788/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 71.594:

xxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at yde dækning for en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1894. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/4 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

> "**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**
> Huset, som er opført i 1894, 111 år gammel, opført i en konstruktion og materialevalg som var anerkendt på dette tidspunkt og til dels stadig er anerkendt i dag. Der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse, specielt udvendig, for denne slags pudsede huse.
> Nuværende ejer har fået moderniseret 1 sal idet loftskonstruktionen er ført helt op i kippen. Huset er normalt vedligeholdt udvendig og flot vedligeholdt indvendig. Der er ikke medtaget nogen gennemgang af de omsluttede murede vægge omkring havegården idet ejerforholdet ikke kendes."

Klageren fik et år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten udarbejdet en ny tilstandsrapport med henblik på salg af ejendommen. Denne nye tilstandsrapport afveg på en række punkter fra den oprindelige tilstandsrapport, hvorefter klagerens repræsentant

anmeldte forholdene til selskabet. Af præcisering af forholdene i skrivelse af 13/11 2006 til selskabet fremgår:

"1) Ejendommen vi købte havde et oplyst boligareal på 87 m^2, mens det ved en vejledende opmåling udført af GLC kun blev konstateret et boligareal på 76 m^2. Vi mener denne forskel er så stor, at JL burde have bemærket dette i sin tilstandsrapport, og stiller derfor krav om et erstatningsbeløb beregnet på en forholdsvis andel af vores købesum.

2) I den gamle tilstandsrapport gives der ingen oplysninger om den store revne som ses over vores terrassedør, og som i den nye vurderes som en K3 skade, som vil kræve at denne del af murværket mures om, specielt da murværket hænger. Vi stiller derfor krav om, at dette murværk ommures.

3) I den gamle tilstandsrapport gives der heller ingen oplysninger om en opfugtning af væg i stue, som vender ud mod et smalt hulrum mod naboejendom, og hvorfor der trænger fugt ind i huset, som i den nye tilstandsrapport blev vurderet som en K3 skade (fordi der er tilstødende trægulv, som ses opbulet, og nu kan konstateres med partielt forhøjet fugt). Denne skadesrisiko vil kræve en større renovering både i facade og tagkonstruktion, således at murværket i fremtiden kan holdes tørt. Vi stiller derfor krav om at denne reparation foretages.

4) I den gamle tilstandsrapport gives der ingen oplysninger om, at den åbne trappe i 3 etager ikke er lovligt, hvilket beskrives i den nye tilstandsrapport. Vi stiller derfor krav om at udgifter i forbindelse med en lovliggørelse dækkes.

5) I den gamle tilstandsrapport gives der ingen oplysninger om tagdækningen, mens der i den nye vurderes en K2 skade, fordi tagsten synligt ikke ligger korrekt, og derfor sandsynligvis skal lægges om, specielt fordi lægter heller ikke som krævet (tidsfæstet efter anvendelsen af undertaget af typen armeret Monarfol) er hævet fra undertaget med afstandslister (i tilstandsrapporten vurderet som K3). Vi stiller derfor krav om en omlægning af taget.

6) I den gamle tilstandsrapport angives en K1 bemærkning til skotrende mod naboejendom, mens det i den nye vurderes som en K3 skade, fordi skotrenden synligt ikke er tæt eller udført korrekt. Der oplyses heller ikke i den gamle tilstandsrapport noget om manglende fodblik mellem undertag og tagrende, som var krævet ved oplægningen (tidsfæstet efter anvendelsen af undertaget af typen armeret Monarfol, som altid har foreskrevet dette afsluttet på fodblik). Vi stiller derfor krav om, at skotrende mod naboejendom udføres korrekt, og at fodblik monteres i forbindelse med den i pkt. 5) krævede omlægning af taget.

7) I den gamle tilstandsrapport ses ingen bemærkninger vedrørende tagrender / tagnedløbsrør, mens der i den nye tilstandsrapport angives 2 forhold som vurderes til K3, og som givet har indflydelse på den konstaterede fugt i såvel stueetage som kælder. Vi stiller derfor krav om en reparation af tagrender og tagnedløbsrør.

8) I den gamle tilstandsrapport ses ingen bemærkninger vedrørende skorsten, mens der i den nye angives 2 skader / mangler ved denne vurderet som K2 og K3. Vi stiller derfor krav om en udbedring af de 2 forhold.

9) I den gamle tilstandsrapport gøres der ingen bemærkninger om gulvafløb, som i den nye tilstandsrapport vurderes som K3. Vi stiller derfor krav om, at gulvafløbet udskiftes og udføres efter forskrifterne.

10) I den gamle tilstandsrapport ses ingen bemærkninger vedrørende ventilationsforhold i badeværelse, mens der i den nye tilstandsrapport angives en K3 skade, fordi aftrækket ikke er ført videre eller over tag. Vi stiller derfor krav om at aftrækskanal udføres iht. gældende krav."

Besigtigelseskonsulent H.T. fra det rådgivende ingeniørfirma T. besigtigede forholdene på vegne af selskabet den 30/11 2006 og udarbejdede på baggrund heraf en besigtigelsesrapport af 31/1 2007.

1. Boligareal

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende det anmeldte forhold omkring arealafvigelse som en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S begrunder afvisningen med følgende.
Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke lever op til skadebegrebet som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1., idet der ikke er tale om et fysisk forhold ved ejendommen. Det er endvidere selskabets vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet bl.a.:

"Ved min besigtigelse den 23-05-2006 som grundlag for udarbejdelse af Tilstandsrapport H-06-… (som der ikke stilles krav mod pt.) blev ejendommen opmålt (som jeg udfører som standard) og det blev konstateret at 2 ejendommen var 700 x 679 cm = 47,53 => 48 m^2. Med 45 graders taghældning blev arealet af den udnyttede tagetage beregnet som 700 x 379 cm = 26,53 => 27 m^2. Det samlede boligareal er derfor 72 m^2, og ikke de 87 m^2 som er beskrevet i Tilstandsrapport H-05… udført den 07-04-2 005 af beskikket bygningssagkyndig, J.L. HE-nr. … på basis af dennes besigtigelse af 06-04-2005 på hvis grundlag der blev tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring af E.J. [klageren] og O.G., som købere af ovennævnte ejendom, og som der er indgivet skadesanmeldelse imod.

De manglende 15 m^2 boligareal vurderes som en mangel ved ejendommen.
…
Ejere fastholder derfor kravet erstatning for manglende boligareal, som en erstatning på 2.850.000 kr. divideret med 87+48 = 135 (faktor 21.111) ganget med 72+48 = 120 2.5333.320 eller et erstatningsbeløb på 316.680 kr. da huset ved det planlagte gensalg ikke ville kunne sælges til samme pris, når det er så meget mindre end oplyst."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Fastlæggelsen af boligarealet på 1. salen ses at være baseret på en teoretisk beregning af boligarealet på baggrund af ejendommens taghældning.
…
En forkert opmåling/beregning af boligarealet ses ikke at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet bør derfor afvises. Der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 59.210."

2. Revne over vindue

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre partier af facadepudsen på gårdhavesiden mod øst er skruk og forvitret. Forvitret og skruk gavlpuds mod syd. Fine revner i facademuren mod vest.
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Begyndende nedbrydning af bundkarm i skydedør i nordenden. Skydedør går stramt."

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"**2. Revne over vindue**
Besigtigelse
Ved besigtigelsen kan der konstateres en revnedannelse i facade over terrassedør. Revnen er dannet fra ca. 12-15 skifter over dør og ned til overkarm. Der kan ikke konstateres forskydninger og revnen kan karakteriseres som tæt ved hårfin. Der ses ikke revnedannelser i bagmur dette sted. Der ses svag nedbøjning i murværket over døren. Der kan ikke konstateres afskalninger eller manglende vedhæftning i pudslag omkring revnen.

Det er ikke muligt at bestemme revnens alder præcist. Den kan være opstået inden for de seneste 1-2 år, men den kan måske også være 5-6 år gammel. Det er ikke usædvanligt at revner som følge af ejendommens naturlige bevægelser (syldstensfundament), vil opstå omkring dør og vindueshuller hvor konstruktionen er svagest.

Mangler der en overligger i formuren over terrassedøren vil dette også kunne være årsagen til revnedannelserne. Murhullet er her ca. 1,3 m bredt. Nyere terrassedør er efter alt at dømme sat i eksisterende murhul.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde oplysninger omkring det anmeldte forhold.

Det er min vurdering, at det ikke kan afgøres om forholdet har været synligt ved BS' husefttersyn. Jeg mener at en sådan revnedannelse skal anmærkes med Kl.

Konklusion
Opmuring af formur uden oplægning af overliggere er ikke usædvanligt i ældre huse.

Vinduer og dør er udskiftet i nyere tid, men der er ikke krav i BR-S-98 om at der oplægges overliggere i formure i ældre bygninger ved vindue- og dørudskiftninger, kun ved nye murhuller.

Det må konkluderes ud fra besigtigelsen, at terrassedøren er placeret i eksisterende murhul."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Det er oplyst, at Deres ejendom er opført i 1894. Besigtigelseskonsulenten har i rapporten til Dansk Boligforsikring A/S oplyst, at det ikke var udsædvanlig byggeskik, at opføre formure uden oplægning af overliggere, idet man på dette tidspunkt anvendte andre byggemetoder end man anvender i dag. Dette kan medføre revnedannelser i konstruktionen.

I år 1894 havde man heller ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen. Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer,

På den baggrund kan det konkluderes, at revnen i murværket ved terrassedøren ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1894. Princippet skal også forstås på den måde, at en køber af en ejendom fra 1894 må være opmærksom på, at der ikke forefindes de samme faciliteter som på en ny ejendom eller der er bygget efter nutidens skik.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at skadesbegrebet er opfyldt, jfr, forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. der ses citeret ovenfor. Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført i 1894 i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Murhul blev d.d. opmålt med laserafstandsmåler til B=301 cm og H=212 cm. Over murhullet er opmuret 14 skifter (91 cm), samt 1 + 1 skifte som udkragning ved tagfod. I murhullet sidder en terrassedør med skydedør gående foran fast parti. Årstal i termorude viser 04 / 77. I murværk over dørhul ses i begge sider i flugt med lodrette sider i murhul revner i fuger og mursten gående fra murhul til udhæng. Murværket over døren hænger en smule, og der ses midt i murfeltet revner i puds, som efter udført facademaling er genopstået (manglende maling i revner) samt har udvidet sig. Skydedøren kan kun åbnes 60 cm, da den ellers binder så kraftigt, at den ikke giver efter for skub af en velvoksen 85 kg tung beskikket bygningssagkyndig. Der er absolut intet i murværket der indikerer at der skulle være tale om et eksisterende murhul fra 1894, da man dels sjældent udførte så brede murhuller i den periode undtagen ved porte, og under alle omstændigheder ville have udført 'overliggeren' som et standerskifte, som beregningsmæssigt skulle have haft en pilhøjde på 3-4 skifter.

Derfor må konklusionen være, at murhullet er udført til isættelse af det nuværende skydedørsparti, og blot ikke er udført så sikkert, at murværket er stabilt.

Indvendigt ses i øvrigt lodret revne i murværket i tilknytning til murhullet.

Forhold er klart undervurderet i Tilstandsrapport H-05…

Ejere fastholder derfor kravet om en reparation af murværket med indlæggelse af egnet mur overligger, og nødvendig overmuring for denne, samt reparation af revner i murværk."

Besigtigelseskonsulent H.T. i kommentar af 18/3 2007:

"Jeg har ikke bemærket revnen i bagmuren. Den må være hårfin og FT udpegede den ikke.

Bredden af murhullet er der så til gengæld uenighed om. Jeg ved ikke hvorfor jeg har noteret 1,3 meter, men det medfører ikke en forskel i forhold til vurdering af skaden.

Omkring alderen på murhullet syntes jeg det er vanskeligt at afgøre. Men det kan efter min vurdering ikke afvises, at murhullet kan være ældre end elementet.

Jeg må konkludere, at FT ikke har dokumenteret at murhullet er udført i en tidsperiode hvor anvendelse af overligger i formuren var sædvanligt.

Efter min vurdering af murværket er det et ældre murhul, hvori der er isat dette skydedørselement. At der ikke er udført stik over murhullet antyder at muhullet ikke er oprindeligt fra 1894, men det kan derfor godt være udført for mange år siden ved en ombygning tilbage i tiden, hvor det ikke var sædvanligt at man oplagde overliggere i formuren."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S vurderer ikke, at hårfine revner i murværk fra 1894 i sig selv kan betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Vores konsulent vurderer, at det at skydedørspartiet muligvis er udført uden en muroverligger ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder. Det er ikke muligt at sige hvornår konstruktionen er udført men dørpartiet er minimum 30 år gammelt, og der ses ikke at være sket nogen skader på bygningen. Det vurderes desuden ikke at det anmeldte forhold vil medføre nærliggende risiko for skade."

3. Opfugtet væg i stue

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

" **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre partier af facadepudsen på gårdhavesiden mod øst er skruk og forvitret. Forvitret og skruk gavlpuds mod syd. Fine revner i facademuren mod vest.
	3.6	K1	Fugtkonsentrationen i indvendig hjørne mod SV i stuen er lige i overkanten. Der er konstateret enkelte bløde, fugtige pudspletter, specielt i hjørner i stuen."

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"**Besigtigelse**

Det kan ved besigtigelsen konstateres, at bagmur i ydermur mod baghave er opfugtet, idet der kan måles fugtindhold på over 30 %. Opfugtningen kan konstateres i mur tæt ved gulv.

Bagmuren vender mod baghus/garage og er derfor placeret under skotrende (pkt.7). Men idet der ikke kan konstateres opfugtninger andre steder på bagmuren end nær gulv, må det vurderes at den mest nærliggende årsag er opstigende grundfugt (via kælderydermur).

Der ses ikke at være skader som afskalninger eller revner som følge af opfugtningen. Det er min vurdering, at længere tids opfugtning kan medføre afskalninger på bagmur. Såfremt der placeres møbler eller andet foran det opfugtede område, kan det medføre udvikling af skimmelsvampe.

…

Konklusion

Opstigende grundfugt er sædvanligt i bygninger fra 1894 pga manglende fugtspærre mellem sokkel og ydermure, manglende omfangsdræn og manglende kapillarbrydende lag under gulve.

Det må konkluderes, at tilstandsrapporten anmærker forholdet korrekt.

Forholdet kan kun udbedres ved omfattende arbejder som etablering af fugtspærrer og omfangsdræn m.v. på bygningen."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke kan anerkendes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet opstigende grundfugt er sædvanligt forekommende i bygninger der er opført i 1894. Problemer med opstigende grundfugt forekommer ofte i ældre ejendomme, idet der på opførelsestidspunktet ikke blev foretaget fugtstandsende foranstaltninger, eksempelvis fugtspærre mellem sokkel og ydermure, omfangsdræn og kapilarbrydende lag under gulve.

Henset til besigtigelseskonsulentens oplysninger og det forhold at der ikke kunne konstateres skader ud over opfugtningen samt, at ejendommen er opført efter sædvanlig skik på opførelsestidspunktet, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at der ikke er tale om en skade, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Det er selskabets vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført i 1894 i almindelig god vedligeholdelsesstand,

Det er endvidere selskabets vurdering, at forholdet ses at være anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet endvidere er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jfr, forsikringsbetingelsernes pkt. 4."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"D.d. blev der udført kontrolmålinger med Fugtmåler Tramex Moisture Encounter Plus, Scale 3 (Plaster, Brick), og der kunne konstateres forhøjet fugt i murværket fra gulv til loft (210 cm over gulv), og fra skydedørsparti til tilstødende endevæg (som er udført som pladebeklædning). Nederst på denne mur kunne der også konstateres forhøjet fugt i pladematerialet, Scale 2 (Drywall, Roofing).

Da der er tilstødende trægulv ved begge vægge, samt etageadskillelse i træ mod udnyttet tagetage, er forholdet i Tilstandsrapport H-05-… med vurderingen K1 klart forkert beskrevet. og ejere fastholder derfor kravet om reparation af forholdet / årsagen til dette.

Forhold er klart undervurderet i Tilstandsrapport H-05 …"

Besigtigelseskonsulent H.T. i kommentar af 18/3 2007:

"Det er vanskeligt at kommentere GL's fugtmålinger uden selv af være til stede. Men det er sandsynligt at fugt i muren kan variere i forhold til hvilken dag fugtmålinger udføres.

Såfremt de anførte resultater fra GL ikke drages til tvivl, så kan opfugtningen naturligvis godt skyldes andet end opstigende grundfugt.

Hvis ovenstående opfugtninger er korrekte er det min vurdering, at de er så voldsomme at opfugtning alligevel kan skyldes skotrende mod baggård.

Det er dog min vurdering at en sådan opfugtning, såfremt den er varig/ofte forekommende, vil medføre synlige skader i bagmur. Dette kan ikke konstateres ved besigtigelsen."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Klagen bør afvises da opstigende grundfugt i et hus fra 1984 er et sædvanligt forekommende fænomen, som kan tilskrives sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Forholdet ses desuden ikke klart forkert anmærket i tilstandsrapporten."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 15/7 2007 til nævnet:

"D.d. blev der udført kontrolmålinger med Fugtmåler Tramex Moisture Encounter Plus, Scale 3 (Plaster, Brick), og der kunne konstateres forhøjet fugt i murværket fra gulv til loft (210 cm over gulv), og fra skydedørsparti til tilstødende endevæg (som er udført i pladebeklædning). Nederst på denne mur kunne der også konstateres forhøjet fugt i plademateriale, Scale 2 (Drywall, Roofing).

Da der er tilstødende trægulv ved begge vægge, samt etageadskillelse i træ mod udnyttet tagetage, er forholdet i Tilstandsrapport H-05 … med vurderingen K1 klart forkert beskrevet, og ejere fastholder derfor kravet om reparation af forholdet / årsagen til dette."

4. Opfugtet trægulv

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
…			
	6.2 Belægninger	K0	Enkelte åbne revner mellem gulvbrædder i stuen."

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"**Besigtigelse**
Der kan ved besigtigelsen konstateres mindre fugtskader i trægulv i stue ved terrassedøren. I forhold til de konstaterbare skader vil jeg vurdere at forholdet skyldes enten begrænset opfugtning i en længere periode eller en kraftig opfugtning i en kortere periode. Altså enten opfugtning fra opstigende grundfugt fra sokkel/kælderydermur i en længere periode eller kortere, men mere kraftige, opfugtninger som følge af f.eks. en væltet spand vand o. lign. Det er ikke rigtigt muligt at afgøre.

Den konstaterede skade har udelukkende kosmetisk karakter.

Gulvbelægningen er laminat gulv ca. 5-10 år gammelt.
…
Konklusion
Det må konkluderes, at fugtskaden ikke medfører at gulvbelægningen i stuen er helt eller delvist defekt, hvorfor skaden udelukkende har kosmetisk betydning.

Det må konkluderes, at BS anmærker forholdet korrekt i sin tilstandsrapport."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Henset til besigtigelseskonsulenten observationer omkring det anmeldte forhold, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 der ses citeret ovenfor. Det er selskabets vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, idet der alene er tale om et kosmetisk forhold der kan henføres til ejendommens konstruktion og det forhold at ejendommen ikke er sikret mod opstigende grundfugt."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Besigtigelseskonsulentens vurdering om skader forårsaget af gulvvask kunne med dagens kontrolmålinger med Fugtmåler Tramex Moisture Encounter Plus, Scale 1 (Wood, Timber) afkræftes, idet der på store dele af gulvet i stuen er konstateret forhøjet fugt, og der kunne visuelt konstateres forskydninger i forhold til ret på dele af gulvoverfalde, primært ved skydedørsparti."

Besigtigelseskonsulent H.T. i kommentar af 18/3 2007:

"GL anfører at der kan ses skader i gulvet. Dette kunne ikke konstateres ved besigtigelsen."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Der kan ved besigtigelsen konstateres mindre fugtskader i trægulvet i stuen ved terrassedøren. Fugtskaderne er alene af kosmetisk karakter. Det er ikke muligt at konstatere om der er tale om opstigende grundfugt eller om forholdet er en følge af en større fugtpåvirkning, eksempelvist som følge af et større regnskyl.

De af G.L.C. anførte målinger tyder dog på, at der sandsynligvis er tale om opstigende grundfugt, tilsvarende det ovenfor beskrevne under forhold 3.

Tilstandsrapporten har følgende anmærkning:

6.2 Belægninger KO Enkelte åbne revner mellem gulvbrædder i stuen

Vores konsulent vurderer, at forholdet alene er af kosmetisk betydning og forholdet anses derfor ikke, at være klart forkert beskrevet.

Forholdet bør afvises da der ikke er sandsynliggjort at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Er der tale om opstigende grundfugt må dette antages at være en følge af ejendommens oprindelige konstruktion."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 15/7 2007 til nævnet:

"Besigtigelseskonsulentens vurdering om skader forårsaget af gulvvask kunne med dagens kontrolmålinger med Fugtmåler tramex Moisture Encounter Plus, Scale 1 (Wood Timber) afkræftes, idet der på store dele af gulvet i stuen er konstateret forhøjet fugt, og der kunne visuelt konstateres forskydninger i forhold til ret på dele af gulvoverfalde, primært ved skydedørsparti."

5. Manglende afstandslister tegltag

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"Der er ikke adgang til loftrum (loft til kip) og ej heller skunke. Men ved at løfte teglsten ved ovenlysvindue mod baghus kan det konstateres, at der ikke er monteret afstandslister mellem undertaget og taglægterne.

Dette medfører at ventilationsarealet mellem undertaget og tegltaget ikke er i den forskrevne størrelse, samt at afvanding på undertaget (såfremt undertaget ikke hænger) vil opfugte taglægterne. Det mindskede ventilationsareal kan medfører skader som frostsprængninger i tegltaget pga forøget fugt. Sådanne skader kan ikke dog ikke konstateres.

Det er ikke muligt at aldersbestemme undertaget eller tegltaget præcist. Men det er min vurdering, at tegltaget (og dermed sandsynligvis også undertaget) er oplagt i tidsperioden fra sidst i 1960'erne til sidst i 1970'erne.

Fra 1972 begynde murerfagets byggeblade i "Oplægningsvejledning for tegltage" at skrive at der bør monteres afstandslister i 10 mm tykkelse mellem undertag og taglægter. Dette 'bør' er også skrevet i vejledningerne frem til 1983, hvor Tegl nr 27 skriver at der skal oplægges afstandslister i 25 mm tykkelse. Dvs. at det anbefales fra 1972 til 1982, mens det er et krav fra 1983 og fremefter."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettiget i relation til ejerskifteforsikringen,

Dansk Boligforsikring A/S begrunder afvisningen med følgende betragtninger.

Idet De alene har valgt at tegne ejerskifteforsikrIng med basisdækning, hvor ulovlige bygningsindretninger, installationer, installationers funktions-duelighed, miljø og kloakforhold mv. undtaget, skal der alene tages stilling til, hvorvidt der er tale om skade i forsikringsbetingelsens pkt. 3.1's forstand.

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer ved besigtigelsen, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at der ikke er tale om et forhold der er dækningsberettiget, idet der ikke kunne konstateres en aktuel skade, Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at taget formentligt er lagt i perioden 1960-1970. Henset til at der ikke er konstateret skader i den periode taget har været etableret på denne måde (25-40 år), er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Vedr. Tagdækningen
Vingetegl af fabrikatet Dan-Tegl mærket på bagsiden med …

Firmaet LaFarge Roofing oplyste d.d. … at tagstenene er produceret i 1994

Vedr. Undertaget:
Klar armeret plast med sorte tråde, af fabrikatet Monarfol 250.

Firmaet Monafol / Monarflex oplyste d.d. … at undertaget er produceret i perioden 1969-dato, men at de indlagte sorte tråde af monofilament HDPE blev ændret til hvide multifilarnent tråde af PET (Polyester) omkring 1995.

Vedr. Tagvinduer:
Velux type GVO, mærket 10 AC 11 J

Firmaet Velux oplyste d.d, .. at vinduet er produceret i 1996.

Velux type GHL 308, mærket 75 AC 12 6.

Firmaet Velux oplyste d.d. … vinduet er produceret i 1996.

Ovennævnte anvendte materialer indikerer ret præcist, at tagdækningen tidligst kan være udført i 1996.

I 1996 foreskrev Monarfol / Monarflex undertag afsluttet på fodblik, og Gældende oplægningsanvisning fra Murerfagets Oplysningsråd (MB 33, 1991) beskriver såvel krav om fodblik og afstandslister på 25 mm mellem undertag og lægter, samt binding af tagsten (som er meget sporadisk bundet og med forkerte bindere. da de korrekte ikke kan anvendes ved manglende afstandslister!).

Da udførelsen af tagdækningen således er åremålsbestemt med stor sandsynlighed til 1996 og frem fastholder ejerne kravet om omlægning af taget, ikke efter gældende krav, men efter gældende krav for de anvendte materialer og konstruktionsopbygning i 1996."

Besigtigelseskonsulent H.T. i kommentar af 18/3 2007:

"Der er ikke foretaget en nærmere undersøgelse af alder på tagbelægning, undertag og ovenlysvinduer.

Vurdering af at taget sandsynligvis er oplagt i 1960-1970 er ud fra tagets stand.

Men ud fra de meget præcise oplysninger fra GL kan det konstateres, at taget sandsynligvis er oplagt midt 1990'erne.

Det skal kommenteres, at FT nu via sin rådgiver dokumenterer hvornår taget er oplagt og at taget derfor er ulovligt oplagt.

Det skal fortsat oplyses, at anvendelse af taglægter 25 mm blev et krav for lertegl i 1983."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Det er konstateret at taget er udført uden afstandslister, og GLCs oplysninger om tagets alder er ligeledes verificeret. Der er således enighed om at taget ikke er oplagt i henhold til de byggeforskrifter der var gældende ca taget blev oplagt.

Forholdet har været besigtiget af Dansk Boligforsikring A/S d. 30. november 2006 og igen d. 2. maj 2007, Vores konsulenter kunne ikke ved besigtigelserne konstatere skader på lægter eller den øvrige tagkonstruktion.

Afstandslisterne skal dels medvirke til at sikre tilstrækkelig ventilation mellem tegl og undertag samt sikre at vand på undertaget kan løbe frit til tagrenden. Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres tegn på opfugtning at lægterne, udover hvad der er sædvanligt forekommende. Taget er 10 år gammelt, og det vurderes ikke at forholdet vil medføre nærliggende risiko for skade på tagkonstruktionen.

Det forhold, at taget ikke er oplagt i henhold til gældende byggeforskrifter er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

6. Skotrende mod baghus

Klagerens repræsentant anførte efter sagens indbringelse i skrivelse af 15/7 2007 til nævnet:

"Da skotrenden - pga. den nedtagne mur - er nedtaget, udgår klager over dette punkt til ejerskifteforsikringen, …"

7. Manglende fodblik tegltag

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"**Besigtigelse**
Der er ikke adgang til loftrum (loft til kip) og ej heller skunke. Men ved at løfte teglsten ved ovenlysvindue mod baghus kan det konstateres, at der ikke er monteret fodblik i tagfod.

Det er ikke muligt at aldersbestemme undertaget eller tegltaget præcist. Men det er min vurdering, at tegltaget (og dermed sandsynligvis også undertaget) er oplagt i tidsperioden fra sidst i 1960'erne til sidst i 1970'erne.

Fra 1972 begynde murerfagets byggeblade i 'Oplægningsvejledning for tegltage' at skrive at der bør monteres fodblik ved anvendelse af undertag. Dette 'bør' er også skrevet i vejledningerne frem til 1983, hvor Tegl nr. 27 skriver at der skal monteres fodblik ved anvendelse af undertage. Dvs. at det anbefales fra 1972 til 1982, mens det er et krav fra 1983 og fremefter.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten anmærker ikke dette forhold.

Konklusion
Det må konkluderes, at idet alderen på tegltaget og undertaget ikke kendes præcist kan det ikke fastslås om hvorvidt forholdet er ulovligt iht. oplægningsvejledning for tegltage. Det vides, at det for alvor blev håndværksmæssig skik at indbygge fodblik omkring midt 80'erne, men at der ved mange tegltage helt frem til i dag kan konstateres manglende fodblik. Der ses ikke skader på undertaget."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Idet De alene har valgt at tegne ejerskifteforsikring med basisdækning, hvor ulovlige bygningsindretninger, installationer, installationers funktions-duelighed, miljø og kloakforhold mv. undtaget, skal der alene tages stilling til, hvorvidt der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1's forstand.

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer ved besigtigelsen, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at der ikke er tale om et forhold der er dækningsberettiget, idet der ikke kunne konstateres en aktuel skade. Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at taget formentligt er lagt i perioden 1960-1970. Henset til at der ikke er konstateret skader i den periode taget har været etableret på denne måde (25-40 år) uden fodblik, er det Dansk Bolig-Forsikring A/S vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Jf. Ad. Manglende afstandslister tegltag:

I 1996 foreskrev Monarfol /Monarflex undertag afsluttet på fodblik, og Gældende oplægningsanvisning fra Murerfagets Oplysningsråd beskriver såvel krav om fodblik og afstandslister på 25mm mellem undertag og lægter, samt binding af tagsten.

Da tagdækningen således er åremålsbestemt med stor sandsynlighed til 1996 og frem fastholder ejerne kravet om omlægning af taget, ikke efter gældende krav, men efter gældende krav for de anvendte materialer og konstruktionsopbygning i 1996."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S finder, at forholdet bør afvises da det ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade. Der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 56.269."

8. Tagafvanding mod have

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"**Besigtigelse**
Det kan konstateres, at tagvand fra tagflade mod have ledes i tagrender, der via et nedløb ledes til endnu en tagrende på havemuren. Der er tilsluttet et nedløb til denne tagrende, men nedløbet afvander direkte på terræn og ikke i tagbrønd eller faskine.

Konstruktionen medfører, at tagvandet ikke udledes tæt på boligen, men i stedet opfugtes sokkel på havemur. Der ses at være en større afskalning i soklen netop ved nedløbet.

Havemuren er en bygningsdel uden for bygningen.

Tagafvanding i regnsvandsledninger mangler ofte på ældre ejendomme. I nogle tilfælde nedgraves ledninger og brønde sættes i forbindelse med tagrenoveringer.

Tilstandsrapporten
Der ses ikke at være relevante anmærkninger omkring det anmeldte forhold.

Konklusion
Det må konkluderes, at manglende tagbrønde og faskiner er sædvanligt for ældre ejendomme.

Der ses at være afskalningsskade på sokkel ved nedløbet, som sandsynligvis har en sammenhæng med at tagvandet afvandes tæt op ad soklen.

Det kan konstateres, at BR-S-85 eller BR-S-98 ikke stiller krav om etablering af regnvandsledninger til tagvandet i forbindelse med tagrenoveringer.

Udbedring kan ske ved placering af faskine (nedgravet bassin bestående af søsten og geotextil, der holder på vandet og afgiver det langsomt til omgivelserne) eller ved sætning af tagbrønd, der tilsluttes regnvandsledning."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at der her er tale om et forhold uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det er almindeligt forekommende på ældre ejendomme, at der ikke er etableret tagbrønde og faskiner til afledning af vand. Disse forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jfr. praksis fra Ankenævnet for Forsikring."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Beskrivelse af læmure i tilknytning til (sammenbygget med) besigtigede litra i Tilstandsrapporten er omfattet af denne, og har sit helt eget pkt. 3.3. Læmure, til anvendelse for dette.

Ejerne fastholder således kravet."

Besigtigelseskonsulent H.T. i kommentar af 18/3 2007:

"Det lader til at DBF afviser med den begrundelse, at havemuren er et forhold uden for bygningen.

En havemur er en del af bygningen såfremt den 'hænger' på bygningen.

Min vurdering er umiddelbart ens med GL."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S finder, at dette forhold bør afvises da det dels ikke er sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og dels, at der er tale om forhold som ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde."

9. Skorsten

Selskabet har efter sagens indbringelser for nævnet anerkendt dette forhold som værende dækningsberettigende.

10. Bagfald badeværelsesgulv

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"Ved besigtigelsen kan der konstateres fald væk fra gulvafløb og mod dør. Forholdet er lokalt.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader i forbindelse med dette forhold Det er min vurdering, at forholdet med dette lokale bagfald ikke medfører en nærliggende risiko for følgeskader, idet bagfaldet er i fugtig zone (ikke i bruseniche).

Badeværelset er efter bedste skøn udført for 10-15 siden, hvorfor BR-S-85 er gældende. Dermed gælder (i øvrigt som i BR-S-98), at badeværelsesgulvet uden for vådzone, altså i fugtig zone, skal være plant (uden fald). Gulvet opfylder altså lokalt ikke dette krav.

Årsag er udførelse.

Det må altså konstateres, at det er sædvanligt, at der kan være bagfald på badeværelsesgulve, især i fugtig zone.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses ikke at have relevante anmærkninger omkring det anmeldte forhold.

Konklusion

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

Det må konkluderes, at badeværelsesgulvet i det område med bagfald ikke kan opfylde krav til minimum plant gulv i fugtig zone i BR-S-85 eller BR-S-98."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Idet De alene har valgt at tegne ejerskifteforsikring med basisdækning, hvor ulovlige bygningsindretninger, installationer, installationers funktions-duelighed, miljø og kloakforhold mv. undtaget, skal der alene tages stilling til, hvorvidt der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet besigtigelseskonsulenten ikke kunne konstatere skade eller nærliggende risiko for skade forbundet med forholdet."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Stipulerer man at badeværelset var udført for 15 år siden, dvs. i 1991 skulle der være udført iht. bestemmelserne i Bygningsreglementet for Småhuse fra 1985, og i dette står i pkt. 4.6 Vådrum at læse:

- På gulv og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger.
- Samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg, samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte.
- Gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger
- I rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkelig fald mod gulvafløbet.

Da udførelsen således ikke er udført efter bestemmelserne kan det manglende fald mod afløb karakteriseres som en mangel."

Besigtigelseskonsulent H.T. i kommentar af 18/3 2007:

"Jeg konkluderer i min taksatorrapport at faldet ikke er korrekt lokalt på badeværelsesgulvet (idet der er bagfald).

Men der konstateres ikke skader og jeg mener fortsat at der ikke er nærliggende risiko for at der opstår skader i det forholdet er lokalt i fugtig zone."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Det kan konstateres, at der lokalt er bagfald på badeværelsesgulvet, væk fra gulvafløb. Der er tale om gulvarealet uden for brusenichen, dvs. uden for vådzonen. Badeværelsesgulvet vil kun lejlighedsvist blive opfugtet, hvorfor det ikke vurderes, at det anmeldte forhold medfører, at der er nærliggende risiko for skade.

Der er enighed om, at badeværelset formentligt er udført for 10 - 15 år siden. Der ses ikke at være sket nogen skader på bygningen som følge af det anmeldte forhold.

Dansk Boligforsikring A/S finder, at forholdet bør afvises da det ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelser nr. 67.896 og 65.415."

11. Ventilation fra badeværelse

Besigtigelseskonsulent H.T. anførte i besigtigelsesrapporten af 31/1 2007:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at aftrækskanal fra badeværelset afsluttes i hems og ikke er ført til fri luft.

Jf. BR-S.85 og BR-S-98 er der krav om aftræk fra badeværelser. Det er dermed ikke nok at badeværelset er med oplukkeligt vindue.

Tilstandsrapporten
Der ses ikke at være relevante anmærkninger i tilstandsrapporten.

Konklusion
Det må konkluderes, at aftrækket ikke er udført iht. ovennævnte reglementer. Der kan ikke konstateres skader som følge af forholdet. Badeværelset er 10-15 år gammelt."

Selskabet anførte i skrivelse af 8/2 2007 til klageren:

"Idet De alene har valgt at tegne ejerskifteforsikrIng med basisdækning, hvor ulovlige byg-ningsindretninger, installationer, installationers funktions-duelighed, miljø og kloakforhold mv. undtaget, skal der alene tages stilling til, hvorvidt der er tale om skade i forsikringsbetin-gelsens pkt. 3.1's forstand.

Henset til, at besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen ikke kunne konstatere skade i for-bindelse med ventilationen fra badeværelset, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke kan anerkendes som en skade i forsikringsbetingelsernes for-stand. Det er endvidere selskabets vurdering, henset til konstruktionens alder, at der ikke er nærliggende risiko for skade forbundet med forholdet."

Klagerens repræsentant anførte i skrivelse af 20/2 2007 til selskabet:

"Besigtigelseskonsulenten konstaterer at der mangler en aftrækskanal (og den tilhørende taghætte).

Der er i BRS-85 krav om fast ventilation fra baderum, jf. pkt. 6.1.1."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"Der er ikke oplysninger om hvornår det pågældende badeværelse oprindeligt er etableret. Der er enighed om at det nuværende badeværelse er ca. 10-15 år gammelt, og at aftræks-forholdene derfor også må antages at have været som konstateret ved besigtigelsen i den-ne periode.

Da der ikke kan konstateres tegn på skader, og da badeværelset i øvrigt er forsynet med et oplukkeligt vindue, vurderes det ikke, at det anmeldte forhold kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens repræsentant har ved skrivelse af 3/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte forhold. Klagerens repræsentant har til støtte herfor anført:

> "Forsikringstager ønsker at Dansk Boligforsikring A/S med baggrund i den svarskrivelse, hvor flere af forsikringsselskabets besigtigelseskonsulents afgivne skøn kan konstateres fejlagtige, genoptager klagesagen og erstatter de angivne forhold iht. forsikringsbetingelserne da manglende bygningsdele (fx manglende afstandslister, manglende fodblik m.v.) er omfattet af forsikringen. Da Ankenævnet for Huseftersyn som betingelse for deres sag har en klar stillingtagen fra ejerskifteforsikringsselskaber, skal dette forhold opfyldes."

12. Manglende afblænding af gamle jernvinduer

Klagerens repræsentant anførte i senere skrivelse af 15/7 2007 til nævnet:

> "For E.J. [klager] og O.G. skal jeg jf. tidligere fremsendt Fuldmagt efteranmeldende følgende forhold:
>
> Under gårdrydning iværksat af naboejendomme blev muren bag ved den tidligere omtalte skotrende / hulrum mod naboejendom, nedtaget til under tag på forsikringstagers ejendom, og ved eftersyn af facade mod det tidligere hulrum kunne det konstateres at der sad 2 jernvinduer i muren, som ikke var blevet afblændede da der af tidligere ejer (hvilke vides ikke) var blevet opført ny bagmur mod stuen.
>
> Disse 2 vinduer kan have medvirkende årsag til fugtproblemerne i stuen.
>
> I bedes derfor vurdere om disse forhold kan influere på Jeres tidligere vurderinger?."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 3/8 2007 til nævnet:

> "Klager efteranmelder, at det ved nedrivningen af mur mod naboejendom kunne konstateres, at man i sin tid har opmuret den nye mur uden, at afblænde de gamle jernvinduer.
>
> Klager oplyser, at vinduerne kan være en medvirkende årsag til fugtproblemerne i huset. Der er dog ikke nærmere redegjort for hvordan klager mener, at vinduerne skulle kunne medføre skade på bygningen.
>
> Da der er tale om ældre uisoleret mur, og da der har været muret op foran vinduerne vurderes det ikke, at vinduernes placering vil kunne have nævneværdig betydning for fugtforholdende i muren. Der er således heller ikke i forbindelse med gennemgangen af huset påvist sværtning eller andet som kan indikere en lokal kuldebro"

Nævnet har modtaget fotos af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige …
…
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.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Ad 1. Boligareal

En forkert opmåling/beregning af boligarealet kan ikke karakteriseres som en fysisk skade ved bygningen, men derimod som en retlig mangel, som ikke er dækket af huseftersynet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning heraf.

Ad 2. Revne over vindue

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det er en fejl ved bygningen, at der ikke er oplagt muroverligger. Henset til dørpartiets alder finder nævnet i øvrigt, at der ikke er nærlig-

gende risiko for skade på grund af den "manglende" muroverligger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning.

Af tilstandsrapporten fremgår, at skydedøren går stramt, hvilket har fået karakteren K1. Henset hertil finder nævnet, at klageren er blevet tilstrækkeligt advaret om skydedørens tilstand, hvorfor selskabet heller ikke kan tilpligtes udbedre det forhold, at skydedøren binder.

Ad 3. Opfugtet væg i stue

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsestilstand. Det kan herefter ikke kritiseres, at selskabet har afvist dækning for dette forhold.

Ad 4. Opfugtet trægulv

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist dækning af det opfugtede trægulv, da det ikke findes sandsynliggjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Ad 5 og 7. Manglende afstandslister og fodblik på tegltag

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at taget er oplagt ca. 1996. Efter nævnets opfattelse indebærer manglende afstandslister og manglende fodblik som udgangspunkt nærliggende risiko for skade. Udgangspunktet kan modificeres, hvis det viser sig, at forholdet har bestået i lang tid uden at have resulteret i en skade. I nærværende tilfælde har forholdet bestået siden 1996, hvilket efter nævnets opfattelse ikke er så lang tid, at det kan lægges til grund, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Da selskabet ikke har anført konkrete omstændigheder, der giver grundlag for en anden vurdering, finder nævnet, at forholdene udgør dækningsberettigende skader.

Ad 8. Tagafvanding mod have

Nævnet finder, at forholdet skyldes manglende faskine eller brønd. Da dette er et forhold uden for bygningen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække dette forhold.

Ad 9. Skorsten

Selskabet har efter sagens indbringelser for nævnet anerkendt dette forhold som værende dækningsberettigende, hvorfor dette forhold ikke skal vurderes af nævnet.

Ad 10. Bagfald badeværelsesgulv

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Ad 11. Ventilation fra badeværelse

Med samme begrundelse som anført under punkt 5 og 7 finder nævnet, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Ad 12. Manglende afblænding af gamle jernvinduer

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet ikke har medført skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, hvorfor selskabets afgørelse ikke kan kritiseres.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene 5, 7 og 11 - manglende afstandslister og manglende fodblik på tegltag samt manglende ventilation fra badeværelse - udgør dækningsberettigende skader, og skal genoptage behandlingen af disse forhold.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand