889/12

Den 10. april 2012 blev i sag nr. 79.643:

xxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække diverse skader på den forsikrede ejendom. Endvidere klages der over, at selskabet endnu ikke har udbedret de skader, som selskabet tidligere har anerkendt som dækningsberettigende.

Selskabet henviser til, at det har behandlet de anmeldte forhold korrekt og i fuld overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Klagen til nævnet ses at omhandle følgende forhold (parternes nummerering i brevvekslingen for nævnet benyttes):

1. Ekspansionsbeholder
2. VVS-installation i fyrrum
3. Fugt i væg i entré
4. Fugt i mure
5. El-tavle
6. Porøse fuger i skorsten ml. loft og tag
7. Taghældning
8. Tagnedløb ved hovedhus

9. Sokkelpuds
10. Læmur
11. Trin ud for terrassedør
12. Nye el-installationer
13. Sorte rør
14. Brandhæmmende lag
15. Faste sprosser i vinduer
16. Revner i murværk i anneks (anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet)
17. Tagstenene går ikke langt nok ud i tagrenden (anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet)

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/3 2005. Købesummen udgjorde 2,315 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 26/11 2004. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen består af 4 bygninger: beboelse (bygning A), anneks (bygning B), udhus/skur (bygning C) og garage/udhus (bygning D). Bygning A er ifølge tilstandsrapporten opført i 1880. Der er ikke angivet opførelsesår for de øvrige 3 bygninger.

De omtvistede forhold er løbende anmeldt til selskabet siden 2005. Der har i forløbet været omfattende brevveksling mellem parterne. Sagen har tillige været drøftet telefonisk, og der har været afholdt møde på ejendommen. Selskabets besigtigelseskonsulent har besigtiget ejendommen flere gange, og der er på baggrund heraf udfærdiget besigtigelsesrapporter. Klageren har tillige fremlagt rapport fra et rådgivende ingeniørfirma. Der er løbende indhentet tilbud/overslag, og selskabet har udbetalt erstatning for visse forhold.

Den 27/12 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> … Klagerne har nu igennem 5 år forsøgt at få forsikringsselskabet til at anerkende skaderne, og forsikringsselskabet har med tiden anerkendt visse skader. Imidlertid mangler forsikringsselskabet at udbedre en del af de skader, de har anerkendt, ligesom forsikringsselskabet fortsat nægter at anerkende en del skader under henvisning til, at ejendommen er fra 1880. Her er det dog klagernes opfattelse, at de skader, der vedrører forhold ved de bygningsdele, der

blev renoveret i 2003, skal vurderes som nye forhold fra 2003, ikke som skader ved en ejendom fra 1880, herunder at man ved renoveringen skulle opfylde byggeregulativer som var gældende i 2003 og at man skulle have ansøgt om godkendelse til de enkelte ombygninger.
…
Forsikringsselskabet har anerkendt visse skader, men det er uklart, om disse kun anerkendes på betingelse af, at klagerne accepterer de afslag på dækning, som klagerne har fået. Derudover mangler forsikringsselskabet fortsat at foretage udbedring eller udbetaling af erstatning for en del af de skader, som forsikringsselskabet for måneder tilbage har anerkendt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Forsikringsselskabet tilpligtes at anerkende samtlige de skader, klagerne har anmeldt.
Forsikringsselskabet tilpligtes at foretage udbedring af de skader, forsikringsselskabet har anerkendt."

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal jeg bemærke, at det ikke er vores opgave, som forsikringsselskab, at udbedre anerkendte forhold. Vores opgave er at vurdere om forholdene er omfattet af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne og herefter erstatningsopgøre forholdene og udbetale erstatningen, når forholdene er udbedret.

Det skal ligeledes bemærkes, at udgangspunktet ved vurdering af om der er en ulovlig bygningsindretning er tidspunktet for ejendommens opførelse (1880). Klagerne har ikke sandsynliggjort, at der er sket om- eller tilbygninger i ejendommen, der medfører, at et nyere bygningsreglement kan kræves overholdt. Bevisbyrden herfor er klagernes.

Renoveringer af ældre ejendomme kan ske uden byggeansøgning og derfor uden at der stilles krav til opfyldelse af nyere bygningsreglementer. Udførelse af konstruktioner, der ikke følger (nyere) anbefalinger, SBI-anvisninger og producentanvisninger er heller ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

I klageskemaet anfører klagerne, at det er uklart om dækning af visse forhold er afhængig af om klagerne accepterer de afslag, de har fået. Dette har ikke tidligere været drøftet i sagen og ikke fremsat som en betingelse fra vores side ved nogen af de dækningstilsagn, der er givet. Jeg er derfor uforstående overfor denne bemærkning fra klagernes side."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Helt overordnet, så er det kun murene, som er fra 1880. Al indmaden, vægge, etageadskillelse, alle VVS og el-installationer, vinduer og døre er 10-12 år gamle, da de blev skiftet ud som led i totalrenoveringen få år før klager overtog ejendommen. Det er derfor misvisende, når indklagede henviser til, hvad man kan forvente i en bygning fra 1880. Det er for 90% vedkommende en bygning fra omkring år 2000, og hvorvidt forhold er lovlige og opfylder bygningsreglement og normer afhænger af forholdene på tidspunktet for totalrenoveringen."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende opførelses-/ombygningsår bemærkes, at der vedrørende hovedhuset ikke ses at være sket ombygninger, som kræver myndighedsgodkendelse. Ejendommen er fra 1880 og er ganske rigtigt renoveret - formentligt af mange omgange. Det kan dog ikke af denne grund kræves at bygningen generelt skal leve op til kravene i nyere bygningsreglementer."

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det eneste, der er bevaret af det oprindelige hovedhus efter renoveringen er fundamentet, ydermuren og tagspærene.

På annekset blev der bygget et nyt fyrrum på 20 m² og en entre. Alt i fyrrummet og entreen er således helt nyt. Derudover er annekset ikke renoveret i særlig grad.

Renoveringen er så omfattende, at de på renoveringstidspunktet gældende normer skulle overholdes. Der er ikke blot tale om udskiftning af enkelte bygningsdele."

De omtvistede forhold behandles hver for sig i det følgende.

1. Ekspansionsbeholder

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
Ekspansionsbeholder	Rør er forkert dimensioneret (for små). Ekspansionsbeholderen sad desuden for lavt, så der ikke kunne komme varme på 1. sal.	10.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har allerede i april 2008 dækket, at overløbet fra ekspansionsbeholderen ikke var udført korrekt, men afvist at dække en ny ekspansionsbeholder.

Da klagerne selv har udskiftet overløbet er omkostningerne til udskiftningen skønsmæssigt prissat til 3.500 kr. af aut. vvs-installatør … jfr. aftale i vores brev af 11. oktober 2010 - bilag …
Ved besigtigelsen i februar 2008 kunne det konstateres, at ekspansionsbeholderen var tæret i bunden, men i øvrigt placeret og dimensioneret lovligt.

Det forhold, at en ekspansionsbeholder er tæret 2½ år efter overtagelse sandsynliggør ikke at forholdet udgjorde en skade, gav nærliggende risiko for skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet eller i øvrigt er ulovligt.

Udskiftning af en slidt ekspansionstank er omfattet af den løbende vedligeholdelse man må påregne, som ejer af en ældre ejendom med ældre installation."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

"Der er ikke klaget over rust eller slid, men over, at ekspansionsbeholderen er placeret og dimensioneret forkert, således at der ikke er varme på 1. sal.

Selv hvis ekspansionsbeholderen havde opfyldt forskrifterne på tidspunktet for totalrenoveringen, så skal den også fungere, og det gør den ikke med den nuværende placering og dimensionering."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen d. 31. august 2010 kunne det konstateres at ekspansionsbeholderen var udskiftet (se bilag …). Det er derfor ikke klart hvad klagers advokat mener med 'nuværende placering'. Dansk Boligforsikring har ikke konstateret fejl ved selve ekspansionsbeholderen, men har dækket udgiften til lovliggørelse af overløb fra beholderen."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at ekspansionsbeholderen blev udskiftet for egen regning. Klagers familie med 3 mindreårige børn kunne jo ikke leve med, at der ikke var varme på 1.-salen. Indklagede havde dog besigtiget ekspansionsbeholderen omkring et år før, den blev udskiftet. Den gamle ekspansionsbeholder var placeret for lavt, således at der ikke var tryk nok (høj nok vandsøjle) til at der konstant kunne komme vand på 1.-salen."

2. VVS-installation i fyrrum

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
VVS-installation i fyrrum	Forkert dimensioneret. Der sad varmeveksler (en 'gris') på brændeovnen og sælger havde installeret en anordning, som kunne afbryde adgangen fra gris til ekspansionsbeholder, således at grisen ikke kan komme af med varmen og risikerer at eksplodere.	1.500"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"I selskabets brev af 11. oktober 2010 tilbød selskabet kulancemæssigt at godtgøre klagerne dette forhold, og opgjorde det til 1.500 kr. i henhold klagernes egen opgørelse i oversigten (se bilag …).

Selskabet har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette punkt."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket, at klageren aldrig har modtaget 1.500 kr.

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet anført, at beløbet er under selvrisikoen, og at den samlede selvrisiko er blevet nedskrevet med 1.500 kr.

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet anmodet selskabet om at fremlægge en opgørelse over nedskrevet selvrisiko, således at det kan konstateres, om de 1.500 kr. indgår deri.

3. Fugt i væg i entré

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Fugt i væg i entre	Gulv er under sokkelniveau, så kulden fiser ind.	250.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Dette forhold har vi dækket ved brev af 3. april 2008.
>
> Det er selskabets opfattelse, at rummet er opført, som et koldt rum, da der ikke er nogen varmekilde, og den beskikket bygningssagkyndige benævner rummet som et vindfang i tilstandsrapporten. Udbedringsmetoden - isætning af isoleret dør til selve beboelsen - blev fastlagt efter aftale med klagerne.
>
> Denne løsning har klagerne efterfølgende oplyst, at de ikke ønsker eller har accepteret denne løsning
>
> For at opnå en løsning er der drøftet en alternativ udbedringsmetode den 31. august 2010, og selskabet er indstillet på at godtgøre klagerne omkostningerne til den alternative løsning jfr. vores brev af 11. oktober 2010 - bilag …
>
> Jeg har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette punkt."

Det fremgår af det omtalte brev af 11/10 2010, at den alternative løsning består i, at der skæres ind i fundablok langs gulv, og at beton fjernes indtil cirka midten af muren. Herefter placeres en styrolit/flamingo, så kuldebro fjernes, og dernæst mures lecablok under bagmuren.

Herefter har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Arealet ved indgangsdøren betegner indklagede som et vindfang eller en træskogang, altså et koldrum, men arealet er en del af bygningen, og er ikke et koldrum. På 1.-salen lige over arealet er der således et værelse med radiator.

Klager er meget utryg ved den af forsikringsselskabet skitserede løsning. Klager opfordrer til, at indklagede bekoster en autoriseret løsning, således at fugtproblemet adresseres seriøst."

Hertil har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bemærket:

"At vindfanget er en del af bygningen udelukker ikke, at der kan være tale om et uopvarmet rum! Det er helt sædvanligt at et indgangsparti kan være udført som et uopvarmet vindfang, og det fastholdes principielt, at isætningen af en tæt, isoleret dør mellem beboelse og vindfang - som tidligere tilbudt af selskabet - vil løse problemet. Den alternative løsning med isolering af soklen, blev drøftet på mødet d. 31. august 2010, hvor også klagers advokat deltog.

Selskabet har tilbudt at opgøre erstatningen i overensstemmelse med udgiften til den på mødet drøftede løsning, men som det også fremgår af bilag …, er tilbuddet alene fremsat med henblik på at opnå en forligsmæssig løsning. Som det fremgår af bilag …, skulle der have været indhentet tilbud ved Dansk Boligforsikrings foranstaltning. Mureren har desværre fået forlagt sagen, men vil snarest muligt udarbejde det ønskede tilbud.

Hvad klagers advokat mener med en 'autoriseret løsning' vides ikke. Klager har anmeldt at der er en kuldebro langs soklen, hvilket giver fugtproblemer når rummet tilføres varm fugtig luft fra beboelsen. Ønsker man at bruge rummet som et opvarmet rum, vil det derfor være nødvendigt at isolere soklen, hvilket effektivt kan gøres som beskrevet af selskabets besigtigelseskonsulent (bilag …).

Forholdet kan uden problemer udbedres af en 'autoriseret' murermester."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke isoleret i gulv op til værelse over entre, hvilket der burde have været, hvis det var et koldrum.

Klager er forligsmæssigt indstillet på en løsning som skitseret af indklagede, hvor der sættes dør i, hvis loftet på 1.-salen bliver isoleret, og såfremt indklagede indestår for, at denne løsning ikke medfører risiko for yderligere vækst af svamp."

Selskabet har i brev af 17/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Isoleringen af etageadskillelsen over vindfanget er ikke blevet undersøgt nærmere. Besigtigelseskonsulenten … bekræfter, at der skal isoleres mod beboelsen ovenpå, og Dansk Boligforsikring er indforstået med, at sagen opgøres ud fra prisen på isætning af ny dør, samt nødvendig isolering af etageadskillelsen. Selskabet vil snarest genbesigtige med henblik på at undersøge behovet for isolering.

Bemærkningen om selskabets indestående for risikoen for yderligere vækst af svamp, må jeg opfatte som en henvisning til skimmelsvampeforekomsten langs bunden af ydermurene i det kolde rum. Væksten er bl.a. opstået bag møbler m.v. og skyldes brugen af huset. Der vil forsat kunne forekomme skimmelvækst afhængig af klagers brug af rummet, og af den grund

har selskabet naturligvis ikke mulighed for at indestå for at der ikke vil kunne forekomme skimmelvækst."

Af fax af 14/7 2011 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Indklagede gør gældende, at skimmelsvampen skyldes, at klager har stillet møbler op langs væggen. Klager agter fortsat at placere et skab op ad væggen. Hvis ejendommen ikke kan holde til det uden at der kommer skimmelsvamp, så er den naturligvis mangelfuld. Forekomsten af skimmelsvamp skyldes, at der er uisoleret sokkel over gulvhøjde. Dette er en konstruktionsfejl.

Det fastholdes, at når indklagede anviser en udbedringsløsning, så må indklagede også være ansvarlig for, at den virker. Indklagedes manglende tiltro til eget udbedringsforslag er stærkt bekymrende."

Efterfølgende har selskabet i brev af 29/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Skimmelvækst som følge af forkert brug er almindeligt forekommende, og kan udmærket forekomme uanset at husets konstruktioner er udført korrekt. Den form for bruger relateret skimmel har selskabet ingen indflydelse på, og som sådan kan selskabet heller ikke stille nogen garantier. Dansk Boligforsikring skal alene sikre, at erstatningen opgøres iht. en byggeteknisk forsvarlig og lovlig løsning."

I fax af 25/8 2011 fra klagerens advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Der er skimmelsvamp hele vejen rundt, i en højde svarende til den højde, soklen overstiger gulvhøjden. Dermed er det kuldebroen, som er skyld i skimmelsvampen. Et forhold og en konstruktionsfejl, som indklagede er klar over."

Selskabet har i brev af 20/9 2011 til nævnet anført:

"Det kan bekræftes, at det også er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skimmelsvampen er en følge af kuldebroen langs soklen. Kuldebroer er dog kun et problem i opvarmede rum. Når der nu er enighed om, at rummet fremover skal være et uopvarmet rum, kan sokkelkonstruktionen ikke betragtes som en fejl."

Afslutningsvis har klagerens advokat i fax af 29/9 2011 til nævnet anført:

"Under henvisning til brev af den 20. d.s. fra Dansk Boligforsikring A/S kan jeg på vegne min klient oplyse, at der er enighed om, at hvis rummet fremover skulle være uopvarmet, skulle der isoleres til 1. sal., sættes en isoleret dør i samt garanteres for, at skimmelsvampen forsvinder.

Der er endvidere enighed om, at hvis rummet derimod bevares som et opvarmet rum, hvilket min klient insisterer på, så skal konstruktionsfejlen med hensyn til gulv- og sokkelhøjde udbedres."

4. Fugt i mure

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Fugt i mure	Terræn ligger for højt.	80.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Dette forhold er anmeldt første gang i 2005. Vi har efter ønske fra klagerne vurderet forholdet flere gange, og afvist det, da det skyldes opstigende grundfugt, som ikke er usædvanligt for en ejendom fra 1880.

Henset til at klagerne anmeldte forholdet første gang i 2005, og vi har fastholdt at forholdet ikke er dækningsberettiget er det ved sagens indbringelse for Ankenævnet forældet.

Da klagerne har kendskab til forholdet i 2005, er det de daggældende regler i forsikringsaftaleloven. Udgangspunktet for FAL § 29 er en 2-årig forældelse efter udgangen af det kalenderår, hvor klagerne fik kendskab til forholdet. Det betyder, at kravet er forældet den 31. december 2007. Den nye forældelseslov (L2007-06-06 nr. 522) træder i kraft den 1. januar 2008, og omfatter forhold, som ikke er forældet efter de hidtidige gældende regler. Da forholdet er forældet efter reglerne i FAL § 29, er det ikke omfattet af den nye forældelseslov.

Forældelsesfristen afbrydes f.eks. ved retsforfølgelse. Indbringelse for Ankenævnet for Forsikring sidestilles med retslige skridt. Klagerne har ikke inden udløbet af forældelsesfristen foretaget de fornødne tiltag, der er nødvendige for at afbryde forældelsen.

Det er derfor min opfattelse, at erstatningskravet vedrørende dette forhold er forældet i medfør af den dagældende FAL § 29."

Herefter har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad indklagedes punkt 4, fugt i mure:**
Fugten skyldes ikke opstigende grundfugt, men at der er smidt jord og grus op ad huset således at terrænet har været over sokkelhøjde.

Forholdet er ikke forældet, idet klager klagede over det i 2005 og 2006.
…
Maling falder af facade.
Indklagede har ikke forholdt sig til det af klager anmeldte forhold vedrørende malingen, der falder af facaden."

Selskabet har i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"ad pkt. 4
Det fastholdes, at der er tale om opstigende grundfugt som følge af husets oprindelige konstruktion. Forholdet er forældet efter såvel tidligere som nugældende regler. Forældelsen afbrydes ikke ved klage til selskabet. Klagers advokat må nærmere redegøre for hvorfor han mener, at det kan have betydning, at der blev klaget i 2005 eller 2006, som anført."

Klagerens advokat har herefter i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført, at klagerens udvidede ejerskifteforsikring blev tegnet i 2005 og gælder i 10 år. På baggrund heraf har advokaten fastholdt, at forholdet ikke er forældet.

I selskabets brev af 18/8 2011 til nævnet hedder det:

> "Vedrørende maling der falder af facaden, ses der ikke fra klagers side at være indgivet særskilt skadeanmeldelse vedrørende malingen på facaden.
>
> Det er selskabets opfattelse, at punktet rettelig henhører under pkt. 4 (fugt i mure). Klager fremsendte ved skadeanmeldelse af 18. maj 2005 en rapport udarbejdet af Bygge- og Miljøteknik A/S, vedrørende afhjælpning af fugtskader i facader (bilag …). Af denne rapport fremgår det at der flere steder er konstateret afskalninger på ejendommens facader.
>
> Dansk Boligforsikring afviste dækning ved breve af hhv. 21/6, 4/10 og 14/12 - 2005. Afvisningen blev begrundet med husets alder og sædvanlige konstruktion.
>
> Som anført under bemærkningerne til pkt. 4, er det selskabets opfattelse, at afskalningerne på husets facader, skyldes opstigende fugt i murene, som er almindeligt forekommende på huse fra 1880. Desuden er det selskabets opfattelse, at klagers eventuelle krav på erstatning under alle omstændigheder er forældede, henset til at klager har haft kendskab til forholdende siden maj 2005."

Efterfølgende har klagerens advokat i fax af 16/9 2011 til nævnet bemærket:

> "Endvidere kan jeg oplyse, at afskalning af maling fra husets facade efter klagers opfattelse skyldes fugt fra de materialer, som den tidligere ejer lagde op af husmurene jf. mit brev af den 25. august d.å.. Fugtskaden stammer altså ikke fra soklen, men fra muren.
>
> Yderligere skal det understreges, at fugt og svamp i muren ved døren ikke kan skyldes husets alder. Døren er med massiv betonmasse og er lavet efter 1999."

5. El-tavle

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Eltavle	Der mangler den plade, som skal sidde omkring el-tavlen (sikkerhed).	1.500"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Dette forhold er blevet dækket i 2008, og er opgjort til 3.500 kr.

Da klagerne ikke har kunnet få en elektriker til at udføre arbejdet på trods af selskabets henvisning til hvor dækkassen kan købes, har vi tilbudt at en elektriker vil kontakte klagerne med henblik på at udbedre forholdet.

Jeg har derfor ikke yderligere bemærkninger til forholdet."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

"Det er korrekt, at klager ikke har kunnet finde en elektriker, som vil udbedre forholdet til den pris, indklagede accepterer at dække. Klager har ikke hørt fra nogen elektriker, som indklagede skulle have fundet."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Erstatningen vedrørende el, er opgjort på baggrund af pris fra aut. elinstallatør, som også har tilbudt at udføre arbejdet. Erstatningsopgørelsen fastholdes derfor."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet opfordret selskabet til at igangsætte arbejdet med el-tavlen.

Selskabet har i brev af 17/6 2011 til nævnet oplyst, at el-installatøren vil kontakte klageren, men at selskabet ikke har mulighed for at planlægge el-installatørens tid.

Af fax af 14/7 2011 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Installatøren ringede til klager for 4-5 uger siden og igen for nogle dage siden og oplyste, at han snarest ville komme forbi. Han ville dog lige ringe inden at han kom.
Installatøren er fortsat ikke dukket op. Der er nu gået mere er end 2 år. Indklagede må anvise en anden installatør, når indklagedes foretrukne installatør ikke kan finde tid igennem flere år."

Efterfølgende har selskabet i brev af 29/7 2011 til nævnet anført, at forholdet - så vidt selskabet er orienteret - er blevet udbedret, og at selskabet herefter afventer at modtage kopi af fakturaen.

6. Porøse fuger i skorsten ml. loft og tag

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel** **Beskrivelse af problem** **Beløb, anslået**
…

12.		79.643
Porøse fuger i skorsten ml. loft og tag	Skorstenens fuger er rådne indvendigt. Udvendigt er fugerne pyntet.	35.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Dette forhold har selskabet besigtiget første gang i februar 2008 og seneste i august 2010.

Forholdet anmeldes 2½ år efter klagernes overtagelse, og det i 2008 kan konstateres, at der er trukket løbesod ud i sten og fuger og mørtelfuger er lidt porøse.

Ved selskabets første besigtigelse var skorstenen ikke i drift.

Der er tale om en ældre skorsten, og det er ikke usædvanligt, at fuger med tiden bliver porøse og soden trækker ud på skorstenens yderside. Det er en bygningsdel, som kræver løbende vedligeholdelse.

Konsulenten oplyser, at der ikke er sket en ændring i skorstenens tilstand fra februar 2008 til august 2010.

Henset til at standen af skorstenen ikke afviger fra andre skorstene af samme alder, konstruktion og stand, der ikke er sket en udvikling fra første og sidste besigtigelse, og der er tale om en skorsten, som har stået i mange år, er det vores opfattelse, at der ikke var en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet i 2005."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

"Dette forhold er ikke adresseret i tilstandsrapporten.

Det er korrekt, at skorstenen ikke var i brug den dag indklagede kom forbi, men skorstenen bruges ellers dagligt i vinterhalvåret."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"At skorstenen nu er i brug ændrer ikke det forhold, at løse/porøse fuger og løbesod på en gammel skorsten, ikke er forhold som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Skorstenen er ikke i brug *nu*. Den har løbende været i brug. Skaderne på skorstenen burde være nævnt i tilstandsrapporten, da de ikke er sædvanlige, heller ikke for en gammel skorsten."

7. Taghældning

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**

13.		79.643
…		
Taghældning	Taget er ikke stejlt nok i forhold til, at der er brugt betontegl.	30.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Den tidligere ejer har ansøgt kommunen om dispensation vedrørende tagets hældning og belægning på bygning B.

Det fremgår af dispensationsansøgningen, at tagbeklædningen er betontegl, og hældningen er under 25 grader.

I notat fra sagens behandling hos kommunen er der oplyst, at taget er belagt med røde betontagsten og at hældningen er under 25 grader.

Dispensationsansøgningen er godkendt i sin helhed af … kommune ved brev af 11. august 2003. Ansøgning, notat fra sagens behandling og godkendelse vedlægges som bilag …

Der er således givet dispensation til både hældning og tagbelægning, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket, at der er dispenseret for materialer, men ikke hældning.

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet vedrører taget på et lille anneks. Taghældningen er under 25 grader, men da tagbelægningen består af dobbelt krumme betontagsten, lagt på fast undertag, er der ikke nærliggende risiko for skade. Forholdet ses heller ikke at have medført skader i de 6 år klager har haft ejendommen. Forholdet er ikke i strid med nogen relevant lovgivning. I det omfang det måtte være nødvendigt at indhente en dispensation fra kommunen, må det lægges til grund at denne allerede er givet, idet sælgers dispensationsansøgning til kommunen (bilag …) indeholder udførlige oplysninger om taget - herunder taghældningen."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet på ny anført, at sælgerens dispensationsansøgning vedrørte materialer og ikke hældningen.

8. Tagnedløb ved hovedhus

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
	Vand løber lige ned i sokkel i	

14.		79.643
Tagnedløb i hovedhus	stedet for i faskine/kloak.	4.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores besigtigelse i februar 2008 er forholdet udbedret. Der kunne ikke konstateres nogen skader på ejendommens sokkel, som følge af forholdet.

Vi har derved ikke haft lejlighed til at vurdere omfanget af skaden, årsagen hertil og eventuelle skadeudbedringsmetoder.

Ved den seneste besigtigelse i august 2010 blev forholdet drøftet på ny. Efter det oplyste skulle tagnedløbet på ejendommens vindfang have afvandet direkte ned på jorden ved husets sokkel.

Klagerne har etableret dræn, der kan bortlede vandet fra soklen.

Etablering af dræn/faskiner eller andre typer vandafledningsinstallationer er ikke en del af forsikringens dækningsomfang, da det er installationer uden for bygningen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

Det forhold, at tagnedløb afvander direkte på jorden er ikke usædvanligt for en ejendom fra 1880. Da forholdet var udbedret og der ikke kunne konstateres skader på ejendommen, som følge af tagnedløbet, har klagerne ikke sandsynliggjort, at forholdet udgjorde en aktuel skade eller gav nærliggende risiko for skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

"Indklagede angiver, at indklagede ved besigtigelsen ikke kunne konstatere skader, men skaderne fremgår af billeder i den rapport, klager har fået udarbejdet og som indklagede har modtaget.

I 1880 afledte man ikke vand via tagrende ned i et punkt, men lod bare vandet dryppe af taget, således at det blev fordelt, og derfor ikke udgjorde et problem. Problemet er først opstået ved etablering af tagrender i forbindelse med renoveringen, hvorefter al vandet fra hele taget nu ledes ned i et enkelt punkt."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet var udbedret i 2008, og det har ikke været muligt på baggrund af de billeder klager henviser til, at konstatere de anmeldte skader."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det ses tydeligt af billederne, at vandet ledes til jorden via tagnedløb uden at være tilsluttet dræn, kloak, faskiner eller andet, som leder vandet væk fra huset."

9. Sokkelpuds

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Sokkelpuds	Mangler maling.	4.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Dette punkt er dækket af selskabet. Dog er det anført af klagerne at arbejdet ikke er færdiggjort, da der mangler maling af soklen. Dette er et anliggende mellem håndværkeren og klagerne. Dog har vi fået oplyst fra den udførende håndværker at udbedringen vil blive færdiggjort."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

"Indklagede har sendt håndværkeren ud til klager. Det er selvfølgelig en sag mellem klager og indklagede, når den af indklagede sendte håndværker laver fejl."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke begået fejl fra håndværkerens side, soklen er blot ikke malet. Soklen på den øvrige del af huset fremstår ingen steder nymalet eller velvedligeholdt, og mureren mener ikke, at der blev aftalt noget omkring malingen af soklen, men han har accepteret at male soklen, frem for at diskutere forholdet yderligere. Malerarbejdet har været udsat over vinteren, men vil blive udført i løbet af denne sommer."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det har været muligt at male soklen i flere måneder i år, og i flere måneder sidste år. Indklagede opfordres til at få det det gjort.

For så vidt angår gavlen trænger soklen også til oppudsning. Der er flere steder, hvor terrænet ligger så højt, at det skjuler soklen. Det skal udbedres."

Selskabet har i brev af 17/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Murermesteren har telefonisk bekræftet, at han vil stå for bemalingen af soklen.

Vedrørende problemerne med højt terræn, oplyser mureren i øvrigt at klager overfor ham har oplyst at han selv har kørt en del ekstra materiale på indkørsel/gårdareal langs de pågældende gavle. Terrænregulering er uanset dette, ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Af fax af 14/7 2011 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Klager har fortsat ikke hørt fra mureren.

Klager har sænket terrænet. Han har ikke lagt noget på. Det er den tidligere ejer, og måske ejerne før ham, der har lagt materiale på.

Indklagede har tidligere argumenteret for ikke at dække terrænreguleringer, idet fugt i væg ikke var dækket, når skaden kom fra sokkel på systesten (kampesten). Men fugten kommer ikke fra soklen men fra materialer, der ligger direkte på mur."

Efterfølgende har selskabet i brev af 29/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ikke nogen sikker viden om hvornår der er foretaget terrænreguleringer, eller hvem der har gjort det. Oplysningen om forhøjelsen af terræn i indkørslen stammer fra klager selv. Spørgsmålet om fugt i murene er i øvrigt uden betydning for sagen, jf. det tidligere anførte under forhold 4."

Afslutningsvis har klagerens advokat i fax af 25/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kan underbygge sine oplysninger med tilsagn fra naboer og genbo, som kan bevidne, at tidligere ejer lagde materialer op ad husmurene. Klager er endvidere i besiddelse af billeder, som dokumenterer samme."

10. Læmur

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Læmur	Tegl for oven er lavet så vandet drypper ned på soklen.	4.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet anført, at forholdet tidligere er accepteret som dækningsberettigende, og at selskabet derfor ikke har yderligere bemærkninger til dette klagepunkt.

Herefter har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet anført, at der ikke er sket noget siden oktober 2010, hvorfor forholdet ikke er udbedret.

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Tilbud fremsendes, se pkt. 3. For god ordens skyld bemærkes, at når Dansk Boligforsikring indvilligede i at indhente tilbud, skyldtes det alene ønsket om at fremme sagen til en mindelig afslutning, samt at klager ikke selv havde indhentet de relevante tilbud, på trods af, at Dansk Boligforsikring for flere år siden anerkendte dækning, og anmodede om at få tilsendt tilbud. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2 hvoraf det fremgår, at sikrede har pligt til at sørge for at skaden udbedres hurtigst muligt."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet anført, at der intet er sket med læmuren, siden muren blev besigtiget af den murer, som selskabet sendte i 2010. Advokaten opfordrer derfor selskabet til at få forholdet udbedret.

11. Trin ud for terrassedør

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Trin ud for terrassedør	Svamp indvendigt.	8.000-15.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Dette forhold skyldes en kuldebro, som sædvanligvis ikke er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Dog har vi kulancemæssigt tilbudt at dække forholdet ved at en murermester borthugger den støbte betonkant under terrassedøren og indmurer en lecablok med styrolit.
>
> Da forholdet er dækket kulancemæssigt har jeg ikke yderligere bemærkninger til punktet."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket, at der ikke er sket noget, og at forholdet således ikke er udbedret.

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Tilbud fremsendes, se pkt. 3. For god ordens skyld bemærkes, at når Dansk Boligforsikring indvilligede i at indhente tilbud, skyldtes det alene ønsket om at fremme sagen til en mindelig afslutning, samt at klager ikke selv havde indhentet de relevante tilbud, på trods af, at Dansk Boligforsikring for flere år siden anerkendte dækning, og anmodede om at få tilsendt tilbud. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2 hvoraf det fremgår, at sikrede har pligt til at sørge for at skaden udbedres hurtigst muligt."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet opfordret selskabet til at få forholdet udbedret.

12. Nye el-installationer

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Nye elinstallationer	Er ikke tilsluttet jord.	10.000-20.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "I ejendommen er det konstateret, at der er ført jordledninger med rundt i ejendommens el-installation - og dermed forberedt til jord. Dog er jordledningen ikke forbundet til de undersøgte stikkontakter og til fyret.
>
> I ejendomme, der er opført før 1. april 1975, er det tilladt at undlade fremføring af beskyttelseslederen (jordledning) inde i boligen. Klagernes ejendom er fra 1880, og således opført før 1975. Derfor er der ikke krav til at, der skal være jordledninger i installation indeni boligen. Det fremgår af stærkstrømbekendtgørelsen, og dette er ligeledes bekræftet af sikkerhedsstyrelsen.
>
> Der er således ikke noget ulovligt i, at der ikke er ført jordledning til stikkontakter og fyr. En sådan ændring er ligeledes at betragte som en forbedring af installationen."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

> "El-installationerne i hele huset er fra totalrenoveringen og er således nye, og ikke fra 1880. Det, at der ligger en jordledning, indikerer jo i sig selv, at installationerne er nyere. Forholdet skal derfor vurderes ud fra nye normer."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført, at det henholder sig til besigtigelsesrapport udarbejdet af autoriseret el-installatør. Af den pågældende rapport, der er dateret 21/1 2009, fremgår bl.a.:

> "Bemærkninger:
>
> Huset er ikke under renovering. FT opdagede selv de ulovlige installationer.
>
> FT viste mig en del forskellige installationer:
> …
> 2. Stikkontakt installation. FT viste mig stikkontakter i stueetagen og på 1. sal. Jeg lavet nogle stikprøver. Disse viste at der ikke var forbundet jordledning i nogle af kontakterne. Disse viste ligeledes at der er trukket jordledning rundt i installation. Der er tale om ca. 25 kontakter.
>
> 3. Installation ved fyr. Der er ikke jord i installationen til fyret. Der er jordledning i kablet. Den er bare ikke tilsluttet.
> Til 2 og 3 - det er en gammel ejd. fra før 1974, hvorfor der ikke er krav til jord i installationer.

4. HPFI-relæ i anneks. Det er korrekt at relæet er sat ud af funktion. Det er nødvendigvis ikke ulovligt. Det var lovligt at montere grupper udenom HPFI-relæet f.eks. til en fryser installation. Det er ikke længere lovligt, men det var det efter min mening da installationen blev udført."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført, at klageren intet har hørt, siden el-installatøren besigtigede forholdet i januar 2009. I brevet opfordrer advokaten derfor indklagede til at få forholdet udbedret.

13. Sorte rør

Forholdet er udbedret efter sagens indbringelse for nævnet, og der ses således ikke længere at bestå en tvist, jf. fax af 18/4 2011 fra klagerens advokat.

14. Brandhæmmende lag

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Manglende brandhæmmende lag i loftet	Brandrisiko.	15.000-50.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ved selskabets besigtigelse blev det klarlagt, at der er etableret isolering i etageadskillelsen. Til dokumentation herfor vedlægges billeder, som bilag …

Der er således et brandhæmmende lag i etageadskillelsen, og der er derfor ikke tale om en skade, nærliggende risiko for skade eller en ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.

I skunkgulvet i er der ikke lagt isolering. Vi har ikke kunne registrere nogen skade som følge af forholdet ved selskabets seneste besigtigelse den 31. august 2010 - over 5 år efter overtagelsen. Det er derfor vores opfattelse, at der ikke var en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Henset til at ejendommen er fra 1880 er det ikke ulovligt, at der ikke er placeret isolering i skunkgulvet i forbindelse med istandsættelse af ejendommen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket:

"Igen mindes om, at etageadskillelsen er lavet for 10 år siden, ikke i 1880, og forholdet skal således bedømmes efter nye normer.

Forholdet er ulovligt og udgør selvfølgelig en skade. Indklagede antyder, at forholdet først er en skade, såfremt etageadskillelsen fører til, at en brand breder sig. Dette ikke videre sympatiske synspunkt er forkert, og forholdet bør selvfølgelig udbedres for indklagedes regning."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er uvist hvornår 1. salen er indrettet til beboelse. Klager har ikke sandsynliggjort at 1. salen og/eller etageadskillelsen skal opfylde nyere bygningsreglementer. Ved besigtigelsen den 31. august 2010 kunne det konstateres, at der ligger mineraluld i etageadskillelsen, hvorfor det [er] noget uklart hvad det præcist er klager ønsker dækket af ejerskifteforsikringen. Det må fastholdes at klager ikke har påvist at der skulle være problemer med etageadskillelsen."

Klagerens advokat har i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Selvfølgelig skal 1.-salen opfylde nyere bygningsreglement. Ved besigtigelsen 31. august 2010 konstaterede indklagedes sagkyndige selv, at der ikke er mineraluld eller andet brandhæmmende lag i skunkrummene."

15. Faste sprosser i vinduer

Klagerens advokat har i klagen til nævnet henvist til en liste over klagerens erstatningskrav, som han har sendt til selskabet vedlagt brev af 26/4 2010. Af den omtalte liste fremgår bl.a.:

"**Mangel**	**Beskrivelse af problem**	**Beløb, anslået**
…		
Faste sprosser i vinduer	Det må der ikke være af brandhensyn.	10.000"

Selskabet har i brev af 4/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vinduerne på 1. sal er udført med fast midterspros.

Ejendommen, der er fra 1880, er at være 'født' med denne størrelse vinduer. Ved udskiftning af vinduerne er der ikke krav om, at bygningsreglement på udskiftningstidspunktet skal opfyldes. I 1880 var der ikke et bygningsreglement og dermed ikke krav om, at vinduer skulle have redningsåbning. Der er derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning.

Det nedsætter ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand. Der er derfor heller ikke tale om en skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Ankenævnet har i kendelse nr. 61.398 udtalt, at fast sprosser/manglende redningsåbning i vinduer i en ejendom fra 1900 ikke er en skade eller ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klagerens advokat i fax af 18/4 2011 til nævnet bemærket, at vinduerne alle er udskiftet som led i totalrenoveringen og således ikke er fra 1880. De er 10-12 år gamle, og de skal som følge heraf bedømmes efter nye normer.

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført, at det ikke er sandsynliggjort, at 1. salen skal opfylde nyere bygningsreglementer, og at det er fuldt ud lovligt at udskifte ældre vinduer med nye tilsvarende.

Klagerens advokat er kommet med yderligere bemærkninger i brev af 27/5 2011 til nævnet.

16. Revner i ydermur i anneks (anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet)

Af tilstandsrapport af 26/11 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Anneks**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Revne i sydgavl i lofthøjde. Note: Revnen skyldes formentlig vindtryk og manglende afstivning af tagkonstruktionen.

…

Karakter
IB: Ingen bemærkninger
K=: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

Selskabet har afvist at dække forholdet ved brev af 23/3 2011 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Dansk Boligforsikring A/S har g.d. modtaget din skadesanmeldelse vedrørende din ejendom beliggende …

Det oplyses i skadeanmeldelsen, at der i ydermur er revner, hvor opmuring af indre mur stopper ved loft, og der er anvendt lecanet i mur. Det er telefonisk oplyst, at forholdet er i annekset bygningen.

…

Ud fra oplysninger i sagen er det min opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke på overtagelsestidspunktet i 2005 var risiko for svigt på andre bygningsdele. Det skal der være før at det kan betegnes som et forhold, der skulle være anmærket med karakteren K3.

Det forhold, at det er en eventuel fejlkonstruktion, der skyldes revner, har ikke nogen betydning i forhold til ejerskifteforsikringen, da anmærkningen beskriver symptomerne, men ikke fastslår årsagen. Det ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere årsagen visuelt. Det er på den baggrund min opfattelse, at du inden købet af ejendommen er blevet advaret om revnen, og det var en alvorlig skade. Hvis du ville have kendt det nærmere omfang af den alvorlige revne, var I med anmærkning i tilstandsrapporten advaret om forholdet, og havde derved mulighed for at undersøge det yderligere. Du havde således lejlighed til at tage omkostningerne til udbedringen af forholdet i betragtning inden købet af ejendommen.

Forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pind.

Jeg kan på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten desværre ikke tilbyde at dække forholdet under din ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i brev af 18/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sætninger i indermure:**
Efter klagesagens anlæggelse har klager indgivet anmeldelse vedrørende sætninger i indermure i annekset. Indklagede har afvist denne klage. Jeg skal bede om, at klagenævnet også tager stilling til dette punkt.
…
Klager fastholder, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Dels beskriver tilstandsrapporten ikke dette forhold, men blot en revne i ydermuren. Forholdet er således helt forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og klager har ikke haft nogen mulighed for ud fra tilstandsrapporten at vurdere forholdets årsag eller konsekvenser. Dels er forholdet forkert rubriceret i tilstandsrapporten som en K2, selvom defekten har betydning for de øvrige bygningsdele, da en mur, som styrter sammen, jo får konsekvenser for de bygningsdele, som muren understøtter."

Hertil har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bemærket:

"Forholdet er anmærket med karakteren K2 under pkt 3.1 (bygn. B) i tilstandsrapporten, og er i øvrigt korrekt beskrevet. Klager har det til trods ikke - efter 6 år - udbedret forholdet. Forholdet opdages i forbindelse med en påbegyndt ombygning, og altså ikke fordi der er sket yderligere skader.

Der er ikke noget usædvanligt i, at bagmuren ikke er ført med op i gavltrekanten. Galvmuren er ikke bærende, og gavltrekanten har som sådan ikke anden funktion, end at lukke hullet ind til loftrummet.

Klagers advokats bemærkninger må tilskrives dennes ukendskab til byggeteknik generelt og/eller til huseftersynsordningen."

Herefter har klagerens advokat i brev af 27/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er to mure opført omkring 2000. Der er en indermur og en ydermur. Indermuren er kun muret op til loftet, hvorimod ydermuren fortsætter til kip.

Ydermuren er således ikke afstøttet og risikerer at styrte sammen ved vindpåvirkning. Endvidere er murene afstivet med lecanet hønsenet, som ruster. Murene skulle have været afstivet

med net, som ikke ruster. Den nedre mur mister således sin afstivning, og dermed sin stabilitet.

Ifølge den murer, klager har haft til at se på forholdet, skal den øvre mur ifølge normerne som minimum være afstivet med opbyggede søjler for at modstå vindtryk. Muren slår netop revner fordi der ikke er bygget massiv mur eller søjler ind i muren.

Når muren braser sammen vil det selvsagt have konsekvenser for de bygningsdele, f.eks. loftet, som muren falder på, vand kan trænge ind, og vinden kan få fat i taget. Forholdet er derfor ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 17/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge besigtigelseskonsulenten er der tale om en genanmeldelse af et forhold som klager tidligere har ladet udgå af sin skadeanmeldelse. Punktet er anmeldt som forhold nr. 8 ved skadeanmeldelse af 28. januar 2008 (bilag …). Under gennemgangen ved besigtigelsen, påpegede besigtigelseskonsulenten, at revnen var anmærket med karakteren K2 i tilstandsrapporten.
Som det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag …) blev det under besigtigelsen aftalt at punktet kunne udgå.

Der ses forsat ikke at være tale om et forhold, som går ud over hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning. Det bemærkes, at advokatens nye oplysninger om at murene skulle være afstivet med hønsenet må bero på en misforståelse."

Klagerens advokat har i fax af 14/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er Ikke korrekt, at klager har ladet forholdet udgå.

Den manglende afstivning af muren i gavlen er en fejlkonstruktion. Armeringsnet, der er lagt ind i muren, må ikke ruste, sådan som det hønsenet, der er anvendt som armeringsnet, gør.

Ved gennemgangen i (vistnok) 2008 påpegede konsulenten, at han ikke kunne undersøge revnen nærmere, da han ikke havde adgang til loftet. Ved en ombygning fik en murer, som klager havde hyret, dog syn for sagen, og påpegede konstruktionsfejl, samt forkert anvendt armeringsnet."

Efterfølgende har selskabet i brev af 29/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en mur på anneksbygningen (bygn. B), som vurderes at være opført omkring 1930. Der er ikke noget der taler for, at det skulle være en fejl, at der ikke er anvendt rustfaste materialer. Forholdet er erkendt i forbindelse med klagers ombygning, og ses ikke at have medført skader (udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten) i den tid klager har ejet ejendommen."

Afslutningsvis har klagerens advokat i fax af 25/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Fejlen er i tilbygningen til anneks, som er bygget af sælger med byggetilladelse ca. 2004 og medfører alvorlig fare for sammenstyrtning. Rummet fungerer som fyrrum, men står vist som beboelse."

17. Tagstenene går ikke langt nok ud i tagrenden (anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet)

Klagerens advokat har i fax af 23/11 2011 til nævnet anført:

"Under henvisning til ovennævnte sag har min klient undret sig over, at ejendommens mure altid står opfugtet. Derfor har han netop haft en murer til at besigtige murene.

Ifølge denne murer er tagstenene ikke lagt langt nok ud på tagrenden med det resultat, at vinden kan skubbe vandet fra taget og ud på muren, som dermed bliver fugtig.

Der er altså tale om en konstruktionsfejl, som jeg skal bede om inddrages i sagen."

Selskabet har ved brev af 28/11 2011 meddelt nævnet, at der er tale om et forhold, som ikke tidligere har været anmeldt, hvorfor selskabet vil besigtige forholdet med henblik på vurdering af, om det er dækningsberettigende. Der er herefter udfæridget besigtigelses-rapport af 6/12 2011, hvoraf fremgår:

"Besigtigelse foretaget den 2.12.2011
Efter aftale med FT har jeg besigtiget ejendommen, uden dennes deltagelse.

Indledende bemærkninger:
Da det er uklart hvor problemet er har jeg gennemgået samtlige bygninger på grunden:
A Beboelse - B Anneks - C Udhus/skur - D Garage/udhus

Anmeldte forhold:
Tagsten er ikke ført langt nok ned i tagrenden

Besigtigelsen:
Bygning A:
NV side har ingen problemer taget når fint ned i tagrenden

SV side hen til udbygning: det er nok her mureren ser et problem. Ved hjørnet kan vandet blæse bag om tagrenden. Der er en revne gesimsen. Det er nok tvivlsomt om der er sammenhæng. Det er et gammelt hus, og vi ser tit revner som typisk skyldes bevægelser i taget. For og bagmur er givetvis sammenmuret i gesimsen, så der løber ikke vand i hulmur.

Forholdet kan ret enkelt udbedres med et stykke fodblik. Pris ca. kr. 1.500

SØ side er ok - tag når ned til tagrende - ingen skader.

Udbygning lidt udhæng, ingen gesims. Vand kan muligvis løbe bag tagrende i den ene ende, men drypper bare af på jorden - ingen betydning.

Bygning B:
Der anvendt fodblik på et stykke mod NV, på syd side går taget fint ned i tagrenden. Der er udhæng på taget så regnvandet vil aldrig kunne løbe i muren.

Bygning C:
Tag når fint ud i tagrende - her er også udhæng.

Bygning D:
Tag når fint ud og der er udhæng - ingen problemer bortset fra at tagrenden/afløbet er stoppet og skal renses op.

NB:
Fugt i murene kommer nedefra - gammelt hus.

Jeg har set på luftfoto fra 2008 og 2006. Der er helt tydeligt lavet en del belægningsarbejde i indkørslen, som kan have betydning."

Efterfølgende har selskabet sendt kopi af et brev, som det den 5/1 2012 har sendt til klagerens advokat. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Det er ikke min vurdering, at det forhold som vi har kunnet konstatere, kan betegnes som et forhold der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, eller som kan forventes at ville medføre skade på bygningen. Besigtigelseskonsulenten afviser i øvrigt, at forholdet kan have betydning for opfugtningen af huset sokler.

Uanset ovenstående kan Dansk Boligforsikring dog rent kulancemæssigt tilbyde at dække den ret begrænsede udgift til at eftermontere et stykke fodblik på det omtalte sydvestlige hjørne af bygning A, således at denne nye skadeanmeldelse ikke forsinker Ankenævnets afgørelse vedrørende de øvrige omstridte forhold yderligere.

Deres klient bedes venligst fremsende et tilbud på arbejdet til godkendelse."

Klagerens advokat her herefter ved fax af 24/1 2012 meddelt nævnet og selskabet, at hans klient ikke kan acceptere selskabets tilbud om udbedring. Samtidig hermed har han anført, at skaden ikke er begrænset til det sydvestlige hjørne af hovedbygningen.

Selskabet har på ny fastholdt afgørelsen ved brev af 27/1 2012 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens omfattende materiale, herunder de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
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. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen

…

4. Undtagelser fra dækning

- 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.

…

6. Følgeudgifter

…

6.2.

…

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. …

15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

1. Ekspansionsbeholder

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har et krav på erstatning, der overstiger det beløb, som selskabet allerede har udbetalt.

2. VVS-installation i fyrrum

Selskabet har givet tilsagn om at yde dækning i overensstemmelse med klagerens egen opgørelse. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at udtale kritik af selskabet. Nævnet forudsætter herved, at selskabet fremsender en samlet opgørelse over den nedskrevne selvrisiko til klageren og/eller hans advokat, idet dette endnu ikke ses at være sket.

3. Fugt i væg i entré

Selskabet har tilbudt at dække isætning af ny dør samt nødvendig isolering af etageadskillelsen. Selskabet vil ikke garantere klageren, at skimmelsvampen forsvinder.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, som - på det foreliggende grundlag - findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

4. Fugt i mure

Efter det oplyste finder nævnet, at klagerens eventuelle krav må anses for at være forældet ved udgangen af 2007, jf. forsikringsaftalelovens tidligere § 29. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

5. El-tavle

Klagerens advokat ses ikke at have bestridt selskabets oplysning om, at forholdet nu er blevet udbedret. Der findes herefter ikke at være grundlag for at udtale kritik af selskabet.

6. Porøse fuger i skorsten ml. loft og tag

Nævnet finder det ikke bevist, at det anmeldte forhold udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet i 2005. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

7. Taghældning

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der er tale om en ulovlighed, der er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

8. Tagnedløb ved hovedhus

Det findes ikke godtgjort, at klageren som følge af det anmeldte har et krav mod selskabet i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

9. Sokkelpuds

Nævnet må lægge til grund, at murermesteren vil male soklen, når vejret tillader dette. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at klageren har et yderligere krav mod selskabet.

10. Læmur

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Det påhviler klageren at få forholdet udbedret, og nævnet finder derfor ikke anledning til at udtale kritik af selskabet.

11. Trin ud for terrassedør

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Det påhviler klageren at få forholdet udbedret, og nævnet finder derfor ikke anledning til at udtale kritik af selskabet.

12. Nye el-installationer

Det findes ikke bevist, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

13. Sorte rør

Klagepunktet er bortfaldet.

14. Brandhæmmende lag

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der er tale om en ulovlighed, der er dækningsberettigende i henhold til forsikringens udvidede dækningsområde.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

15. Faste sprosser i vinduer

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til basisforsikringen eller den udvidede dækning.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

16. Revner i ydermur i anneks (anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet)

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at forholdet går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

17. Tagstenene går ikke langt nok ud i tagrenden (anmeldt efter sagens indbringelse for nævnet

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Som følge af det anførte, og med de under punkterne 3, 14, 15 og 16 nævnte forbehold,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen