790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.871:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx 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 der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 27/8 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset bærer betydeligt præg af selvbyg, det gælder såvel det konstruktive som arbejdernes udførelse. Der mangler i betydeligt omfang finish og afslutninger på de udførte arbejder. Udvendigt trænger huse i væsentligt omfang til malerbehandling.
…
"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkelpuds på lille havemur ved indgang er smuldret og mangler færdiggørelse.
		K2	Der er revnet og løs sokkelpuds ved syd-gavlen. Partielt er sokkelpuds løs og er ikke udført plant.
		K3	På syd-østlige hjørne af huset har huset sat sig, der er revne som forløber fra soklen op i murværket. Note: Det er ikke muligt at fastslå årsagen til

		sætningen, men ved besigtigelsen kunne det konstateres at den næppe er af nyere dato.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	På syd-østlige hjørne af huset er der revner i i murværket efter sætning i soklen.
	K2	Mur ved sydgavl og havestue mangler forbandt.
	K0	Fuger og sten på facader er ikke ensartet.
3.3 Læmure	K1	Puds på havemur er revnet.
…		
3.7 Vægbeklædninger	K1	Vægbeklædninger er flere steder ikke udført fagmæssigt korrekt. Note: Det skal bemærkes, at der ved gennemgangen ikke blev konstateret at finerplader ikke var opsat direkte på murværket. Hvis der forekommer steder hvor plader ikke er opsat direkte på murværket er det en skade, så opfylder plader ikke brandkrav til vægbeklædning.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Gulvet i mellemgangen er ikke plant, belægningen slutter ikke tæt til underlaget alle steder.
6.2 Belægninger	K2	Klinker ved oliekamin er løse, fuger er revnet og flere klinker er skadet.
6.3 Andet: Fodpaneler	K1	Fodpaneler slutter ikke tæt til gulvet alle steder, ligeledes er sammenskæringer af fodpaneler ikke fagmæssigt udført alle steder.
8. Tagkonstruktion		
…		
8.8 Spær og lægter	UN	Tagfladen mod øst hænger over drager i stuen. Note: I stuen hænger drager også, derfor skønnes det at årsagen til at tagfladen hænger er, at nedbøjning i drager er stor.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
Generelle oplysninger			
…			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Huset.**"	☒	☐	☐

Ved skadeanmeldelse dateret 9/4 2006 anmeldte klageren diverse skader. Ved skrivelse modtaget af selskabet den 1/6 2007 uddybede klageren de af forholdene, der nu er klaget over til Ankenævnet for Forsikring, således.:

"1 - Flækket skorsten.
Ved opsættelse af brændeovn blev det konstateret, at isokern rørindsats var nedbrudt samt isoleringsmaterialet løbet ud, skorstenen var tømt for isolering og isokern rørstykker, dette

må sælger have haft viden om, da der har været skorstensbrand ifølge naboerne. Se billede 1.
…
3 - Manglende murpap under facade og indervægge.
Der er ikke fundet nogen form for murpap, derfor denne voldsomme opfugtning fra fundament.
Se billede 3.0-4

4 - Forkert udført fundament.
Dette er kun påsat fundamentet på huset, på tilbygningen er det ført ned i fuld dybde, det kan desværre ikke ses hvordan det er påsat.(fundament ikke fuld bredde under hele huset)

5 - Ulovlig udført regnvandsledning.
Der står i policen fra Trekroner Forsikring, bygningskaskodækningen 1.6.2 forsikringen dækker ikke skader, der er forårsaget af oversvømmelse fra grundvand, kloakvand, tagrender og nedløbsrør, stikledningsdækning 1. dækker ikke hvis bygningsreglementet ikke er overholdt.
Der er ikke nogle regnvandsledning til den vestlige side af huset.
Se billede 5.0-1

6 - Sætningsskade i tagkonstruktion.
Se venligst billede 6 og læg mærke til det sidste spær. Dette der placeret på den bærende væg, før bjælken i stuen, og dette spær har også slået sig, der er konstateret råd i spærenderne mod vest.

7 - Ulovlig dæk konstruktion.
Der er fundet muld under klaplaget, det er muligt dette var lovligt da huset blev opført år 1965, men ikke da tilbygningen blev bygget år 1975, desuden er dampspærren delt i flere stykker.
Se billede 3.0

8 - Skruk væg puds.
Efter at have gennemgået ejerskifteforsikringsbetingelserne W.1.3.03, er det en merudgift at skulle genpudse samtlige indervægge, derfor en værdiforringelse og dækket af forsikringen.

9 - Manglende forankring af spær.
Dette er en misforståelse, der var tale om selve spærene og ikke forlængelsen udover tilbygningen, da der ikke er nogen rem at fastgøre til og ingen bånd fra fundamentet.

10 - Tilstoppet toilet.
Det er konstateret, at kloakken fra toilettet ligger med faldet den forkerte vej."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen og har i taksatorrapport af 19/5 2006 bl.a. anført:

"**Besigtigelse**
Ejendommen ses at være et sommerhus fra 1965, med en tilbygning fra omkring 1975 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en gennemgribende renovering. Ejendommens facader er blank teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i

gang og badeværelse. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med bølgeeternit. **Der er gennemgående tale om gør det selv arbejde.**

…

1) Flækket skorsten

Der kan ved besigtigelsen konstateres at FT har tilsluttet ny brændeovn til eksisterende skorsten. FT påtaler at skorstenen er flækket indvendigt, og der kunne tages store stykker ud af skorstenen.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen flækker, revner eller huller, da skorstenen havde været i brug så længe at den var helt tilsodet.

Det er min opfattelse at skorstensfejer har godkendt tilslutningen og brugen af brændeovnen.

Skorstenen ses at være den oprindelige, der er efterisoleret med isokern.

2) Sætningsrevne i facade

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er sætningsrevner i syd facaden, facaden ses at være skalmuret med 50 mm murstensskaller.

Der ses smårevner på alle facader, men mest udtalt på syd væggen.

3) Manglende murpap under facadevægge

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der ikke er anvendt murpap i forbindelse med påmuring af ovenstående skalmur.

4) Forkert udført fundament

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der under ovenstående skalmur er et pudset fundament der syntes at være påstøbt det oprindelige fundament.

Dette ses ved at fundamentet er ført til jordhøjde hvor det så er pudset ind til oprindeligt fundament.

Denne konstruktionsform er anvendt om hele huset.

5) Ulovlig udført regnvandsledning

Der kan ved besigtigelsen konstateres at den oprindelige regnvandsledning ligger under huset i det syd østlige hjørne og ses i gulvet i tilbygningen hvor FT har hugget hul i gulvet.

Regnvandsledningen der ses at være udført af tagrenderør, er ført gennem sokkel og ses at være samlet med betonrør og skulle afledes i faskine.

Der ses ikke at være anvendt sandfang eller rensebrønde på ejendommen, og FT siger at når det regner bliver der vådt i hullet i gulvet.

FT er nervøs for om faskine er helt tilstoppet på grund af manglende sandfang og rensebrønde.

6) Sætningsskade i tagkonstruktion

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at taget ses at have en sætning i syd/øst vendt ende.

Det fornemmes at taget vrider sig, dette kan konstateres såvel inde som ude.

Når spær ender flugtes udefra ses det at de vrider ned og der ses at være en sætning på >50mm.

Ved besigtigelse af tagrummet ses det at de lasker der er anvendt til samling af spær ligeledes vrider nedad.

Ved besigtigelse inde i tilbygningen ses at loftet har samme fald som kan konstateres udefra.

Ved besigtigelse af gulvet i tilbygningen ses at gulvet har samme fald som taget, og det må derfor konkluderes at sætningen foregår i fundamentet.

7) Ulovlig dæk konstruktion
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at FT har hugget hul i gulvet i tilbygningen, og har anmeldt ulovlig konstruktion i terrændækket, ved besigtigelsen kunne det konstateres at terrændækket er konstrueret på følgende måde: jord, 25-50 mm klaplag, Leca 50-100 mm, dampspærre af plastik, 50-70 mm betondæk hvorpå gulvet ses at være opstrøet.

8) Skruk vægpuds
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at alle gasbetonvægge er pudset med mørtel, pudsen kan ved gennemgang med skruetrækker høres som værende skruk.
Indervægge som puds vurderes at være det oprindelige.

9) Manglende forankring af spær
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at spær på tilbygningen ses at være forankret med 3 mm galvaniseret bindetråd ca. 50 cm ned på gasbetonvæggen, fastgjort med kramper.
Det vurderes at forankringen er den oprindelige.

10) Tilstoppet toilet
Forhold vedrørende tilstoppet kloak er ikke medtaget i besigtigelsen, da såfremt der skal gøres noget skal startes med rensning samt TV inspektion, men FT oplyser ved besigtigelsen at der skal etableres en pumpebrønd for en varig løsning.
Der ses at være tæt med træet og buske omkring sommerhuset.
…
Konklusion

1) Flækket skorsten
Forholdet kunne ikke konstateres.

2) Sætningsrevne i facade
Forholdet ses ikke at skulle behandles, da det er fuldt ud beskrevet i tilstandsrapporten

3) Manglende murpap under facadevægge
Der er foretaget en for mig underlig konstruktion, hvor der er opmurret på den på støbte sokkel, med 50 mm facade skaller. Det kan konstateres at der ikke er anvendt murpap under muren, hvilket ikke har været muligt på grund af den underlige måde som væggen er konstrueret på.
Der er tale om en uhensigtsmæssig selvbyggerløsning, som dog ikke ses at have nogen konstruktiv betydning. Der ses ikke skader der kan henføres til dette forhold.

4) Forkert udført fundament
Igen er der tale om et arbejde der er en selvbygger/sommerhus løsning. Se ovenfor.

5) Ulovlig udført regnvandsledning
Den oprindelige regnvandsledning er ikke afblændet ved opførelsen af tilbygningen.
FT blev anbefalet at kontakte bygningsforsikringen med hensyn til utæthed ved regnvandsledning.
Forholdet ses delvis at være beskrevet i tilstandsrapporten.
Udbedring af forholdet ses at være udførelse af helt ny regnvandsledning, samt ny faskine på ejendommen.

6) Sætningsskade i tagkonstruktion

Forholdet ses at være beskrevet i tilstandsrapporten.
Regnvandet ses ikke at være ført i jorden og dette kan have været medvirkende til udvaskning under fundamentet, som efterfølgende giver sætningsskader.

7) Ulovlig dæk konstruktion
Forholdet ses ikke at skulle behandles da dæk konstruktionen er udført korrekt efter den tids normer.

8) Skruk vægpuds
Skruk vægpuds afviger ikke væsentligt fra andre tidssvarende bygninger i samme stand. Det er forventeligt at ejendomme opført i gasbeton har skruk væg puds, hvilket også har været medvirkende til at sælger har beklædt vægge med træ.
Det kræver meget stor omhyggelighed at pudse på gasbeton sten, blokke og elementer, da de er kraftigt fugtsugende.
Dette medfører at gasbeton skal vandes meget og længe, og at de skal påføres udkast af grus og cement før der kan påføres mørtel til vægpuds.
Det ses typisk her at væggen har været for tør og dermed har opsuget al fugten fra mørtlen inden den har hærdet.
Udbedring af forholdet ses at være nedrivning af puds, samt oppudsning på en håndværksmæssig korrekt måde.

9) Manglende forankring af spær
Forankring af spær ses at være udført med bindetråd, på den tid var det tilstrækkeligt at forankre spær til remmen med 6" søm sømmet skråt gennem spær ned i remmen. Det kan afgøres om det er gjort her, men der ses ikke at være skade eller nærliggende risiko for skade i forbindelse med brug af bindetråd.
Udbedring af forholdet ses at være efter montering af 2 stk. hulbånd omkring spær og ned i væggen med kamsøm

10) Tilstoppet toilet
Forholdet ses ikke at kunne behandles, før der er foretaget en rensning samt en TV inspektion af forholdet."

I skrivelse af 2/7 2007 til nævnet afviste selskabet kravene.

Klagerens advokat har bl.a. fremlagt rapport dateret 2/1 2007 ved bygningskonstruktør og beskikket bygningssagkyndig J.H., hvoraf følgende fremgår:

"Ved min besigtigelse havde køber blotlagt mange af husets indv. vægge og demonteret brændeovn og fritgravet sokkel flere steder, fritgravet kloakledning inde i huset og fritgravet udv. manglende kloak og dermed blotlagt flere skader som umiddelbart kan henføres som skjulte fejl ved almindelig besigtigelse og udarbejdelsen af Tilstandsrapport. Flere af skaderne kan ikke siges at være udført i god tro.

De anmeldte skader som nedenfor beskrives er:

1. Flækket skorsten:
a. Køber klager over flækket skorsten, med løse stumper af isokern i røgrøret og delvist tilstopning.

b Tilstandsrapporten omtaler ikke synlige skader ved skorstenen, da skaderne er indv. i røgrøret.
c. Sælgers oplysninger omtaler ikke specifikt eget arbejde på skorstenen, men angiver hele 'huset' som sådan.
d. Taksator beskriver skorstenen oprindelig med en senere efterisolering af skorstenen.
e. Dansk Boligforsikring afviser denne skjulte fejl som dækningsberettiget.

f. Undertegnede AJH vedlægger foto som tydeligt viser den delvist kollapsede skorsten bag indfyringshullet. Et oplagt tilfælde af uforventelig skjult bygningsskade, sket før Tilstandsrapport og ejendomshandelens indgåelse. En defekt skorsten som denne vil være årsag til senere brandskader eller forgiftning forårsaget af kulilte. Skorstenen er ulovlig p.t. og klart ringere end tilsvarende skorstene og må ikke benyttes i sin nuværende form.

…

3 & 13 Manglende og uduelig murpap under facade- og skillevægge.

a. Køber klager over at huset er fejlagtigt bygget uden rigtig murpap under væggenes tilslutning til fundamenter.
b. Den byggesagkyndige har ikke mulighed for ved eftersynet at notere denne skade til Tilstandsrapporten.
c. Sælger har ikke 'husket' at omtale fejlene i sine oplysninger.
d. Taksator konstaterer at murpap mangler under de påmurede skalmure.
e. Dansk Boligforsikring afviser skaden, idet man gætter på, at den har været til stede i 30 år, og at der har været 'frit slag' for sommerhusbyggeri på opførelsestidspunktet.

f. AJH har besigtiget efter at køber har demonteret de ulovlige indv. finervægsbeklædninger, nævnt som et 'hvis' i Tilstandsrapporten. Store områder af facademurværket er synligt opfugtet og fugtskadet.

Indvendigt har fritlægningen af den bærende gasbeton-blokstensmur afsløret store områder med både opfugtning og skimmelsvampe-vækster samt råd- og tømmersvampe-forekomster i skjult træværk bag pladebeklædningerne. Meget store områder bag pladebeklædningerne fremviser muse-ekskrementer i hidtil uset omfang. Køkkenet er ubrugeligt p.g.a. fugt bag køkkenskabene.

Altså adskillige ukendte skjulte fejl for en køber, forårsaget af helt utilstrækkeligt udfyldte sælgeroplysninger og skader fremkommet efter ufaglig udførelse med desrespekt for god byggeskik og faglighed.

4. Forkert udført fundament.

a. Køber påtaler forkert udførte fundamenter. Idet fundament under den påmurede skalmur ikke er ført længere ned end til overkant af terræn.
b. Den byggesagkyndige har kun haft ringe mulighed for at beskrive skaden, da fejlen måske har været skjult af terrænhøjden, og-
c. Sælger har heller ikke 'husket' at omtale denne ufaglige udførelsesmetode for udvidelse af fundamenter.
d. Taksator konstaterer skaden som beskrevet af køber.
e. Dansk Boligforsikring afviser skaden, idet man vurderer de oprindelige fundamenter som lovligt udført se tidligere omtalte pkt. 2) , og man skønner, at den ufagmæssigt og forkert påstøbte bredere sokkel ikke har medført yderligere skade, selv om den er belastet fra facademuren.

f. AJH betragter skaden som yderligere en grov skjult byggefejl, som alene derved, at den ikke er omtalt i Tilstandsrapporten skal dækkes af forsikringsselskabet. Det kan også ved statiske beregninger eftervises, at den ekstra belastning som en påmuret 5 cm tyk faca-

deskal og sokkel som denne, uden fast fundering på bæredygtige lag vil være årsag til sætninger i huset, der jo ikke er funderet forsvarligt.

5. Ulovlig regnvandskloak under tilbygning:

a. Køber anmelder en ulovligt placeret regnvandsbrønd som står utilblændet under tilbygningens gulv.
b. Forholdet har ikke været synligt for den bygningssagkyndige og derfor ikke omtalt i Tilstandsrapporten. Dog burde den noterede skade om tagrender og tagnedløb have haft karakteren K3 (kritisk skade) for et hus med sætningstendenser, eller endog have givet anledning til, at skrive UN (undersøges nærmere) når nedløbsrør som er tilsluttet afløb er helt stoppede, mens nedløbet ved sydgavl, som ikke er tilsluttet afløb i terrænet, ikke var stoppet til.
c. Sælgers hukommelse har også været meget svag hvad angår de af sælger ulovligt udførte afløbsforhold angår. Forholdet er klart ulovligt udført, og kan ikke være udført af autoriseret professionel.
d. Taksator konstaterer de ulovligt udførte skjulte forhold og de ulovligt benyttede materialer, men ser ikke at der er en rensebrønd under husets gulv, at der er bagfald på den ulovlige ledning herfra (hertil), eller at faskine helt mangler udførelse.
e. Dansk Boligforsikring afviser dækning af en meget grov skjult fejl under bygningen med bemærkninger om tagrender og manglende tagnedløb.

f. AJH finder ikke der kan herske tvivl om sælgers skyld i ulovlige afløbsforhold, som er/burde være omfattet af den loyale oplysningspligt. Sælger har bygget tilbygning med trægulv oven på en eksisterende åben regnvandsbrønd og -ledning uden at afblænde disse, men har tillige etableret et ulovligt utæt afløb fra brønden med et pvc nedløbsrør gennem fundamentet. Dette rør er nu frigravet og viser, at det er tilstoppet og har en adskilt samling ca. 70 cm fra yderfundamentet, hvorfor udstrømmende regnvand fra røret kun kan virke skadende på svage fundamenter, ligesom overskydende vand er steget op under husets gulve. En grov skjult fejl som køber ikke har haft ringeste chance for at kende til før lugten af råd og fugtskjolderne på væggene viser vej.

6. Sætningsskade i tagkonstruktionen:

a. Køber klager over, at tagkonstruktionen hænger ca. 5 cm og at spærene vrider sig og har råd i den vestlige ende, samt at taget mangler vindtrækbånd og forankring til fundamentet mod afblæsning.
b. Den bygningssagkyndige har omtalt den stærkt nedbøjede tagkonstruktion korrekt, og også de følgeskader dette forhold har haft på taget i øvrigt. Han omtaler ikke rådskader på spærenderne mod vest med K2.
c. Sælger har intet anført i sine oplysninger om lofter eller tagkonstruktioners kendte fejl.
d. Taksator har konstateret skaderne med sætningen i tagkonstruktionerne, forvredne spær og de nedbøjede lofter. Han konstaterer tillige, at sætningerne foregår i fundamenterne, idet også gulvene hænger som lofterne.
e. Dansk Boligforsikring afviser erstatningsansvar, og henviser uanset taksators fejlfinding til et LN i Tilstandsrapporten for så vidt angår en underdimensioneret drager over en tidligere facadeåbning.

f. AJH finder ikke at en UN-henvisning til en nedbøjning i taget retfærdiggør en administrativ afvisning af taksators byggetekniske konstatering af skadesårsag i fejlagtige fundamenter, som får tagkonstruktionen til at vride sig. I denne forbindelse en skjult fejl i fundamenter som skader tagkonstruktionen.

7. Ulovlig dækkonstruktion:

a. Køber klager over at gulv mod jord-konstruktionen er fejlagtigt udført, idet det viser sig ved opgravning til kloakfejlen i pkt. 5, at muld ikke er bortgravet under de betonstøbte gulve, og at fugtspærren herunder ikke er tæt samlet.
b. Forholdet er ikke synligt for den Bygningssagkyndige og derfor ikke omtalt i Tilstandsrapporten.
c. Sælger har intet anført herom i sine oplysninger.
d. Taksator konstaterer den ulovlige og fejlagtige gulvkonstruktion som en skade der har været skjult.
e. Dansk Boligforsikring afviser forholdet, uagtet at deres egen taksator beskriver en højest ejendommelig konstruktion for en gulv-mod-jord-konstruktion, lagt på ikke bæredygtigt underlag af muld. Absolut ikke en anerkendt norm på byggetidspunktet.

f. AJH er af den opfattelse, at der er nærliggende risiko for indtil flere følgeskader p.g.a. manglende bygningsdel og fejlagtig byggemetode. Derfor er der erstatningspligt. I førnævnte pkt. 6 fremkom sætninger i såvel vægge, gulve og selv i taget iflg. taksator, hvilke alle er afledte skader fra manglende muldafrømning under huset, og dette kan henføres til den manglende bygningsdel, nemlig den komprimerede sandfyld eller stabile gruslag som burde have erstattet den organiske muld som svinder med tiden. En manglende bygningsdel er en skade.

8. Skruk vægpuds:
a. Køber klager over vægpuds som er løs og ikke har fast forbindelse til den bagved værende gasbetonmur. Det gælder for skillevægge såvel som for alle pudsede ydervægge.
b. Den Bygningssagkyndige har ikke bemærket skaden som er let genkendeligt ved en let banken på væggen. Skaden bør betegnes som K2, da pudsen falder ned af væggen når tapet og ulovlig pladebeklædning trækkes - eller skrues af.
c. Sælger har ikke bemærket eller omtalt forholdet i sine oplysninger.
d. Taksator har konstateret og beskrevet skaden som påklaget af køber.
e. Dansk Boligforsikring afviser erstatningsansvar, selv om de selv påpeger svækkelse som skadesårsag.

f. AJH har også som Bygningssagkyndig i lighed med taksator kunnet konstatere en omfattende skade/svækkelse i væggenes pudslag, som det ikke vil være muligt at istandgøre pænt og ordentligt uden at nedhugge restpudsen og nypudse alle husets indvendige vægge, når de ulovligt opsatte tynde træpladebeklædninger og nedslidte tapeter skal udskiftes. Da skaden ikke er omtalt i Tilstandsrapporten er det alene grundlag nok til erstatningspligt fra ejerskifteforsikringen.

9. Manglende forankring af spær:
a. Sælger påtaler, at der slet ingen forankring er af spær på det oprindelige hus. Dette er afsløret ved at nedtage pladebeklædninger for at undersøge mistanken.
På tilbygningen er kun benyttet 1 mm tyk blomsterbindetråd som kun rækker 2 rækker gasbetonblokke ned på muren.
b. Den Bygningssagkyndige har ikke haft mulighed for at se disse manglende skader visuelt.
c. Sælger har ikke omtalt denne sin mangel i grundlæggende viden om udførelse af tømmerkonstruktioner.
d. Taksator har fejlagtigt ansat bindetråden som er benyttet til tagforankring til 3 mm. Men han beskriver fastgørelsesmåden som udført.
e. Dansk Boligforsikring afviser forholdet med snik-snak. Eet 6" søm har aldrig kunnet forankre spær. Men blev i mange år anvendt til fastsømning af spær til murremmen som derefter skulle forankres til fundament i letbetonmure med 4 mm galv. tråd eller i tunge teglmure 15 skifter ned. Her er end ikke benyttet 6" søm.

f. AJH. Tagkonstruktionen kan i det hele betegnes som ikke statisk og må lovliggøres efter udført beregning og nutidige normer. Risiko er, at en orkan som rammer stedet vil fjerne taget fra huset med total kollaps til følge.

10. Tilstoppet toilet:
a. Køber klager over skade på kloakken, idet han har konstateret bagfald på ledningen.
b. Forholdet falder uden for Tilstandsrapportens eftersyn og skal ikke være beskrevet her.
c. Sælger har ikke omtalt denne bemærket fejl ved kloakken og svarer nej til spørgsmålet.
d. Taksator har ikke besigtiget denne skade. Helt naturligt p.g.a.manglende udstyr til dette arbejde.
e. Dansk Boligforsikring erkender erstatningspligt, når der fra køber foreligger en rapport/attest fra et anerkendt kloak-tv-firma.

f. AJH må anbefale køber at få foretaget en TV-inspektion, snarest og før der flyttes ind i huset for at imødegå tvivl om skadestidspunktet før- eller efter overtagelsesdato. Det må forudses, at kloakker skal lægges helt om i nye rør som enten lægges på fast bund hvor muld er bortgravet og erstattet af stabilt grus, eller ophænges i et stroppesystem mellem nedstøbte stålsøjler forankret under det metertykke muldlag.
…
Konklusion:
Dette sommerhus er behæftet med så mange og så grundlæggende alvorlige fejl, at det ikke økonomisk lader sig gøre, at bringe alle de mange skjulte forsikringsberettigede skader, såvel som de i Tilstandsrapporten manglende skadesbeskrivelser op til en blot almindelig jævn standard, som er sammenlignelig med andre opmurede sommerhuse af tilsvarende alder i det pågældende område.

Nedrivning, bortkørsel og deponering af gl. byggematerialer, samt genopførelse må anbefales, idet der ikke kan bygges på de nuværende fundamenter. En genopførelsespris for et muret byggeri i samme type byggematerialer som det eksisterende hus fremviser, skønnes at andrage kr. 15.000,- incl. moms i gennemsnit for de 92 kvm. boligareal. I alt kr. 1.380.000,- + sagsomkostninger og omkostninger til projekt og tilsyn, ca. 15 % = 207.000,-.

Erklæring:
Undertegnede Arkitekt … (AJH) har ca. 35 års erfaring med småhusbyggeri og sommerhuse, nyt såvel som tilbygninger, projektering såvel som tilsyn og vurdering med mange hundrede enheder, erklærer ikke at have kendskab til denne ejendom, dens køber eller sælger, og ikke at have andre interesser i denne sag ud over nærværende rapportvurdering. …"

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 rapporten. 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:

Nævnet finder, at der til afgørelse af sagen kræves en nærmere bevisførelse, navnlig af hvilke bygningsmæssige krav der kunne stilles til sommerhuse fra 1965 og 1975. Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene må nævnet i medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen