Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.525:

xxxx xxxxxxxxx
xx xxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold vedrørende det forsikrede sommerhus.

Klagen for nævnet ses at omhandle følgende forhold, der er beskrevet i opgørelse vedlagt klagerens advokats brev af 18/4 2013 til selskabet: fuger i badeværelset og udvendigt ved vinduespartier og rulleskifte, tagplader, oprydning i tagrum, tagrender, tag på brændeskur/carport, afløb fra overløb fra ekspansionsbeholder, el-installationer i brændeskur samt regnvandsinstallation.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Ifølge tilstandsrapporten er ejendommen fra 1990. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2010 for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 31/8 2010. Af tilstandsrapporten fremgår ikke forhold med relevans for sagen.

2. 84.525

Ved brev af 10/11 2011 anmodede klagerens advokat om indenretligt syn og skøn vedrørende ejendommen. Af syns- og skønsrapport af 11/4 2012 fremgår bl.a.:

"Bolig

...

Spg. 3 *Det bedes oplyst, om fuge mellem væg og gulv i bruseniche er intakt, eller om den har sluppet sin vedhæftning.*

Svar: *Anvist - badeværelse v. soveværelse*
Der kan i bruseniche registreres stedvise elastisk fugeslip ved gulvovergang til væg- og opkantsfliser.

Utætte fuger kan bevirke fugtnedtrængninger, som kan give følgeskader på underliggende konstruktioner.
Bygningsreglementet stiller ikke krav til fugetætningen.
Sådanne fuger skal forventes fornyet ca. hvert 5-7. år.

...

Fuge opskæres og fuges med ny vådrums siliconefuge - skønnes udført for 500,- excl. moms.

...

Udvendigt

Spg. 14 *Det bedes oplyst, om der mangler fuger ved vinduer huset rundt.*

Svar: *Sagsøger anviste manglende fuger under vestgavl facadepartier v. sålbænk*.

...

Der er ikke regelkrav om udv. fuge - men krav om, at det skal sikres, at der ikke kan trænge uhensigtsmæssig fugt ind i konstruktioner, og de derved uhensigtsmæssigt opfugtes.

Der skal foretages tilskæring i overkant rulleskifte, så der skabes en højde/åbning på min. 8 mm til fugebagstop + elastisk fugning.
Skønnes gennemført for kr. 1.000,- excl. moms. (v. begge partier)

...

Tag

...

Spg. 18 *Det bedes oplyst, om der er synlige skader på undersiden af tagpladerne (på hovedbygning) herunder buler. Såfremt skønsmanden konstaterer at tagpladerne er bulede eller beskadigede på undersiden, bedes de oplyst om denne beskadigelse har indflydelse på tagets funktion eller holdbarhed*

Svar: Ja - der kan specielt på nordsiden ses trykkede-/bulede tagplader.

Buler skønnes at være opstået i forbindelse med arbejder- og besigtigelser gennem årene, af hhv. parabolantenne samt solfangeranlæg.

...

Det kan ikke udelukkes, at der vil, kunne opstå hurtigere nedbrydning af stålplade, ved skadede/trykkede tagplader - da overflade behandlingen kan skalle af, og derved blotlægge underliggende stålplade som derefter tæres.

...

Udskiftning af bulede tagplader er mulig.
Det samlede omfang er ikke belyst.

Udskiftning af 8-10 plader skønnes gennemført for i alt kr. 4.500,- excl. moms.

...

Spg. 24 *Det bedes oplyst om der ligger materialer og affaldsisolering på loftet, og hvor vidt disse skaber risiko for kondensdannelser og skader på loftet.*

Svar: Ja - der ligger en del affald / overskud indbo / byggerester / opbrudt loftsisolering m.m.

...

Der er ikke konstateret umiddelbare forhold som kan bevirke risiko for kondensdannelse.
Det er dog ikke muligt at se, om loftsisoleringen i den østlige tagrumsende er fuld intakt - i såfald denne ikke er det, vil der være risiko for kondensdannelse.

Der er ikke krav om, at sommerhuse skal være varmeisoleret. Oprydning og reetabl. skønnes gennemført for kr. 1.500,- excl. moms.

...

Spg. 28 *Det bedes oplyst, om murværk over garageport har en større revnedannelse, og om årsagen hertil.*

Svar: *Sagsøger anvist vandret fugerevne over rulleskifte - over portåbning.*

...

Der er ikke umiddelbare tegn på særlig sætninger *(én enkelt revne ses)* i underliggende rulleskifte teglbueoverligger.
Forholdet skønnes ikke at være et statisk problem - fuge skal udskiftes, så der ikke trænger uhensigtsmæssig fugt ind i murværket.
Fugeforholdet skønnes v. udfræsning og omfugning udført for kr. 500,- exet. moms.

...

Overdækket terrasse

Spg. 31 *Det bedes oplyst, om tagrender er placeret korrekt, og hvor vidt der er risiko for overløb.*

Svar: Tagrende sidder lidt lavt placeret i forhold til tagplade afslutning - der er ingen regler for i hvilken højde en tagrende skal placeres.

...

Ved kraftig nedbør, vil der være en risiko for at tagvand kan stå ud over forkant tagrende - skønnes dog kun at ske ved ekstremt kraftig nedbør pga. taghældningen er ret lav.
Håndværksmæssigt burde tagrenden være monteret noget højere.

Hævning af tagrende skønnes gennemført for i alt kr. 3.500,- excl. moms.

...

Brændeskur

...

Spg. 34 *Det bedes oplyst, om tagplader er lagt med korrekt hældning i forhold til leverandørens anvisninger.*

Svar: Tækning er udført med Decra tagplader, som på hovedhuset.
Under Decra pladerne ligger oprindelige Undo-line bølgeplader.

Jf. Decra montage anvisning, kan denne tagpladetype anvendes ned til 8 gr., ved anvendelse af undertag.
Taghældningen er målt til 4 gr.

Den anvendte tagtækning er derfor ikke at betragte som egnet for pågældende taghældning.

Evt. gennemtrængende tagfugt, vil i såfald trænge ned på underliggende bølgepladetag - dette 'under' tag er dog ikke intakt.

Der er ikke umiddelbare følgeskade risiko på bygningsværket, ved fugt gennemtrængninger i brændeskur/carport.

...

For vandtæt tag, anbefales at finde anden tagtækningsløsning.

Alt efter hvilken type tækning der vælges, skønnes fornyelse gennemført for kr. 15-25.000 excl. moms.

Spg. 35 *Det bedes oplyst, om tagrender har lunker og evt. er placeret for lavt, hvorved der er risiko for overløb.*

Svar: Ja - tagrende er lavt placeret i forhold tagplade udledning - der er ingen regler for i hvilken højde en tagrende skal placeres.

Ved kraftig nedbør, vil der være en risiko for at tagvand kan stå ud over forkant tagrende - skønnes dog kun at ske ved ekstremt kraftig nedbør pga. taghældningen er ret flad

...

Der er ikke regelkrav om, at sådanne overdækninger, skal være udført med dissideret vandafledning, hvis terrænet kan optage evt. vandafledning.

Ændring af forholdet, samt montering af konsol rendejern skønnes gennemført for i alt kr. 3.500,- excl. moms.

...

Spg. 47 *Det bedes oplyst, om ekspansionsbeholder på loftrummet har afløb, som opfylder AT 42 3. udgave af 1980.*

Svar: Afløb er ført ud på tag. Løsningen fremgår ikke umiddelbart af nogen eksempelsamlinger!
Der er normalvis tale om små vandmængder, hvorfor udførte install. vil kunne afvande.

...

Alternativt må der udføres en afløbs install. i tagrum, som føres hen til faldstamme udluftningsrøret.
Dette skønnes gennemført via isoleret slange for i alt kr. 4.500,- excl. moms

...

El

Spg. 53 *Det bedes oplyst, om der forefindes ulovlige elinstallationer på ejendommen, og om hvor vidt der er installationer, der slet ikke virker. Spørgsmålet gælder kun udendørs installationer og brændeskuret.*

5. 84.525

Svar: *Sagsøgte ønskede at install. i tagrum medtages.*

Der er forevist udendørsinstallationer i brændeskur, overdækket terrasse samt udendørs belysnings installationer, som ikke er korrekte/teknisk sikrede - forholdene kan ikke betragtes som udført af aut. installatør, hvilket er et gældende lovkrav.

Det samlede omfang af installationen og hvilke som egentlig er i brug, er ikke kendt, og samtidig er en del installation skjulte forhold (gravet ned/ført i terræn).

...

Installationen skal for lovliggørelse gennemgås og ændres af aut. EL-installatør.

Der vil være nogen kabler og enkelte samledåser, som vil kunne genanvendes - øvrigt vil i vidt omfang skulle fornyes til fugt-/stænktætte dåser. Kabler skal være afskærmet og udført i dobb. isolerede kabler.

Groft skønnes nærværende opretning, at løbe op i ca. kr. 20.000 excl. moms.

...

Spg. 82 *Det bedes oplyst, om regnvandsinstallationen er (mangelfuld - ændret til) håndværksmæssig udført.*

Svar: Der er ikke fuld klarhed over hvordan/omfanget af regnvands afledning er udført i terræn.
Ved kontrol opgravninger v. nedløb, kan reg. anvendte godkendte PVC rør.

Ved det nordøstlige hushjørne, er etableret en interimistisk vandopsamlingsbrønd, og opsamling af tagvand på den østlige tagdel af nordfacaden, incl. fladtagsdelen. (tagrender er udført skjult i tagudhæng

...

2 stk. nedgravede pvc tønder, anvendes som vandopsamling - der er udført overløbs studs, som skønnes at lede vand ud over nærtliggende skrænt.

Udførte må betragtes som 'selvgjort/-konstrueret' - og har nok haft en eller anden funktion. Men udførte kan ikke karakteriseres med håndværksmæssig udførelse.

En ændring vil bestå ved, at etablere et sivdræn, hvortil afløbsvandet ledes hen i.

Dette skønnes udført for 6.000,- excl. moms."

Af supplerende syns- og skønsrapport af 2/11 2012 fremgår bl.a.:

"*Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt svaret i spørgsmål 47 giver anledning til ændringer, efter at have gjort sig bekendt, med BR-S85 kap. 8.1 og 9.1, afsnit 8.1.1 - 8.1.2 - 8.1.3 - 8.1.4 - 9.1.1 samt AT-42, 3. udgave 1980, særligt når der i sidst nævnte henvises til skitse hvor afløb er ført til gulvafløb.*

...

Svar:
Kap. 8, Varmeanlægs reglerne i BR-S85, er *ikke* umiddelbare gældende regelsæt/afsnit for Sommerhuse.

Der er ikke noget i kap. 9.1.1., som umiddelbart vurderes til ikke at efterkomme dette regel afsnit.

6. 84.525

Omkr. AT-42 - er anvist afløb til afløbs install. - ved udførte vil evt. vand blive ledt i regnvands ledning Derved vil evt. urenheder *ikke* gå direkte i sivdræn, og må derfor betragtes som værende mest korrekte afvandings installation - mulighed anvist i svar til spg. 47.
Der er dog normalvis tale om meget begrænset omfang af vand udtræk.

Der er oplyst ikke at være off. afløbs forhold, men egne sivdræn og septictanke.

I såfald der kan være en risiko for frost lukninger i afvandinger, kan der opstå fare - hvorfor afvanding bør ske til tidligere anviste afløbs install. i bygningen."

I brev af 21/5 2013 vedlagt klageskema har klagerens advokat bl.a. anført:

"**SAGSFREMSTILLING:**
...
Af tilstandsrapporten fremgår det, at ejendommen næsten er fejlfri, men ikke desto mindre konstateres det umiddelbart efter, at ejendommen har så omfattende mangler, at det er nødvendigt at kontakte Rådgivningsfirmaet ..., der udarbejder en omfattende rapport, hvor han foreløbig med de mangler, han har kunnet konstatere, har anført, at udbedringsomkostningerne vil andrage kr. 1.083.911,00 inklusiv moms.
...
der udarbejdes en skønsrapport og en supplerende skønsrapport, der vedlægges henholdsvis som sagens bilag **... og ...**

Indklagede accepterer at udbedre de fleste af de forhold, som skønsmanden skriver, der er fejl ved ejendommen, men der er visse forhold, som indklagede ikke ønsker at dække. Dette fremgår i deres skrivelse af den 13. november 2012, sagens **bilag ...** Der foregår herefter en del mailkorrespondance mellem parterne, og dette følges op med en skrivelse af den 18. april 2013, hvori der fremkommer en opgørelse over de udbedringer, som ønskes udbetalt i henhold til ejerskifteforsikringen (markeret med rødt), og som indklagede ikke er indstillet på at betale. Uoverensstemmelsen udgør kr.79.250,00 ...

Klager gør gældende, at fugeslip i badeværelset, under vinduet, ikke er dækket. Det gøres også gældende, at murværket over garageporten, der har slået en revne, heller ikke dækkes, alt med den begrundelse, at det er almindelig vedligeholdelse. Ikke desto mindre er det en udgift, som klager står foran at skulle afholde. At kravet kun er opgjort til kr. 750,00 er ikke korrekt. Der henvises til bilag ..., hvor opgørelse af kravet fremkommer under spørgsmål 3, 14 og 28, et samlet beløb på i alt kr. 2.500,00.

Det gøres gældende af indklagede, at tagrender, på overdækket terrasse og brændeskur, ikke er nødvendig i henhold til bygningsregulativet, men klager har købt ejendommen med den komfort, at der er tagrender, og finder det uheldigt, at vandet passerer henover disse ved større nedbørsmængder.

Det gøres også gældende af indklagede, at brændeskurets tagbelægning er uden huller, og at der ikke kunne konstateres skader. Der skrives, at undertaget dengang var intakt. Dette er ikke korrekt. Taget har ikke været berørt af klager, og der driver vand ind i tre fjerdedele af garagen, sandsynligvis fordi der ikke er tilstrækkelig hældning på taget. Det er korrekt, at træværket ikke har taget skade i væsentlig grad, da garagen er åben og derfor let udtørres. Men det faktiske er, at det kan forventes, når der købes en ejendom, at taget er intakt og kan anvendes som tag.

7. 84.525

Det gøres gældende af indklagede, at overløbet fra ekspansionsbeholder ikke vil medføre en nærliggende risiko for skade, og der ikke er mulighed for eksplosionsfare. Eksplosionsfaren opstår, efter klagers rådgivers opfattelse, ved at der kan danne sig is ved udløbet, og derfor medfører denne risiko for eksplosionsfare i varmeanlægget.

Indklagede gør gældende, at der allerede er betalt for ulovlige elinstallationer, som er anmeldt, og de er medtaget i opgørelsen af erstatningen. Dette er ikke korrekt. Erstatningen er opgjort i henhold til ...s tilbud til indklagede. Tilbuddet er vedlagt som sagens **bilag ...** I dette tilbud indgår ikke omkostningen til at udbedre elinstallationer i garageanlæg.
...
ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

- at de anmeldte skader, som indklagede ikke vil betale, er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Dertil har selskabet i brev af 8/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i omkring 1986.

Som det fremgår af skønserklæringerne har skønsmanden og parterne lagt til grund af BR-S85 var gældende for ejendommen. Det kan lægges til grund - som også oplyst af skønsmanden i indledningen til den første skønsrapport - at kun få af reglerne i BR-S85, gælder for sommerhusbyggeri (se afsnit 11).

Der er ingen af de forhold Nævnet skal tage stilling til, som falder indenfor BR-S85 regelsættet - klager har da heller ikke gjort ulovlighedsdækningen gældende. Nævnet skal derfor alene vurdere, om forholdene er omfattet af skadesdefinitionen.

- Fuge i badeværelset; fuge under vindue og revne over garagedør
  Fugen i badeværelset er behandlet som forhold 5 i vores brev af 8. juli 2011. Ejendommen blev overtaget 15. november 2010. Ved vores besigtigelse i sommeren 2011 fandt vi, at fuger i brusenichen var 'trætte' og nogen steder indtørrede med begyndende slip. Der var endnu ingen utætheder, og der var ingen skader.
  Skønsmanden besigtigede forholdet d. 3. april 2012 og behandler forholdet i besvarelsen af spørgsmål 3 i skønsrapporten. Skønsmanden konstaterer fugeslip i overgangen mellem væg og gulv, men ingen skader. Udbedringen opgøres til 500 kr. eks. moms.

  Der var ingen skader på overtagelsestidspunktet og fortsat ikke halvandet år efter. Udskiftning af fuger i brusenichen henhører til ejers almindelige vedligeholdelse.

  Med hensyn til fuger omkring vinduerne kunne vores besigtigelseskonsulent bekræfte fugeslip i sommeren 2010. Vi afviste forholdet (forhold 29 i bilag ...), da vi heller ikke her fandt skader. Skønsmanden behandler forholdet i besvarelsen af spørgsmål 14. Omkostning til etablering af fuge er opgjort til 1000 kr. eks moms.

  Da der ingen skader var på overtagelsestidspunktet (og fortsat ingen er) er det vores opfattelse, at skadesdefinitionen ikke er overholdt - sommerhusets værdi eller brugbarhed er ikke nedsat *nævneværdigt* som følge af fugeslip - sammenlignet med andre sommerhuse fra 1986.

Revnen over garagedøren blev under skønsforretningen oplyst at være en sætningsrevne. Skønsmanden oplyste dog allerede under skønsforretningen, at der var tale om fugeslip - se besvarelsen af spørgsmål 28. Eftergåelse af fuger i murværk halvandet år efter overtagelsen henhører under ejers almindelige vedligeholdelse - der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skønsmanden opgør omkostningen til udbedring til 500 kr eks. moms.

- Oprydning af loftsrum
  Klager ses ikke at have medtaget 'oprydning af loftsrum' i klagen, hvorfor jeg tillader mig at gå ud fra, at dette punkt er frafaldet.

- Tagrender
  Vi har afvist forholdene i vores brev af 8. juli 2011 (bilag ...) - behandlet som forhold 31 og 36 i det brev.

  Der er tale om tagrender på en udestue og på brændeskuret. Vi har afvist forholdet, fordi der ikke er sket skader som følge af tagrendernes placering og udformning. Skønsmanden har behandlet forholdene i spørgsmål 31 og 35 i skønsrapporten. Han oplyser, at der ved kraftig nedbør kan løbe vand ud over tagrenderne pga. den lave montering. Han bekræfter, at der ingen regler gælder for montering af tagrender på sommerhuse og på de omhandlede bygninger.

  Da der ingen skader er sket for følge af tagrendernes placering siden - formentlig 1986 - er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

- Tagbelægning på brændeskur.
  Ved vores besigtigelse af ejendommen i sommeren 2011 fremstod tagbelægningen intakt og uden huller. Vi afviste forholdet i brev af 8. juli (bilag ...) - forhold 35. Ved skønsforretningen halvandet år efter overtagelsen var der hul i 'undertaget' - det oprindelige Undo-line tag. Der er ikke konstateret skader som følge af tagbelægningen (lav hældning og hul i 'undertag'), men som anført af skønsmanden (behandlet som punkt 34 i skønserklæringen) sker der ikke noget ved at der er hul, da der er tale om et brændeskur, hvorfor vandet løber ned på jorden !

  En evt. ændring af tagbelægningen som foreslået af skønsmanden kan være ønskelig, men kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Som nævnt i bilag ... vil der være en betydelig aldersnedskrivning/forbedringsandel (60-80%) ved en sådan udskiftning.

- Overløb fra ekspansionsbeholder
  Forholdet er beskrevet af skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål 47. Vi har afvist forholdet, da der ikke er skade eller nærliggende risiko for skade som følge af afvandingen på taget. Forholdet har eksisteret i mange år (måske siden 1986) uden skader, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade.

- El-installationer i brændeskur
  Vi har dækket alle ulovlige el-installationer - også dem i brændeskuret. De er anmeldt og besigtiget - af både vores og vores kundes el-installatør. Det er vores opfattelse, at disse installationer er medtaget i ...s overslag - se side 3: '*garage - udvendig' (efter* 'garage/kælder'). Hvis ikke (kan afklares med firmaet), meddækker vi naturligvis disse.

- Regnvandsinstallationer
  Da klagen ikke omtaler dette, går jeg ud fra, at forholdet frafaldes?"

Nævnets sekretariat har ved brev af 14/11 2013 anmodet selskabet om at behandle 3 forhold, som er beskrevet i den opgørelse, der var vedlagt klagerens advokats brev af 18/4 2013 og som ikke ses behandlet i selskabets brev af 8/7 2013. Hertil har selskabet i brev af 18/11 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

" '**Spørgsmål 18' - Udbedring af bulede tagplader:**
Vi vurderede forholdet i brev af 8. juli 2011 (forhold 17 og 27 i anmeldelsen) - highlightet med grønt i vedlagte brev. Vi afviste at dække forholdet, da vi ikke har fundet utætheder eller andre skader som følge af bulerne.

Skønsmanden oplyser i skønserklæringen (spørgsmål 18) at bulerne skyldes trafik på taget gennem årerne. Han har heller ikke fundet utætheder eller skader som følge af bulerne, men udtaler, at det ikke kan udelukkes, at tagets levetid kan være nedsat, fordi stålpladerne nemmere kan skalle som følge af nedtrykningen.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader og fejl, der giver nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen skal ikke garantere en levetid af tagbelægningen. Vi ved ikke, hvornår bulerne på taget er opstået, men de er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Det bemærkes, at kunden selv har haft en del 'trafik' på taget i forbindelse med de rådgivere, der har lavet de rapporter over de mange forhold, som blev anmeldt til forsikringen.

'Spørgsmål 24' - Oprydning og retablering af isolering:
Forholdet blev behandlet under forhold 22 i vores brev af 8. juli 2011. Jeg har highlightet det med lilla.

Vi vurderede ikke, at forholdet opfyldte skadebegrebet, desuden at det var synligt, og at forholdet blot kunne udbedres ved oprydning.

Skønsmanden oplyser, at der ikke kan konstateres forhold, som kan bevirke risiko for kondens - selvom isoleringen ligger rodet, og der ligger byggeaffald. Udbedringsomkostningen er angivet med 1875 kr - det i sig selv nedsætter ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

'Spørgsmål 82' - Ændring af regnvandsinstallation:
Vi behandlede forholdet under 'kloak - forhold 1' i brev af 8. juli 2011. Jeg har highlightet den relevante sektion med pink.

Vi afviste at dække, fordi der var tale om evt. problemer med regnvandsinstallationen - regnvandsinstallationer er ikke dækket af ejerskifteforsikringen - heller ikke den udvidede dækning.

Skønsmanden har bekræftet og fotodokumenteret, at der er tale om regnvandsinstallationen udenfor huset. Dette kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Der henvises til Nævnets praksis."

10. 84.525

Efterfølgende er klagerens advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 28/11 2013 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

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.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

...

16. Udvidet dækning

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

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

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

...

16.8
Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

<u>Fuger og oprydning i tagrum</u>

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de omhandlede forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er herefter nævnets opfattelse, at det ikke er bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade, eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

12. 84.525

Tagplader

Det er oplyst, at der er enkelte tagplader, der er bulede, og at det ikke kan udelukkes, at dette kan bevirke en hurtigere nedbrydning af pladerne. Nævnet har set fotos fra syns- og skønsrapporten af tagpladerne. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en aktuel skade – eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Tagrender

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at tagrenderne fungerer ved normale regnmængder, men at tagrenderne er placeret for lavt til at optage ekstremt kraftige regnskyl. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet i ejerskifteforsikringens forstand udgør en skade, ligesom det ikke findes bevist, at der er nærliggende risiko for skade.

Tag på brændeskur/carport

Henset til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 34 samt klagerens advokats brev af 21/5 2013 finder nævnet efter en samlet vurdering at måtte lægge til grund, at taget på brændeskuret/carporten ikke er tæt. Det er nævnets opfattelse, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og nævnet finder, at det er godtgjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning. Selskabet skal derfor anerkende, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og genoptage sagsbehandlingen.

Afløb fra ekspansionsbeholder

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet i ejerskifteforsikringens forstand udgør en skade, ligesom det ikke findes bevist, at der er nærliggende risiko for skade.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet er i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

13. 84.525

El-installationer i brændeskur

Klageren gør gældende, at selskabet ikke har udbetalt erstatning for udbedring af forhold vedrørende el-installationer i garageanlæg. Henset til selskabets brev af 8/7 2013 – hvoraf fremgår, at udgiften til udbedring af de omhandlede installationer dækkes, såfremt udgiften ikke er indeholdt i et tidligere fremsendt tilbud fra en el-installatøren - finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke anledning til at kritisere selskabet.

Regnvandsinstallation

Nævnet lægger efter sin gennemgang af sagen til grund, at det anmeldte forhold består i, at vand fra taget er ført til nedgravede tønder. Da der er tale om forhold ved grunden, er der ikke dækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at de angivne forhold vedrørende vandafledningen ikke kan betegnes som ulovlige stik- og kloakledninger i forsikringens forstand og dermed falder uden for området af den udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende taget på brændeskur/garagen udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels