879/11

Den 14. november 2011 blev i sag nr. 79.617:

xxxxx xx xxxxxx xxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at dække en række anmeldte skader på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt løs puds på sokkel, manglende regnvandsafløb og utætheder i vinduer i husets udestue.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974 og udestuen i 1989. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2009 på baggrund af tilstandsrapport af 29/9 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er enkelte revner i sokkelpudsen mod nord, vest og syd. Bl.a. på det sydvestlige hjørne og under soveværelsets terrassedør er der puds med manglende vedhæftning.
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløbet mod syd udledes på terrænet ved den nærliggende hæk."

I sin anmeldelse af skaderne til selskabet af 9/9 2009 har klageren bl.a. bemærket:

"Vi har fjernet et forholdsvis stort træ, samt en buksbom (busk) ca. 2,5 m lang og 2 m bred, som var placeret tæt på husets vestside (gavl). I denne forbindelse finder vi en tom regnvandsopsamler, som ligger ned. Bag denne er pudset på soklen / kældervæggen løst /opkogt af fugt. Yderligere har vi erfaret, at nedløbsrøret på det sydvestlige hjørne af huset udløber på jordoverfladen, således at der ved kraftige regnskyl kan komme regnvand via jordoverfladen i berøring med hussoklen/ kældervæggen på det føromtalte sted. Ingen af punkterne fremgår af tilstandsrapporten. Derimod er det nævnt, at tidligere ejer inden overtagelsen har ladet nedløbsrøret på sydsiden nedgrave i en faskine, efter det blev påtalt i tilstandsrapporten.
Vi har talt med murer, …, fra murerfirmaet … i … vedrørende skaden. Han er af den opfattelse, at soklen bør blotlægges og undersøges for, i hvilket omfang fugten er trængt ind heri. Herefter skal der pålægges en membran, og soklen pudses op. Desuden siger han, at det at vandet fra taget udledes i bedet ca. 1,5 m herfra, kan medføre, at skaden højest sandsynligt vil opstå på et senere tidspunkt, hvis ikke nedløbsrøret nedlægges til at udmunde i en opsamlende faskine.

Efter at efterårsvejret for alvor satte ind primo september (uge 36) - dvs. med kraftig vestenvind og regn - har vi konstateret vandindtrængning i underkanten af et 2 x 0,5 meter vindue i udestuen. Vinduet er vestvendt og placeret i udestuens sydvestlige hjørne. Vandet trænger tydeligvis ind i bunden af vinduet, da der samler sig vand på bundrammen på indersiden af vinduet. Der er ikke fugtspor højere oppe på vinduets indvendige side. Vandet flyder hurtigt ud på gulvplankerne af træ, som nu har tydelige fugtspor. I de dage, hvor det regnede mest, er der trængt så meget vand ind, at vi måtte anvende et badehåndklæde til at opsuge vandet (skulle skifte det flere gange dagligt). Vi observerede allerede ved indflytningen tørre vandplamager på træplankegulvet, men troede at disse fugtspor stammede fra en utæt urtepotte eller lignende, som tidligere ejer havde haft stående. Sammenholdt med disse fugtspor på gulvet, og at der på ydersiden findes en hjemmelavet lapning med det der ligner silikonefuge i det nederste højre hjørne af vinduet, må vi konkludere, at denne vandindtrængning tydeligvis har været til stede tidligere, dog uden at være nævnt i tilstandsrapporten eller af tidligere ejer (ligner hjemmelavet 'lapning').

Efter at have haft tidligere omtalte tømrer fra … a/s ude for at se på træet, har han konkluderet, at der er en tydelig rådskade i rammen i vinduet over føromtalte utætte vindue.

Vinduerne i udestuen mod syd er desuden tydeligvis ikke fastgjort i bunden mod soklen, da vinduerne ved moderat pres på rammen giver sig 1-2 cm. Selvsamme tømrer angiver, at dette er en reel fejlmontering. Fugen mellem soklen og vinduerne i udestuen er generelt løs eller uden vedhæftning. En række af aluminiumslisterne i bunden af vinduerne i udestuen er af en sådan type, at der med tiden er trængt/kan trænge vand ind i trækonstruktionen og muligvis medføre råd. En række af disse lister er tillige fejlmonteret, eftersom gummifugen på aluminiumslisten ikke findes i hele listens længde.

Vi finder, at de nævnte områder skal dækkes af ejerskifteforsikringen. I den forbindelse vil vi afvente jeres svar på denne anmeldelse, inden vi foretager os yderligere."

Efter selskabet ved brev af 1/2 2010 havde afvist at yde forsikringsdækning for de angivne forhold på nær et enkelt, anførte klagerne i brev af 31/5 2010 bl.a.:

"<u>Ad punkt 2 - Skade i sokkelpuds</u>

Denne skade hænger uløseligt sammen med punkt 3, hvorfor I finder vores kommentar under nedenstående punkt.

Ad punkt 3 - Tagnedløb sydvest, ikke ført til brønd

Under punkt 2 i omtalte brev henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 hvori der står: *Forsikringen dækker udbedringer af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*

Den manglende faskine er et fysisk forhold ved bygningen som har givet anledning til skaden på soklen.
Det er vores og den tidligere nævnte murers opfattelse, at hvis der ikke sker etablering af en faskine eller tilslutning til kloak af det pågældende nedløbsrør, vil der være en meget stor risiko for yderligere følgeskader ved sokkel som ligeledes er den udvendige side af en kældervæg.
Ligeledes er punkt 2 - skade på sokkel - affødt af den konstante fugt fra overfladevand på jorden, eftersom tagnedløbet udmunder ca. 1-1,5 m fra pågældende skade på soklen. Dette blev allerede konstateret af en murer, inden vi sendte skadesanmeldelsen pr. 9. september 2009, fordi vedkommende så det som en direkte konsekvens af konstant fugtpåvirkning fra overfladevand. På denne baggrund vil sokkelskaden opstå igen og igen, såfremt vandet fra tagnedløbet ikke ledes væk via en faskine eller tilsluttes kloak. Ved at acceptere at dække denne skade, således at vi kan udbedre forholdet, kan yderligere skade på soklen forebygges, således at I ikke senere vil modtage anmeldelse af en skade, der kan andrage betragtelige udbedringsomkostninger, herunder blotlæggelse af hele kældersokkel/kældervæg, afhugning af fugtholdigt puds, oppudsning af ny sokkel, påføring af membran samt genskabelse af overfladeterræn.
I denne forbindelse skal det påpeges, at vi inden jeres besigtigelseskonsulent, …, besøgte os, jævnfør jeres egen anvisning, ikke kradsede eller på anden måde forsøgte at påvirke soklen yderligere. Derfor viser billederne sandsynligvis en 'sminket' sokkel. Stikkes der fx en skruetrækker ind i soklen, går den nemt igennem ca. fire cm opløst materiale - i et sådan omfang at store plamager vil ryge af. Det, der af jer betragtes som et rent kosmetisk forhold, kan med tiden i det tilstødende rum i kælderen, i værste fald, bevirke løst tapet, andre synlige og usynlige fugtskader, herunder skimmelsvamp.
Vedrørende udbedringen af den eksisterende skade på soklen har vi som tidligere nævnt været i kontakt med føromtalte murer, og han er af den opfattelse, at soklen bør blotlægges svarende til det område, der er udsat for fugtpåvirkningen og undersøges for, i hvilket omfang fugten er trængt ind heri. Herefter skal der alt afhængig af omfanget pålægges en membran, og soklen pudses op. Desuden siger han, at det at vandet fra taget udledes i bedet ca. 1,5 m herfra, kan medføre, at skaden højst sandsynligt vil opstå på et senere tidspunkt, hvis ikke nedløbsrøret nedlægges til at udmunde i en opsamlende faskine eller kloak.
I forbindelse med dette punkt skal ligeledes nævnes, at jeres besigtigelseskonsulent, …, på intet tidspunkt gav noget bud på, hvordan skaden skal udbedres, men at han klart gav udtryk for, at forsikringen ville dække. Hans tvivl var mere i forhold til, om sokkelskaden og den manglende faskine til nedløbsrøret skulle være et punkt eller skulle slås sammen til to skadespunkter i forhold til dækningen med hensyn til selvrisiko.

Ad punkt 4 - Udestue - vand trænger ind i vindue

Vi er ikke af den opfattelse, at dette forhold kan henføres til mangel på almindelig vedligehold, eftersom vi kort tid forinden opdagelsen af denne skade havde overtaget ejendommen og derfor ikke har haft mulighed for at kunne udføre dette vedligehold. Vi mener imidlertid, at denne skade burde være opdaget i forbindelsen med udførelsen af tilstandsrapporten.

Ad punkt 5 - Udestue - Vinduesfang syd ikke fastgjort i bundramme

Vi opfatter ikke dette forhold som bagatelagtig, da der er tale om en fejlkonstruktion i forhold til manglende fastgørelse af vinduespartiet til soklen. Konstruktionen er således ikke udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket imidlertid har været umuligt at erfare inden huskøbet. Set i lyset af udbedringsomfanget vælger vi dog selv at montere de manglende skruer.

Ad punkt 6 - Udestue - glaslister fejlmonteret
Som under punkt 4 er vi ikke af den opfattelse, at dette forhold kan henføres til mangel på almindeligt vedligehold, eftersom vi kort tid forinden opdagelsen af denne skade havde overtaget ejendommen og derfor ikke har haft mulighed for at kunne udføre dette vedligehold. Vi mener, at fejlmonteringerne af gummilisterne burde være opdaget i forbindelsen med udførelsen af tilstandsrapporten. Også her forventer vi som kunder, at betegnelsen ejerskifteforsikring er til for at dække relevante fejl/skader i forbindelse med ejerskiftet, eftersom vi som købere ikke bliver bekendt, hermed i tilstandsrapporten.

Vi står fast på, at de nævnte punkter 1 - 4, samt punkt 6 skal dækkes af ejerskifteforsikringen. I den forbindelse vil vi afvente jeres svar på disse kommentarer, inden vi foretager os yderligere."

Selskabet fastholdt atter sin afgørelse i brev af 22/6 2010. Klagerne rettede herefter fornyet henvendelse til selskabet og anførte i brev af 1/11 2010 til selskabet endvidere bl.a.:

"Punkt 2, skade på sokkelpuds
I ovenfor nævnte brev skrives at '*Det anmeldte forhold ses anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1.2 med karakteren K1, hvilket må anses at være en korrekt anmærkning'* Under punkt 1.2 i tilstandsrapporten står: '*K1, Der er enkelte revner i sokkelpudsen mod nord, vest og syd. Bl.a. på det sydvestlige hjørne og under soveværelsets terrassedør er der puds med manglende vedhæftning'* I jeres brev beskriver I selv at der er tale om et område på 0,5 m x 0,5 m som er løs og forvitret samt at dette er at forefinde på ejendommens sydvestlige hjørne. Vores kommentar hertil er:

1. Dels kan enkle revner og manglende vedhæftning af puds ikke sammenlignes med et område på 0,5 m x 0,5 m hvor pudset er væk, samt at det tilbageværende puds er meget forvitret (Hertil skal ses at der ikke på området er påført nogen form for mekanisk påvirkning i forsøg på at afdække hele skaden. Hvis dette gøres vil område sandsynligvis være betragteligt større).
2. Dels er området ikke nær et hjørne, men derimod direkte mod vest (midten af en mur) - hvilket ligeledes må fremgå af billederne som besigtigelseskonsulenten har taget.

Det er tydeligt, at den beskikket bygningssagkyndig ikke har observeret dette forhold, samt at der er tale om en mere omfattende skade end blot et kosmetisk forhold, hvilket I først antager i jeres brev pr 1. februar 2010.

Vi er af den umiddelbare opfattelse at denne skade med stor sandsynlighed er opstået, da tagnedløbet på det sydvestlige hjørne er udledt på terrænet, nær ved hvor denne skade er opstået. Vi sidder med den opfattelse at vandet fra tagnedløbet, via jordoverfladen, er løbet hen til det pågældende område hvor skaden er gældende, og herfra blevet suget ind og op i pudset. Denne antagelse har vi eftersom vi fandt en lille fordybning i jorden fyldt med vand - formentlig regnvand fra det ikke nedgravede nedløbsrør - da vi opdagede skaden.

Grundet ovenforstående, samt tidligere breve, er vi af den opfattelse at forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen

Punkt 3, tagnedløb ikke ført til brønd
Vi er bekendt med teksten i forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, hvori det nævnes at faskiner ikke er en del af huseftersynet. I forhold til dette punkt har vi følgende kommentar:

1. Det beskrives tydeligt i punkt 2.2 at en faskine ikke er en del af et huseftersyn, men at et tagnedløb derimod er en direkte del af bygningen. At tagnedløbet udløber direkte på terrænet burde på den baggrund være anmærket i tilstandsrapporten.
2. Da vi første gang læste tilstandsrapporten, inden underskrift af købsaftale, læste vi følgende under punkt 8.6: '*Tagnedløbet mod syd udledes på terrænet ved den nærliggende hæk'.* Eftersom vi kunne læse dette har tilstandsrapporten helt klart givet os den opfattelse at et sådan forhold er inkluderet i et huseftersyn, og derfor ligeledes er omfattet af forsikringen. Det skal i tilknytning hertil understreges at den tidligere ejer netop grundet dette forhold straks fik etableret en faskine for at få udbedret dette forhold i tilstandsrapporten.
3. Eftersom den bygningssagkyndige ikke har observeret at tagnedløbet på det sydvestlige hjørne udløber på terrænet, må dette skyldes manglende grundighed fra dennes side. Dette må derfor høre ind under en ejerskifteforsikring jf. at der ikke i tilstandsrapporten er nævnt noget om at det pågældende område ikke har været tilgængeligt. Hvis det havde været tilfældet skulle dette være anmærket under Bemærkninger (side 6 af 17) i tilstandsrapporten, hvor bl.a. manglede afgang til *facademurværk mod nabo mod nord* er nævnt. Det skal i denne forbindelse nævnes at vi selv har haft kontakt til den bygningssagkyndige, …, der har udfærdiget tilstandsrapporten. … husker tydeligt huset, og huseftersynet, men siger at han beklageligt ikke opdagede denne fejl. Han beskriver dog at havde han opdaget fejlen ville han have anmærket det i tilstandsrapporten.
4. Yderligere står det anført under punkt 4.1 (punkt 4 '*Undtagelser fra dækning')* i forsikringsbetingelserne: '*Forsikringen dækker ikke: - 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'* Hertil er vores kommentar at eftersom forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, må det betragtes som værende ufyldestgørende, og at vi som køber på baggrund af rapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, således heller ikke har kunnet foretage evt. forhandling med sælger vedrørende dette punkt. Udledt af ovenstående kommentar, samt punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne, er det tydeligt at dette forhold skal dækkes af forsikringen.
5. Forholdene vedrørende manglende tagbrønde/faskiner/forbindelse til kloak burde være angivet som et K3 forhold jf. påtale udført af Erhvervs- og Byggestyrelsen i forhold til fejl udført i tilstandsrapporter. (Påtale 10 1. kvartal 2009).
6. Punkt 3.1 under punkt 3 *'Hvilke forhold er dækket' i* forsikringsbetingelserne står '*Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader <u>på</u> de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'* Udløb på terrænet er et fysisk forhold ved bygningen eftersom at udløbet er ved siden af bygningen. Hvis der kun havde været tale om fysiske forhold direkte på bygningerne ville dette være anført med et <u>på</u> som det er tilfældet senere i sætningen.
7. Yderligere under punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne står anført '*Manglende bygningsdele kan være en skade'.* Under denne sætning hører det ikke eksisterende afløb til kloak eller faskine.

8. Senere under punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne står '*Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.* Ved dette forhold er det tydeligt at der er tale om nærliggende risiko idet tagvandet via terrænoverfladen vil kunne komme i berøring med soklen, hvorved tagvandet vil kunne suges ind i soklen og i væggen. Dette har sandsynligvis været tilfældet, hvorefter skaden under punkt 2 er opstået. Punkt 3 i forsikringsbetingelserne, med dertilhørende underpunkter, beskriver '*Hvilke forhold er dækket'.* Her er det tydeligt, at når der som i dette tilfælde er tale om nærliggende risiko, så vil forholdet blive dækket af forsikringen, således at der kan sættes ind med særligt omfattende vedligeholdsarbejde, eller anden forebyggende foranstaltning.
9. Hvis dette forhold ikke udbedres vil omtalte skade under punkt 2 muligvis kunne udvikle sig, således at denne bliver mere omsiggribende end på nuværende tidspunkt. Dette vil sige at den omtalte sokkel, som også er en kældervæg, vil kunne transportere store mængder fugt ned i kælderen, med deraf følgende skader. I fald dette sker, vil der skulle udføres et betydeligt stykke udbedringsarbejde så som; blotlæggelse af sokkel/klæder væg [kældervæg], afhugning af puds, påførelse af fugtspærre/membran, oppudsning af sokkel, udbedring af fugtskader i kælderen osv.

Ovenstående begrunder tydeligt hvorfor forholdet vil blive dækket af forsikringen.

Punkt 4, Udestue - vand trænger ind i vindue, gennem dette og ud på gulv.
Vi finder at dette forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten samt dækket af ejerskifteforsikringen - dels fordi det var en skade der allerede var eksisterende ved overtagelsen af huset, og dels fordi der udenpå vinduet ved eftersyn var tydelige tegn på tidligere forsøg på uautoriseret reparation. Altså et forhold tidligere ejer havde kendskab til, men havde 'glemt' at oplyse om i tilstandsrapporten. Vores begrundelse for ovenstående findes ligeledes i tidligere korrespondance.
I fald at I vælger ikke at acceptere denne skade, vil dette punkt ligeledes blive sendt til Ankenævnet for forsikring.

Punkt 5, Udestue - vinduesfag syd ikke fastgjort i bundramme
Se punkt 4

Punkt 6, Udestue - glaslister fejlmonteret
Se punkt 4"

Selskabet har ved brev af 12/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 2) Pudset på soklen/kældervæggen er løst/opkogt af fugt.
Det fremgår af konsulentens rapport, at sokkelpuds mod vest, på mindre områder, ses forvitret.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten, har den bygningssagkyndige på s. 9, pkt. 1.2 Sokkel, anmærket følgende.

'K1 Der er enkelte revner i sokkelpudsen mod nord, vest og syd.
Bl.a. på det sydvestlige hjørne og under soveværelset terrassedør er der puds med manglende vedhæftning.

Anmærkningen omfatter sokkelpuds mod vest, hvorfor forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.
Forholdet er anmærket med karakter K1, der beskriver mindre alvorlige skader, og ikke kosmetiske skader, hvorfor det også er selskabets opfattelse at forholdet er beskrevet korrekt.

Klagerne er således blevet gjort opmærksomme på forholdet, og havde derfor mulighed for at tage forholdet i betragtning inden købet af ejendommen. Forhold, der er korrekt anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Ad forhold 3) Tagnedløb på sydvestlige hjørne ikke ført til faskine.
Ved selskabets besigtigelse af ejendommen kan det ses, at tagnedløb i sydvestlige hjørne af huset, ikke er ført til faskine.

Tilslutningen af tagnedløb til faskine omfatter forhold udenfor grunden, og tilslutningen sker med henblik på afledning af tagvand. Tagvandsafledning er ikke omfattet af ejerskifteforsikringer, jf. AKF 76.891.

Der er ikke konstateret aktuelle skader, på overtagelsestidspunktet, på ejendommen som følge af at tagnedløbet ikke er ført til faskine.

Det er min opfattelse, at forhold udenfor bygningerne ikke er omfattet af huseftersyn og heller ikke af ejerskifteforsikringens dækning. Det forhold, at den bygningssagkyndige ikke anmærker forholdet - uagtet at han anmærker én faskine - kan ikke medføre erstatningsansvar for den bygningssagkyndige eller dækning under forsikringen.

Det er selskabets opfattelse at tilslutning af tagnedløb til faskine vedrører forhold udenfor bygninger, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Ad forhold 4) Udestue - vinduesfag syd ikke fastgjort i bundramme.

Det er selskabets opfattelse, at klagerne ikke med tilstrækkelig sikkerhed har sandsynliggjort at dette forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vinduesfag syd består af 3 fag, der er fastgjort i sider, hvor faget er skruet sammen og ligeledes fastgjort i top. Det er først ved pres, at vinduesfaget kan bevæges frem og tilbage. Forholdet kan udbedre med et par skruer.

Det er selskabets opfattelse at der ikke er tale om aktuel skade.
Endvidere er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skader, henset til at der i definitionen er et krav om, at der skal foretages særligt omfattende arbejde eller andre forebyggende foranstaltninger for at forhindre at der udvikler sig en skade, og det at fastgøre vinduesfag med et par skruer opfylder ikke denne definition, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

I det forholdet kan udbedres med et par skruer, er det derudover selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, men at der er tale om et bagatelagtigt forhold.
Bagatelagtige forhold er ikke dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7.

Ad forhold 5 og 6) Udestue - Vand trænger ind i vindue og glaslister fejlmonteret.

Som det fremgår af konsulentens rapport kan det konstateres, at der nederst i vinduet, i det sydvestlige hjørne, ved aluliste er efterfuget med silikone.
Det er konsulentens vurdering, at der formentligt har været utætheder i topforseglingen.
Endvidere fremgår det af rapporten, at glaslisterne i bunden har trukket sig.

Vinduer er udsatte bygningsdele, der slides af daglig brug, vejr og vind.
Vinduer bliver med tiden nedbrudt af påvirkningen fra regn, frost, blæst og sollys.
Det er derfor ikke usædvanligt, at der over tid sker forandringer i tætningslister og at de med tiden kan slippe vedhæftning til rammen.

Klagernes udestue er opført i 1989.
Det er selskabets opfattelse, at glaslisterne er slidte som følge af temperaturforskelle, sollys osv.
Gummilisterne ses også at have trukket sig som følge af udtørring.
Tætning og eventuelt udskiftning af gummilister, går ikke ud over hvad man som ejer almindeligvis må forvente af vedligehold på vinduer af den alder (1989).

På denne baggrund er det fortsat selskabets opfattelse at der ikke er tale om fejlkonstruktion, men sædvanlig slid og ælde, samt manglende vedligeholdelse, der er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6.
Udbedringen består i tætning og evt. udskiftning af gummilister og på denne baggrund er det min opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til andre ejendomme med udestuer fra 1989.

Det er dermed irrelevant for selskabet, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdene er enten nævnt i tilstandsrapporten, er indretning udenfor selve bygningen, ikke omfattet af definitionen skade, eller består i sædvanligt slid og ælde, samt manglende vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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.

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

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

Nævnet udtaler:

Løs puds på sokkel

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at der bl.a. er enkelte revner i sokkelpudsen mod vest. Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Nævnet bemærker herved, at forholdet ikke ses at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

10. 79.617

Tagnedløb på sydvestlige hjørne er ikke ført til faskine

Den manglende regnvandsafledning i jorden må anses som en installation uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af huseftersynet. Da forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afslag på forsikringsdækning.

Udestue – vinduesfag syd ikke fastgjort i bundramme

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til at forholdet er at anse som bagatelagtigt og næppe er at anse som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Udestue – vand trænger ind i vindue og glaslister fejlmonteret

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifterne til reparation af glaslisterne mv. med henvisning til, at der er tale om almindelig og påregnelig vedligeholdelse af vinduerne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson