/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.714:

xxxx xxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xxxx 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 medfør til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af diverse anmeldte skader.

Selskabet har anerkendt visse af de anmeldte forhold som dækningsberettigende og afvist de øvrige under henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1904, carporten/udhuset i 1930, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2007. Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen den 1/7 2006. Denne tilstandsrapport blev udleveret til klager i forbindelse med den første besigtigelse af ejendommen. I forbindelse med klagers køb af ejendommen blev der den 16/1 2007 udarbejdet en ny tilstandsrapport.

Af købsaftalen fremgår, at klageren ved handlen modtog et kontant afslag i købesummen på 260.000 kr.

Den 7/8 2007 anmeldte klageren, at der var konstateret ulovlige el-installationer og manglende understøtning af etageadskillelse. Efterfølgende anmeldte klageren i forbindelse med besigtigelsen og ved e-mail af 30/8 2007 en række yderligere forhold, ligesom han efter sagens indbringelse for nævnet har anmeldt flere forhold.

I tilstandsrapporten af 1/6 2006 er bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.2 Vinduer	K1	Der er vinduer der trænger til en snedkergennemgang, med tilpasninger
		K2	Udvendige vindueslysninger er udført af tynde finerplader der buler (utætheder) Note: Pladerne er for tynde - bør ændres.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Nogen skævheder i lofter. I værelse, stueetagen, følger loftet ikke væggen. Nogle loftbrædder har ikke tætte samlinger. Loftet i vindfang opfylder ikke Bygningsreglementets krav til loftbeklædning (klasse 2 beklædning)
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Kraftigt eftergivende gulv på 1. sal i soveværelse. Note: Der er opsat understøtning i stueetage. Gulvkonstruktionen må blotlægges for nærmere undersøgelse.
		K2	Nogen skævheder i gulve og partielt eftergivenhed.
…	**8. Tagkonstruktion**		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Undertaget er delvis nedfalden og manglende. Manglende afstandsliste mellem undertag og lægter. Undertaget er udført af en meget tynd, uarmeret plast. Kraftige skævheder i tagkonstruktionen, særligt med nedbøjning i udhæng mod nordvest, hvor tagstenene ligger meget uregelmæssigt. For stor spærafstand, især i fag ved skorsten, til taglægtedimensionen. Tagsten ved ovenlys 'kanter', ligger ej tæt mod underlag. Note: Det kan ikke ses om der er det korrekte antal tagstensbindere (hver 3. sten skal være bundet)
	8.2 Tagfald	K1	Nederste række tagsten er flere steder ikke med samme hældning som øvrigt tag.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Skævheder i udhængsbrædder og manglende afslutninger i bræddebeklædningen.
	8.11 Ventilation	K2	Taget over vindfang er ikke ventileret.
…			
	11. El-installationer		
	11. Ingen bemærkninger		

B	**Carport/udhus**		
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet: El-installationer	K2	Der er uafsluttede el-installationer."

I tilstandsrapport af 16/1 2007 er bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Hovedhus fremtræder overordnet i rimelig god tilstand - alderen taget i betragtning. Huset bærer præg af flere ombygninger, ændringer og renoveringer samt af sin alder med lidt skævheder i gulve, vægge og lofter m.v.
Garage/udhus og overdækket terrasse fremtræder i nogenlunde tilstand.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse - tilbygning**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K2	I soveværelse tagetage har vindue råd-/svampeangreb i nederste ramme.
		K1	Enkelte vinduer kan ikke umiddelbart åbnes. Note: Formentlig grundet fugtig årstid. Tagvindue i hems er tilskruet.
		K1	Inddækning under tagvindue øst har dyb 'rende', hvori regnvand kan samles. Note: Tagvinduet er monteret lavt i tagflade.
...			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	I køkken er gulv lidt eftergivende ved vask. Der forekommer enkelte mindre skævheder i gulve samt stedvis lidt gulvknirken. Note: Køkkengulv er monteret på blødt underlag. Skævheder er grundet husets alder.
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet: Installation.	K1	I loftrum ved dør er løsthængende ledninger og kabler. I fyrrum er løse kabler. Løst kabel ved udv. lævæg.
B	**Garage/udhus**		
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K0	- Note: Lofter er under renovering. Færdiggørelse mangler stedvis.
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet: Installation.	K2	Løst kabel ved hjørne uden beskyttelseskappe."

I forbindelse med handlen af ejendommen skrev klageren den 24/2 2007 følgende e-mail til ejendomsmægleren:

"Tak for endnu et kig på huset. Det var dejligt at se det igen og vi fik lavet en opmåling til optegning af huset for projektering. Som oplyst ved gennemgangen og pr. tlf. torsdag, har vi fået en lille datter mere. Vi har ikke kunne give besked før nu, da vi begge har været nødsaget til at blive på Rigshospitalet (Jeg er bare lige hjemme for en kort stund og må tilbage om lidt).

B. fra B og M. A/S lavede en hurtig gennemgang for gamle fugtskader, evt. nye, fugt i konstruktioner og en generel byggeteknisk vurdering. Mange af hans kommentarer og spørgsmål, har desværre bragt tvivl omkring ejendommens egentlige tilstand da den afviger fra den nye tilstandsrapport.

Vores tilbud i købsaftale står stadig ved magt, hvis I kan dokumentere for de spørgsmål der nedenstående stilles. Det vil være meget fint hvis I evt. har billeder fra udførslen eller lignende.

A. Udluftning fra faldstamme? (kan ses på loftet. Er den i brug, skal den føres igennem tag)
B. Manglende dampspærre i tagkonstruktion + ydervæg? Er der dampspærre, ønskes der dokumentation for dette.
C. Gammel fugtskade ved velux vindue i køkken på 1. sal? Hvad har været sket? Er der skimmelsvamp bag konstruktion? Hvad er udbedret?
D. Sætningsskader i ydervæg, tag og etageadskillelse i stue 1. sal? (råd er udbedret, men hvad med den indvendige beklædning mm.)
E. Cellotexplader som indvendig beklædning i stueplan? Er det tilfældet, skal de skiftes. Er alt i gipsplader, er det bare fint.
F. Lovliggørelse af afløb i bad, stueplan?
G. Tagvand føres via nedløb ind i 'entré'?
H. Træbeklædning ydervæg. Holder på fugt fra bygning pga. dampspærre og isolering, kondens (huset kan ikke ånde). Musebo/reder/gange opstår let?
I. Afslutninger omkring vinduer står åbne og til dels udført ukorrekt. Vand kan allerede have været ledt bagom træbeklædning samt vinduer og skimmel er måske påbegyndt?
J. Tagbelægning omkring vinduer og skorsten bør efterses nærmere. Net ved tagrygning er mangelfuld, adgang for fugle osv.?
K. Afslutninger ved tagbeklædning er mangelfuld, adgang for fugle osv.?
L. Fugt måles i kælder vægge under terræn, de nye 'oppudsede' vægge holder kun kortvarigt?
M. Garagelofter er flere steder skadet af vand. Konstruktion er ukorrekt, dobbelt dampspærre?
N. Tag på garage har en for lille hældning til tegl, regnvand løber bagom/ under ved tagfod.

B. stiller meget tvivl ved konstruktionerne, da mange af bygningsdelene bærer præg af hurtige og ukorrekte løsninger. F.eks. skal al isolering og loftplader nedtages i garage, da der kunne konstateres flere fugtskader og konstruktionsfejl. Dette giver også anledning til spørgsmål om selve konstruktionerne i selve huset, da vi har fået oplyst det er renoveret som 'gør-det-selv'. Som han siger - fordi man er tømrer, betyder det ikke man er murer samt fordi man er elektriker, betyder det ikke man er tømrer. Hans samlede vurdering og anbefaling er at han fraråder os køb af huset. Hvis vi alligevel køber huset skal der fremlægges dokumentation for byggeteknisk godkendte konstruktioner af bygningsdelene eller afslag i kontantprisen 3.360.000 kr.

Som tidligere nævnt, er vi stadig interesseret i huset, men vi skal have afkræftet vores tvivl og bekymringer før vi kan skrive under. Vi håber virkelig I har nogle gode svar, dokumentation og begrundelser, så vi kan få afsluttet denne handel. I er meget velkommen til at ringe for spørgsmål eller lignende, jeg får ikke checket mail eller post de næste par dage."

Ejendomsmægleren har i mail af 28/2 2007 besvaret klageren således:

"Dine mange spørgsmål har nu været forelagt den bygningssagkyndige og jeg citerer nedenfor hans svar.

Der er jo ikke noget nyt i jeres spørgsmål og svar i forhold hvad I har vidst hele tiden og hvis l stadigvæk vil have huset foreslår jeg at I snarest og helst i morgen leverer købeaftalen i underskrevet stand på vort kontor.

Citat

Det var da nok en større mundfuld.

Min mening: Hvis det er købers holdning, bør det overvejes, om der skal sælges til vedkommende.

Mange af forholdene er irrelevante, da det er et gammelt hus, som man må tage som det er.

Det skal ikke opfylde 'moderne' krav.

Hvis l vil have forholdene klarlagt må l købe grundig rådgivning.

Men her et lille forsøg på kort besvarelse.

A. Kloakudluftning må normalt godt udmunde i tagrum.
B. Kan ikke ses. Ikke normalt og ikke nødvendig i gamle huse.
C. Almindeligt med lidt fugt ved tagvinduer.
D. Kan ikke ses. Mere eller mindre almindeligt i gamle huse.
E. Hvis der er cellotexplader ville jeg som køber nok skifte dem.
F. Har ikke kendskab til afløbet.
G. Lyder mærkeligt. Er vel planlagt sådan.
H. Der er vel ikke dampspærre i ydervæg. Resten sludder.
l. Bør ændres/laves færdig, som tidligere nævnt.
J. Net ikke et krav.
K. ?
L. Der vil normalt altid være fugt i vægge i gamle huse. Normalt ikke problem.
M. Der bør selvfølgelig ikke kunne komme vand ind i konstruktionen. Dampspærre ikke nødvendig.
N. Kan være et problem.

Ved ikke om denne gennemgang er nogen hjælp, men det er hvad jeg umiddelbart kan bemærke."

Ved skrivelse af 17/10 2007 blev sagen indbragt for nævnet af klageren, der efter anmodning fra selskabet præciserede sine klagepunkter i skrivelse af 24/11 2007 til nævnet.

I skrivelse af 18/12 2007 har selskabet nærmere redegjort for de første 16 anmeldte forhold og selskabets stillingtagen hertil således:

> "Dansk Boligforsikring A/S har ved brev af 14. september anerkendt at dække 2 af de anmeldte forhold - forhold 2, vedrørende manglende muroverligger og forhold 7 vedrørende faldstamme udluftning. Kopi af afgørelsen er fremsendt af klager.
>
> Klager påklagede afgørelsen ved brev af 17. september 2007 (bilagt af klager). Sagen blev genbehandlet, og Dansk Boligforsikring A/S anerkendte at dække yderligere 3 forhold vedrørende taget. Dog blev klager anmodet om at redegøre nærmere for det i købsaftalen anførte afslag i købesummen på kr. 260.000.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har desuden anerkendt at dække ulovlige el-installationer. Dette forhold er foreløbigt opgjort til kr. 30.000. Dansk Boligforsikring A/S har dog vedrørende dette forhold varslet, at der vil blive søgt regres mod sælger (som selv er el-installatør).
>
> Efterfølgende har Dansk Boligforsikring A/S taget kontakt til sælger, som overfor selskabet har oplyst, at stort set alle de af klager anmeldte forhold, blev drøftet mellem parterne før købsaftalen blev underskrevet. Sælger har fremsendt dokumentation i form af kopier af brev og e-mail korrespondance. Sælgers oplysninger er blevet verificeret af ejendomsmægleren, O.K.H. Klagers e-mail af 24. februar 2007 vedlægges som bilag …
>
> **2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
>
> Nedenfor behandles de enkelte forhold, iht. klagers brev af 24. november 2007.
>
> ad 1) Manglende murpap under gulvbjælker.
> Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om de oprindelige strøer/etagebjælker fra opførelsen i 1904. Der er målt en lettere forhøjet fugtighed på 20 %, men der kan ikke konstateres skader i form af nedbrud eller svækkelse som følge af fugt. Henset til bygningens alder vurderes der, at være tale om en sædvanlig konstruktion.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet da det ikke er sandsynliggjort at der skulle være tale om skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> ad 2) Manglende muroverligger , dør i soveværelse.
> Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække forholdet. Erstatningen er endnu ikke opgjort da klager ikke har indhentet et tilbud på udbedring. Besigtigelseskonsulenten anfører at udbedringen består i oplægning af en muroverligger, pris ca. kr. 2.500 ekskl. moms.
>
> ad 3) Loftbjælker understøttet i soveværelse.
> Her er tale om at loftbjælkerne har været understøttet med stolper i soveværelset. Der er formentligt tale om en ældre rådskade, som er blevet udbedret i sælgers ejertid.

Forholdet har været kendt af klager. Forholdet ses anmærket med karakteren UN i tilstandsrapport af 1. juni 2006 under pkt. 6.1.

Desuden ses forholdet behandlet under pkt. D i e-mail af 24. februar 2007 fra klager til ejendomsmægler O.K.H. …

Da der ikke er konstateret en aktuel skade, og da forholdet har været kendt for klager før købet, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

ad 5) Cellutexplader anvendt som vægbeklædning.
Forholdet er udgået.

ad 7) Faldstamme er ikke ført gennem tag.
Dansk Boligforsikring A/S har ved brev af 14. september 2007 anerkendt at dække dette forhold. Efterfølgende har det dog vist sig, at klager har haft kendskab til forholdet før købet.

Af bilag d ses forholdet anført under pkt. A. Forhold som det godtgøres at køberen har haft kendskab til inden overtagelsesdagen er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4.

Da Dansk Boligforsikring A/S først er kommet i besiddelse af klagers e-mail, efter afgørelsen af 14. september 2007, og da det må have stået klart for klager, at en sådan oplysning ville være af betydning for Dansk Boligforsikring A/S, anser selskabet sig ikke bundet af det afgivne dækningstilsagn.

ad. 8 - 10) Tagsten og rygning.
Dansk Boligforsikring A/S har i brev af 11. oktober 2007, anerkendt, at det sjuskede udførte tag udgør en skade under ejerskifteforsikringen.

Efterfølgende har det dog vist sig, at klager havde kendskab til problemerne før overtagelsen af ejendommen. I bilag d ses forholdet behandlet under pkt. I og K.

Desuden ses forholdene anmærket under pkt. 8.1 og 8.2 i tilstandsrapporten af 1. juni 2006.

Forholdet ses herefter at være undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4.

ad. 11) Manglende muroverligger ved dør til køkken.
Det kunne ikke ved besigtigelsen konstateres, at der mangler en overligger over døren. Der ses, at være sket nogle ældre sætninger og skævheder, som formentligt er opstået i forbindelse med ombygningen af 1. salen.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer, at der er udført en forstærkning af spærhovederne og det vurderes, at konstruktionen i dag er styrkemæssigt i orden og stabil.

I tilstandsrapporten af 1. juni 2006, ses skævheder og sætninger anmærket under pkt. 5.1 (skævheder i lofter K1) samt under pkt. 6.1 (skævheder i gulve K2). I tilstandsrapporten af 16. januar 2007 ses skævhederne anmærket under generelle kommentarer, samt under pkt. 6.1 (flere skævheder K1).

Endelig fremgår det af bilag d pkt. D at klager før købet havde kendskab til diverse sætningsskader og skævheder i bygningen.

Da det dels ikke er sandsynliggjort, at der mangler en muroverligger, og da klager har haft kendskab til sætninger og skævheder på ejendommen, er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

ad. 12) Utæt ovenlys.
Der er tale om en ældre fugtskade som formentligt skyldes fugt der trænger ind ved rygning - eksempelvist fygesne. Besigtigelseskonsulenten bemærker at vinduet er isat meget lavt i tagfladen, men at det ikke umiddelbart er muligt, at fastlægge årsagen til fugtskjolden eller, at konstatere om der evt. er fugt i konstruktionen.

Forholdet ses anmærket i tilstandsrapporten af 16. januar 2007, under pkt. 4.2, hvor det bl.a. anmærkes, at vinduet er monteret lavt i tagfladen. Forholdet anmærkes med karakteren K1.

Forholdet ses desuden anført i bilag d under pkt. C, og klager har således været opmærksom på forholdet før købet.

Det anses ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade. Forholdet ses desuden undtaget fra dækning iht. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1 og 4.4.

ad. 13) Utæt/fejl ved tag i garage.
Der er tale om et garagetag, oplagt med bjælkespær, og ensidigt fald på under 14 grader. Taget er udført med undertag af tagpap og dobbelt falsede tagsten som tagbelægning. Tagets hældning er under minimumshældningen ved anvendelse af tagsten. Der er dog anvendt et fast undertag som normalt vil kunne sikre tagets tæthed. Det har ikke været muligt, at undersøge undertagets beskaffenhed.

Der er ved stikprøvekontrol ikke konstateret nedbrud i taglægter eller anden skade som følge af det anmeldte forhold.

Tilstandsrapporten af 1. juni 2006 anmærker under pkt. 8.11 (bygn. B), at det ikke er muligt, at konstatere om tagkonstruktionen er ventileret (karakter K2).

Tilstandsrapporten af 16. januar 2007 anmærker, at lofterne ikke er færdiggjort (karakter K0).

I bilag d skriver klager d. 24. februar 2007 under pkt. M og N:

Garagelofter er flere steder skadet af vand. Konstruktion er ukorrekt, dobbelt dampspærre? Tag på garage har en for lille hældning til tegl, regnvand løber bagom/under ved tagfod.

Klager, der selv er byggeteknikker, skriver desuden i samme e-mail at:

'*F.eks. skal al isolering og loftplader nedtages i garage, da der kunne konstateres flere fugtskader og konstruktionsfejl.*'

Det anses for godtgjort, at klager har haft kendskab til det anmeldte forhold før overtagelsen, og allerede af den grund vil forholdet ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4.

ad. 15) Manglende muroverligger over dør i garage.

Der er tale om et dørhul i garagen, som synligt er skåret for nyligt og synligt fremstår ufærdigt - uden dør/karme. Der ses ingen revner eller sætninger over døren, og forholdet vurderes stabilt. Der er ingen skader, og da muren ikke har bærende funktion, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade.

Det er åbenlyst, at der er tale om et i gangværende/ufærdigt bygningsarbejde og klager har måttet forvente, at forholdet skulle færdiggøres. Der er ikke konstateret en skade og Dansk Boligforsikring A/S kan derfor ikke anerkende dækning af det anmeldte forhold.

ad. 16) Løs inddækning ved skorsten.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at inddækningen er udført i henhold til producentens vejledning. Der kunne ikke konstateres utætheder. Såfremt inddækningen er løs, skal fugerne omkring inddækningen muligvis eftergås.

Klager anmoder selskabet om at efterse skorstenen. Det er ikke Dansk Boligforsikring A/S opgave at efterse skorstenen, for at konstatere mulige udestående vedligeholdelsesarbejder.

Det er forsikringstager der i første omgang må undersøge skorstenen/inddækninger og sandsynliggøre et evt. dækningsberettigende forhold. Da dette ikke er sket, kan Dansk Boligforsikring A/S ikke anerkende dækning, da det ikke er sandsynliggjort at der er tale om skade.

ad. 4, 6 og 14) Ulovlige elinstallationer udvendigt.
Elinstallationerne har været besigtiget af aut. elinstallatør K.P. fra Aa.P. A/S. K.P. bekræfter, at der er tale om ulovlige el-installationer, som beskrevet i tilbudet fra Aa. Electric ApS.

Dansk Boligforsikring A/S har på den baggrund anerkendt dækning af ulovlige elinstallationer, herunder ulovlige el-installationer i soveværelset og badeværelset.

Ulovlige elinstallationer nedgravet i jorden uden for bygningen er ikke omfattet af forsikringen. Ulovlige el-installationer fast monteret udvendigt på bygningerne er derimod omfattet af dækningstilsagnet, dog forudsat at bygningen er omfattet af tilstandsrapporten.

Undtaget fra dækningen er desuden de forhold som ses anmærket i tilstandsrapporten, dvs. løsthængende kabler i loftrum og fyrrum, samt manglende beskyttelseskappe på kabel ved garagen.

K.P. har angivet udbedringsomkostningen af de dækkede forhold til i alt kr. 30.000 inkl. moms.

Vedrørende forhold 17 - 21 ses der ikke at være foretaget skadeanmeldelser. Klager ønsker tilsyneladende, at Dansk Boligforsikring A/S skal gennemgå ejendommen fra A - Z og udarbejde en nærmere plan for nødvendige vedligeholdelses og renoverings opgaver.

Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en sådan service.

Såfremt klager mener, at kunne sandsynliggøre yderligere dækningsberettigende forhold, skal der fremsendes en skadeanmeldelse med en beskrivelse af disse forhold. Det bemærkes, at tilkalkning af en varmeveksler og tilsvarende følger af sædvanligt slid, ikke betragtes som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

3. Konklusion
Klager har anmeldt en lang række forhold, som for en stor del har været kendt af klager før købet. Klager blev således af sin rådgiver advaret mod at købe ejendommen medmindre der enten fra sælgers side blev fremlagt nærmere byggetekniske oplysninger om konstruktionerne, eller givet et kontant afslag i købesummen.

Iht. købsaftalen har klager fået et kontant afslag på i alt kr. 260.000, begrundet i forhold omkring ejendommen.

Klagen bør herefter afvises, da klager ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold ud over hvad Dansk Boligforsikring A/S allerede har anerkendt at dække."

Selskabet har i afslag af 14/9 2007 om forhold nr. 17 anført:

"Ad. 17) Generelt.
Der stilles spørgsmålstegn ved, om der er tilstrækkelig ventilation af krybekældre.

Der er tilsyneladende ikke konstateret skader, som følge af utilstrækkelig ventilation af husets krybekælder, udover hvad der tidligere er omtalt under punkt 1.

Der er udført spredte ventilationshuller i husets sokkel i dimensionen 10 x 15 cm.

Huset er oprindeligt opført i 1904, altså forinden udgivelsen af det første bygningsreglement i 1961. Der er dermed ikke krav om etablering af et specifikt antal ventiler i husets sokkel for ventilation af krybekælderen.

Forholdet er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen."

Klageren er til selskabets svarskrivelse i skrivelse af 6/1 2008 fremkommet med følgende kommentarer:

"Jeg kan bekræfte DBF's udtalelse om jeg er byggetekniker. Det gør mig ikke til konstruktør. Alle udtalelser i tidligere mails omkring overtalelse osv. er fra byggesagkyndige. Hvis jeg havde været følt mig sikker på konstruktioner, havde jeg heller ikke betalt andre for besigtigelser.

DBF føler jeg ønsker en nærmere plan for nødvendige vedligeholdelses og renoverings opgaver, og ejerskifteforsikringen ikke indeholder sådan en service. Jeg kan oplyse, jeg ikke ønsker sådan service, men ønsker hvad der bliver lovet, når man tegner en ejerskifteforsikring. Er servicen for en ejerskifteforsikring ikke, at der bliver udbedret eller udbetalt erstatning ved skjulte fejl og mangler på huset? Hvis DBF virkelig gerne vil snakke service, skulle de måske ikke gemme sig bag en masse paragraffer og første indskydelse er at nægte erstatning. Deres forretningsgang bærer tydeligt præg af at nægte erstatning ved skadeanmeldelse, skriver man derefter en klage, skiftes sagsbehandler og skadeanmelder får medhold i lidt mere. Hvis man så efterfølgende igen ikke accepterer, kigger DBF først sagen grundigt igennem, nu da Ankenævnet for Forsikring er bragt på banen.

DBF ønsker en nærmere redegørelse for afslag i købesummen på 260.000 kr., hvilket jeg mener blev gjort klart i vores brev af 24.11.2007. Jeg opstiller forhandlingen i punkter, så skulle der efterfølgende vist ikke være tvivl omkring det mere. Nedenstående kan bekræftes pr. mail, hvis det ønskes:

- 26-11-2006 købers 1. bud på 3050.000 kr. gældende til 1. december 2006
- 27-11-2006 sælger vil acceptere 3.500.000 kr.
- Køber accepterer ikke. Forhandling er gået i stå. Ejendomsmægler kontakter flere gange køber om nyt bud. Køber går i banken og gør klar til handel igen. Køber bliver bl.a. tilbudt handel til 3.400.000 kr.
- 14-02-2007 købers 2. bud på 3.360.00
- 15-02-2007 får køber accept fra ejendomsmægler 20-02-2007
- gennemgang med B. fra BMT. Han gennemgår huset for fugtskader og stiller tvivl til køber med spørgsmål til tilstandsrapporten.
- 24-02-2007 spørgsmål fra B. sendes pr. mail til ejendomsmægler.
- 26-02-2007 ejendomsmægler videresender spørgsmål fra mail af 24-02-2007 til byggesagkyndig som har udfærdiget tilstandsrapport, Arkitekt J.T.
- 28-02-2007 køber modtager mail fra J.T., vedlagt som bilag …
- 28-02-2007 Der indgås aftale imellem ejendomsmægler og køber på en købesum på 3.335.000. Køber skriver under og afleverer kontrakt på ejendomsmægler kontor 01-03-2007
- 01 -03 -2007 Sælger skriver under, der anmærkes ikke yderligere i købskontrakt.

Til redegørelsen skal anmærkes vi fik en datter 21-02-2007, og vi havde meget om ørerne på dette tidspunkt. Alligevel blev vi ringet op af P. fra ejendomsmægler firmaet omkring underskrift på købskontrakt, at der var andre som også stod og ville købe huset. Jeg oplyste ham vi ikke havde tid, men kunne handle til 3.335.000 uden anmærkninger ellers kunne vi først genoptage forhandlingerne, når vi var kommet på plads med vores nye datter. Hvis sælger ikke ville det, måtte de vælge den anden køber. Han var meget ubehagelig over for os, men fik åbenbart gennemført tilbudet til sælger, for de accepterede.

Da sagens kerne henleder opmærksomheden på uvildige vurderinger, må DBF også have tillid til landets byggesagkyndige som udfærdiger tilstandsrapporter. Der er i denne sag blev rejst tvivl og den ansvarlige for tilstandsrapporten har fået en ekstra mulighed for at ændre den. Som der kan læses i bilag … har den byggesagkyndige ikke ønsket at ændret noget. DBF holder sig meget til P.H.'s rapport, som jeg mener absolut ikke er uvildig, han skal også have næste opgave fra DBF, han oplyser i hvert fald, de har et tæt samarbejde. DBF plukker i rapporten til deres fordel, og til dels kommer de med usande udsagn, som er direkte modstridende, med hvad P. har skrevet.

Da vi først nu har modtaget DBF's rapport, vil jeg kommentere de punkter jeg ikke er enige i, og ikke tidligere har kommenteret. Dansk Boligforsikring nævnes med DBF og besigtigelseskonsulent P.H. med P.

1) <u>Manglende fugtpap under gulvbjælker:</u>
   - DBF/P. skriver bjælker spænder over 4 meter. Det passer ikke, for midtvejs på alle bjælker er der understødt med en fundablok og gamle forskallingsbrædder som opklodsning for sandsynligvis at tage nedbøjning.
   - Mursten omkring enderne på bjælkerne i ydervæg har givet sig så meget, at fuger mellem mursten og hele mursten flere steder mangler helt.

2) <u>Manglende muroverligger over dør i soveværelse</u>
   - DBF skriver at P. anfører udbedring på 2.500 kr. ekskl. moms, hvilket jeg ikke kan se nogen steder i rapporten? Jeg har desværre ikke indhentet noget tilbud fra murer, men jeg kan oplyse timeprisen minimum er 350,- + moms og dertil skal lægges materialer. Murværket falder ned og skal også genetableres (hvilket P. også skriver).

Jeg vurderer I murer kan klare dette på 2 dage inkl. materialer til 8.000,- ekskl. moms.

3) Loftbjælker understøttet i soveværelse
- DBF forveksler 2 punkter. Dette punkt har ikke noget at gøre med punkt D i mail til ejendomsmægler af 24-02-2007.
- Skal jeg som køber forholde mig til tilstandsrapport af 1. juni 2006? Der står i købskontrakt jeg skal forholde mig til tilstandsrapport af 16.01.2007, og det er vel den aftale som ligger til grund for aftale imellem DBF og køber?
- Uanset hvad, så ligger understøtningen fint nok af i ydervæg men hænger frit ved indervæg?

4) Ulovlig el i sovevær.
- Vi har gentagne gange efterspurgt rapport på ulovlig el. I hvilket omfang kan vi igangsætte, de 30.000 ekskl. moms må ligge til grund for nogle punkter
- Vi i gangsætter, hvor vi selv mener ulovlighederne er og i samråd med elektriker.

5) Cellotexplader anvendt som vægbeklædning.
- Udgået

6) Ulovlig el i badevær.
- Vi har gentagne gange efterspurgt rapport på ulovlig el. I hvilket omfang kan vi igangsætte, de 30.000 ekskl. moms må ligge til grund for nogle punkter
- Vi igangsætter, hvor vi selv mener ulovlighederne er og i samråd med elektriker.

7) Faldstamme er ikke ført gennem tag.
- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål ved udluftningen. Svaret iflg. J.T. bilag … er at faldstammen godt må udmunde i tagrum. Når man så efter overtagelse alligevel får oplyst det er ulovligt, kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.

8) Nederste række tagsten falder mod nordvest.
- Skal jeg som køber forholde mig til tilstandsrapport af 1. juni 2006? Der står i købskontrakt jeg skal forholde mig til tilstandsrapport af 16.01.2007, og det er vel den aftale som ligger til grund for aftale imellem DBF og køber?
- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål ved sternbrædder og vindskeder. Svaret iflg. J.T. bilag … er 'net ikke et krav' og ?. Når man så efter overtagelse alligevel får oplyst det er mangelfuldt omkring undertag og vandindtrængen, kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.

9) Manglende tagsten ved ovenlys mod nord, Velux.
- Skal jeg som køber forholde mig til tilstandsrapport af 1. juni 2006? Der står i købskontrakt jeg skal forholde mig til tilstandsrapport af 16.01.2007, og det er vel den aftale som ligger til grund for aftale imellem DBF og køber?
- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål ved det. Svaret iflg. J.T. bilag … er 'net ikke et krav' og ?. Når man så efter overtagelse alligevel får oplyst det er mangelfuldt omkring manglende tegl mv., kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.

10) Rygningsinddækning skal slås ned for tæthed
- Skal jeg som køber forholde mig til tilstandsrapport af 1. juni 2006? Der står i købskontrakt jeg skal forholde mig til tilstandsrapport af 16.01.2007, og det er vel den aftale som ligger til grund for aftale imellem DBF og køber?

- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål omkring skadedyr. Svaret iflg. J.T. bilag … er 'net ikke et krav' og ?. Når man så efter overtagelse alligevel får oplyst det er mangelfuldt omkring rygning for fygesne, regn mv., kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.

11) Manglende muroverligger ved dør til køkken

- Skal jeg som køber forholde mig til tilstandsrapport af 1. juni 2006? Der står i købskontrakt jeg skal forholde mig til tilstandsrapport af 16.01.2007, og det er vel den aftale som ligger til grund for aftale imellem DBF og køber?
- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål omkring den indvendige beklædning. Svaret iflg. J.T. bilag … er 'kan ikke ses'. Yderligere kan jeg huske ejendomsmægler bemærkede det med 'at sådan byggede de det nok bare'. P. oplyser også i sin rapport, at gulvet har lunke på 2 cm, det var vi heller ikke bekendt med, der hele vejen langs væggen under vinduet var placeret en reol. Når man så efter overtagelse alligevel får oplyst det er mangelfuldt omkring spær mv., kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.
- DBF skriver spærrerne er forstærket, hvilket er usandt. Som P. skriver er huset oprindelig med trempelspær og det er med forstærkninger. Disse forstærkninger er blevet skåret af spærfagene flere steder på 1. sal.
- DBF skriver at der ikke kan konstateres indvendige sætningsskader. Det er jo klart, når bagmuren er beklædt med gipsvæg.

12) Utæt ovenlys

- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål omkring GAMMEL fugtskade. Svaret iflg. J.T. bilag … er 'almindeligt'. Når man så efter overtagelse oplever NY skade. Kun få dage før P. besigtiger huset, løb det ind med vand. P. fik udleveret billeder, der lå nok vand på bord og gulv omkring 1 m² str. Så der tales om en NY skade, så kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.
- Der kan nu ikke være tvivl om konstruktionen ved spær og etageadskillelse skal efterses og der skal fremlægges en plan fra DBF omkring udbedring af dette.

13) Utæt/fejl ved tag i garage

- Skal jeg som køber forholde mig til tilstandsrapport af I. juni 2006? Der står i købskontrakt jeg skal forholde mig til tilstandsrapport af 16.01.2007, og det er vel den aftale som ligger til grund for aftale imellem DBF og køber?
- Jeg vedkender vi har stillet spørgsmål omkring lofter og tagbeklædningen. Svaret iflg. Jørgen Thomsen bilag A, er "kan være et problem". Når man så efter overtagelse far oplyst af byggesagkyndig Per, at den er helt gal, så kan der vel ikke være tvivl om DBF skal dække.
- DBF skriver der er fast undertag, hvilket er usandt. Tagsten er ikke dobbelt falsede men enkelt i siden. Undertag er af vindpap (samme materiale, som huset udvendige beklædning) og ikke tagpap. 'Undertaget" er lagt i forkert retning, det hele er lagt som "fodbane" og er ikke fastholdt med afstandslister. Se evt. BVB byggeteknik - Temahæfte 2005 side 21.
- Iflg. Per er spærrerne underdimensioneret.
- Krydslægterne hviler ikke på spærrerne men på opklodsning, dvs. tagsten hviler på 38 mm i stedet for på underdimensioneret spær p *a 125 mm.
- Taget buer op på midten (muligvis efter opklodsninger) dvs. dele af tagfladen har en endnu lavere hældning, nærmest 5-6 grader flere steder.

14) Ulovlige el-installationer udvendigt

- Vi har gentagne gange efterspurgt rapport på ulovlig el. I hvilket omfang kan vi igangsætte, de 30.000 ekskl. moms må ligge til grund for nogle punkter
- Vi i gangsætter, hvor vi selv mener ulovlighederne er og i samråd med elektriker.

15) Manglende muroverligger over dør i garage
- Vi har forventet det var et færdigt dørhul, da der ellers ikke var bemærket noget i tilstandsrapport.
- Som P. skriver skal der ved etablering af nyt dørhul indlægges muroverligger (stål-tegl).

16) Løs inddækning ved skorsten
- DBF skriver P. kender producenten af undertag (ICOPAL). Det ved P. ikke, han henviser bare til en mulig lovlig løsning. Dermed sagt, ved P. ikke om det er ok eller ikke, det kan vi kun finde ud af ved nærmere besigtigelse.
- Skorsten skal efterses og der skal fremlægges en plan fra DBF omkring udbedring af dette.

17) Generelt
- Punkt 17 er med i første skadeanmeldelse

Der indsendes ny skadeanmeldelse for punkt 18 til 21."

Af den nye anmeldelse dateret den 14/1 2008 fremgår:

"Vi har i weekenden revet mere ned i soveværelset og har derved kunne komme tættere på konstruktionen i ydervæggen ved gulvbjælkerne. Vi har kunnet konstatere at der forekommer fugtpap under bjælkerne, så punkt 1 udgår i skadeanmeldelsen.

Loftet er også revet ned, for at checke hvad understøtningerne skulle gøre godt for. Det viser sig en gulvbjælke i etagedækket er knækket og en samling i udveksling hænger omkring 5 cm? Billeder er vedlagt som bilag som yderligere dokumentation til punkt 3.

Jeg sender samme brev til Dansk Boligforsikring, og giver dem muligheden for besigtigelse ved nærmest kommende lejlighed.

Jeg vil lige ved samme lejlighed igen informere DBF om vi ikke har fået udleveret Elinstallatør K.P.'s rapport, som egentlig burde danne grund for udbedring af ulovlig el. Da der derimod ikke er stillet tvivl omkring tilbud fra Aa. Electric af 21. august 2007, opstarter vi udbedringerne iflg. deres gennemgang og pris. Jeg kan lige hertil nævne, at K.P. fandt flere ulovlige installationer end Aa. Electric, bl.a. nævnte K. nogle loftspot ved hemsen på 1. sal, disse er ikke med i Aa.'s pris."

Selskabet har herefter i skrivelse af 28/1 2008 til nævnet anført:

"Klager gør i sit brev af 6. januar 2008 gældende, at man nok havde fået oplysninger om husets tilstand, dels via den oprindelige tilstandsrapport og dels via egne rådgivere, men at der alligevel ikke i tilstrækkeligt omfang er taget højde for forholdene i købsaftalen, bl.a. på baggrund af oplysninger fra sælger/sælgers rådgiver …

I det omfang det kan godtgøres, at forsikringstager før købet af ejendommen var bekendt med et forhold, vil forholdet ikke være dækket. Det er således ikke afgørende om forsik-

ringstager rent faktisk har taget højde for forholdet ved fx at afkræve sælger et afslag eller en garanti.

Tilsvarende har det heller ikke betydning om forsikringstager muligvis vælger, at forlade sig på oplysninger fra sælger eller sælgers rådgiver.

Da klager i forbindelse med de indledende forhandlinger og afgivelsen af 1. bud i november 2006 fik udleveret tilstandsrapport …0087 af 1. juni 2006 (bilag …), anses det for tilstrækkeligt godtgjort, at klager før overtagelsen havde kendskab til de oplysninger som fremgår af denne rapport.

E-mail fra klager af 24. februar 2007 (bilag d) dokumenterer ligeledes kendskab til en række forhold, forud for købsaftalens underskrift d. 9. marts 2007. Den af klager fremlagte e-mail fra ejendomsmægleren, dateret d. 28. februar 2007 findes ikke, at have betydning for klagers kendskab. Det bemærkes dog, at det af denne mail klart fremgår, at der er tale om sælgers rådgivers umiddelbare kommentarer, og at denne gør opmærksom på, at hvis man vil have forholdene klarlagt må der købes grundig rådgivning.

Vedrørende el-installationer er det aftalt at el-installatør K.P. udbedrer forholdene i uge 9. Der er så vidt vides ikke uenigheder om dækningsomfanget.

Med hensyn til de senest anmeldte forhold, har Dansk Boligforsikring A/S modtaget besigtigelsesrapporter, som vedlægges som bilag … Forholdene gennemgås nedenfor, til orientering for Ankenævnet.

ad 18. Manglende funktion af varmeanlægget.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at en enkelt ventil skal flyttes og omløber pakkes om. Samlet omkostning til udbedring angives til kr. 3.500, som selskabet anerkender at dække.

Vedrørende selve fyret oplyser besigtigelseskonsulenten, at der er tale om en ældre væghængt gaskedel fra 1986, som må anses at være udtjent. Dansk Boligforsikring A/S dækker ikke dette forhold, da forholdet alene består i udløb af fyrets sædvanlige levetid. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8.

Det bemærkes, at det af energimærket fremgår, at der er tale om en ældre kedel, som bør udskiftes til en ny kondenserende kedel.

ad 19. Manglende glas i vindue.
Bagatelagtigt forhold. Der er ikke sandsynliggjort, at forholdet var tilstede ved overtagelsen. Der er desuden ikke tale om en skade, da forholdet ikke nævneværdigt nedsætter værdi eller brugbarhed af ejendommen. Udbedringen består i isættelse af nyt glas, og må betegnes som sædvanlig vedligehold. Dansk Boligforsikring A/S dækker ikke forholdet.

ad 20. Grøn haveslange.
Ingen skade. Haveslagen tjener ikke noget formål. Dansk Boligforsikring A/S dækker ikke forholdet.

ad. 21. Revner i murværk.
Der er ikke tale om sætningsrevner. Der er tale om nogle mindre revner i puds/murværk som er uden konstruktiv betydning for huset. Revnerne skyldes formentligt den opsatte træbeklædning eller evt. nedtagningen af træbeklædningen. Revnerne går ikke ud over hvad der er sædvanligt på en ejendom fra 1904.

Der er ikke tale om en skade. Klager har desuden måttet påregne, at der skulle udføres reparationer af murværket efter fjernelsen af træbeklædningen. Dansk Boligforsikring A/S dækker ikke det anmeldte forhold."

Endelig har klageren i skrivelse af 12/2 2008 til nævnet anført:

"Igen må jeg appellere til en uvildig besigtigelsesrapport af 11.01.2008 og subjektive bemærkninger. Det fremkommer tydeligt i besigtigelseskonsulents P.H. kommentarer, at han også ønsker næste opgave for DBF. Han konkluderer 'staldvinduet' er en bagatel. Det kan da godt være i hans øjne det er lige til, men ser hurtigt en udgift fra glarmester på flere timers arbejde, da vinduet ikke er nemt tilgængeligt. Der skal nok benyttes stillads mv. Ja, havde vinduet været placeret i stueplan, ville det nok heller ikke være en større udbedring.

Der er taget stilling [til] revne over indgangspartiet, at denne skulle stamme fra tidligere opsat beklædning eller måske nedtagning af denne. Det passer ikke overens med hvad de snakker om under besigtigelsen. Jeg oplyser der har været skiftet en rem over murværk, og de konkluderer straks skaden har været sket, da der med garanti er brugt for kraftig slagbor til at monterer denne rem. I revnerne er der ikke spor at huller fra beklædning eller lignende. (Men deres rapport passer nok DBF's sag lidt bedre, pudsigt ik').

H. udtaler også at der ikke ses øvrige sætningsskader. Jeg giver ham ret i, der ikke er nogen fra fundament, men et hus kan da også sætte sig, hvis man har fjernet forstærkninger til tagkonstruktionen. Der er ca. 1 meter lange revner, 1-2 mm brede, flere steder fra overkant af murværk og ned og det passer meget godt ud fra hvor spær er placeret. Min teori er lastoverførslen er ændret ved at fjerne forstærkningerne i trempelspærrerne, fra lodret ned til et større pres på ydervæggen.

Det er nogen skader som ikke er beskrevet i nogen tilstandsrapport, men ville have været det, hvis skaderne ikke var skjult under en beklædning. Hvis det nemt kan repareres, synes jeg DBF også skulle få en tilbudspris på dette. Men det store spørgsmål er, burde, man ikke fjerne årsagen.

Pudsigt at DBF anerkender at dække manglende funktioner af radiatorer på 1. sal og tilbudsprisen lige nøjagtig bliver under 5.000,- (som er vores selvrisiko). Vi har fået udbedret skaden, og vvs'eren som udførte arbejdet, indvilligede i at udføre det til samme pris (Jeg har betalt og faktura liggende på dette). Denne faktura venter vi med at fremsende, da det vil koste os penge at kører den over DBF, men hvis vi får medhold i andre skader og vi når 28.000,-, som er maksimum på selvrisiko, fremsendes den til DBF for udbetaling.

I vores brev af 14. januar 2008 gøres opmærksom på, at etagebjælke over dør i soveværelse er sunket ca. 5 cm. DBF har anerkendt den manglende overlægger over døren og den nye opmuring over ståltegl. Jeg vil tage kontakt til murer for tilbud på opretning af etagebjælke + ståltegl + opmuring imellem disse. DBF har ikke kommenteret den sunkne bjælke eller kontaktet os for besigtigelse.

Jr. Punkt 3 i klagen 'loft i soveværelse' kan jeg oplyse vi har rettet knækket etagebjælke op med ca. 5 cm. Den er blevet forstærket med spærtræ på begge sider og boltet samt skruet sammen. Jeg har taget billeder, både før og efter, som kan udleveres ved et evt. senere syn og skøn."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- 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.

…
4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…
Udvidet dækning
…
16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Det bemærkes indledningsvis, at det lægges til grund, at klageren før overtagelsen af den i sagen omhandlede ejendom har været bekendt med såvel oplysningerne i tilstandsrapporten af 1/6 2006 som oplysningerne i tilstandsrapporten af 16/1 2007.

Vedrørende de enkelte klagepunkter bemærkes:

Ad 1. Manglende murpap under gulvbjælker:

18. 72.714

Dette klagepunkt er udgået ifølge klagerens skrivelse af 14/1 2008.

Ad 2. Manglende muroverligger, dør i soveværelse:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at godtgøre sit krav og kravets størrelse. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at udgiften må ansættes til 4.000 kr. plus moms.

Ad 3. Loftbjælker understøttet i soveværelse:
Nævnet må lægge til grund, at klageren har haft kendskab til forholdet, inden han overtog ejendommen, jf. tilstandsrapporten af 1/6 2006, hvorfor forholdet i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er undtaget dækning.

Ad 4, 6 og 14. Ulovlige el-installationer udvendigt:
Nævnet finder, at selskabet nærmere må redegøre for, hvilke forhold der dækkes.

Ad 5. Cellutexplader anvendt som vægbeklædning:
Udgået.

Ad 7. Faldstamme:
Henset til mail af 24/2 2007 fra klageren må nævnet lægge til grund, at klageren har haft kendskab til forholdet, inden han overtog ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet ikke har set sig bundet af det oprindelige afgivne dækningstilsagn.

Ad 8-13. Tagsten, tagryg, manglende muroverligger ved dør til køkken, utæt ovenlys og fejl ved tage i garage:
Henset til mail af 24/2 2007 fra klageren må nævnet lægge til grund, at klageren har haft kendskab til forholdene, inden han overtog ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet ikke har set sig bundet af det oprindelige afgivne dækningstilsagn.

Ad 15. Manglende muroverligger over dør i garage:
Nævnet finder, at forholdet udgør en skade. Selskabet skal derfor anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Ad 16. Løs inddækning ved skorsten:
Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et dækningsberettigende skadetilfælde. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 17. Ventilationshuller i krybekælder:
Nævnet finder det ikke godtgjort, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret henset til opførelsestidspunktet.

Ad 18. Manglende funktion af varmeanlæg:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at godtgøre sit krav og kravets størrelse. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Ad 19-20. Manglende glas i vindue og grøn haveslange:
Med henvisning til det af selskabet anførte finder nævnet, at der ikke foreligger skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 21. Revner i murværk:
Nævnet bemærker, at husets tilstand skal sammenlignes med et hus fra 1904, hvorfor der ikke findes grundlag for at antage, at forholdet vedrørende revner i murværket går ud over, hvad der efter huset alder m.v. har kunnet forventes.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, dels at udbedring og montering af muroverligger over dør i soveværelse fastsættes til 4.000 kr. plus moms, dels at den

manglende muroverligger over dør i garage ligeledes udgør en dækningsberettigende skade.

Herudover skal selskabet over for klageren skriftligt redegøre for, hvilke forhold ved el-installationerne der er anerkendt som dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann