856/10

Den 29. november 2010 blev i sag nr. 77.631:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendom.

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

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/9 2007. Af tilstandsrapport fremgår, at den forsikrede ejendom er opført i 1961. Ejendommen er siden er blevet om og tilbygget i 1978/79 og igen i 1989.

Ved handlens indgåelse blev udarbejdet købsaftale, hvori parterne bl.a. har aftalt:

"**REDUCERET KØBESUM:**
Som kompensation og til fuld & endelig afgørelse for diverse fejl og mangler anført i tilstandsrapport af den 7.9.2007, er købesummen i henhold til nærværende, blevet reduceret med kontant kr. 95.000 i forhold til udbudsprisen."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

…

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er trænedbrydning i flere hjørneinddækninger samt nogle skævtsiddende brædder i facadebeklædning. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugtskader.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Der er nedbøjning i listelofter i stue.
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve knirker i områder. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i opklodsning og vurderes uden betydning for gulvets bæreevne og funktion."

I forbindelse med handlen fik klageren tillige udleveret den tidligere tilstandsrapport dateret den 19/2 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	3	Lofter og tagryggen hænger lidt over stuen."

Ved skrivelse af 16/10 2008 anmeldte klageren en række forhold vedrørende den forsikrede ejendom.

En taksator fra selskabet besigtigede den 1/12 2008 ejendommen og har i rapport af 17/12 2008, om de forhold, der ses indbragt for Ankenævnet for Forsikring, anført:

"**Besigtigelse**
Besigtigelsen påbegyndes i selskab med FT's tømrer, der gennemgår de konstruktive forhold, som er anmeldt.
1.1
FT påtaler at hele ejendommen er skæv, ude af lod, som følge af at der er forkert tryk fra taget, som medfører at vægge presses ud af lod.
Dette konstateres med loddestok, ved skillevæggen mellem køkken og stue, som viser at ydervæg i stue mod syd ses med 15 mm ude af lod, og 40 mm på ydervæg mod nord.

Konklusion
Sommerhuset er opført i 1961, byggeskikken og lovgivningen for sommerhuse var på daværende tidspunkt meget spinkel.
Åskonstruktionen er understøttet på tværgående skillevægge, skillevægge skal desuden virke som stabiliserende som ydervægge.
Ofte var der tale om rene gør det selv projekter, hvor der ikke blev taget så meget hensyn til hvad der kunne holde og bære, og de der opførte husene var ofte mennesker uden tilstrækkelig viden omkring byggeteknik og skik og brug.
Det kan ikke konstateres om der er tale om underdimensionering eller blot dårligt håndværk, eller en kombination af begge dele.

Der er intet rent lovgivningsmæssigt at komme efter, idet der ikke på tidspunktet for ejendommens opførelse var nogen lovgivning på området.
Det er min vurdering at huset har stået sådan gennem mange år, der ses ikke umiddelbart at være overhængende risiko for skade, men blot et udtryk slid og ælde.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses anmærke forholdet:
Der er nedbøjning i listelofter i stue, anmærket med K1 under punkt 5.1

1.2
I forbindelse med opsætning af nyt køkken i ejendommen, nedrives tværgående skillevæg. Her påtales det at væggen ikke var konstrueret til at bære lasten fra taget.
FT har fået oplagt 200 x 400 bjælke til at bære tagkonstruktionen som erstatning for skillevæggen. Bjælken er oplagt på tværs af bygningens længderetning.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at FT har fjernet væggen, og har i forbindelse med fjernelsen selv udbedret forholdet ved at oplægge bjælke, som erstatning for den nedrevne tværgående skillevæg mellem den oprindelige gang og køkken.
Hvorvidt væggen ikke har været bærende eller forkert konstrueret, kan ikke konstateres, idet væggen er nedrevet.

Tilstandsrapporten
Der ses ikke at være anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. skillevægge. Det er min vurdering at BS ikke kunne have anmærket forholdet.

1.3 + 1.3.1
Det kan konstateres at der er nedbøjning på skillevæggen mellem stue og køkken.
Der er lavet en halvvæg mellem køkken og stue, hvor der desuden ses at være et dørhul. Dette medfører at der mod loftet ses en trekantskonstruktion hvor der er nedbøjning.
Trekantens funktion er dels, at holde de langsgående ydervægge sammen, samt understøtte åskonstruktionen.
Årsagen til nedbøjningen kan ikke konstateres, FT påtaler at der er tale om for stort tryk fra taget. Dette kan ikke konstateres da der er beklædning på begge sider af trekanten, hvorved det ikke kan konstateres hvorledes konstruktionen er opbygget.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at årsagen til nedbøjningen i vindueshullet mellem stue og køkken ikke kan fastslås, blot at der er nedbøjning.
Sommerhuset er opført i 1961, og hvordan huset oprindeligt har været bygget kan der kun gættes på.
Det er min vurdering at der ikke er nærliggende risiko for skade.
Udbedring af forholdet ses at være oplægning af bjælke som FT har gjort i modsatte ende af huset, hvis de vil undgå nedbøjningen.

Tilstandsrapporten
Der ses ikke at være anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. skillevægge.
Det er min vurdering at BS ikke kunne have anmærket forholdet.

Økonomi
Det er min vurdering at der kan oplægges bjælke for under 5000.- kr.

1.4 + 1.4.1
FT påtaler at ejendommens spær i stuen er underdimensioneret.
Ejendommen er opført med loft til kip.
Tagkonstruktionen er en åskonstruktion, hvor der er langsgående åse, bjælker der bærer saddelspær af mindre dimension.
Åskonstruktionen har vederlag på tværgående vægge og gavle.
Tværgående skillevægge skal virke som stabiliserende på ydervægge.
Det er ikke muligt at se saddelspær da de er over loftbeklædningen.
Åskonstruktionen er opmålt til: 125 x 125 mm, C-C 1200 mm, med en spændvidde i stue på 5300 mm.
Det kan konstateres at åskonstruktion har lettere nedbøjning.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af overslagsdimensionering at spær opfylder gældende krav til spærkonstruktioner på tidspunktet for ejendommens opførelse.
Nedbøjningen skal ses som et udtryk for opbrugt levetid, da ejendommen gennem de 47 år har været udsat for skiftende opfugtninger og temperaturer.
Oprindeligt har ejendommen været udført med tagpaptag, og det kan ikke afvises at det har været utæt på et tidspunkt.
Udbedring kunne være eftermontering af tilsvarende bjælke som er anvendt i køkken.

Tilstandsrapporten
Der ses ikke at være anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. spærkonstruktion.
Det er min vurdering at BS kunne have anmærket forholdet.

1.5
I spisestue ses loftet at være beklædt med profilbrædder.
Det kan konstateres at loftbrædder ligger løst mod den indvendige væg-bræddebeklædning og kan presses op med en hånd.
Det kan mærkes at det trækker ind ved loftbrædder.
Alder på konstruktionen kan ikke konstateres men FT påtaler at det ikke er den oprindelige konstruktion men en nyere tilbygning.
Det kan ligeledes konstateres at der ikke er konstant opvarmning i spisestue.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der ikke er skade, eller nærliggende risiko for skade som følge af loftbrædder ikke er fastgjort ved gavlvæggen.
Det er min vurdering at der er tale om sjusk.
Udbedring af forholdet ses at kunne gøres i forbindelse med tiltrængt efterisolering.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses ikke at have anmærkninger til forholdet.
Det er min vurdering at BS ikke kunne have anmærket forholdet da det ikke kan ses.

1.6
Yderbeklædningen på sommerhuset ses at være rupløjet yderbeklædnings brædder med fer og not. Det kan konstateres at der er isoleret med skum mellem fundament og beklædning.
Ved hjørne kan det konstateres at der ikke er anvendt isolering bag beklædningsbrædder.
Det var ikke muligt at konstatere om der er anvendt vindpap bag beklædningsbrædder. Det kan konstateres at terræn partielt ligger tæt på yderbeklædning.
Det kan konstateres at yderbeklædning partielt ikke er fastgjort i toppen.

Konklusion
Det konkluderes at der er tale om en ældre yderbeklædning med begyndende nedbrydning.
Alder kan ikke fastslås. Seneste registrerede omforandring er sket i 1989.
Yderbeklædningen ses at være den samme der er anvendt på hele ejendommen.
Det konkluderes at der ikke er foretaget en konstruktiv træbeskyttelse mellem terræn og yderbeklædning.

Udbedring
Udbedring af forholdet ses at være fri gravning langs fundament, med opfyld med sten.
Manglende fastgørelse af beklædningsbrædder, ses at kunne klares ved gennemgang med hammer og søm.
Der bør foretages aflukning mellem ventilationsriste og facadebeklædning for at hindre indtrængen af større skadedyr.
Anvendelse af skum mellem facade og fundament ses ikke at skulle behandles.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses delvis at anmærke forholdet:
Der er trænedbrydning i flere hjørneinddækninger samt nogle skævtsiddende brædder i facadebeklædning.
Note: forholdet bør udbedres for at hindre fugtskader.

BS anmærker ikke at terræn ligger højt.

1.7
Det kan konstateres at der er råd i udhæng ved skotrender.
Eternittaget ses at føre til overdækket terrasse, der kan ikke konstateres at der er monteret tagrender på tagfladerne mod syd vest.
Tagrender ses at være monteret på overdækket terrasse, der ses med meget lille fald.
Det vurderes at faldet er så lille at der ved nedfald af blade mv. vil kunne opstemmes så meget nedbør at vandet kan trænge baglæns ind i beboelsens tagkonstruktion som så bliver opfugtet.

Konklusion
Det konkluderes at det lille fald på overdækket terrasse forårsager rådskader i tagudhæng og ved skotrender.
Der kan ikke konstateres vandindtrængen gennem utætheder i skotrenden, og der ses ikke at være tegn på vandindtrængen gennem loftet i beboelsen.
Det var ved besigtigelsen ikke muligt at besigtige skotrender oppefra.
Det vurderes at skotrender kan være med opbrugt levetid.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses delvis at anmærke forholdet:
Der er trænedbrydning i flere hjørneinddækninger samt nogle skævtsiddende brædder i facadebeklædning.
Note: forholdet bør udbedres for at hindre fugtskader.

1.8
FT oplyser at de i forbindelse med fjernelse af flydende gulv i køkken og gang opdagede at der ikke var lavet undergulv i gangen.
Det ses at der et område på omkring 1m^2 hvor der er brugt diverse brædder og pladestumper under det flydende gulv.
De frygter nu at der ikke er lavet undergulv i hele ejendommen.

Ved besigtigelsen kan det konstateres ved besigtigelse gennem lem til krybekælder, at konstatere at der under køkkengulvet er lavet undergulv.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at den partielle opfyldning med brædder og pladestumper under gulv i gangen.
Det er min vurdering at der på et tidspunkt har været etableret adgang til krybekælder gennem hullet, og at der efterfølgende er lavet en lappeløsning.
Det kan ikke undgås at der gennem snart 50 år bliver lavet forskellige tiltag i en sådan en ejendom.
Udbedring af forholdet ses at være udskiftning af gulv i gang.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses at have anmærkninger til gulve.
Trægulv knirker i områder.
Note: knirkende gulve kan skyldes svind i opklodsning og vurderes uden betydning for gulvets bæreevne og funktion.
Anmærket med K1 under punkt 6.1

Det er min vurdering at BS ikke kunne have anmærket forholdet yderligere.

1.9
FT påtaler ved besigtigelsen, at ventilationsriste er placeret for dybt i fundamentet i forhold til facadebeklædningen.
Det ses at der er hul mellem facadebeklædningen og ristene, således at der kan skabes adgang for mus og rotter, kan trænge ned i ejendommens krybekælder.
Dette mellemrum vurderes at være opstået i forbindelse med montering af facadebeklædning på et tidspunkt, hvor der måske er forsøgt at lave en opretning af facader.

Konklusion
I BR 61, Kapitel 13, stk. 5:
Når de ikke udføres støbt fundament skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, Jfr. Nærmere i indenrigsministeriets cirkulære af 21. april 1953.

Der er støbt fundament på ejendommen, men loven er ikke overholdt, idet der er mulighed for indtrængen af rotter ved ventilationsristene.

Udbedring af forholdet ses at være tilmuring af fundamenter ved ventilationsriste, dette kan gøres nedefra krybekælder.
Desuden vil det blive nødvendigt at inddække åbningen mellem rør og yderbeklædning, sådan at der ikke er adgang til hulrummet bag yderbeklædningen.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses ikke at have anmærkninger til ventilationsriste
Det er min vurdering at BS kunne have anmærket forholdet ved at kigge ind ventilationsriste.
…
3.2 Skadedyr i beboelsen
FT påtaler at der er mange skadedyr i beboelsen, alt lige fra sølvfisk til rotter.
Mus og rotter mener de at have fået styr på, men insekter er der så mange af at det er en plage.
FT mener at insekterne har så mange steder at komme ind, at det er en skade.

Konklusion.
Der er tale om et gammelt sommerhus der er dårligt vedligeholdt.
Der er intet ualmindeligt i at der er mus og rotter i et sommerhus.
At der er mange insekter i sommerhusområder er helt normalt forekommende, hvor der er mere varieret vegetation, og hvor husene er ringere udført end f.eks. i et parcelhus område.
Desuden ses at mange småinsekter overvintrer i revner og sprækker, som der er mange af i et så gammelt sommerhus.
Selv i parcelhus områder kan det være et problem med insekter.
Man kan vel generelt sige at det er prisen for at bo tæt ved naturen. For at undgå insekter skal man have en lejlighed i en etageejendom.

Udbedring af forholdet.
Problematikken med mus og rotter ses at forsvinde når der monteres net under alle beklædningsbrædder.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses ikke at have anmærkninger til skadedyr.

BS skal kun vurdere det han ser.
…
3.6 vinduer kan ikke åbnes
FT påtaler at der i tilstandsrapporten er svaret ja til at alle vinduer fungerer.
Inde i spisestue, der står uden konstant opvarmning, fremviser FT at der skal bruges magt til at åbne vinduet.
FT oplyser at der er flere steder i beboelsen hvor vinduer ikke kan åbnes.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen at vinduer der ikke kan åbnes ikke er ualmindeligt i sommerhuse.
BS ses ikke at have anmærkninger til vinduer og døre, da han besigtiger ejendommen i september måned 2007.
Det er min vurdering at vindue der binder i spisestue, kan skyldes den manglende konstante opvarmning af boligen.
Det er min vurdering at vinduer i sommerhuse arbejder mere end hvis der er tale om et parcelhus hvor der tilstræbes en konstant opvarmning.
Kold fugtig luft far træet til at udvide sig, hvorved vinduesrammen låser sig fast til karmen.
Udbedring af forholdet ses at være en mere konstant opvarmning. Tilpasning af vinduer i forbindelse med vedligeholdelse. Alternativt isætning af plastvinduer.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten ses ikke have anmærkninger til vinduer

Det vurderes at BS ikke kunne have anmærket forholdet da der kun foretages stikprøvekontrol."

Selskabet har i skrivelse af 20/1 2009 meddelt klageren, hvilke forhold selskabet har vurderet som dækningsberettigende, og hvilket forhold selskabet ikke har fundet omfattet af forsikringen.

Klageren var utilfreds med selskabet afgørelse og har indhentet rapport fra et rådgivende firma. Af rapporten udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af ejendommen den 7/7 2009 fremgår bl.a.:

"Ejerne har revet en væg ned hvor det kunne konstateres at den bærende søjle var skåret over fordi der var en døråbning. Der er nu etableret en bjælke til at bære åsene. Dette forhold har givet mistanke om at de andre indvendige skillevægge har samme problem.

Undersøgelse 1 - skillevæg mellem stue og køkken
Det er konstateret at skillevæggen mellem køkken og stue har mange åbninger og den kan med meget stor sandsynlighed ikke understøtte tagåsene. I stuen har åsene stor nedbøjning, helt op til 7 cm. Væggen er beklædt med profilbrædder der er malet hvide inden for det sidste år (regnet fra 16.2.2009 som er Bolius første besigtigelse). Der er ved nærværende besigtigelse også synlige revner ved samlingerne i profilbrædderne, en indikation på at der er ustabilitet i bygningen og at åsene sætter sig.
…
Ovenstående billeder viser at der er svigt i de bærende konstruktioner i denne væg.

I forbindelse med demonteringen af profilbrædderne kunne man se at åsen gav efter. Det var nødvendigt at montere soldat som midlertidig understøtning. Denne står stadig i boligen.

Udvendigt kan sætningen på ca. 7 cm af tagåsene ses meget tydeligt på ydervæggen der er presset ud som følge af, at taget er trykket ned.
…
Undersøgelse 2 - skillevæg mellem stue og badeværelse
På baggrund af resultatet fra undersøgelse 1 blev der foretaget et tilsvarende destruktivt indgreb i skillevæggen mellem stue og badeværelse. Der blev taget hul på vægbeklædningen under kipåsen.

Nedenstående billeder viser at der er begrænset understøtning under kipåsen bestående af en 38 x 56 mm lægte der står skråt. Lægten er understøttet af overliggeren over døren til badeværelset. Kræfterne føres via den vandrette døroverligger til lodrette stolper på siden af døren. Der er ikke foretaget undersøgelse af understøtning af de 2 andre åse.
…
Undersøgelse 3 - Spisestue i vinkelbygning
I spisestuen blev der foretaget destruktivt indgreb i gavl mod have og i væg mod eksisterende bolig. Formålet var igen at undersøge understøtning af kipåsen.
…
Over vinduet i gavlen er det således kun en bjælke på 50 x 100 mm der bærer taglasten fra kipåsen. På væggen mod badeværelset kunne det ikke konstateres hvorledes den vandrette bjælke var fastgjort til den bagvedliggende konstruktion og dermed heller ikke hvorledes kræfterne blev ført videre ned i bygningen.

Undersøgelse 4 - Soveværelse i vinkelbygning samt værelse
I soveværelset er konstruktionen den samme som i spisestuen. Der er en kipås der ligger af på gavlen og et vindue under. I soveværelset blev der ikke foretaget destruktivt indgreb fordi repræsentanten fra forsikringsselskabet ikke ønskede det. Det blev vurderet at konstruktionen var den samme som i spisestuen, da de 2 vinkelbygninger er opført samtidigt.
…
Øvrige forhold

Udvendig beklædning
Den udvendige beklædning på gavlen af vinkelbygningen ved spisestuen, er meget nedbrudt og brædderne har trukket sig så meget at der er åbninger mellem brædderne. Det medfører stor vandpåvirkning på den bagvedliggende konstruktion og risiko for fugt og rådskader.

Det er konstateret at der er problemer med ventilation af konstruktionen, der er monteret vandrette lægter til beklædningen og dette spærrer for ventilationen. Flere steder er der ved terræn tætnet med fugeskum bag ved brædderne.
…
Ved besigtigelsen blev følgende forhold også bemærket:

- Manglende isolering i gulv
- Uisoleret vandrør i krybekælder
- Knækket understøtning af gulvkonstruktion i krybekælder
- Utilstrækkelig rist til udluftning af krybekælder
- Sålbænke under vinduer udført uden vandnæse/drypkant
- Vinduer og døre der binder, kan være resultat af bygningens ustabilitet.
- Dårlig inddækning af ved overgang fra tag på hus til overdækning af terrasse.

Ovenstående forhold fremgår ligeledes i Bolius rapport af. 3.3.2009 og der henvises derfor til denne.

I telefonsamtale i december 2009 oplyser ejeren at der siden Bolius besigtigelse i juli er sket en yderligere sætning af væggen mellem køkken og stue. I mellem profilbeklædningsbrædderne er der nu åbent således at man kan kigge igennem væggen. Ligeledes er vinduer og døre blevet sværere at åbne og lukke.

Dette bestyrker mistanken yderligere om at bygningen ikke er stabil.

Ejer oplyser endvidere at der er mange problemer med mus i bygningen. De kravler rundt i vægge og på lofter.

Konklusion
Forholdende omkring bygningens stabilitet og manglende understøtning af tagkonstruktionen er meget alvorlige og der skal foretages udbedringer snarest muligt.

Hele det bærende og stabiliserende system skal gennemregnes af en ingeniør således at man kan få et overblik over de tiltag der er nødvendige for at sikre stabiliteten i huset og bæreevnen af konstruktionerne der indgår i det bærende system. Det gælder også eftervisning af allerede etableret bjælke i køkken samt alle bjælker over vindueshuller mv.

Forholdende omkring ydervægge er ligeledes alvorlige og der bør ske udbedringer snarest muligt for at sikre at der ikke sker følgeskader med råd i konstruktionerne."

De omtalte billeder er forelagt nævnet.

Rapporten har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorefter klageren efter indsigelse over for selskabet ved skrivelse af 15/1 2010 har indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af de forhold, der er redegjort for i rapporten. Desuden kræver klageren sine advokatomkostninger dækket.

Selskabet har i svarskrivelse af 23/2 2010 til nævnet anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.
…
Klager anmeldte i alt 26 forhold ved skadeanmeldelse af 16. oktober 2008.
…
På baggrund af besigtigelsesrapporten blev der den 20. januar 2009 fremsendt en afgørelse (bilagt af klager). Dansk Boligforsikring A/S har dækket ulovlige el-installationer, men forholdene ses endnu ikke udbedrede.

Efterfølgende er ejendommen blevet genbesigtiget d. 7 juli 2009, hvor klager blev repræsenteret af to konsulenter fra Bolius. Der opstod nogle misforståelser omkring mødet, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S først vendte tilbage en konklusion på mødet ved brev af 6. november 2009. De nærmere omstændigheder omkring besigtigelsen d. 7. juli 2009 er beskrevet i dette brev, der vedlægges som **bilag …**

Dansk Boligforsikring A/S har ved brev af 6. november 2009 anerkendt en kulancemæssig dækning af en forstærkning af skillevæggen mellem stue og køkken.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Indledningsvist er det besynderligt at klager ønsker at opnå dækning i henhold til Bolius rapport af 16. december 2009, og det til trods aldrig har fremsendt den pågældende rapport til Dansk Boligforsikring A/S.

Desuden må det undre, at klager i sin sagsgennemgang undlader at gøre opmærksom på at Dansk Boligforsikring A/S kulancemæssigt har anerkendt at dække en forstærkning af væggen mellem stue og køkken.

Helt generelt bærer klagers skadeanmeldelser præg af at man tilsyneladende fra sælger og/eller ejendomsmægler har fået det indtryk, at der var tale om en ejendom der var velisoleret og egnet til helårsbeboelse, således som den ifølge besigtigelseskonsulentens oplysninger anvendes af klager.

Ejendommen er et typisk selvbygget sommerhus fra starten af 60'erne, der i gennem tiden er blevet til og ombygget. Seneste større ombygning er sket i 1989, men de konstruktioner som er skadeanmeldt ses at vedrører konstruktioner fra 1963 og en ombygning i 1978-79.

Bygningens stabilitet (billede 1 - 12):
Vedrørende de forhold som fremgår af Bolius-rapporten kan oplyses, at Dansk Boligforsikring A/S - som oplyst ovenfor - kulancemæssigt har dækket forholdet der beskrives under punktet 'undersøgelse 1 - skillevæg mellem stue og køkken'.

Vedrørende de øvrige forhold (undersøgelse 2 - 4) har Bolius beskrevet de fundne konstruktionsopbygninger, men ses ikke at have foretaget nærmere beregninger af konstruktionernes stabilitet.

Tilstandsrapporten ses at anmærke nedbøjningen i loftet med karakteren K1. Samme karakter fik nedbøjningen i tilstandsrapporten fra 2004. I tilstandsrapporten fra 2004 har den bygningssagkyndig i en note anført, at der vurderes at være tale om en naturlig nedbøjning og der ikke er fare for konstruktioner.

Besigtigelseskonsulenten har i sin rapport (bilag …) tilsvarende anført, at der efter hans mening er tale om nogle ældre skævheder og nedbøjninger, der ikke medfører nærliggende risiko for skade.

Da der er tale om konstruktioner der er minimum 30 år gamle, har Dansk Boligforsikring A/S afvist at dække de konstaterede skævheder i lofter m.m. Selskabet har dog - som nævnt ovenfor - accepteret en kulancemæssig dækning af en forstærkning af væggen mellem stue og køkken.

Selskabet har dækket kulancemæssigt idet der ikke ses at være sket skader (bortset fra de ældre skævheder) og, det ikke er muligt at fastslå om der eventuelt er sket en forøgelse af skævhederne som følge af de arbejder klager selv har udført i forbindelse med fjernelsen af en væg i den anden ende af køkkenet.

At Bolius i konklusionen anfører at: 'forholdene omkring bygningens stabilitet og manglende understøtning af tagkonstruktionen er meget alvorlige og der skal foretages udbedringer snarest muligt', er udokumenteret og modsiges af at konstruktionerne har stået i 30-40 år. At man givetvis skal være opmærksom på husets stabilitet i forbindelse med ombygninger, er ikke forhold som vedrører ejerskifteforsikringen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke vedrørende tagkonstruktionen har sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af tagkonstruktionens opbygning og dimensionering.

Endelig er klager gennem begge de fremlagte tilstandsrapporter blevet gjort opmærksom på skævhederne i loftet, ligesom det af tilstandsrapporten fra 2007 - under generelle kommentarer - fremgår, at der må påregnes enkelte forbedringer især omkring tagkonstruktion og vådrum inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

Udvendig beklædning (billede 13 - 14):
Ejendommens træbeklædning ses at være udført med lodret stående brædder med fer og not. Beklædningen vurderes at være ældre, formentligt mere end 20 år gammel, og ses med begyndende nedbrydning flere steder.

Tilstandsrapporten fra 2007 anmærker under pkt. 3.1:
K2 Der er trænedbrydning i flere hjørneinddækninger samt nogle skævtsiddende brædder i facadebeklædning.
Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugtskader.

Det vurderes ikke at det anmeldte forhold går ud over hvad klager har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning og bygningens alder.

Øvrige forhold:
Det forhold at ejendommen er dårligt isoleret, er ikke usædvanligt for et sommerhus opført i 1963. Huset har ikke været tænkt som beboelse i vinterhalvåret, og er købt som et sommerhus. I det omfang klager fra sælger eller ejendomsmægler har fået stillet i udsigt, at huset var egnet til helårsbeboelse, må et eventuelt krav rettes mod disse.

At en understøtningen under gulvet er knækket vurderes at være et bagatelagtigt forhold som alene består i, at en gasbeton sten er knækket. Det er umiddelbart muligt for klager at udskifte med en ny sten, se billede 15.

Forholdet ses desuden anmærket under pkt. 6.1. i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Rist til udluftning af gulvkonstruktionen er placeret lidt for dybt i fundamentet. Forholdet har ikke medført skader, men hullet bør lukkes fx med cement eller med eternitplade. Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet med henvisning til at forholdet er bagatelagtigt og ikke har medført skader på huset, se billede 16 - 18.

At sålbænke er udført uden vandnæse/drypkant er ikke et forhold der har medført skader på ejendommen. Der er tale om vinduer, som minimum er 20 år gamle. Forholdet ses ikke at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se billede 1, 2 og 16.

At vinduer og døre binder, er ikke i sig selv en skade. Forholdet kan skyldes en årstidsbestemt opfugtning. Klager har ikke sandsynliggjort, at der er tale om forhold, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Besigtigelseskonsulenten har i øvrigt alene fået forevist vinduer der binder.

Den overdækkede terrasse er ikke omfattet af tilstandsrapporten eller af forsikringsdækningen, og selskabet har derfor ikke forholdt sig denne konstruktion, se billede 3, 4, 19 og 20.

3. Konklusion
Klagers ejendom ses ikke at afvige fra hvad der er almindeligt for tilsvarende ældre sommerhuse. Huset er bygget i lette konstruktioner, der dog ses at have fungeret efter formålet i 30-40 år. Ejendommens alder og konstruktion medfører, at der må forventes en del vedligehold, af bl.a. yderbeklædningen - herunder udskiftning af nedbrudte brædder.

De anmeldte forhold går ikke ud over hvad klager har kunnet forvente på baggrund af husets alder og konstruktion, samt tilstandsrapportens anmærkninger, og klagen bør derfor afvises."

De af selskabet omtalte billeder er forelagt nævnet.

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til i skrivelse af 8/3 2010 at fremkomme med følgende bemærkninger:

"**1. Kommentarer til indledning:**
Indledningsvist bemærkes det, at det af klager opnåede nedslag på 95.000, som angivet i selskabets indledning, skyldtes konkrete fejl nævnt i tilstandsrapport og dermed ikke relevant for nærværende sag.

Dernæst bestrides det at Bolius A/S var partsrepræsentanter ved besigtigelse 7. juli 2009 på klagers ejendom. Klager var fremmødt på adressen ved besigtigelsen, sammen med egen håndværker. Formålet med besigtigelsen 7.juli 2009 var en genbesigtigelse af ejendommen med henblik på udførelse af destruktive indgreb i ejendommen som anbefalet i tidligere rapport udarbejdet af T.R.S., Bolius A/S. Dansk Boligforsikring har på intet tidligere tidspunkt gjort indsigelse mod Bolius' habilitet eller uafhængighed, ligesom man ikke har gjort indsigelse mod anvendelsen af Bolius A/S som skønsmand i forbindelse med de af klager anmeldte forhold. Det må bero på en fejl fra selskabets side at man benævner Bolius som partsrepræsentanter.

2. Kommentarer til indklagedes opfattelse af sagen:

Det er ikke korrekt at den af Bolius' udarbejdede rapport ikke er fremsendt til selskabet, desværre har klager måtte konstatere at selskabet på intet tidspunkt har anerkendt modtagelsen af skrivelser fra klager, ligesom det har været svært, generelt at få besvaret henvendelser til selskabet, hvorfor man naturligvis formodede dette også gjorde sig gældende i det konkrete tilfælde.

Det er korrekt at selskabet pr. kulance har anerkendt at dække en forstærkning af væggen mellem stue og køkken, dette vil efter klagers opfattelse kræve at der udføres en statisk ingeniørberegning af de pågældende arbejder, selskabet har ikke anerkendt at dække ingeniørberegninger af arbejdet, hvorfor arbejdet ikke er udført, og det i klagen anførte fastholdes.

Selskabets bemærkninger om, at den indgivne skadesanmeldelse bærer præg af, at klager skulle have fået fejlinformationer fra ejendomsmægler/ sælger er ikke relevant for sagen. Ligeledes tages der afstand fra selskabets bemærkninger omkring klagers anvendelse af sommerhuset. Klager skal opfordre selskabet til at behandle sagen professionelt, uden bemærkninger som ikke synes relevante for sagen.

Endelig bestrides det at det alene er konstruktioner fra 1960 og 1978-79 som er skadesanmeldt, idet det fra klagers side gøres gældende at hele huset vrider sig, og at der efter klagers maling af huset, er konstateret nye revner i bygningsdele fra 1960, 1978-79 samt 1989.

3. Kommentarer til Bygningens Stabilitet
Vedr. undersøgelse 1: selskabet opfordres til at oplyse, hvorvidt selskabets kulancemæssige dækning også omfatter ingeniørberegninger af arbejdet.(1)

Vedr. undersøgelse 2-4: Det er korrekt at Bolius A/S vedr. ikke har foretaget nærmere beregninger af konstruktionernes stabilitet. Ved besigtigelse af 7. Juli 2009 tilkendegav selskabets repræsentanter at det ikke var nødvendigt med pågældende beregninger, da det med alt tydelighed fremgik, at der var fejl i konstruktionen. Selskabet har ikke på noget senere tidspunkt overfor klager eller Bolius A/S gjort gældende, at man manglede beregninger på de pågældende undersøgelser. Selskabet opfordres til at dokumentere at man har udbedt sig at de pågældende beregninger blev udført.(2)

Selskabets repræsentant ved besigtigelsen 7. Juli 2009 oplyste endvidere at det ikke var nødvendigt med yderligere destruktive indgreb, end de indgreb som blev udført ved besigtigelsen. Det var selskabets repræsentant som gjorde gældende, at de pågældende indgreb var fyldestgørende idet, der blev foretaget destruktive indgreb i bygningsdele opført i 1960, 1978, 1979 samt 1989. Selskabets repræsentant stoppede den af klager medbragte tømrer, idet selskabets repræsentant ikke fandt det nødvendig med yderligere indgreb.

Selskabet anfører i sit svar til den indgivne klage, at nedbøjning i loft er angivet med en K1 i såvel tilstandsrapport fra 2007 samt tidligere tilstandsrapport 2004, ligesom det er anført at der er tale om en naturlig nedbøjning og at der ikke er fare for konstruktioner.

Ifølge Bolius må en naturlig nedbøjning ikke overstige 1/400 af spændvidden, idet konkrete tilfælde med en spændvidde på 5,3 meter, vil det sige 1,3 cm. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at nedbøjning udgjorde 7 centimeter. Såfremt selskabet fastholder det i tilstandsrapporterne anførte, må det således formodes at der sker en hastig forværring af nedbøjningen, og at dette har en ikke ubetydelig fare for konstruktionerne, hvorved der er tale om en dækningsberettiget skade.

Hvad angår selskabets bemærkninger om at klager selv skulle have udført arbejder i forbindelse med fjernelse af en væg i den anden ende af køkkenet, bestrides dette. Arbejdet er udført af uddannet tømrer, som dog valgte ikke at fortsætte arbejdet da man konstaterede husets tilstand. Arbejdet er efterfølgende blevet understøttet med henblik på selskabets stillingtagen til dækning af skaden.

Hvad angår selskabets bemærkninger omkring manglende dokumentation for Bolius' konklusion om at 'forholdene omkring bygningens stabilitet og manglende understøtning af tagkonstruktionen er meget alvorlige og der skal foretages udbedringer snarest muligt.' gøres det gældende at dette er et nyt anbringende fra selskabet, hvorfor selskabet opfordres til at dokumentere at dette anbringende er gjort gældende tidligere (3), ligesom selskabet opfordres til at dokumentere at man har bedt skønsmanden om dokumentation for sin konklusion (4). Det må antages at Bolius som anerkendte rådgivere har kompetence til at udtale sig om de pågældende forhold.

Det kan oplyses at ved besigtigelse 7 juli 2009, påbegyndte den for klager deltagende tømrer at gå ind i væggene, her måtte det konstateres at taget begyndt at knage og brage. På baggrund af dette valgte Bolius at stoppe tømreren, og meddelte at arbejdet ikke måtte fortsætte inden taget var stabiliseret. Herefter satte tømreren en soldat op som stabilisering, og arbejdet fortsatte, dog med vinduer og døre åbne som alternative nødudgange såfremt bygningen/taget måtte styrte sammen.

Det gøres gældende at den i tilstandsrapporten anførte karakter K1 samt bemærkninger om 'at der må påregnes enkelte forbedringer især omkring tagkonstruktion og vådrum inden normal vedligeholdelse kan påregnes' ikke er beskrivende for de konstaterede skader. Da det må konkluderes at det anmeldte forhold går ud over hvad klager måtte har kunnet forvente, på baggrund af tilstandsrapportens karakter samt anmærkning, hvorfor det bestrides forholdet ikke er dækket af den tegnede forsikring.

4. Kommentarer til udvendig beklædning
Det bestrides at den i tilstandsrapporten angivne karakter samt anmærkning er dækkende for pågældende skade. Sammenholdt med anmærkning i Bolius' rapport, må det konstateres at det anmeldte forhold, går ud over hvad klager har kunnet forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning og bygningens alder.

5. Kommentarer til øvrige forhold
Klager har ved tidligere lejlighed, for at imødekomme selskabet, frafaldet krav om erstatning for isolering. Klager har dog grundet selskabets langsommelige sagsbehandling måtte konstatere en væsentlig forværring af skadedyr i klagers ejendom ved ikke uvæsentlig skade på isolering hvorfor krav om erstatning for isolering fastholdes.

Hvad angår rist til udluftning af gulvkonstruktionen, bestrides selskabets anbringende om dette ikke har medført skader. Det har kunnet konstateres at skadedyr er kommet ind i huset gennem pågældende rist og medført væsentlig skader på isoleringen overalt i huset, såvel inden klager overtog huset samt efter klager overtog huset. Klager har endvidere måtte konstatere at skadedyr nu er begyndt at forvolde skader på klagers køkken. Selskabet anvisning om at hullet kan lukkes med eksempelvis cement, er ikke håndværksmæssig korrekt, og vil medføre at der ikke er udluftning til gulvkonstruktionen. Klager fastholder at skaden er dækningsberettiget og bestrider indklagedes anbringende om at forholdet er bagatelagtigt. I så fald må selskabet anerkende skaden men henvise til klagers selvrisiko.

Hvad angår selskabets bemærkning om at besigtigelseskonsulent alene har fået forevist vinduer som binder, bestrides dette, besigtigelseskonsulenten fik endvidere forevist dør ind til kontor, samt dør til toilet som ligeledes binder. Samtlige vinduer i klagers ejendom binder, som følge af at ejendommen vrider sig. Forholdene er blevet konstant forværret i klagers ejertid.

6. Kommentarer til konklusion
Selskabet henviser adskillige steder til at forholdene er forventelige henset til bygningens alder, dette er udokumenteret fra selskabets side, og er et anbringende som hyppigt bliver gjort gældende i selskabets korrespondance, uden at dette anbringende dokumenteres yderligere.

7. Provokationer
Selskabet opfordres til at opfylde følgende provokationer fra klager idet manglende opfyldelse må tillægges processuelskadesvirkning for selskabet.

Selskabet opfordres til at oplyse, hvorvidt selskabets kulancemæssige dækning også omfatter ingeniørberegninger af arbejdet

Selskabet opfordres til at dokumentere at man har udbedt sig at beregninger blev udført vedr. undersøgelse 2-4.

Selskabet opfordres til at dokumentere, at anbringende om, at der mangler dokumentation for Bolius konklusion om at 'forholdene omkring bygningens stabilitet og manglende understøtning af tagkonstruktionen er meget alvorlige og der skal foretages udbedringer snarest muligt.', er gjort gældende i korrespondancen

Selskabet opfordres endvidere til at dokumentere at man har bedt skønsmanden om dokumentation for sin konklusion.

9. Bevisligheder
Klager skal foreslå at selskabets brev af 23. Februar 2010 forelægges Bolius A/S med henblik på indhentelse af Bolius' kommentarer. Klager er indforstået med at dække omkostningerne til Bolius, såfremt ankenævnet for forsikring ikke giver klager medhold i sin klage. Selskabet opfordres til at meddele, hvorvidt man indforstået med at der indhentes udtalelse fra Bolius A/S, og omkostningen hertil fordeles af Ankenævnet for Forsikring, under henvisning til Ankenævnets afgørelse i nærværende klagesag."

Herudover har klageren fremsendt en tidligere udarbejdet rapport, som er udarbejdet af det samme rådgivende firma, som er anvendt efterfølgende. Rapporten er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af ejendommen den 16/2 2009. Af rapporten fremgår:

"Efter overtagelsen og indflytning i boligen har ejerne oplevet flere forhold som har medført at Bolius nu gennemgår boligen. Ejerne har også kontaktet ejerskifteforsikringen pga. disse forhold og dette har foranlediget at boligen er gennemgået af en besigtigelseskonsulent fra rådgivende firma.

Sommerhuset er som nævnt opført i på forskellige tidspunkter. Først i 1963 og sidst i. Bygningsreglementer der ha været gældende er derfor 'Bygningsreglement for Købstæder og Landet' gældende fra 1. marts 1961, Bygningsreglementet af 77 samt Bygningsreglementet for småhuse 85. Disse reglementer omhandler også sommerhuse (kapitel 13).

Ejerne har selv oplistet punkter og besigtigelsen er fortaget udfra dette.

Der er skævheder i hele huset. De skævheder der er på sommerhuset er hovedsagelig på den nyere del.

Ejerne har revet en væg ned hvor det kunne konstateres at den bærende søjle var skåret over fordi der var en døråbning. Der er nu etableret en bjælke til at bære åsene. Dette forhold giver mistanke om at de andre indvendige skillevægge har samme problem, især den skillevæg mellem køkken og opholdsstue som har mange åbninger. For at d dette konstateret skal man nedtage vægge. Dette bør kun fortages hvis der samtidig er en repræsentant fra forsikringsselskabet til stede. Dette for at sikre der ikke bliver tvivl om hvordan konstruktionen er opbygget.

Skillevæggen mellem opholdsstue og køkken er, som nævnt, med mange åbninger og den kan med meget stor sandsynlighed ikke understøtte åsene. De øvrige skillevægge er meget spinkle og med åbninger placeret under åsene. Igen, for at få en sikker vurdering skal der åbnes i væggene og dette bør kun fortages når der er en repræsentant fra forsikringen til stede.

Taget er sadeltag med åse. Åsene/remmene er deformeret, de hænger. Spændvidden er minimum 5,3 meter. De er muligvis understøttet ved skillevægge men idet skillevægge er meget spinkle og med flere åbninger er det meget begrænset i hvor høj grad de understøtter. Såfremt de ikke understøtter, er spændvidden på åsene på op til 8-9 meter.

Åsene i stuen har stor nedbøjning. Op til 7 cm. spændvidden er, såfremt man antager at halvvæggen er bærende, 5,3 meter. Nedbøjningen må maksimalt være 1/400 af spændvidden. Dvs. nedbøjningen må være 1/400 x 530 cm = 1,3 cm. I dette tilfælde er nedbøjningen 7 cm. Reglen gælder for nye konstruktioner og idet tilbygningen er 20 år gammel kan man forvente at træet har givet sig mv. men ikke med 7 cm, hvilket er alt for meget. Hele huset er, ifølge ejerne, malet inden for det sidste år. Der er nu opstået revner ved samlingerne i profilbrædderne, igen en indikation på at der er ustabilitet i bygningen

Loftbeklædningen er ikke fastgjort i spisestuen. Dette kan give træk og loftsbrædderne indgår evt. i det stabiliserende system i boligen.

Yderbeklædningen på sommerhuset er brædder. Der er anvendt fugeskum flere steder imellem brædderne og soklen. Skummet kan være fugtsugende og skummet hindrer at der er ventilation i konstruktionen. Ved ydervæggen på gavlen ved badeværelset (vestgavlen) kunne det enkelte steder konstateres at bundremmen var nedbrudt. Man kunne pille stykker ud af træværket i bunden. Netop ved badeværelset er der et spring i facadebeklædningen. Man kan mærke at der bag den ydre beklædning er en beklædning bag. Der har sandsynligvis være problemer med den inderste beklædning og man har derefter valgt at sætte en ny op uden på. Dette antages idet der har kunne konstateres nedbrudt træ i bunden.

Der er i udhænget på huset ved terrassen nedbrudt træ ved skotrende. Inddækningerne mellem taget på boligen og taget på terrassen er med buler hvor vandet kan ligge og evt. løbe tilbage. Der er revner i tætningerne ved taget skotrenden. Udhænget på sommerhuset er nedbrugt og skal skiftes og utætheden skal tætnes. Nedbrydningen af træværket findes på boligen som er omfattet af tilstandsrapporten.

Der mangler undergulv. Dette kan konstateres ved sammenbygningen mellem den gamle del og den nye del. Dette bevirker at evt. gulv der lægges ovenpå vil gynge og der vil komme

'huller', lunker. Der skal være et fast og tæt undergulv med mindre der skal lægges et tykkere gulv ovenpå. Et tykkere gulv vil medføre at der kommer spring i gulvet og at døre skal skæres til.

Ventilationsristene dækker slet ikke de huller som er etableret til ventilation. Ristene dækker kun ca. halvdelen. Der er i krybekælderen huller i isoleringen som sandsynligvis er gange fra skadedyr. Ejerne har haft rotter og mus i boligen oplyses det. Der er meget plads til at skadedyr kan trænge ind. Ristene skal dække hullerne. Udbedring kan evt. ske fra krybekælderen, men der er ikke meget plads og det er ikke sikkert at der er nogen der vil arbejde på den lille plads. Hvis udbedringen skal ske udefra kræver det at en del af facadebeklædningen nedtages for at der kan skaffes adgang til hullet.

Der er fugtpletter i loftet i opholdstuen, ved ydervæggen. Vandet kommer sandsynligvis pga. terrasse overdækningen og den inddækning der er mellem boligen og overdækningen.

Der drypper vand ind i gangen fra taget. Det er umiddelbart under skotrenden. Skotrenden er sandsynligvis utæt. Etter samling mellem tag og skotrende er utæt. Der kunne ved besigtigelsen ikke måles specielt meget fugt men der havde heller ikke regnet, derimod var det frostvejr. Vandindtrængning kan give råd og svamp. Forholdet skal udbedres.

Der står vand i samlebrønden, der skal ofte, ifølge ejerne, renses i afløbet fra især badeværelset. Der er tilsyneladende ingen udluftning af afløbet og det forhold at der også skal renses ud tyder på at der ikke er fald nok på afløbet fra badeværelset.

Der har været problemer med skadedyr. Ventilationsristene, eller mangel på samme, gør at der er rig mulighed for rotter og mus for at komme ind i boligen. Forholdet i spisestuen hvor loftbrædder ikke er fastsat kan give indtrængning af natsværmer, sværmende myrer mv.

Ejerne er blevet oplyst om at der var isoleret i gulvet. Den isolering der er, ligger ikke tæt til gulvet eller er kun delvis.

Vinduerne binder meget. Dette kan være en eftervirkning af husets ustabilitet.

Foruden ovenstående er der forhold omkring opvarmningen som ikke lever op til de oplysninger som ejerne havde fået inden købet.

I krybekælderen kunne det konstateres at opklodsningen af bjælkerne til gulvet er gasbetonblokke. Et sted er der revnet en blok og bæreevnen vurderes til at være minimal på dette sted.

I krybekælderen er der et vandrør, fra hovedledningen, som ikke er isoleret. Derfor kan der ske frostsprængning af røret.

På vestsiden af huset er der en brønd. Der er et tilløb til brønden som er stoppet. Det skal sikres at tilløbene er lukket korrekt så der ikke kommer skadedyr ind i boligen

Sålbænke i træ under vinduerne er uden drypnæse. Vandet bliver ikke ledt ordentligt af. Der er risiko for at vandet løber på undersiden af sålbænken og ind i ydervægskonstruktionen.

Konklusion
Der er mange forhold som ikke lever op til de krav der er til et sommerhus hvor der er opført en tilbygning senest i 1989.

Det er især forholdet med huset der vrider sig og taget der bøjer ned som er kritisk. Nedbøjningen er for høj. Der er stor tvivl om de indvendige skillevægge rent faktisk bærer åsene. Det utætte tag/skotrender er ligeledes et forhold som skal udbedres snarest inden der sker yderligere skade.

Manglende ventilation af ydervæggen er også et væsentligt punkt.

Alle punkter der er beskrevet er dog alvorlige og der bør ske udbedringer snarest så der ikke opstår alvorlige følgeskader."

Selskabet har til rapporten i skrivelse af 19/3 2010 til nævnet anført:

"Vedrørende klagers anbringende om at Bolius skulle optræde som skønsmand, er det et noget overraskende argument set i lysets af, at indlægget tydeligvis er skrevet af klagers advokat. Jeg tillader mig at gå ud fra at den pågældende er fuldt ud klar over at Bolius på ingen måde kan betegnes som skønsmand i denne sag, ligesom de udarbejdede rapporter heller ikke er skønserklæringer.

At advokaten mener at have fremsendt Bolius rapporten af 16. december 2010, kan jeg ikke kommentere, men det må konstateres at rapporten ikke er modtaget, ligesom selskabet heller ikke er bekendt med om der eventuelt skulle være afsendt et følgebrev i anledning af rapporten. Advokaten har dog tilsyneladende ikke forventet nogen besvarelse.

Vedrørende husets stabilitet, syntes klagers advokats udgangspunkt at være, at det er forsikringsselskabet opgave, at føre bevis for at huset stabilitetsmæssigt lever op til nutidige krav/standarder.

Formålet med den fælles besigtigelse d. 7. juli 2009 var at undersøge om skillevæggen mellem stue og køkken havde tilstrækkelig styrke, begrundet i de konstaterede skævheder i vægge og loft, som også i et vist omfang fremgår af tilstandsrapporten.

At klager også ønskede at lave destruktive indgreb i gavlene, ses ikke begrundet i konstaterede skævheder, og der var derfor snarere tale om, en generel undersøgelse af ejendommens konstruktioner. Det kan ikke være forsikringsselskabets opgave, at forestå destruktive indgreb i ellers ubeskadigede bygningsdele, med henblik på at konstatere om der evt. skulle være tale om byggefejl.

Hvem der har udført arbejdet med nedrivningen af en væg, vides ikke. Af den første Bolius rapporten fra 3. marts 2009 fremgår, at; 'Ejerne har revet en væg ned hvor det kunne konstateres at den bærende søjle var skåret over fordi der var en døråbning.'

Hvilken betydning nedrivningen af væggen har haft for skævhederne i huset vides ikke, men det kan næppe udelukkes, at nedrivningen har medført en sætning i vægge og/eller loft.

Det fastholdes, at på trods af der i henhold til advokatens fremstilling nærmest syntes at være overhængende nedstyrtningsfare, så har huset stået i 30 - 40 år, og - må det antages - fungeret efter sit formål i hele denne periode.

Advokatens bemærkninger omkring nye anbringender, og henvisninger til Bolius som 'skønsmanden', savner mening, og kommenteres derfor ikke. For god ordens skyld bestrides

det naturligvis, at Bolius er udpeget som skønsmand og, at det i forhold til sagens behandling ved Ankenævnet har betydning, hvorvidt et anbringende kan karakteriseres som nyt.

Omkring øvrige forhold, skal det kort kommenteres, at Dansk Boligforsikring A/S naturligvis ikke opfordrer klager til at lukke for ventilationen til krybekælderen. Det er alene sprækken på 2-3 cm over ventilationsristen, som besigtigelseskonsulenten foreslår lukket med beton. Hvis klager skulle være så heldig at finde en flad sten i passende størrelse på stranden, vil en sådan formentligt også kunne løse problemet.

Hvis klager mener at hullet over ventilationsristen er årsag til problemer med skadedyr, må det undre at hullet ikke for længe siden er blevet lukket til."

Vedrørende klagerens krav om dækning af advokatomkostninger anfører selskabet i skrivelse af 15/4 2010, at selskabet har afvist dækning herfor, da det er forsikringstagerens eget valg, hvorvidt hun ønsker at lade sig repræsentere ved advokat i forbindelse med at afgørelsen påklages til forsikringsselskabet.

Parternes øvrige korrespondance for sekretariatet er forelagt nævnet.

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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.

…

4.6
- 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.

4.7
- Bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et forsikringsdækket skadetilfælde, mens det omvendt påhviler selskabet at godtgøre, at der foreligger en dækningsundtagelse.

Ad. Bygningens stabilitet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at der foreligger en nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele. Da det er klageren, der har bevisbyrden herfor, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at bekoste den statiske undersøgelse, der må anses for påkrævet for vurdering af risikoen herunder også, om den nedrivning af vægge, der er foranlediget af klager, har haft betydning for de seneste sætninger.

Ad. Udvendig beklædning.

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er trænedbrydning i flere hjørneinddækninger samt nogle skævt siddende brædder i facadebeklædningen. Af den tilføjede note fremgår desuden, at forholdet bør udbedres for at forhindre fugtskader. 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. Øvrige forhold.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at de øvrige påklagede forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad. Advokatomkostninger.

Vedrørende dækning af advokatomkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale advokatomkostninger i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Det bemærkes i den forbindelse, at nævnet efter sine vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand