788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.343:

xxx xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

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

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Herudover har selskabet bl.a. henvist til, at der ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Den omhandlede ejendom er et sommerhus, der består af en beboelsesbygning (bygning A) og et anneks (bygning B). Begge bygninger er opført i 1975.

Medio 2006 blev ejendommen købt af klageren for 1.150.000 kr. Af købsaftalen fremgår bl.a., at klageren i forbindelse med købet fik et afslag i prisen på 1.150.000 kr. til fuld og endelig kompensation for de i den fremlagte tilstandsrapport af 29/6 2006 nævnte skader. Ifølge det indklagede selskab, hvori klageren på baggrund af tilstandsrapporten tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 4/8 2006, har ejendomsmægleren efterfølgende oplyst, at afslaget i prisen rettelig skulle have været 150.000 kr.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren diverse forhold, som blev anmeldt til selskabet ved skrivelse af 3/11 2006. Skadeanmeldelsen var underskrevet af tre personer: klageren A.G.C., E.J. (ifølge det oplyste: bygningssagkyndig, uddannet håndværker og ansat i …tilsynet) og J.U.C. (ifølge det oplyste: sikringskonsulent, uddannet håndværker og ansat ved politiet). De to sidstnævnte personer tilhører ifølge selskabet begge klagerens nærmeste familie.

På selskabets foranledning blev de anmeldte forhold den 13/12 2006 besigtiget af bygningskonstruktør M.J., Tetcon. Der blev på baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdiget taksatorrapport dateret 15/12 2006.

Ved skrivelse af 22/12 2006 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun ved skrivelse af 2/1 2007 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Skrivelsen var - ligesom skadeanmeldelsen - underskrevet af klageren, E.J. og J.U.C.

Selskabet fastholdt afgørelsen, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 9/2 2007.

Efterfølgende blev der til den tidligere udarbejde taksatorrapport udfærdiget tillæg dateret 14/2 2007.

Klageren indhentede tillige erklæring dateret 22/2 2007 fra E.J., der var medunderskriver på skadeanmeldelsen og klagerens skrivelse af 2/1 2007 til selskabet.

De fremkomne oplysninger resulterede ikke i enighed mellem parterne, hvorfor sagen umiddelbart herefter blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring. I forbindelse med sagens indbringelse for nævnet rettede klageren tillige henvendelse til sit husforsikringsselskab Topdanmark Forsikring A/S. I skrivelse af 26/3 2007 fra Topdanmark Forsikring A/S til klageren hedder det bl.a.:

"**Vi dækker desværre ikke skaderne på dit fritidshus.**

Jeg var ude hos dig første gang alene den 09.03.2007, og anden gang den 16.03.2007., hvor vi sammen så på skaderne efter modtagelse af såvel tilstandsrapport og kopi af jeres brev til Dansk Boligforsikring samt de af Dansk boligforsikrings konsulent udarbejdede rapporter med skitse og foto.

Ved gennemgangen kunne det konstateres at skadeforhold er nævnt i såvel tilstandsrapporter som konsulentrapporter og redegjort på såvel foto som tegningsbilag.

Der er ved skadegennemgangen ikke konstateret skader indvendig eller udvendig som ikke er nævnt i de udarbejdede rapporter.

Der er tale om nedbrydningsskader i tagkanter(udhæng) som ikke er omfattet af forsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit om dækning af skader fra svamp og insekt. Der henvises til betingelsernes afsnit 3 side 14.

…

Vi må desværre ændre din forsikring

Med henvisning til tilstand på tage, udv. facader og døre/vinduer må vi desværre indsætte klausul i policen mod svamp og insekt der overgår eller stammer fra tage, facader og døre/vinduer, idet der er kraftig nedslidning og manglende vedligeholdelse af disse bygningsdele.

Denne klausul vil være gældende fra 15.04.2007. jfr. gældende forsikringsbetingelser for ændring af forsikringsforholdet indtil der er sket udskiftning/retablering af nævnte bygningsdele"

I den til nævnet fremsendte klageskrivelse og de medsendte bilag har klageren mere detaljeret redegjort for hændelsesforløbet.

Klagen til nævnet omhandler følgende forhold:

1. Tagkonstruktion

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K1	
			Ældre vandskjold omkring skorsten.
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpaptag stedvis under begyndende nedbrydning. I udhæng mod nordvest er konstateret råd. Yderste bræt i facader er med stedvis råd.

…

B Anneks

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K0	Tegn på ældre vandskade i loft.
	K1	Ældre tagpap. Mosdannelser i samlinger.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Bræddeender i udhæng med begyndende nedbrydning.

…

Karakterskala: … **K0**: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3 Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN Bør undersøges nærmere (Der kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af den efter ejendommens overtagelse til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

"Konstruktionen på tagfladen er behæftet med alvorlig konstruktionsfejl (K3) opstået allerede ved lægning af tagpap - eller ved omlægning/reparation/udskiftning af vindskeder mv., hvilket ses i begge sider i tagudhæng, mv. jfr. senere bemærkninger.
…
Tagpap er i alle tagudhæng ikke bukket op til vindskede/sternbræt hvilket medfører, at vand fra tagfladen siver ud til vindskederne og ind under tagpap, hvorved tagkonstruktion bliver fugtig, hvorefter der uundgåeligt opstår fugtighed/nedbrydning/råd/svamp.
Der er i tilstandsrapporten nævnt, at der et enkelt sted mod nordvest er konstateret råd, ligesom dette kun er benævnt med en K2.

Omstående [ovenstående] konstruktionsfejl skønner vi mindst som en K 3, da der på grund af nævnte fejl opstår en kritisk skade, der medfører skade på andre bygningsdele, hvilket allerede ses sket og vil ske - på øvrige underliggende bygningsdele mv.

Der ses ved tagfoden yderligere en K3, idet tagpap flere steder har store revner ned til træunderlaget, hvorved vand fra tagfladen uhindret trænger ned i konstruktionen mv.

Jeg har i forbindelse med besigtigelsen og gennemgangen af tilstandsrapporten fået bistand fra flere bygningssagkyndige, der har påpeget nævnte punkter, hvor tilstandsrapporten ikke svarer til de faktiske forhold, hvorfor jeg ønsker en - efter forholdene - tilstrækkelig kompensation eller udbedring.

Reparation er nødvendig hurtigst muligt for at forhindre yderligere skade på bygningsdele.
Der bør ligeledes tages hensyn til evt. følgeudgifter i forbindelse reparation/udskiftning af beskadigede bygningsdele."

I taksatorrapport af 15/12 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
Ejendommen ses at være et sommerhus fra 1975 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand. … Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med tagpap.
Det oplyses af FT at sommerhuset er en Norsk hytte.
…

1) Udtjent tagpap
Der kan ved besigtigelsen konstateres at sommerhusets tagpap, samt tagpap på anneks er det oprindelige.
Tagdækningen er shinglesdækning på tagbrædder.
Det kan konstateres at shinglesdækningen er løs og kan løftes op.
Der ses lettere mosbegroning på tagpappet.
På tagsiden mod syd ind mod gård/ terrasse ses tagpappet på sommerhuset at være revet af og der er adgang direkte til tagbrædder der ses at være under kraftigt nedbrud med råd.
Ligeledes ses det på tagsiden mod syd at tagpappet er lindet fra og hænger ned i tagrende.
Oprindeligt er tagpappet lagt helt ud mod vindskeder uden at være opbøjet.
Tagpappet ses at være udtjent på såvel sommerhuset som på anneks.
…
2) Nedbrydning af tagbrædder/udhæng
Der kan ved besigtigelsen konstateres at tagbrædder på sommerhus og anneks generelt er udtjent dels på grund af tagpappet mangler, og er lindet fra og dels på grund af tagpappet oprindeligt er lagt helt mod vindskeder uden at være opbøjet, hvilket medfører at vandet har direkte adgang til tagbrædder fra gavlenderne, nedbrydningen ses stedvist hele vejen rundt om de to bygninger.

Tagbrædder vurderes at være udtjent i gavle på grund af den valgte udførelsesmetode med tagpap der ikke er ført op.
…
3) Utæt tag
Ved besigtigelsen oplyser FT, at taget er utæt og at de har spande og baljer stående inde i stuen til at opsamle vandet. Spande og baljer ses at være flyttet udenfor i forbindelse med besigtigelsen, og der kan konstateres massive opfugtninger på loftet omkring stålskorsten til brændeovn. Der ses vand på gulvet og på brændeovn der er med begyndende rustdannelse.
…
Tilstandsrapporten
1) Udtjent tagpap
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold.
…
2) Nedbrydning af tagbrædder/udhæng
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold.

Tilstandsrapporten ses at anmærke, at tagpap stedvis under begyndende nedbrud/nedslidning. I udhæng mod nord vest er konstateret råd.
Yderste bræt i facader er med stedvis råd, med K2 under pkt. 8.1.

Desuden ses der at være tilsvarende begyndende råd i alle hjørner på udhænget.
Jeg vil vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke generelt råd eller partielt råd.

3) Utæt tag
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold.

Tilstandsrapporten ses at anmærke, at tagpap stedvis under begyndende nedbrud/nedslidning.

Ældre vandskjold omkring skorsten med K1 under pkt. 5.2.

Jeg vil ikke vurdere at det umiddelbart havde været muligt at anmærke forholdet da huset er besigtiget som sommeren.
…
Konklusion
1) Udtjent tagpap
Det vurderes at sommerhusets tagpap er alderssvarende og ses at være udtjent.
Tagpappets tilstand er kritisk på tag side mod syd hvor der er direkte hul i tagpappet.
Generelt for såvel bygning A som B må det konkluderes at tagpap skal udskiftes. På hovedhus ses tagpap at være afsluttet ved gavle uden at der sikres for at vand kan trænge ind til tagbrædder.

Tagpap har en forventet levetid på 20-30 år, længst ved god vedligeholdelse.
Det må vurderes at tagpap ikke er korrekt vedligeholdt da der ikke er fortaget ændring af afslutningen ved gavle. Samt at det løse og manglende tagpap på tagside mod syd ikke er udbedret i tide.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af tagpap

2) Nedbrydning af tagbrædder/udhæng
Tagbrædder ses at være opfugtede i hele udhænget omkring sommerhus og anneks og med råd i varierende karakter. På langside mod syd ses massivt råd, hvor tagpap mangler og i gavle ses opfugtning og begyndende råd i tagbrædder samt til dels i sternbrædder, i gavle overvejende fordi der ikke er foretaget korrekt afslutning af tagpap.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af tagbrædder ½ - 1 m omkring udhæng på begge bygninger i forbindelse med renovering af tagpap.

3) Utæt tag
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Tagpaptaget ses at være udtjent hvorfor det må være forventeligt at der utætheder i taget diverse steder. Der kan ikke konstateres direkte huller i taget udover det i punkt I og punkt 2 anmeldte.

Udbedring af forholdet ses at blive udført i forbindelse med udskiftning af tagpap."

I det til taksatorrapporten udarbejdede tillæg af 14/2 2007 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
1) Nedbrydning af tagbrædder/udhæng

Der kan ved besigtigelsen konstateres at tagbrædder på sommerhus og anneks generelt er udtjent dels på grund af tagpappet mangler, og er lindet fra og dels på grund af tagpappet oprindeligt er lagt helt mod vindskeder uden at være opbøjet, hvilket medfører at vandet har direkte adgang til tagbrædder fra gavlenderne, nedbrydningen ses hele vejen rundt om de to bygninger, hovedsaligt med massivt råd og svamp i hjørner.
Der blev ved besigtigelsen fundet fugtlegemer, muligvis en viftesvamp, dette er dog ikke undersøgt nærmere da det er en sag der hører under villaforsikringen.
Tagbrædder vurderes at være udtjent i gavle på grund af den valgte udførelsesmetode med tagpap der ikke er ført op.
…

Konklusion
1. Nedbrydning af tagbrædder/udhæng
Tagbrædder ses at være opfugtede i hele udhænget omkring sommerhus og anneks og med råd og svamp i varierende karakter.
På langside mod syd ses massivt råd og svamp, hvor tagpap mangler og i gavle ses opfugtning og begyndende råd i tagbrædder samt til dels i sternbrædder, i gavle overvejende fordi der ikke er foretaget korrekt afslutning af tagpap.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af tagbrædder ½-1 m omkring udhæng på begge bygninger i forbindelse med renovering af tagpap."

Af den af klageren fremlagte erklæring af 22/2 2007 fra E.J., der var medunderskriver på bl.a. skadeanmeldelsen, fremgår bl.a.:

"Angående Dansk Boligsikrings beskrivelse af tagpaptaget, er det helt usædvanligt at afslutte et tagpaptag uden, at taget er tæt.
Ved kontakt til DTU's universitet har det ikke været muligt i faglitteraturen at finde en afslutning som ses udført på sommerhuset.
Ved kontakt til Statens byggeforsknings Institut oplyses det samme.
TOR tagbranchens oplysningsråd, der er den højeste ekspertise i Danmark, har aldrig hørt om en afslutning som den, der er udført på sommerhuset …. Ej heller for 30-40-50 år siden.
Ved forespørgsel hos branchefolk, der har været i branchen i en menneskealder, kan de oplyse det samme.
Afslutningen på et tagpaptag ved vindskederne, skal gå op langs sternbrættet og ind under dækbrættet også i 1975.
I dag vil man anvende 2 lag pap og afslutte med en alu-kapsel. Bukket ved stembrættet vil normalt føres hen over en trekantsliste.
Afslutningen er en helt klar bygningsfejl som hos mig og hos Tetcon sprang i øjnene med det samme ved gennemgang af ejendommen. Denne bygningsfejl skulle helt klart være beskrevet i tilstandsrapporten, da fejlen som beskrevet i Tetcons rapport medfører, at tagudhænget og dele måske hele bræddebeklædningen skal udskiftes, hvilket først kan konstateres når tagpappet fjernes."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at klager i forbindelse med købet - med tilstandsrapportens bemærkninger - fik oplysninger om at der skulle afholdes udgifter til reparation af tagpaptaget på såvel sommerhuset som annekset.

Det er endvidere - på baggrund af konsulentens vurdering - selskabets opfattelse, at taget på såvel sommerhuset som annekset er udtjent, da tagpaptage sædvanligvis har en levealder på mellem 20-30 år. Taget har på tidspunktet for anmeldelsen en alder på 31 år.
…

Det er endelig selskabets opfattelse, at der ikke tale om en ulovlig bygningskonstruktion/ indretning på opførelsestidspunktet, idet det ifølge vores besigtigelseskonsulent ikke var usædvanligt at se lignende konstruktioner - ikke mindst taget i betragtning, at huset er et sommerhus."

Hertil har klageren i skrivelse af 28/3 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende svarskrivelsens side 3 - Tagkonstruktionen, skal vi anføre, at der jfr. forsikringsbetingelserne bør dækkes, idet den manglende bygningsdel (trekantlisten) er den direkte årsag til skaderne på tagene.

Yderligere anser vi (ligesom Tetcon & Top-Danmark) at de i tilstandsrapporten beskrevne forhold er klart forkert beskrevet, idet både bygningssagkyndige, Tetcon & Top-Danmark er af den opfattelse, at de ubeskrevne skader er alvorligere og betydeligt mere omfattende.

Vi var godt klar over, at 'tagpappet' (som Dansk Boligforsikring skriver på side 2) skulle 'repareres' på såvel sommerhuset som annekset.

Der er imidlertid (som konstateret nu) ikke tale om en reparation og ej heller 'kun' af tagpappet.

Efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten, er der nemlig af flere bygningssagkyndige konstateret, at væsentlige tagflader, udhæng, vindskeder, tagfod og bygningsdele skal UDSKIFTES og udføres korrekt eller omforandres, på både sommerhus og anneks, hvilket indebærer betydelige flere økonomiske omkostninger til både håndværkere og materialer.

Vedrørende den manglende bygningsdel (trekantlisten) er det ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring anfører, at det ikke er usædvanligt - men uagtet dette - burde det være anført i tilstandsrapporten.
…
Sommerhuset er tilsyneladende dansk fabrikat - model TRYBO I 215 cm. elementer - udført/opstillet af TRYBOHUSE v/ ... Tegnet af E.S.'s tegnestue.
…
Arkitekt E.S. blev truffet telefonisk og kort orienteret om sagen.
…
Vedrørende selve udførelsen af arbejdet - opstillingen af typehuset - og den praktiske udførelse - henviste arkitekten til tømrermester S.T., der for daværende - i 1970 til 1980 - havde forestået opstillingen af TRYBO, typehuse, bl.a. på S.

Arkitekten kunne tilføje, at alle huse med paptag afsluttede i gavlenderne ved at være ført op over og langs en trekantliste - op ad vindskeden og ind under sternbrættet.

Hvis det ikke var tilfældet på huset på …sti, var det en forkert udførelse, medmindre vindskeden i mellemtiden havde været udskiftet m.v.

Tømrermester S.T., blev truffet telefonisk og kort orienteret om sagen, hvorefter han bl.a. fremhævede følgende i forbindelse med lægning af tagpap, udførelse og afslutning.
…
Vedrørende afslutningen af paptaget - op mod vindskeden og sternbrættet - var det allerede for daværende før 1970 helt almindeligt, at afslutte tagets gavludhæng med en trekantliste mod de lodrette vindskeder. Tagpappet blev altid lagt ind over trekantlisten og op ad vindskeden og ind under sternbrættet jfr. nedenstående.

...
Tømrermesteren bemærkede, at enhver vandret afslutning af paptaget - som det ses på mit hus - vil uvægerligt medføre, at tagvand løber ned i de underliggende tagbrædder, udhæng og tagfod og forårsager rad og svamp, ligesom der kan ske skade på øvrige vitale bygningskonstruktioner.

Tømrermesteren udtalte også, at det blandt andre sommerhus opstillere - i perioden aldrig har været almindeligt, at afslutte et paptag på den fejlagtige måde som det ses på mit hus.

Tømrermesteren udtalte slutteligt, at hvis inddækningen havde været korrekt og vanligt udført som tidligere beskrevet, ville der ikke - ej heller frem til i dag - være nedbrydning/råd og svamp som beskrevet på mit hus, hvorfor det er en grov og klar fejl."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

2. Skorstensinddækning

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	…		
	8.16 Bemærkninger til skorsten	UN	Tilstand / tæthed omkring inddækning af stålskorsten bør eftergås nærmere."

Af den efter ejendommens overtagelse til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

"Skorstensinddækning er udført i gummimateriale, hvilket er foldet og nedbrudt ligesom det ikke ses udført efter forskrifterne."

I taksatorrapport af 15/12 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Der kan ved besigtigelse af stålskorstenen på taget ses at inddækning der er af gummi er udtjent og revnet og utæt.
Stålskorstenen ses at være oprindelig fra ejendommens opførelse af en ukendt type, ligesom inddækningen af gummi.
…
Tilstandsrapporten
…
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
…
Konklusion
…

Skorstensinddækninger af gummi må anses for værende med meget kort levetid, da gummi er modtageligt for sollys og solens UV stråler nedbryder gummi, hvorved det mørner og bliver utæt.

Skorstenen og inddækningen vurderes at være den oprindeligt og må anses for værende udtjent.

Udbedring af forholdet anses at omfatte udskiftning af skorstensinddækning, såfremt det er muligt at fremskaffe en inddækning der passer til skorstenen."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at såfremt en køber vælger at indgå en handel uden at få forhold med karakteren UN nærmere klarlagt, er det klagerne selv der bærer risikoen for det anmeldte forhold.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at klageren i forbindelse med købet accepterede denne risiko og dermed omkostninger til udbedringen af forholdet."

3. Tagrender/-nedløb

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	…		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Bagfald/lunker på tagrende."

Efter ejendommens overtagelse anmeldte klagerne til selskabet, at "alle plasttagrender og nedløb er underdimensionerede og af ukendt type, ligesom både render og nedløb er tilstoppede og ikke er vedligeholdt i en lang årrække".

I taksatorrapport af 15/12 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Der kan ved besigtigelsen konstateres at den på ejendommen anvendte tagrende er en af mig ukendt type der kan opmåles til et ende areal på 45 cm^2.
Det samlede tagareal pr. tagside opmåles til under 50 m^2.
Tagrende ses at være trapezformet med konsol af plastik.
Tagrende ses med lunker og den har bagfald.

Alder på tagrende kan ikke fastslås, men den ser intakt ud.
…
Tilstandsrapporten
…
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
…
Konklusion
…
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Ved opslag kan en tagrende med et ende areal på 45 cm^2 afvande, ved 20^o taghældning ca. 110 m^2 med et afløb placeret i en ende.

Det samlede tagareal opmåles til under 50 m^2, hvorfor det må konkluderes at den monterede tagrende er korrekt dimensioneret.
Udbedring af forholdet ses at omfatte oprensning af tagrende, samt opretning og fastgørelse af tagrende."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

4. Vinduer

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

		Ja	Nej	Bygning
…				
3.	Er der specielle bemærkninger til termoruder? Der tages forbehold for punkterede termoruder der ikke grundet lys/ temperaturforhold kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet.	☒	☐	AB

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.2 Vinduer	K1	Glaslister stedvis med begyndende forvitring/nedbrydning.
		K2	Punkteret rude i soveværelse og dele af stuevinduer.
	4.5 Andet	K1	Vinduer/døre med misfarvet træ fra tidligere opfugtning fra kondens. Note: Misfarvning i træ er påbegyndelsen af nedbrydning i træværket."

Af den efter ejendommens overtagelse til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a., at "alle husets termoruder er punkterede og indvendig misfarvede".

I taksatorrapport af 15/12 2006 hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> …
> Ved besigtigelsen kan det konstateres, at alle termoruder i sommerhuset er mælkehvide, med undtagelse af termoruden i køkkendøren der ses at være ny.
> Termoruder ses at være oprindelige.
> …
> **Tilstandsrapporten**
> **…**
> Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
> …
> Konklusion
> …
> Ejendommens termoruder ses at være oprindelige og det må derfor forventes at de er punkterede. Byg-Erfa 051207:
> Såfremt termoruder er korrekt fremstillet og monteret er en levetid på 20-25 år ikke unormalt.
> Hvis der er dug i glasmellemrummet - oftest på den øverste tredjedel - er det tegn på, at termoruden er punkteret.
> Ved længere tid med kondens inde i ruden bliver den mat, fordi salte fra glasset opløses og udfældes på glasoverfladen i mellemrummet. Problemet kan kun løses ved udskiftning.
>
> Flere af ruderne ses at være mælkehvide hvorfor det må konstateres at der er tale om forhold af ældre dato.
>
> Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af ruder."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført, at "ankenævnets praksis på dette område indebærer, at punkterede termoruder ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, såfremt der er taget forbehold herfor i tilstandsrapporten".

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 22/6 2007 til nævnet.

5. Døre

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

" **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Utæthed ved låsekasser i døre.
		K1	Udvendige døre under begyndende delaminering. Løst håndtag på hoveddør."

Af den efter ejendommens overtagelse til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a., at "den udvendige køkkendør" fra stor terrasse er skæv og hænger, hvorved aflåsning af bl.a. fastnøgle er næsten umulig".

I taksatorrapport af 15/12 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Der kan ved besigtigelsen konstateres, at køkkendør ses at være skæv og binde.
Døren er en typisk billig sommerhusdør.
Den skal løftes op for at lukke og kunne låses.
Døren ses at være den oprindelige.
Låsekasse ses at være udtjent.
Døren ses at være udtjent.
Karm ses at være udtjent.
Der er tydelige spor efter udbedring af dørplade, det vurderes at være udbedring efter indbrud.
Døren ses at være dårligt vedligeholdt.
…
Tilstandsrapporten
…
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
…
Konklusion
…
Sommerhusets køkkendør er af en sådan kvalitet at den for længst har udtjent sin levetid.
Døren er skæv, den hænger og er ved at skilles.
Den er tidligere repareret formodentligt efter et indbrud, og denne reparation ses ikke at være overmalet, ligesom resten af døren og karmen ses at være dårligt vedligeholdt.

Udbedring af forholdt ses at omfatte en komplet udskiftning."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet bl.a. anført, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendommen af samme alder og stand, ligesom forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

6. Yderbeklædning

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K1	Enkelte brædder med større vindridser.
…			
B	**Anneks**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K1	Enkelte brædder med større vindridser."

Af den efter ejendommens overtagelse til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a., at der er "vindridser i stort set samtlige brædder".

I taksatorrapport af 15/12 2006 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er vindridser i facaden.
Der er tale om ru pløjede beklædnings brædder, som profil brædder typen, dog her ses de at være bredere.
Brædder ses med overflade nedbrydninger, brædder er udtørrede med vindridser.
Der forsøges at stikke en syl ind i brædderne, men der kan ikke stikkes særligt dybt ind i brædderne.
Brædderne ses at være dårligt vedligeholdt.
…
Tilstandsrapporten
…
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
…
Konklusion
…
Der ses vindridser i beklædningsbrædderne på sommerhuset samt anneks, størst på siden mod syd. Huset ses ikke at være tilstrækkeligt vedligeholdt, og selv om brædderne havde været godt vedligeholdt ville det ikke kunne undgås, at der opstår svindridser.
Når brædder ikke smøres jævnligt med en tilstrækkelig god olie, kan det ikke undgås at brædderne sprækker og slår sig således at de ikke slutter tæt til hinanden.

Udbedring af forholdet ses at omfatte gennemgang af facaderne hvor brædder sømmes og evt. de værste udskiftes, samt en kraftig behandling med olie og maling af tilstrækkelig god kvalitet.
Evt. med linolie tilsat fungicider til at mætte træet med, samt efterfølgende behandling med trætjære som udfylder revner og beskytter mod sollys."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

7. Remender

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.15 Andet: Remender	K2	Begyndende delaminering i ender af limtræsbjælker.
…			
B.	**Anneks**		
	8. Tagkonstruktion		
…	8.15 Andet: Remender	K2	Begyndende delaminering i ender af limtræsbjælker."

Klageren har til selskabet anmeldt, at der er råd i remender, og selskabets besigtigelseskonsulent har om det anmeldte forhold i taksatorrapport af 15/12 2006 bl.a. anført følgende:

"**Besigtigelse**
…
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er begyndende dellaminering af udragende remender.
Det ses at der er påsat endekapper af aluminium uden at der er etableret ventilation bag endekapper.

Der er begyndende råd i udragende bjælkeender der ses at være de oprindelige.
…
Tilstandsrapporten
…
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
…
Konklusion

…
Råd i udragende bjælkeender er et problem der ofte ses, da de udragende bjælkeender tit ikke har været inddækket fra starten.
Dermed bliver træet opfugtet og dellaminering påbegyndes.
Det er ikke muligt at gøre skaden god igen, men skaden kan standses som det ses forsøgt i dette tilfælde med en endekappe.
Problemet her er dog at endekappen er monteret uden at der etableret ventilation bag kappen.
Hermed fortsætter nedbrydningen, til tider ses nedbrydningen at accelerere når enderne indpakkes.

Udbedring af forholdet ses at være aftagning af endekapper, afrensning af bjælkeender for maling.
Afskæring af træ med råd, behandling med Boracol, overfladebehandling af bjælkeender med linolie og trætjære samt korrekt montering af nye tildannede endekapper med ventilation.
Arbejdet bør først udføres når træet er naturligt udtørret."

I det til taksatorrapporten udarbejdede tillæg af 14/2 2007 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
9) Råd i udragende remender
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er begyndende dellaminering af udragende remender.
Det ses at der er påsat endekapper af aluminium uden at der er etableret ventilation bag endekapper.
Der er begyndende råd og svamp i udragende bjælke ender der ses at være de oprindelige.

Der blev ved besigtigelsen fundet frugtlegemer, muligvis en viftesvamp, dette er dog ikke undersøgt nærmere da det er en sag der hører under villaforsikringen.
…
Konklusion
…
Råd og svamp i udragende bjælkeender er et problem der ofte ses, da de udragende bjælkeender tit ikke har været inddækket fra starten.
Dermed bliver træet opfugtet og delamindering påbegyndes.
Det er ikke muligt at gøre skaden god igen, men skaden kan standses som det ses forsøgt i dette tilfælde med endekappe.
Problemet her er dog at endekappen er monteret uden at der etableret ventilation bag kappen.
Hermed fortsætter nedbrydningen, til tider ses nedbrydningen at accelerere når enderne ind pakkes.

Udbedring af forholdet ses at være aftagning af endekapper, afrensning af bjælkeender for maling.
Afskæring af træ med råd, behandling med Boracol, overfladebehandling af bjælkeender med linolie og trætjære samt korrekt montering af nye tildannede endekapper med ventilation.
Arbejdet bør først udføres når træet er naturligt udtørret."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Hertil har klageren i skrivelse af 28/3 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vedrørende svarskrivelsens side 6 - Remender, er det en klar fejl i tilstandsrapporten, at det ikke fremgår, at de nyligt påsatte 'endekapper' aluminiumsafdækningen af spær-enderne er fejlagtigt udført, samt at fejlen forårsager, at der dannes råd & svamp."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, 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 forholdes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> …
> - Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
> …
> **5. Erstatningsberegning**
> …
> Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."
> …

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 opgørelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. Tagkonstruktion

Nævnet finder, at forholdet med nedbrudte tag- og udhængsbrædder er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Derimod finder nævnet, at klageren ud fra oplysningen i tilstandsrapporten ikke har haft grund til at antage, at tagpap og vindskeder er helt udtjente. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale 20 % af udgifterne til udskiftning af tagpap og vindskeder.

Ad 2. Skorstensinddækning

Nævnet finder, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. Da det endvidere ikke findes godtgjort, at forholdet er omfattet af den udvidede dækning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 3. Tagrender/-nedløb

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Henset hertil kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad 4. Vinduer

Henset til det i tilstandsrapporten anførte og oplysningerne om termorudernes alder kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 5. Døre

Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Ad 6. Yderbeklædning

Det er nævnets opfattelse, at det omhandlede forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 7. Remender

Forholdet er efter nævnets opfattelse korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale 20 % af udgifterne til udskiftning af tagpap og vindskeder.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann