837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.135:

xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

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

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigede, ligesom en række af forholdene er blevet dækket af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1964, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/1 2007.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 1/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde kontant erstatning til de anmeldte forhold.

Ad. 1 tagrender:

a) garage:

Af taksatorrapport af 28/4 2008 fremgår:

"Tagrende på garagebygningen er forkert placeret i forhold til monteringsvejledningen.
Som den er monteret på nuværende tidspunkt, vil den forårsage råd i udhængsbrættet.
Der er ca. 10 cm luft mellem tagplader og tagrende.
Tagrender skal monteres så de sidder umiddelbart under tagplader.
Udbedring af forholdet ses at være afskæring af de oprindelige rendejern, montering af plastkonsol for tagrende."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/4 2008 til klageren:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at tagrendekonstruktionen på garagebygningen ses at være placeret så langt nede i udhænget, at regnen presses ind mod beklædningen. Det er et forhold, der vil forkorte levetiden på udhængsbrættet væsentligt.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at tagrenden på garagebygningen er forkert placeret i forhold til monteringsvejledningen. Som den er monteret på nuværende tidspunkt, vil den forårsage råd i udhængsbrættet. Der er ca. 10 cm luft mellem tagplader og tagrende. Tagrender skal monteres, så de sidder umiddelbart under tagplader.

Dette er et forhold, der er omfattet af Deres ejerskifteforsikring idet det giver nærliggende risiko for skade.

Udbedringen består i at afskære de oprindelige rendejern og montere en plastkonsol til tagrenden.

Besigtigelseskonsulenten vurderer at denne udskiftning maksimalt andrager kr. 4.500 inklusiv moms. I dette beløb er indeholdt en eventuel udgift til opstilling af stillads.

Da Deres selvrisiko udgør kr. 5.000 pr. skade, vil beløbet ikke komme til udbetaling. I stedet nedskrives Deres selvrisiko mod fremsendelse af kopi af faktura på forholdets udbedring eller en underskrevet erklæring fra Dem på, at forholdet er udbedret."

På vegne af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte den virksomhed, hvori han er ansat, i skrivelse af 23/7 2008:

"*Ad afskalninger på tagbelægningen*
Forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

b) havestue:

"I selskabets brev af 29. april 2008 anerkendte selskabet forholdet som dækningsberettigede, da det giver nærliggende risiko for skade, at tagrende er forkert placeret på garagebygningen. Selskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette punkt."

Klageren anførte i skrivelse modtaget den 11/4 2008 af selskabet:

"*Der ses forkert konstruktion af tagrende ved tilbygning mod syd. Vand ledes ikke i tagrende, men trænges uvægerligt mod trækonstruktion. Der ses nedbrudt / rådden lægte og hvis forholdet ikke udbedres, er der risiko for mere alvorlige følgeskader. Tagrendekonstruktion skal ændres og træ skal udskiftes. Dette gør sig også gældende for garage mod nord.*"

Selskabet anførte i skrivelse af 29/4 2008 til klageren:

"For så vidt angår tagrenden på tilbygningen/udestuen, kan besigtigelseskonsulenten ikke konstatere, at tagrenden skulle være forkert placeret. Der kan dog konstateres råd i den nederste taglægte mod syd og nord. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om de oprindelige taglægter og da disse er en udsat bygningsdel, er der ikke noget usædvanligt i, at der er gået råd i dem.

Det fremgår af Deres policebetingelser, at svampe- og rådskader som følge af fugt ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Da der ikke kan konstateres en forkert opsat tagrende, men alene råd i taglægterne, skal jeg beklage, at disse ikke er omfattet af Deres forsikring.

Jeg har i øvrigt bemærket, at der på Deres villaforsikringspolice er dækning for svamp, og kan derfor anbefale Dem at kontakte Deres villaforsikringsselskab."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er selskabets opfattelse, at tagrenden på havestuen ikke er monteret forkert. Til dokumentation herfor fremsendes 3 billeder af forholdet. De vedlægges som bilag …, 1-3. På billederne kan det ses at tagrende og rendejern er monteret lige under tagplader, hvorfor vandet fra tagfladen løber uhindret ned i tagrenden uden at der er risiko andre bygningsdele opfugtes som følge heraf. Da der ikke ved tagrendekonstruktionen kan konstateres nogen skader, nærliggende risiko herfor eller en ulovlig bygningsindretning, er forholdet ikke omfattet af klagers ejerskifteforsikring.

I den nederste taglægte bag tagrende kan der konstateres råd. …-gruppen har anerkendt at dække dette i brev af 23. juli 2008, hvorfor det ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der er opnået dækning under anden forsikring jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5. Selskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"Med hensyn til tagrendejern har selskabet anerkendt, at tagrende er placeret forkert på garagen, og givet klager dækningstilsagn herfor. Hvis klagers advokat bemærkninger om rendjern vedrører tagrendekonstruktionen på havestuen, er det selskabets opfattelse, at tagrenden er korrekt monteret og der ikke er nærliggende risiko for at andre bygningsdele opfugtes."

Ad. 2 Vinduer:

a) stue:

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 over for nævnet anført:

"Dette forhold er ikke tidligere anmeldt til selskabet, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at behandle det.

Selskabet vil derfor besigtige forholdet, og herefter vende tilbage med vores stillingtagen til forholdet."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 29/9 2009:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at vinduet er tophængt. Ved besigtigelsen kan det konstateres at vinduet fremstår med manglende vedligehold, specielt i forhold til glaslisterne, hvor den nederste er med nedbrud. Billeder af vinduet fremlægges som bilag ...

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at hovedårsagen til det konstaterede nedbrud i vinduet er manglende vedligehold af glaslister kombineret med almindelig slid og ælde af denne bygningsdel, som er placeret udsat på ejendommens ydermure.

Vinduer og lignende i træ skal løbende vedligeholdes og i den forbindelse skal glaslister gennemgås, således at vinduernes levetid ikke forkortes.

Forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse, er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6:

4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

Videre oplyser konsulenten at forholdet kan udbedres for maksimalt 1.500 kr. Det må derfor anses for en bagatel, og det enkeltstående lille forhold nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre af samme alder og stand.

På den baggrund er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen og klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 12/10 2009 til nævnet:

"Vedrørende vinduer, bemærkes det at der er tale om 5 vinduer. Den manglende vedligeholdelse fremgik ikke af tilstandsrapporten, idet der var nævnt 'ingen bemærkninger'. Den udvidede ejerskifteforsikring bør derfor dække den påtalte skade i første udstrækning.

Såfremt man er af den opfattelse at kravet kan videreledes til den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, må det være forsikringsselskabets opgave at videreledе kravet mod rapporttagende ingeniør. Der er tale om glas og sidelister og på købstidspunktet fremtrådte de som i god vedligeholdelsestilstand og fremtrådte i øvrigt som malede inden for de sidste 1 til 2 år."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

b) køkken:

"Vedrørende vinduet klager fremviste ved selskabets seneste besigtigelse, er det selskabets opfattelse, at det skyldes manglende vedligeholdelse og at det enkeltstående lille forhold ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Klagers advokat anfører,

at dette vindue og de øvrige fremtrådte som i god vedligeholdelsestilstand på overtagelsestidspunktet. Af dette kan alene udledes at klager ikke har vedligeholdt vinduet de sidste 2 år. Forholdet er derfor omfattet af den almindelige løbende vedligeholdelse man har som husejer, da det er en udsat bygningsdel, der løbende skal efterses."

Klageren anførte i skrivelse modtaget den 11/4 2008 af selskabet:

"Bundglaslister ses uden forsegling og vandindtrængning har forårsaget nedbrudt / råddent træ. Desuden er rammen såvel ud- som indvendig påvirket af forholdet. Obs. På andre følgeskader. Bundglaslister skal udskiftes og forsegling skal påmonteres i 5 felter."

Af taksatorrapport af 28/4 2008 fremgår:

"Det er min konklusion at tagrygningsplader er udtjente ligesom resten af taget er udtjent, forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Udbedring af forholdet ses at være udskiftning af tagbelægning."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Køkkenvinduet er det eneste vindue i gavlen der vender mod syd. …-gruppen har telefonisk overfor selskabet bekræftet, at det er gavlvinduet mod syd, de har anerkendt at dække dette i brev af 23. juli 2008. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da der er opnået dækning under anden forsikring jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5."

c) havestue:

Af taksatorrapport af 28/4 2008 fremgår:

"Der kan konstateres råd i glaslister og bundkarme i udestuens oprindelige vinduer.
Vinduerne har siddet i siden 1964, og det må forventes at de er udtjente, som følge af opbrugt levetid.
Vinduer fra den tid har en maksimal levetid på 20-30 år, med en god vedligeholdelse, hvilket der ikke er tale om i dette tilfælde.
Maling af vinduer, topforsegling, samt udskiftning af glaslister hører til almindelig vedligeholdelse, og vinduer og døre er generelt en udsat bygningsdel, hvorfor det er yderst vigtigt at der foretages jævnlig vedligeholdelse.
Det er min vurdering at vinduerne har opbrugt deres levetid og skal udskiftes, hvilket er forventeligt efter så mange år."

På vegne af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte den virksomhed, hvori han er ansat, i skrivelse af 23/7 2008:

"*Ad trænedbrydning i bundglaslister ved tilbygning*
Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Ad trænedbrydning i bundlister i gavlvindue
Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/4 2008 til klageren:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der kan konstateres råd i bundglaslisterne på vinduerne i udestuen mod syd, ligesom der kan konstateres begyndende råd i bundfalsen på vinduerne.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at der er tale om de oprindelige vinduer fra 1964. Der kan konstateres, at der er udskiftet et glas i vinduet ligesom døren ses at være udskiftet. Vinduerne bærer præg af manglende vedligeholdelse af såvel maling som topforsegling.

Vinduerne i udestuen er således 44 år gamle og er formentlig ved at være udtjente. Der er ikke noget usædvanligt i at se rådangreb i så gamle vinduer, da den maksimale levetid normalt anslås til mellem 20 og 30 år.

Jeg skal derfor beklage, at forholdet vedrørende råd i Deres vinduer i udestuen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette skyldes, at vinduernes tilstand ikke afviger fra hvad der er forventeligt af vinduer fra 1964. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 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."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"…-gruppen har anerkendt at dække dette forhold i brev af 23. juli 2008, hvorfor det ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der er opnået dækning under anden forsikring jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5. Selskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"Klager er i afgørelsen fra …-gruppen tilkendt erstatning for de manglende anmærkninger for så vidt angår vinduerne i tilbygning og i gavlvindue. Såfremt klager ikke er tilfreds med afgørelsen fra …-gruppen, må klager rette sit krav mod dem."

Ad. 3 Vinkelrygning på hovedbygning:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
8.	**Tagkonstruktion**		
8.1	Tagbelægning/rygning	K2	Der er revnede tagplader med risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen til følge. Note: Revner i tagplader kan ikke konstateres at være gennemgående og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Risiko for frostsprængning er til stede, og udskiftning bør derfor påregnes. Begrænset restlevetid må påregnes."

Klageren anførte i skrivelse modtaget den 11/4 2008 af selskabet:

"*Vinkelrygning på hovedbygning ses generelt defekt og skal udskiftes."*

Selskabet anførte i skrivelse af 29/4 2008 til klageren:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der kan konstateres afskalninger på rygningspladerne. Derudover er der nedtaget flager af eternitpladerne. Taget fremstår generelt nedslidt, hvilket er forventeligt for et tag på 44 år.
…
Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at det skadebillede der kan konstateres på Deres tag, stemmer overens med de anmærkninger der er givet i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten anmærker taget med K2 - en alvorlig skade - og angiver, at begrænset levetid må påregnes. Tilstandsrapporten er nu mere end 1 år gammel, og det er derfor ikke usandsynligt at den nævnte risiko for frostsprængninger, har udmøntet sig i den mellemliggende vinterperiode.

Forhold der er omfattet af tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet man som køber har mulighed for at tage det med i betragtning inden købsaftalen indgås. Hvis man for eksempel - som i Deres tilfælde - er blevet gjort opmærksom på, at der er revnede tagplader og begrænset levetid på taget, har man mulighed for at kræve afslag i købssummen eller på anden måde sikre sig, at der er taget højde for den udgift en kommende udskiftning af taget vil give.

Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1:"

På vegne af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte den virksomhed, hvori han er ansat, i skrivelse af 23/7 2008:

"*Ad tagrende på garage*
Det er korrekt, at rendejernene ikke er monteret efter forskrifterne. Da forholdet imidlertid ikke har medført følgeskader må det konkluderes, at der *ikke* er nærliggende risiko for følgeskader, jfr. ejendommens alder."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ved selskabets besigtigelse af forholdet kan der konstateres afskalninger på rygningspladerne samt nedtaget flager af eternitplader. Taget fremstå generelt nedslidt, hvilket er forventelige for et eternittag på 44 år.
…
Det er selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt anmærket, hvorfor klager er blevet gjort opmærksom på tagbelægningen og tagrygningens tilstand inden overtagelse af ejendommen. Forholdet er derfor undtaget fra dækning jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 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.
Det skal samtidig bemærkes, at der i brev af 30. juli 2008 fra klagers advokat (klagerens bilag …) henvises til, at afskalningen på tagbelægning er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten."

Ad. 4 Gulv i soveværelse:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Vægge bag møbler og fast inventar i stue og værelser, gulve under væg- til væg-tæpper i stue og værelser samt gulve under fast belægning i køkken er ikke besigtiget. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere."

På vegne af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte den virksomhed, hvori han er ansat, i skrivelse af 23/7 2008:

"*Ad revner i samlinger i gulv i værelse*
Der er tale om et skjult forhold, idet der har været gulvtæpper på, jfr. tilstandsrapportens side 6, punktet bemærkninger, ad 2."

Selskabet anførte i skrivelse af 3/11 2008 til klagerens advokat:

"**Ad 4 - Revner i gulv i værelse.**

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der er tale om et parketgulv hvor der tidligere har været tæppe på. Mellem brædderne kan der konstateres samlingsrevner - enkelte op til 4 mm. Der er ingen brædder der er flækket, eller andre indikatorer af problemer med gulvet.

Der er ikke noget usædvanligt i, at man i et ældre trægulv vil kunne konstatere svindrevner. Gulvet har tidligere fungeret som undergulv for en tæppebelægning og kan helt uproblematisk fungere som undergulv igen.

Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om et gulv der afviger nævneværdigt fra tilsvarende gulve fra samme periode. Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1."

Selskabet anførte i skrivelse af 1/5 2009 til klagerens advokat:

"Dansk Boligforsikring A/S fastholder sin afgørelse af 3. november 2008. Selskabet kan således stadig ikke anerkende dette anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade.

Selskabets besigtigelseskonsulent, tømrermester L.M., har den 10. oktober 2008 besigtiget Deres klients ejendom. Det fremgår blandt andet af konsulentens rapport, at der er samlingsrevner på op til 4 mm, og at ingen brædder er flækket. Konsulenten har derimod ikke

konstateret problemer med gulvets bæreevne, ligesom dette ikke ved besigtigelsen blev omtalt af Deres klient.
…
Samlingsrevner af denne størrelse er på ingen måde unormalt i et ældre parketgulv, og selskabet mener ikke, at disse revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På denne baggrund kan Dansk Boligforsikring A/S fortsat ikke yde erstatning for gulvet i Deres klients soveværelse."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Gulvet i soveværelset er et ældre parketgulv, hvor der med tiden er kommet revner mellem samlinger på maksimalt 4 mm. Der kan ved selskabets besigtigelse ikke konstateres nogen revner i selve gulvbrædderne eller problemer med gulvets bæreevne. Der fremlægges billeder, bilag …, 1-2, som viser gulvet og revnerne i mellem samlingerne.
…
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er noget usædvanligt i, at man i et ældre parketgulv vil kunne konstatere revner af den ovennævnte størrelse mellem samlinger. Forholdet afviger derfor ikke fra andre gulve af samme alder og stand og nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold andre bygninger af samme alder og stand. Forholdet opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 12/10 2009 til nævnet:

"Yderligere kan oplyses at der vedrørende revner i gulv i værelse er tale om 5 til 6 mm store revnedannelser som har både væsentlig kosmetisk men også sikkerhedsmæssig betydning, idet fjer og not ikke kan holde gulvet sammen ved belastning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"I forhold til gulvet i værelset er det stadig selskabets opfattelse, at forholdet alene er af kosmetisk karakter, og det ikke har nogen betydning i forhold til brugen af rummet."

Ad. 5 Overligger i havestue:

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 over for nævnet anført:

"Dette forhold er ikke tidligere anmeldt til selskabet, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at behandle det.

Selskabet vil derfor besigtige forholdet, og herefter vende tilbage med vores stillingtagen til forholdet."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 29/9 2009:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der ikke er tale om en overligger. Ved besigtigelsen bliver det ligeledes omtalt som en rem, hvilket det ikke er. Der er tale om yderste/nederste lægte på havestuen.

Der henvises til punkt 1.b. i mit brev af 2. juli 2009, hvoraf det fremgår, at …-gruppen har anerkendt, at dække dette forhold.

Forholdet er derfor dækket af en anden forsikring, og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 12/10 2009 til nævnet:

"Vedrørende udestuen, bemærkes at der er opsat en bjælke, men at denne ikke er egnet til formålet. Yderligere mangler der opsætning af rend-jern, således at tagrenden ikke er korrekt monteret og i overensstemmelse med gældende regler.

Min klient er af den opfattelse at skaderne ikke kan afhjælpes for de af tømreren oprindelige tilbudte kr. 46.900,00, idet der nu er hengået 2 år siden tilbuddet blev indhentet.

I øvrigt er min klient af den opfattelse at der ikke er den nødvendige isolering eller vindpap i murværk, vægbeklædning, hvilket er årsag til at luft blæser ind i konstruktionen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"For så vidt angår bjælken klagers advokat omtaler, antager selskabet, at det er det forhold selskabet behandler, som pkt. 5, i brev af 29. september 2009 til ankenævnet. Dette forhold har …-gruppen ydet erstatning for, hvorfor det ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Klagers advokat bemærker, at der ikke er den nødvendige isolering eller vindpap i murværk, vægbeklædning. Dette forhold har selskabet ikke behandlet tidligere. Dog skal jeg oplyse, at det er klager der skal sandsynliggøre, at der er et dækningsberettiget forhold. Klager eller dennes advokat bedes derfor begrunde opfattelsen yderligere, og gerne direkte til selskabet.

Således at forholdet bliver behandlet efter den almindelige sagsbehandlingsprocedure i selskabet herunder muligheden for genbehandling og ikke direkte ved nærværende sag i ankenævnet."

Ad. 6 Mug og skimmelsvamp I værelse:

På vegne af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte den virksomhed, hvori han er ansat, i skrivelse af 23/7 2008:

"*Ad skimmel i værelse*
Der er tale om et skjult forhold, der er konstateret ved fjernelse af tapetet."

Selskabet anførte i skrivelse af 3/11 2008 til klagerens advokat:

"**Ad 3 - Skimmel i værelse.**

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der ikke kunne registreres skimmel ved besigtigelsen. Deres klient foreviste ved besigtigelsen nogle små pletter, som formentlig er fedtpletter. Ved besigtigelse ind i de borede huller i væggen kunne der ej heller konstateres skimmel. Der kunne alene konstateres en helt sædvanlig vægkonstruktion der ikke bar præg af fugtproblemer eller skimmel.

Da der således ikke kunne konstateres skimmel på Deres klients ejendom, skal jeg beklage ikke at kunne tilbyde dækning."

Klagerens advokat indsendte en materialeprøve af tapet fra klagerens ejendom til Dansk Bygningsanalyse, der i skrivelse af 11/3 2009 anførte:

"**Konklusion**
Der kan på fremsendte materialeprøve MA1 konstateres vækst af fugtskadeskimmelsvampe - herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'.

Vi kan ikke udelukke, at de konstaterede skimmelsvampe vil påvirke det biologiske indeklima negativt.

Hvorvidt de konstaterede skimmelsvampe vil kunne forringe indeklimaet afhænger især af:

- omfanget af skimmelsvampeangrebet.

  By og Byg-anvisning 204 ('Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger') fra Statens Byggeforskningsinstitut angiver, at det kan være forbundet med stor sundhedsmæssig risiko at opholde sig i rum på 15-20 m2, hvis der i rummet forekommer skimmelsvampevækst på mere end 3 m2.

  Samme anvisning anfører, at rum, hvor der er konstateret vækst af de såkaldte 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe', ikke bør anvendes i perioden, indtil skimmelsvampesanering er foretaget. Chaetomium globosum er en af de 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe', da den er i stand til at producere giftstoffer, se senere.

- om der er tale om en stor tilførsel af skimmelsvampesporer til indeluften fra de angrebne områder.

- om eventuelle lugtstoffer fra skimmelsvampene forekommer i indeluften i koncentrationer, der virker generende.

Såfremt der er tale om større arealer angrebet af skimmelsvampe, anbefaler vi, at årsagen til og omfanget af skimmelsvampeangrebet samt luftens/støvets indhold af skimmelsvampe i opholdsrum undersøges ved en besigtigelse på stedet for at klarlægge et eventuelt indeklimaproblem. Vi er gerne behjælpelige med en sådan undersøgelse."

Selskabet anførte i skrivelse af 1/5 2009 til klagerens advokat:

"Dansk Boligforsikring A/S fastholder sin afgørelse af 3. november 2008. Selskabet kan således stadig ikke anerkende dette anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade.

Det fremgår af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S, at rapporten er baseret på 1 stk. fremsendt materialeprøve til undersøgelse for skimmelsvamp, og at der er konstateret tilstedeværelse af skimmelsvamp på materialeprøven.

Skimmelsvamp er som udgangspunkt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da det ikke er en bygningsnedbrydende svamp. Skimmelsvamp kan dog rent undtagelsesvis være omfattet af ejerskifteforsikringen, såfremt der er tale om massive angreb.

Henset til, at selskabets konsulent ved sin besigtigelse ikke har kunnet finde tegn på skimmelsvamp, må selskabet afvise, at der er tale om massive angreb af skimmelsvamp. Mindre forekomster af skimmelsvamp bag tapeter el.lign. er på ingen måde unormalt på en ejendom fra 1964, der i forhold til nutidens standard er dårligt isoleret og derfor oftere har kuldebroer, som kan give grobund for mindre mængder skimmelsvamp.

På denne baggrund kan Dansk Boligforsikring A/S fortsat ikke yde erstatning for skimmelsvamp i Deres klients ejendom."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ved selskabets besigtigelse kunne der ikke konstateres skimmelsvamp. Klager foreviste nogle mindre pletter på fjernet tapet. Der kunne heller ikke ses skimmel i de borede huller i væggen. Klager har efterfølgende indsendt billeder (klagers bilag …) samt en rapport fra Danskbygningsanalyse. Af billederne fremgår det, at der er pletter på tapetet i et meget begrænset område. Det skal hertil bemærkes, at der på tre er klagers billeder, er afrevet tapetstykker fra væggen. Det kan ses, at det er de samme tapetstykker, der er på billederne blot taget fra forskellige vinkler. Billeder viser derfor alene et mindre område med skimmel. Der fremlægges to billeder fra besigtigelsen, som bilag …, 1-2, til at vise der alene er skimmel i et mindre omfang.

Ud fra indsendt materialeprøve kommer Dansk bygningsanalyse frem til der er skimmelsvamp, dog fremgår det ikke hvor materialeprøven er taget. Dansk bygningsanalyse har således alene taget stilling til en indsendt materialeprøve, og angiver alene at der er skimmelsvamp på den prøve. De udtaler sig ikke om omfanget af skimmelsvamp og årsagen hertil.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er noget usædvanligt i mindre forekomster af skimmelsvamp i en ejendom fra 1964. Skimmelsvamp kan konstateres i de fleste boliger i et større eller mindre omfang, da sporerne findes naturligt i luften. Da skimmel ikke er en trænedbrydende svamp, er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre det er en følgeskade af en dækket skade eller i sig selv er så massivt, at det alene udgør en skade. Ankenævnet har i kendelserne 73.332 og 73.258 givet forsikringsselskaberne medhold i, skimmelsvamp ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Idet selskabet ikke har kunnet konstatere massivt skimmel eller en anden skade, der giver pletterne på væggen, finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at forholdet medfører, at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 12/10 2009 til nævnet:

"At forekomsten af skimmelsvamp er omfanget rigt dokumenteret ved de af mig fremsendte billeder og den af mig fremlagte rapport.

Min klient har i perioden fra klagens indgivelse og til dato haft to anfald af nældefeber som hun tilskriver påvirkning fra de konstaterede katomium globosum bensilinum spp jfr. bilag ...

Da min klient ikke har den fornødne tillid til de af forsikringsselskabet indhentede erklæringer, idet de afviger væsentlig fra de bilag og dokumentationer min klient har fremskaffet, vil jeg foreslå at Ankenævnet for Forsikring eventuelt indhenter det nødvendige materiale."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"Klagers advokat anfører, at forekomsten af skimmelsvamp er rigt dokumenteret. Her henledes ankenævnets opmærksomhed på, at den analyse, der foreligger i sagen, fra Danskbygningsanalyse, ikke tages stilling til omfang, årsag eller udbedringsmetode, da analysen alene er lavet ud fra en materialeprøve. Ved selskabets besigtigelser kunne der ikke konstateres forekomst af skimmelsvamp i det pågældende værelse. Det er vores opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at ejendommen på overtagelsestidspunktet var ubrugelig på grund af skimmelsvamp. Forholdet er derfor under alle omstændigheder ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Ad. 7 Ulovlig el:

På vegne af den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, anførte den virksomhed, hvori han er ansat, i skrivelse af 23/7 2008:

"*Ad stikkontakt i stuen*
Det trækker ind ved stikkontakten. Det kan diskuteres om der tale om et forhold omfattet af skadesbegrebet. Under alle omstændigheder er det ikke et forhold der skal konstateres ved den visuelle besigtigelse, der i et vidt omfang bygger på en stikprøvekontrol.

Ad blød ledning til havebelysning
Der er tale om en ulovlig installation og forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet anførte i skrivelse af 3/11 2008 til klagerens advokat:

"Det fremgår af rapporten fra …-gruppen af 23. juli 2008 at Deres klient oplever, at det trækker fra stikkontakten. Ved besigtigelsen oplyser Deres klient, at det er stikproppen, der er problemet.

Indledningsvist skal jeg bemærke, at trækgener fra en stikkontakt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres nogen skade på kontakten eller omgivelserne og da træk i sig selv ikke opfylder skadebegrebet, er forholdet undtaget forsikringsdækning.

Såfremt der er tale om en stikprop, der ikke virker, er det konsulentens opfattelse, at der også her er tale om et bagatelagtigt forhold. Som husejer kan man være nødt til at udføre min-

dre reparationer eller vedligeholdelsesopgaver på sin ejendom - udskiftning af en stikprop på en ledning, hører ind under sådanne småopgaver.

Eventuel udbedring kan også bestå i at klippe ledningen af på begge sider og spartle hullet til.

Jeg skal på den baggrund beklage, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen idet skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke er opfyldt. Jeg skal i den forbindelse også henlede Deres opmærksomhed på kommentarerne omkring dette punkt i rapporten fra …-gruppen."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Klager angiver i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring under sagsfremstillingen efter punkt 5: Ulovlig elinstallation.
Klager har i forhold til elinstallationer anmeldt stikkontakten i stue. Selskabet antager derfor, at det er dette forhold klager ønsker behandlet af Ankenævnet. Såfremt dette ikke er tilfældet opfordres klager til at anmelde øvrige forhold vedrørende ejendommens elinstallationer til selskabet.

I forhold til stikkontakten i stue fremgår det af …-gruppens brev af 23. juli 2008, at klager oplever, at det trækker fra stikkontakten. Ved selskabets besigtigelse oplyser klager, at det er stikproppen, der er problemet.

I forhold til trækgener fra en stikkontakt er det selskabets opfattelse, at træk i sig selv ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 (citeret ovenfor).

En stikprop, der er defekt, henhører under almindelige reparations/vedligeholdelsesarbejde på ejendommen. Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, men at der er tale om et bagatelagtigt forhold, som hører under almindelig vedligeholdelse. Selskabet finder det derfor ikke sandsynliggjort, at forholdet er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 12/10 2009 til nævnet:

"Vedrørende den ulovlige el-installation drejer det sig om tilslutning af gummiledning til en stikkontakt med direkte murgennemføring og nedgravning af gummiledning til havebassin."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"Klagers advokat oplyser, at den ulovlige el-installation omhandler tilslutning af gummiledning fra et havebassin til en stikkontakt. Jeg har kontaktet …-gruppen, der oplyser, at de har anerkendt at dække blød ledning gennem facade i havestue. Ud fra ejendommens plantegning og selskabets billeder af forholdet er der tale om det forhold …-gruppen har dækket. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5."

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.
…
4.1
- 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.

…
4.5
- 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.

4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

…
4.8
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at eventuel utilfredshed med den beskikkede bygningssagkyndige under huseftersynsordningen samt erstatningen fra denne må indbringes for Ankenævnet for Huseftersyn.

Ad. 1 tagrender:
Ud over de forhold, hvortil der er tilbudt dækning fra selskabet og den beskikkede bygningssagkyndige, findes tagrendekonstruktionen ikke at medføre nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ad. 2 Vinduer:
Ud over de forhold, hvortil der er tilbudt dækning fra den beskikkede bygningssagkyndige, findes vinduerne ikke at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Ad. 3 Vinkelrygning på hovedbygning:
Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er revnede tagplader med risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen til følge. Af en note til rapporten fremgår blandt andet, at risiko for frostprængning er til stede, og at udskiftning bør påregnes. Begrænset levetid bør påregnes. Dette forhold har fået karakteren K2.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet, og skaden er herefter undtaget dækning i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser

Ad. 4 Gulv i soveværelse:
Allerede fordi huset er overtaget med gulvtæpper, skal det alene vurderes, hvorvidt gulvene kan anvendes som underlag for sådanne. På dette grundlag kan det ikke kritiseres, at selskabet ikke anser skaden for dækningsberettigende. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at gulvenes konstruktion ikke kan anvendes som underlag for tæpper.

Ad. 5 Overligger i havestue:
Ud over de forhold, hvortil der er tilbudt dækning fra den beskikkede bygningssagkyndige, findes overliggeren i havestuen ikke at medføre nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ad. 6 Mug og skimmelsvamp i værelse:
Det er ikke af klageren sandsynliggjort, at det er fejl ved bygningen, der bevirker skimmelsvamp, ligesom omfanget af skimmelsvampen ikke er dokumenteret. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde dækning til afhjælpning af den anmeldte skimmelsvamp.

Ad. 7 Ulovlig el:
Der findes ikke at være dokumenteret dækningsberettigende forhold ud over dem, der er blevet erstattet af den beskikkede bygningssagkyndige.

Som følge af ovenstående

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen