2. Der kunne ses fugtaftegninger på loft i gang. 3. Der kunne ses fugtaftegninger på loft i stue. Der kunne ses nedbøjning af en del af loftet i stuen langs med skydedørspartiet. 4. Der kunne ikke ses manglende afdækning mod loft i badeværelse, idet dette forhold er udbedret under renovering af badeværelse.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at fugtaftegningerne var til stede på tidspunktet i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at fugtaftegningerne er tiltaget og blevet større med tiden. 3. Skønsmanden vurderer også, at nedbøjningen eller deformationen af loftet i stuen ikke har været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser: …	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at fugtaftegningerne burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1. …

"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 28/6 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Ad 1 Loftsbeklædning med fugtskjolder**

…
Vores besigtigelseskonsulent har ved sin gennemgang af forhold 2 beskrevet tagfladens tilstand, herunder samlingernes manglende funktion i forhold til vandindtrængning, bestående i manglende og defekte fugestrimler. Han har endvidere vurderet, at årsagen til fugtskjolderne i loftsbeklædning i ejendommen, hovedsagligt skyldes fugtindtrængningen fra tagfladen, og dels fugtindtrængning fra tidligere utætte skotrender ved en sammenbygning.

På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at årsagen til det anmeldte forhold, vandindtrængning igennem tagfladen, ikke afviger væsentligt fra tilsvarende intakte tagkonstruktioner i god vedligeholdelsesmæssig stand på alderssvarende ejendomme, hvor tagfladen består af K21 teglsten. Der er derfor ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at klageren igennem anmærkningerne i tilstandsrapporten, er blevet orienteret om tagfladens tilstand på en korrekt og fyldestgørende måde. Vi henviser i denne forbindelse til tilstandsrapporten pkt. 8 vedrørende tagkonstruktionen på side 7, hvor der er angivet karakteren K2 for manglende fugestrimler i flere samlinger i tagbelægningen. Det fremgår endvidere af den tilhørende note på, s. 9, at forholdet kan give utætte samlinger. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. afsnit, at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen."

Ad 2. Utætheder i tag (2A), fejloplægning af tagsten (2B) og ødelagt isolering (2C)

Om disse forhold fremgår det af besigtigelsesrapporten af 26/1 2006 bl.a.:

"SKADEFORHOLD 2.
Der er anmeldt utætheder og fejloplægning af tagsten, vandskader og mårødelæggelse af loftsisoleringsmaterialet.
…
Ved besigtigelsen ses, at de to skotrender i sammenbygningsforholdet tidligere er udskiftet. Der ses skjolder efter vandindtrængning, og skotrenderne har tydeligvis tidligere været utætte. I forbindelse med udskiftning af skotrender, er der gjort forsøg på at oprette nogle skævheder i sammenbygningsforholdet, hvilket dog ikke er lykkedes fuldt ud.
Tagstenene er ikke oplagt helt så præcis som det kunne ønskes, og der mangler skumstrimler i flere false. Flere steder på tagflader og ved skotrender ses lysindfald, hvilket giver risiko for at fygesne og slagregn kan komme ind. De indlimede skumstrimler ses mange steder at være presset ind - muligvis af vindpåvirkning - de kommer herved til at virke som væge, og kan forårsage at tagvand suges ind med vandskade til følge. Der ses mange vandskjolder på lægter og spær, særlig ved tagrygningen forekommer en del fugt, som tyder på utætheder i den mørtelpålagte rygning. Herudover ses enkelte revnede tagsten.
Tagstenene er oplagt med vanlige tagstensbindere påsat ved tagestenes overkant. Uden at der er foretaget optælling synes antallet af anbragte bindere at være i underkanten af det foreskrevne, som er ca. hver tredje tagsten. Dog ses forholdet ikke at være særlig graverende, og set ud fra den betragtning, er der ikke tidligere er sket stormskader på taget, må forholdet vel anses at være acceptabel.

8. 69.532

…
Størstedelen af de her omtalte fejl forekommer i den sydvendte fløj og i sammenbygningsforholdet mod nordfløjen, hvilket nøje svarer til udbredelsen af skaderne, som beskrevet under skadeforhold 1.
…
SKADEUDBEDRING
De konstaterede fejl kan rettes ved en omlægning eller udskiftning af tagdækningen, samtidig med etablering af et undertag eller anvendelse af tagsten som ikke kræver undertag. En anden og væsentlig billigere metode er at understryge tagstenene med en bitumenbaseret fugemasse. …
…
Reparationsudgifterne kan overslagsmæssigt ansættes således:

Tagunderstrygning på i alt ca. 230 m² tagflade á kr. 75,-	kr. 17.500,-
Tilretning og reparation af rygning ca. 35 lbm á kr. 150,-	- 5.500,-
Afrensning, påsætning af ekstra tagstensbindere samt påsætning af udluftningsventiler	- 6.000,-
Tilretning og udskiftning af isolering - anslået	- 9.000,-
I alt excl. moms	kr. 38.000,-
Moms af kr. 38.000,-	- 9.500,-
I alt anslået incl. moms	kr. 47.500,- "

Om forholdet er i skønserklæring fra Ankenævnet for Huseftersyn anført følgende:

Ad 8. Tagkonstruktion og belægning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: **Udvendig besigtigelse:** Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses revnet rygningsmørtel. 2. Der kunne ses, at der var repareret rygningsmørtel ved tagsammenskæring. 3. Der kunne ses, at tagstenene ikke ligger helt tæt sammen i falsene. 4. Der kunne ses mindre mosdannelse på nordtagfladen. 5. Der kunne konstateres nedbrydning i remender. 6. Der kunne ses opflækning i 1 stk. bræt i gavlbeklædning mod øst. Der kunne ses mellemrum mellem gavlbeklædningsbrædderne. Der kunne ikke konstateres nedbrydning. 7. Der kunne ses utæthed i tagrende ved samling. 8. Der kunne ikke ved en visuel kontrol afgøres hvorvidt det

	udvendige kloaksystem forløber. 9. Der kunne ses, at udhængsbrædderne var tilskåret tæt til stern og husets facade. **Indvendig besigtigelse i tagrum:** 10. Der kunne ses enkelte revnede tagsten. 11. Der kunne ses dagslys flere steder mellem de enkelte tagsten og ved skotrende. 12. Der kunne enkelte steder ses skumstrimler hængende ned fra undersiden af tagsten. 13. Der kunne ses, at aftræksrør fra toilet kun var ført op til isolering. Der kunne ses, at aftræk fra køkken var uisoleret og ikke var ført tæt til udluftningshætte. 14. Ved sammenbygning af vinkelbygningen kunne ses, at spær var blevet forstærket med fastsømmede forskallingsbrædder. 15. Der kunne ses, at der i et omfang manglede bindere. 16. Ved stikprøve 5 steder kunne ved at løfte tagsten alle 5 steder konstateres, at der var skumstrimler i samlinger. 17. Der kunne ses ødelagt isolering, formodentlig efter mår. 18. Der kunne ses fugtaftegninger på lægter. Der kunne måles relative fugtigheder på ca. 15 - 25 %. 19. Der kunne ses mindre spor efter løbesod på skorsten i vaskerum.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1/2. Skønsmanden mener, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er defekt rygningsmørtel. 3. Skønsmanden vurderer, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der mangler skumstrimler i samlinger på tagstenene. Karakteren er angivet med K2, og der er ligeledes tilføjet en note om, at det kan give utætte samlinger. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt det har vært mosdannelse på tagfladen på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 5. Skønsmanden mener, at det fremgår af tilstandsrappor-

	ten, at der er nedbrudte remender. 6. Skønsmanden vurderer, at gavlbeklædningens udseende og tilstand er normal for ejendommens alder, og at denne i øvrigt ikke er nedbrudt. 7. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været utæthed i tagrenden på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 8. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal efterkontrollere det udvendige kloaksystem. 9. Skønsmanden vurderer, at der burde have været en bemærkning om manglende ventilation i tagrum. 10. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været revnede tagsten på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 11. + 12: Se i øvrigt pkt. 3. 13. Da klager oplyser, at aftræksrøret har været skjult under loftsisoleringen, mener skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at opdage dette ved en visuel kontrol. 14. Da spærene er blevet forstærket med fastsømmede brædder mener skønsmanden, at den bygningssagkyndige med god tro kan betragte forholdet som løst. 15. Ved en visuel og normal gennemgang af tagrummet kan ses, at der er bindere flere steder. Ved en nærmere optælling og eftersyn kan ses, at der mangler bindere flere steder. Skønsmanden vurderer dog ikke, at den bygningssagkyndige ved en normal gennemgang af loftsrummet skal kunne konstatere dette forhold. 16. Se tidligere. 17. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt loftsisoleringen flere steder har været ødelagt på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 18. Se i øvrigt pkt. 9. 19. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt den mindre aftegning af løbesod har været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige i pkt. 3 - Manglende skumstrimler i

	samlinger burde have angivet karakteren K3 og ikke K2. Skønsmanden begrunder dette med, at forholdet kan give skade på andre bygningsdele. Den bygningssagkyndige har dog beskrevet forholdet og nævnt, at det kan give utætte samlinger. Skønsmanden vurderer på baggrund heraf, at der er blevet oplyst om forholdet. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have oplyst om forholdet i pkt. 9 - manglende ventilation. Skønsmanden vurderer ikke, at der er begået fejl eller forsømmelser på øvrige punkter.

"

Selskabet har om dette forhold i skrivelse af 28/6 2006 til nævnet anført:

"**Ad 2 Utætheder i tag, fejloplægning af tagsten og ødelagt isolering**
2A utætheder i tag
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som ved vurderingen af forhold 1 lægger selskabet vægt på, at fugestrimlernes funktion erfaringsmæssigt har vist sig at blive nedsat under påvirkning af tidens ælde. På denne baggrund er det ikke vores vurdering, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet omkring fugestrimlernes nedsatte funktion ikke afviger væsentligt fra tilsvarende tagkonstruktioner med K21 tegl på aldersvarende ejendomme.

Det er endvidere vores vurdering, at utæthederne i tagfladen er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8 på s.7 med karakteren K2. Det bemærkes, at der mangler fugestrimler i flere samlinger, og at rygningsmørtel er revnet og defekt. Det fremgår endvidere af den tilhørende note på s. 9, at forholdet kan give utætte samlinger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. afsnit, at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen.

2B Fejloplægning af teglsten
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vi har lagt på, at vores besigtigelseskonsulent på baggrund af sin besigtigelse, ikke kunne konstatere skader på tagstenene som en følge af et for lavt antal tagbindere. Vi har endvidere vurderet, at der ikke består en nærliggende risiko for skade, idet taget har ligget på lægterne siden husets opførelse i 1972, uden at der er opstået konstaterbare skader på taget, som en følge af et for lavt antal bindere. Opsummerende er derfor ikke efter selskabets opfattelse tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Klageren har tegnet en forsikring med basisdækning, hvorfor der ikke er dækning for forhold, der er strid med bygningslovgivningen eller for installationers manglende funktionsduelighed. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 2. led.

For så vidt angår de manglende skumstrimler er det heller ikke selskabets opfattelse, at der kan opnås dækning for forholdet under tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og i øvrigt er beskrevet i tilstandsrapporten. Punktet er behandlet under forhold 1 og forhold 2A.

2C Ødelagt isolering
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vi har lagt vægt på, at årsagen til opfugtningen af isoleringen, skyldes skumstrimlernes tilstand, som vi ikke vurderer, er et dækningsberettigende forhold.

Vores besigtigelseskonsulent kunne endvidere ved besigtigelsen konstatere, at noget af isoleringsmaterialet var ødelagt af en husmår. Det er ikke selskabets opfattelse, at de ødelæggelser som husmåren(e) har forvoldt, nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi i et så nævneværdigt omfang, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.
…

Ad 4. Pudsafskalninger på vægge i kælder

I besigtigelsesrapporten af 21/10 2004 hedder det bl.a. om dette forhold:

"**01.04 Kælder**
I et hjørne ved trappenedgang under reposen og i et hjørne i gildestuen er der så fugtigt, at pudsen er faldet af.

På den udvendige side af kældervæggen er der placeret tagnedløb og tagbrønde ud for de to steder, hvor der er fugt i kælderen.
Der er meget, der tyder på, at det er omkring tagnedløb/tagbrønde, at årsagen til den indtrængende fugt skal søges. Det vil være nødvendigt at grave op om tagbrøndene og få alle utætheder lukket, samt tætne kældervæggen."

I skønserklæringen er om dette forhold anført, at skønsmanden ikke kunne konstatere noget usædvanligt vedrørende ujævnheder på kældergulve. Der var fugtaftegninger på kælderydervæg under trappen til kælderen samt på væg ved repos. Herudover kunne der ses fugtaftegninger på kældervægge i kælderrum mod vest.

Klageren oplyste til skønsmanden, at fugtaftegningerne på kældervæggene ikke var til stede ved overtagelsen, men at disse opstod over tid.

Selskabet har om forholdet i skrivelsen af 28/6 2006 til nævnet anført:

"**Ad 4 Pudsafskalninger på vægge i kælder**
Det er ikke selskabets opfattelse, at der er tale om dækningsberettigende skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved besigtigelsen, at der var mindre fugtskader på puds og maling i et hjørne under en repos. Han konstaterede smuldrende puds på væggen i en gildesal, og endelig konstaterede han opfugtning i et vægpanel på en vestvendt væg. Han vurderede endvidere, at fugtindtrængningen mest sandsynligt skyldtes tilstoppede tagbrønde, idet der udvendigt er placeret tagbrønde ved de nærmestre hushjørner.

På denne baggrund vurderer selskabet ikke, at det er blevet sandsynliggjort af klageren, at der er tale om en skade, da det anmeldte forhold ikke afviger fra forhold andre kældre i aldersvarende intakte ejendomme i god vedligeholdelsesmæssig stand. Det er ikke usædvanligt at kældre i ejendomme, der er opført før bygningsreglementet fra 1972 trådte i kraft, ikke er effektivt fugtsikrede efter nutidens standarder. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at årsagen til fugtindtrængningen skyldes tilstoppede tagbrønde. Tagbrønde er efter selskabets opfattelse at betragte som forhold udenfor bygninger, hvorfor skader på og hidrørende fra tagbrønde ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 2 og 2.2."

<u>Ad 5. Indtrængende slagregn ved dørparti ved terrasse</u>

Af besigtigelsesrapporten af 21/10 2004 fremgår om dette forhold:

"**01.05 Dørparti ved terrasse:**
Der kommer slagregn ind ved skydedør, når der er stærk blæst fra sydvest til nordvest.

Problemet kan sandsynligvis afhjælpes ved at udskifte gummilisterne, der i tidens løb er blevet stive. Hvis skydedøren kan justeres, vil det også hjælpe. …"

Af skønserklæringen af 21/8 2006 fremgår det:

"

Ad 4. Vinduer og døre …	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: **Udvendig besigtigelse:** Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skydehævedøren til stuen var den oprindelige fra opførelsen, og denne var monteret med glaslisten indvendigt. 2. Hævedøren til mellemgang går på spær til den overdækkede terrasse.

	3. Der kunne ses skævhed i fordøren. 4. Der er monteret nyere vinduer til soveværelse med bredere karm. …
Ad 4. Konklusion: … "	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at det var normalt for tiden at montere skydedøren på denne måde. …

Det fremgår endvidere af skønserklæringen, at skønsmanden vurderede, at der ikke var begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette punkt.

Selskabet har om forholdet i skrivelsen af 28/6 2006 bl.a. anført:

"**Ad 5 Indtrængende slagregn ved dørparti ved terrasse**
Selskabet har ved sit brev af 24. november 2004 accepteret at dække udskiftningen af gummilister i henhold til overslag fra firmaet H. Udbedringsbeløbet androg overslagsmæssigt 2.500 kr.

Selskabet står naturligvis ved dette dækningstilsagn, men ønsker at understrege, at dækningstilsagnet alene vedrørte udskiftningen af gummilisterne. Vores besigtigelseskonsulent har bemærket, at dørpartiet ikke var monteret forkert, men at de omtalte tætningslister var blevet stive som følge af sædvanligt slid og ælde. Besigtigelseskonsulenten vurderede endvidere, at dørpartiet var fra ejendommens opførelse."

<u>Ad 6. Gavl og spær er en del ude af lod på garagetag (6A). Vindskeder mod vest stærkt nedbrudte</u>

Af besigtigelsesrapporten af 21/10 2004 fremgår bl.a. om dette forhold:

"**01.06 Garage:**
Gavle og spær er en del ude af lod.
Vindskeder mod vest er stærkt nedbrudte.

Vindafstivningen har ikke været tilstrækkelig, derfor er der sket en forskydning af spær og gavle i forbindelse med storm fra vest.
Hvis spærene/gavlene skal rettes op, er det nødvendigt at fjerne tagstenene, fjerne lægter og derefter oprette spærene og samtidig sørge for forsvarlig vindafstivning."

I skønserklæringen af 21/8 2006 er om forholdet anført:

"

Bygning 2 - Garage og værksted:	
…	…

Ad 12. Tagkonstruktion og belægning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: **Udvendig besigtigelse:** Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der er anvendt rygningsmørtel, og at denne var revnet. 2. Skønsmanden kunne se, at tagfladen havde forskudt sig fra vest mod øst. 3. Der kunne ses, at vindskeder mod vest var nedbrudte. 4. Der kunne ses, at udhængsbrædderne var tilskåret tæt til stern og husets facade. **Indvendig besigtigelse i tagrum:** 5. Skønsmanden kunne se 1 stk. revne tagsten. 6. Der kunne konstateres manglende og forkert anbragt vindafstivning i tagrum. 7. Ved at løfte tagsten kunne konstateres, at der manglede skumstrimler i samlinger. 8. Der kunne ses, at loftsisoleringen ikke lukkede helt tæt til spærfod, og at isoleringen få steder ikke var intakt sandsynligvis som følge af mår. 9. Klager havde etableret gangbro.
Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden kan ikke med sikkerhed bestemme, at forholdet har været til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Klager oplyser dog, at forholdet var til stede før købet af ejendommen, da de havde forespurgt ejendomsmægleren om dette. 3. Skønsmanden vurderer, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. 4. Skønsmanden vurderer, at der burde have været en bemærkning om manglende ventilation i tagrum. 5. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været 1 stk. revnet tagsten på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 6. Skønsmanden vurderer, at den manglende vindafstivning burde have været nævnt i tilstandsrapporten. 7. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at se, om der er anvende skumstrimler i samlinger.

	8. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet kan henføres til en skade, hvorfor dette ikke skal fremgå af en tilstandsrapport, men derimod af en energimærkning.

"

Selskabet har om forholdet i skrivelse af 28/6 2006 til nævnet anført:

"**Ad. 6 Gavl og spær er en del ude af lod på garagetag. Vindskeder mod vest stærkt nedbrudte**

6A Gavl og spær er ude af lod
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af skadeanmeldelsen, at skaden er opstået efter en storm. Der fremgår ikke yderligere oplysninger om, hvornår skaden opstod.

Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved besigtigelsen, at tagkonstruktionen var ca. 20 cm ude af lod. Det var endvidere hans vurdering, at forskydningen var sket under en kraftig storm.

På baggrund af oplysningerne i anmeldelsen, har selskabet ikke fundet det sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet primo 2004. Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, at skaden eller skaderisikoen skal være til stede på overtagelsestidspunktet. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

6 B Vindskeder mod vest stærkt nedbrudte
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

Det fremgår af den udarbejdede tilstandsrapport pkt. 8 for bygning B, at vindskeden mod vest er nedbrudt, og at forholdet er anmærket med karakteren K3. Vores besigtigelseskonsulent vurderede ved besigtigelsen, at vindskeden mod vest var stærkt nedbrudt.

Det er vores vurdering, at klageren igennem beskrivelsen i tilstandsrapporten er blevet advaret om vindskedens tilstand, og at beskrivelsen i tilstandsrapporten har været korrekt og fyldestgørende. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. led, at forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, er undtaget fra dækning. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1."

Der har efter sagens indbringelse for nævnet været ført nogen korrespondance vedrørende pkt. 6A - Gavl og spær ude af lod på garage. Selskabet har afsluttende i skrivelsen af 26/10 2006 til klageren bl.a. anført:

"Det fremgår af skønsmandens resume af Deres forklaring afgivet under skønsforretningen, at De forinden købet af ejendommen, havde observeret skævheder i garagetaget, og at De havde drøftet forholdet med den formidlende ejendomsmægler. Dette forløb bekræftede E.G.C. overfor undertegnede under telefonsamtalen i går.

På baggrund af disse oplysninger er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at De havde et kendskab til det anmeldte forhold forinden De overtog ejendommen. Med Deres kendskab til forholdet har De overtaget risikoen for dette. Det er beklageligt hvis ejendomsmægleren nedtonede forholdets betydning, men dette ændrer ikke ved det forhold, at De var bekendt med forholdet, og kunne have ladet det undersøge af Deres egen rådgiver, eller have taget forbehold i købsaftalen.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 4. led."

Over for nævnet har klageren i klage af 5/6 2006 nedlagt påstand om, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende, og har henvist til skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn af 31/8 2006.

Nævnet har fået forelagt skønsmandens fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. 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.
…
3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

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 be-

skrivelsen 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.

…

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

Nævnet udtaler:

Ad 1 - Loftsbeklædning med fugtskjolder

Ifølge skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn er der konstateret fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side. Det er anført, at den bygningssagkyndige burde have nævnt fugtaftegningerne i tilstandsrapporten med karakteren K1. Nævnet finder på baggrund heraf, at skaden er dækningsberettigende.

Ad 2 - Utætheder i tag, fejloplægning af teglsten og ødelagt isolering

Nævnet finder, at klageren er tilstrækkeligt advaret om, at der er utætheder i tag, bl.a. ved oplysningen vedrørende fugestrimlerne i tagstenene. Forholdet vedrørende bindere udgør efter nævnets opfattelse ingen nærliggende risiko for skader, og da klageren alene har alene tegnet basisforsikring, er der allerede derfor ikke dækning for forhold, der er i strid med bygningslovgivningen. Nævnet finder, at isoleringen og dampspærren er beskadiget af såvel vandindtrængen som husmår. Endvidere har skønsmanden for Huseftersynsankenævnet udtalt, at karakteren vedrørende fugestrimlerne rettelig burde være benævnt K3. Nævnet finder derfor, at der foreligger dækningsberettigende skader på isolering og dampspærre.

Ad 4 - Pudsafskalninger på vægge i kælder

Nævnet finder, at selskabet har sandsynliggjort, at årsagen til fugtindtrængningen er tilstoppede tagbrønde, som ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dette punkt.

Ad 5 - Indtrængende slagregn ved dørparti ved terrasse

Nævnet finder at måtte give selskabet medhold i, at dørpartiet ikke er fejlmonteret, og kan ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt at dække udskiftningen af gummilisterne.

Ad 6 - Gavl og spær ude af lod på garagetag - Vindskeder mod vest stærkt nedbrudte

Efter det foreliggende i sagen finder nævnet det godtgjort, at klageren har været bekendt med skævhederne i garagetaget, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse vedrørende dette led i pkt. 6. Nævnet finder dog, at selskabet skal bekoste udgiften til vindafstivning.

Med hensyn til de nedbrudte vindskeder er forholdet beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afvisning af at dække udbedring heraf.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skaderne på loftsbeklædning, dampspærre, isolering og manglende vindafstivning (garagen) udgør dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

20. 69.532

Poul Sørensen
formand