825/09

Den 12. august 2009 blev i sag nr. 73.408:

xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

De omtvistede forhold vedrører:

- tagkonstruktionen i bygning B
- tagbelægningen ikke fastgjort korrekt til lægter på bygning B og C
- manglende dampspærre i loftkonstruktionen på bygning B
- manglende forskriftsmæssig udførelse af gulvkonstruktionen i bygning C
- tagkonstruktionen ikke forskriftsmæssigt forstærket i bygning C

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand under basisforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendoms bygning A (beboelse) og bygning B (beboelse/udhus) er opført i 1914. Bygning C (lade) er opført i 1954. Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/11 2006.

Den 16/10 2007 anmeldte klagerne, at de i forbindelse med installering af nyt fyrrum fik fokus på det eksisterende byggeri. Klagerne vedlagde tilsynsrapport udarbejdet af bygningskonsulent N.R., hvoraf bl.a. fremgår:

"Bygning B, beboelse i udhus:

4. Tagkonstruktionen er kraftigt svækket af ombygning, er stærkt underdimensioneret til tung tagdækning, samlinger er ikke forskriftsmæssigt udført i etageadskillelsen. Er denne dimensioneret til udnyttelse af tagetagen?

…

7. Tagbelægningen er ikke fæstet tilstrækkeligt til lægterne.
8. Der er ingen dampspærre i loftskonstruktionen.

…

Bygning C, lade:

12. Tagbelægningen er ikke fæstet tilstrækkeligt til lægterne.
13. Intet undertag, - tagbelægningen er ikke tæt uden undertag.
14. Tagkonstruktionen er ikke forskriftsmæssigt forstærket / ombygget til tungt tag.

…

Generelle kommentarer:

De nævnte mangler er alle større, væsentlige mangler, men især tagkonstruktion og etageadskillelse på bygning B kræver særlig opmærksomhed og må underkastes en nærmere undersøgelse så hurtigt som muligt.

Konstruktionen er underdimensioneret og stærkt svækket af den tunge tagbelægning sammenholdt med at stolper, der skal bære taget og indgår i det samlede afstivende system, er skåret over uden at der er foretaget korrekt erstatningsunderstøtning. Der må også stilles spørgsmålstegn ved, om der er lavet forskriftsmæssig befæstigelse imellem etageadskillelsen og væggene. Denne befæstigelse er meget vigtig af hensyn til husets samlede stabilitet.

Der er tydelige lunker i tagfladerne som bevis på, at konstruktionen er alt for svag.

Tagrummet og konstruktionerne er fuldt tilgængelige for besigtigelse, og det kan undre, at manglerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Inddragelse af udhus til beboelse må ikke udføres uden byggetilladelse med tilhørende projekt. Er der udarbejdet / godkendt byggeprojekt, og er der givet byggetilladelse?"

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Beboelse / Udhus**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Generelt tagnedløb på jord. Gælder også for bygning C og D
	8.7 Kviste	K3	Kviste var ikke færdige endnu.
…			

C	**Lade**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3,9 Andet: indv.	K1	Da bygningen er tidligere stald, fremstår bygningen indvendigt som sådan.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der manglede udhængsbeklædning på ladebygning.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Del af tagrende manglede færdiggørelse.
		K1	Tagnedløb på jord.
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Der var ikke monteret undertag og fodblik på ladebygning."

Af Energimærket gyldig fra den 23/11 2006 fremgår:

"Huset er oprindeligt opført i 1914 men har indenfor de sidste 10 år gennemgået en omfattende renovering, også med hensyn til isolering.

Bygningen anvendes udelukkende til beboelse.

Det opvarmede areal stemmer ikke overens med det i BBR meddelte areal. Det reelle areal er på ca. 279 m².

…

• Gulve og terrændæk

Status:

Hele huset med undtagelse af etageadskillelse over lille kælder har fået nyt betongulv med 220 mm sundolit plader iflg. ejer. Etageadskillelse til kælder er uisoleret bjælkelag. Der er klinkgulve og trægulve på strøer."

Ved skrivelse af 18/12 2007 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning af de indklagede forhold foruden flere øvrige anmeldte forhold.

Klagerne gjorde indsigelse over for afgørelsen og har ved skrivelse af 11/2 2008 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af de indbragte forhold.

En taksator fra selskabet har herefter den 4/3 2008 besigtiget ejendommen og i rapport af 6/3 2008 anført:

"**Ejendommen**

Ejendommen ses at være et nedlagt landbrug fra 1914 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand/renoveret stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en mindre renovering. Ejendommens facader er pudset teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med tegltag.

A= Oprindelig beboelse
B= Staldbygning
C= Lade
D= Garage

Anmeldte forhold
Bygning B, svækket tagkonstruktion, manglende bindere på tag, manglende dampspærre, gulvkonstruktion
Bygning C, manglende bindere på tag, svækket tagkonstruktion

Besigtigelse
Ejendommens bygning B, vurderes at være den oprindelige staldbygning, der er under ombygning, besigtiges fra det uudnyttede tagrum, det ses at den oprindelige tagkonstruktion er brugt i forbindelse med oplægning af nye betontagsten.
De oprindelige spær, af type som et lavt trempelspær ses at være påforet med forskallingsbrædder.
Det ses at der er oplagt undertag, og det vurderes at der er anvendt nye taglægter til tegl.
Bygning B fremstår for en dels vedkommende som oprindelig staldbygning i en alderssvarende stand.
Det vurderes ikke at der er foretaget en egentlig opretning af tagbelægningen.
Der ses at være nogen nedbøjning på tagfladerne, hvilket ikke afviger i forhold til staldbygninger fra den tid.
Det ses at der er oplagt nye bjælkelagsbjælker over en del af staldbygningen, hvor der ligeledes ses at være oplagt stålbjælke.
Det vurderes at bjælkelaget er beregnet til at bære isoleringslaget over staldbygningen, der delvis ses at anvendes til ikke godkendt opholdsrum.
Undertaget ses at være en banevare, med nogen huller og manglende færdiggørelse.

Antallet af bindere kan af gode grunde ikke kontrolleres, da der er oplagt undertag på en stor del af tagfladen.

På den del af loftet hvor der er opholdsrum i stueetagen ses ikke at være anvendt dampspærre på loftet.

Den del af staldbygningen der er udført til opholdsrum, ses gulvet at være isoleret med plader af letklinker lagt på et isoleringslag på det oprindelige gulv i stalden.
Pladerne der ses at være udført med en masonitplade, på hver side af en 5 cm kerne af letklinker, disse plader ses at være lagt i 4 lags tykkelse, hvorpå gulvet er lagt.
Væggen der adskiller opholdsrum og oprindelig stald, ses at være en skeletvæg med isolering og en med en dug nedover inde i den oprindelige stald.

Ejendommens bygning C, der vurderes at være ejendommens lade, bygning opført som en trækonstruktion beklædt med blikplader på siderne, taget er udført som et tegltag med betontegl, uden undertag.
Det ses at der er udført forstærkning af ladens bjælkekonstruktion med rigler mellem åse, for at opnå min. afstand mellem spær.
FT oplyser at tegl konstant blæser ned fra taget, og at de har fået lagt noget af taget om med flere bindere.
Der kan ikke ses nogen aktuelle skader på taget, men det vurderes at der ikke er anvendt det nødvendige antal bindere, som påkrævet i forhold til at der er tale om en åbenstående tagkonstruktion.
…

Konklusion
Bygning B, det er min konklusion at der er tale om en oprindelig staldbygning der delvis fremstår som oprindelig staldbygning, og delvis anvendes til ikke godkendte opholdsrum.
Staldbygningen fremstår med nyere betontegltag oplagt på undertag der er mangler færdiggørelse, ligesom taget mangler færdiggørelse, bl.a. ved udhæng.
Der ses ingen aktuelle skader på taget der vurderes at være tæt.
Der ses at være lavet nyt loft i staldbygningen, dog uden brug af dampspærre, loftbrædder kan ses oppe fra det ubenyttede loftrum der fremstår som et stort åbent rum.
I stueetagen ses bygningen at være anvendt overvejende til almindelig beboelse.

Da bygningen er registreret som uopvarmet udhus på OIS, er min vurdering at der ikke skal være dampspærre på loftet, dog bør undertaget gøres tæt for at undgå utilsigtet opfugtning af de underliggende konstruktioner.
Ligeledes ses gulvet i beboelsesdelen, der er udført af vægplader lagt oven på hinanden ikke at stride mod gældende regler for udhuse/staldbygninger.

Bygning C, det er min konklusion at der er udført forstærkning mellem de oprindelige spær/bjælkekonstruktion, der ses ingen aktuel skade på taget som vurderes at være tæt, dog ses at der ikke er anvendt tilstrækkeligt med bindere på tagbelægning, i forhold til at der er en stor port i siden af ladebygningen, og der er ikke anvendt undertag.
Dette medfører at der opstår et kraftigt træk gennem hele bygningen.
Det er derfor min vurdering at der bør eftermonteres bindere i ladebygningens tag."

Herefter har selskabet i svarskrivelse af 4/4 2008 til nævnet anført:

"Tagkonstruktion, bygning B
Ved tilsynsrapporten fremgår det at tagkonstruktionen ses kraftigt svækket af ombygning, og at samlinger ikke er forskriftmæssigt udført.

Indledningsvis bemærkes det, at der ikke er konstateret nogen skader på eller hidrørende fra tagkonstruktionen, og at forhold omkring udførelsen i henhold til forskrifter, ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Forsikringsbetingelsernes punkt 4 litra 2:

4.2 Undtagelse fra dækning
- *Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m. v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå*

Ved oplægning af betontagsten, er det primært den oprindelige trækonstruktion som er anvendt. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion. Bygning B vurderes i øvrigt at være den oprindelige staldbygning, som efter klager har overtaget ejendommen, er under renovering.

Det af besigtigelseskonsulentens konklusion jævnfør besigtigelsesrapport, at bygning B fremstår som oprindelig staldbygning, som delvis anvendes til ikke godkendte opholdsrum.

Der ses ingen aktuelle skader på taget, der i øvrigt vurderes at være tæt.

Det ses at der er oplagt nye bjælkelagsbjælker over en del af staldbygningen, hvor der ligeledes ses at være oplagt stålbjælke.

Det vurderes af besigtigelseskonsulenten at der ikke er foretaget en egentlig opretning af tagbelægningen. Der ses at være nogen nedbøjning på tagfladerne, hvilket ikke afviger i forhold til staldbygninger fra den tid.

På dette grundlag fastholder Dansk Boligforsikring A/S, at der ikke ses at være en skade som opfylder forsikringsbetingelsernes punkt 3. Der er ikke konstateret nogen nævneværdig revnedannelse, brud, deformering, eller andet som godtgør, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at klagen derfor bør afvises.

Her til skal det især understreges, at en ændret beboelsesanvendelse ved at anvende bygningen til ikke godkendte opholdsrum, af en oprindelig staldbygning, ikke godtgør at staldbygningen skal opfylde nye forventninger, krav eller standarder, udover hvad der var dets oprindelige formål.
…

Manglende dampspærre i loftkonstruktion, bygning B
På den del af rummet der i staldbygningen nu anvendes til ikke godkendt opholdsrum, ses der ikke at være anvendt dampspærre.

Bygningen er registreret, ifølge BBR-meddelelse, som uopvarmet udhus, og selv om den er blevet taget i brug til beboelse af klager, ændre dette ikke ved at dets oprindelige formål, var til en anden benyttelse, hvor rummet ikke var påkrævet med dampspærre.

Rummet kan derfor ikke forventes med dampspærre. Der er ikke herudover konstateret skader på eller nærliggende skade på øvrige konstruktioner på baggrund af manglende dampspærre, jf. besigtigelsesrapporten.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder dermed at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at klagen derfor bør afvises.

Manglende forskriftmæssig udførelse af gulvkonstruktion, bygning C.
I gulvkonstruktionen i bygning C, ladebygningen, klages der over at gulvet ikke er opført med korrekt materialevalg. Gulvet er isoleret med plader af letklinker, lagt på et isoleringslag på det oprindelige gulv i stalden.

Pladerne der ses at være udført med en masonitplade, på hver side af 5cm kerne af letklinker, disse plader ses at være lagt i 4 lags tykkelse hvorpå gulvet er lagt.

Der er ikke konstateret nogen skader i konstruktionen.

Materialevalg og forventninger her til i en oprindelig ladebygning, er ikke som sådan at betragte som et forhold der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Der er ikke konstateret deformeringer, brud, revnedannelser eller andre fysiske forhold.

Der er ikke konstateret forhold, som gør at bygningens værdi, ud fra dens oprindelige formål, er nedsat nævneværdigt.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder på dette grundlag at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at klagen på dette grundlag bør afvises.

Tagkonstruktionen er ikke forskriftsmæssigt forstærket /ombygget til tungt tag, bygning C
Taget er belagt med betontagsten.

Der er ikke oplyst hvad der tidligere har været anvendt på bygning C som tagbelægning. Der er ikke konstateret skader på ejendommens tagkonstruktion, der ses ikke nedbøjninger eller der kan ikke konstateres yderligere risiko for skade på taget.

Taget ses ikke med en konstruktionsrisiko eller med andet der gør at forholdet kan være omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, da det ikke er godtgjort at der er nogen revnedannelser, deformeringer eller brud der danner grundlag for et forhold omfattet af den tegnede forsikring.

På det foreliggende grundlag fastholder Dansk Boligforsikring A/S, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, hvorfor klagen bør afvises.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S anerkender at forholdet omkring ikke tilstrækkelige tagbindere på bygning C, er omfattet af den tegnede forsikring, da der kan være nærliggende risiko for skade på den pågældende bygning. Viser forholdet sig at være af tilsvarende karakter på bygning B omkring tagbindere, anerkendes dette også som et dækningsberettiget forhold.

For øvrige fire behandlede forhold, fastholder Dansk Boligforsikring A/S at disse forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand under basisforsikringens dækningsomfang, hvorfor klagen bør afvises."

I skrivelse af 22/4 2008 har klagerne over for nævnet anført:

"Vi har tidligere i vort bilag C til ankenævnet (bilag C af 8. februar 2008) udførligt redegjort for de nærliggende risici for skader og ønsker udtrykkeligt at fastholde argumentationen i bilaget.

DB anfører gang på gang 'klagers ulovlige anvendelse af en staldbygning', men vi skal gentage vort bilag C's generelle indledning:

Generelt bemærkes, at der ankes over forhold i bygning B i nedennævnte punkter 4 til 11, samt 12 og 14 i bygning C. Der gøres opmærksom på, at bygning B i følge salgsmaterialet er ombygget fra landbrugsbygning til beboelse for nylig. Det er derfor urimeligt, at DB sammenligner tilstanden med driftsbygninger fra 1914.
Under kommentarer til Energimærkningen hedder det således:
'Huset er oprindeligt opført i 1914 men har inden for de sidste 10 år gennemgået en omfattende renovering, også med hensyn til isolering.'

Nedenstående retter vi nogle af DB's grelleste fejludlægninger:

- Tagkonstruktionen er ikke i fare på grund af landbrugsbygningens alder, men på grund af sælgers ombygning og risikable indgreb i en traditionel konstruktion.

- Vi er ikke i gang med en renovering. (Det står som købt).

- Vi har ikke påbegyndt en ulovlig anvendelse. Det hele anvendes i overensstemmelse med salgsmaterialet, herunder energimærkningen.

- Den påklagede gulvkonstruktion ligger i beboelsen og er ikke i overensstemmelse med energimærkningen (se afsnittet Bygningsdele, side 3) : 'Hele huset med undtagelse af

etageadskillelsen over lille kælder har fået nyt betongulv med 220 mm sundolitplader i flg. ejer'.

- På samme side.- øverst,- står der under afsnittet Kommentarer til energimærkningen: 'Huset er oprindeligt opført i 1914, men har inden for de sidste 10 år gennemgået en omfattende renovering, også med hensyn til isolering. *Bygningen anvendes udelukkende til beboelse. Det opvarmede areal stemmer ikke overens med det i BBR meddelte areal. Det reelle areal er på ca. 279 m^2'.*

  Købsaftalen og BBR fra 2006 angiver boligarealet til 265 m^2.
  Det oprindelige stuehus er på ca. 124 m^2. Følgelig har man slået Bygning A og B sammen til en samlet beboelse. Ejerforsikringen kan derfor ikke undslå sig med kun at dække 'en gammel staldbygning'.

Vi vedlægger kopi af salgsmaterialet som Bilag 100, BBR-ejermeddelelse fra 14.08. 2006 som Bilag 101 samt Energimærkningen som Bilag 102.

Vi anmoder atter Ankenævnet om at behandle sagen ud fra vort Bilag C af 8. februar 2008 samt denne skrivelse."

Klageren har herefter antaget en advokat, som i skrivelse af 5/9 2008 har anmodet nævnet om at udmelde en skønsmand.

Selskabet har som svar på anmodningen i skrivelse af 19/9 2008 anført:

"Klagers advokat har dog direkte til selskabet fremsendt brev af 4. september 2008 fra tømrermester P.S. hvori det oplyses, at der tillige mangler bindere på bygning A og D, samt at der er konstateret et knækket hanebånd i tagkonstruktionen på garagebygningen samt flere hanebånd med kraftig nedbøjning. Forholdet omkring binder epå bygning A og D har ikke tidligere være behandlet i selskabet.

Selskabet har i anledning af brev af 4. september 2008 anmodet om at ejendommen besigtiges på ny.

Såfremt denne besigtigelse giver selskabet anledning til yderligere bemærkninger vil disse blive fremsendt til nævnet umiddelbart efter besigtigelsen."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet på ny besigtiget ejendommen og herefter i skrivelse af 17/3 2009 til klagerens advokat anført:

"På baggrund af den usikkerhed der i denne sag har været, dels omkring de byggetekniske forhold - navnlig om tagbelægningen er tilstrækkeligt bundet, og dels om omfanget af det færdiggørelsesarbejde, som sælger ifølge købsaftalen skal udføre på ejendommen, har der nu været afholdt et møde på ejendommen.

På mødet, afholdt d. 11. marts 2009, deltog udover Deres klienter, tømrermester P.S. (for Deres klienter), tømrer L.J. (sælger) samt tømrermester L.M. (for Dansk Boligforsikring A/S).

På mødet blev ejendommens tage gennemgået, og der var enighed om at tagbelægningen generelt er bundet sporadisk og ikke i overensstemmelse med gældende vejledninger og sædvanlig håndværksmæssig praksis.

> Sælger har selv udført en stor del af arbejdet og har tidligere drevet egen tømrervirksomhed. Sælger anerkendte på mødet sit ansvar for, at arbejdet ikke var udført tilstrækkeligt omhyggeligt, og har på den baggrund tilbudt at gennemgå ejendommens tage og eftermontere bindere på de bygninger, som Dansk Boligforsikring A/S ikke tidligere har anerkendt at dække.
>
> Det er muligt at eftermontere binderne udefra, og det vurderes at det vil være muligt at afbinde taget forsvarligt i løbet af nogle få arbejdsdage.
>
> Henset til at Deres klienter har en selvrisiko på kr. 28.000, og at de således uanset forsikringsdækningen, selv vil komme til at afholde størstedelen af omkostningerne i forbindelse med udbedringen af de anmeldte forhold, er det min opfattelse, at det også vil være i Deres klienters interesse at lade sælger stå for eftermonteringen af binderne, som det blev aftalt på mødet.
>
> Om den sporadiske binding kan siges at være et forhold, som nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed er der ikke taget stilling til, men det bemærkes at sælger ikke har oplevet problemer med stormskader på taget, bortset fra nogle få - primært rygningssten - som har været blæst ned.
>
> Jeg foreslår, at der overfor sælger fastsættes en frist til færdiggørelsen af arbejdet med eftermonteringen af bindere fx til 1. juni 2009, og såfremt forholdet udbedres af sælger, går jeg ud fra, at sagen kan afsluttes i forhold til ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse til selskabet modtaget til orientering i nævnet den 26/3 2009 anført:

> "Idet jeg henviser til Deres brev af den 4.4.2008 til Ankenævnet for Forsikring, hvorved det accepteredes, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække udgifter til udbedring af forholdet omkring ikke tilstrækkelige tagbindere på bygning C samt bygning B, såfremt det viser sig, at problemet vedrørende tagbindere tillige vedrører taget på denne bygning, tillader jeg mig at gå ud fra, at Dansk Boligforsikring A/S sørger for kontakten til og koordinering med sælger, således som aftalt på mødet den 11.3.2009.
>
> Forsikringstager accepterer, at sælger forestår udbedring og jeg skal venligst bede om en nærmere tilkendegivelse fra Dansk Boligforsikring A/S om den forventede tidsplan."

Den 28/4 2009 skrev selskabet til sælgeren af ejendommen og bad sælgeren skriftlig bekræfte, at sælgeren pr. 31/7 2009 vil have gennemgået tagene på hele ejendommen, og at tagbelægningen på alle ejendommens bygninger efter denne dag vil være forsvarlig sikret med tagbindere. Ved underskrift af 5/5 2009 bekræftede sælger dette.

Selskabet har ved skrivelse af 8/6 2009 til klagerens advokat med orientering til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har nu fra sælger modtaget en bekræftelse på, at sælger vil gennemgå tagene på ejendommen, og eftermontere bindere i nødvendigt omfang.

Sælger har ønsket at udføre arbejdet i ferieperioden, og har på den baggrund lovet at arbejdet vil være afsluttet inden d. 31. juli 2009.

Jeg forventer herefter, at der mellem Deres klient og sælger aftales nærmere omkring det præcise tidspunkt for arbejdets udførelse.

Med hensyn til tagkonstruktionen i øvrigt henvises til tidligere korrespondance i sagen samt den fremlagte besigtigelsesrapport.

Med hensyn til de øvrige forhold, som er påklaget til Ankenævnet for Forsikring er det fortsat Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det ikke fra klagers side er sandsynliggjort, at der skulle være tale om forhold som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen.

Der ses, at være nogen tvivl om boligarealets størrelse, ligesom der kan være tvivl om hvorvidt det nyinddragede boligareal opfylder relevante energirammebestemmelser. Forholdet er ikke fra Dansk Boligforsikring A/S' side blevet undersøgt nærmere, da det er selskabets opfattelse, at sådanne forhold - som alene vedrører boligarealets lovlighed - ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb."

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 nævnt 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.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring"

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at sælger har bekræftet at ville sikre tagbelægningerne på alle ejendommes bygninger med bindere senest den 31/7 2009, og at klageren har accepteret dette.

For så vidt angår bygningerne B og C's tagkonstruktioner er klagerens bygningskonsulent af den opfattelse, at tagkonstruktionerne er stærkt svækket efter sælgerens eller tidligere ejeres ændring af tagkonstruktionerne, herunder oplægning af et tungere tag. Det indklagede selskabs taksator finder ikke, at dette er tilfældet.

Nævnet kan ikke på det foreliggende afgøre, om tagkonstruktionen i de 2 bygninger er så svækket, at forholdet må betegnes som en skade, eller at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Dette spørgsmål må derfor bero på en nærmere bevisførelse, som ikke kan finde sted for nævnet, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvad en køber kan forvente, når han køber en ejendom, hvor der er etableret beboelse i en tidligere lade, finder nævnet, at en køber ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har grund til at antage, at ejendommen, der i tilstandsrapporten er anført som beboelse/udhus og fremstår som nylig ændret til dette formål, er indrettet på en sådan måde, at ændringen opfylder kravene til en beboelsesbygning på tidspunktet for ændringen af bygningen.

Forsikringen dækker ikke ulovlige forhold i sig selv, men kun, hvis eventuelle ulovligheder har medført en skade eller nærliggende risiko for skade. Om der foreligger ulovlige forhold, og om der foreligger nærliggende risiko for skade, beror efter nævnets opfattelse også på en nærmere bevisførelse, der ikke kan foretages for nævnet. Henset hertil finder nævnet det rettest, at hele sagen søges afgjort i forbindelse med syn og skøn eventuelt under en retssag.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson