Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85490:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager bl.a. over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på lyskasser til husets kælder samt kloakinstallationer og kældervæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skaderne på lyskasserne med henvisning til forsikringens skadebegreb. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en faldstamme med henvisning til, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at forholdet kan udbedres for 15.000 kr. For så vidt angår kældervæggen har selskabet bl.a. henvist til tilstandsrapportens anmærkninger.

Klagernes hus er fra 1972. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/7 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	4. Fundament/sokler		
...			
	4.4 Udvendige lyskasser	K1	Der er revnedannelse ved lyskasser mod nord.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K2	Der er revner og afskalninger i gulv i garage.
5.2 Vægge	K1	Der er enkelte revnedannelser i kældervægge, bl.a. i garage og i fyrrum. Ved afløbsrør i fyrrum er der pudsrevner.
	K1	Der er pudsafskalninger og fugtudslag på vægge i kælder, bl.a. i garage og i trapperum. Note: Det er ofte normalt for ældre huse at der er pudsafskalninger og fugtudslag i kældre, idet murværk ikke er bygget så det er fugttæt. Løbende vedligehold bør påregnes.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

...

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

...

		Ja	Nej	Ved ikke
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **En smule fugt på vægge (5 år siden)**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Se 5.3**"	☒	☐	☐

Af selskabets brev af 24/10 2013 til klagerne fremgår bl.a.:

"Der er anmeldt følgende:

1. Fejl i gennemføring af faldstamme gennem kælderydervæg. Samt knust kloakledning ved lyskasse hvor gennemføringen er.

2. 3 nordvendte og 1 sydvendt lyskasse, er knækket fra kælderydervæggen og hælder væk fra huset. Drænet er i den forbindelse sandsynligvis knækket. Der kommer sand op af drænrøret."

I klageskema af 11/12 2013 har klagerne bl.a. anført:

"Vi vil hævde, at der foreligger kausalitet, mellem skaderne, på lyskasser, og nedknuste drænrør, - skaderne på lyskasser hidrører fra en generel fejl i forbindelse med husets opførelse, manglende komprimering/anlæggelse af sandpuder under lyskasser.
Gennemtrængning af fugt gennem kældervæg skyldes, manglende overfladebehandling udvendigt, i henhold til dokument fra Teknisk forvaltning.

...

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi vil påstå, at Dansk Boligforsikring, skal anerkende, at der er tale om 2 forsikringsberettigede forhold, nemlig:

1. 4 stk. frabrudte lyskasser og deres skadesvirkning.
2. ufuldstændig overfladebehandling af udvendig kældervæg mod nord

Samt at de pålægges at yde erstatning efter reglerne, - med et beløb, svarende til det af entreprenør ... fremsendte tilbud, hvori indgår rekonstruktion, udbedring og reetablering.

...s fremsendte tilbud, -stort kr.:.	**144.176 00**	excl. moms
Samt for udlæg til byggesagkyndig og kloak fotos	**8.257,50**	incl. moms
Ulempe, på grund af bevidst fordrejning af fakta	**10.000,00**	uden moms."

Selskabet har dertil i brev af 22/1 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabets besigtigelseskonsulent har nu haft lejlighed til at gennemgå det ret omfattende materiale, som klager har fremsendt, og har til brug for sagen udarbejdet et notat, som tillæg til den tidligere udarbejde rapport. Notatet fremlægges som **bilag E.**

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Besigtigelseskonsulenten har i notat af 15. januar 2014 valgt en lidt anden opdeling af forholdene end i rapport af 25. september 2013. Nedenfor fastholdes dog den oprindelige inddeling af forholdene, da dette er mest overskueligt i forhold til forsikringsdækningen.

Ad Forhold 1, gennemføring af faldstamme, lyskasse 2.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, med henvisning til, at forholdet vurderes at kunne udbedres for under kr. 5.000.

Besigtigelseskonsulenten har i rapporten af 25. september 2013 anført, at der skal indhentes tilbud fra en kloakmester. Der foreligger ikke noget tilbud, men besigtigelseskonsulenten har nu i notatet af 15. januar 2014 anslået, at en udbedring af afløbsinstallationen ved lyskasse 2, vil kunne udbedres for kr. 15.000 inkl. moms.

På baggrund af det udarbejde notat, må det konstateres, at der ikke umiddelbart er grundlag for at afvise dækning, med henvisning til bagatelgrænsen. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor bekræfte, at skaden på afløbsrøret vil være dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt der ikke opnås dækning under villaforsikringen, hvor der er dækning for skjulte rør- og kabelskader.

Forholdet bør i første omgang anmeldes overfor villaforsikringen. Opnås ikke dækning her, skal der indhentes et særskilt tilbud vedrørende forholdet, jf. besigtigelseskonsulentens udbedringsanvisning i bilag E.

Ad Forhold 2, 3 nordvendte og 1 sydvendt lyskasse, samt kælderydermur.

Der har vist sig at være nogenlunde ensartede hulrum under alle lyskasser, og det er derfor nu besigtigelseskonsulentens vurdering, at der sandsynligvis er tale om sætninger i fyldmaterialet omkring kælderydermuren. Det er usandsynligt, at rørskader og/eller skadedyr skulle have forårsaget lige store hulrum under alle lyskasser.

Lyskasserne er opbygget på tilfyld omkring kælderydermurene, og der udføres typisk ikke fundering under lyskasser. Lyskassens eneste formål, er at holde jorden væk fra kældervinduerne, og der er ikke i bygningsreglementet særlige konstruktive krav til en lyskasse.

Hvis der er tale om sætninger i tilfyldsjorden, er størstedelen af sætningerne givetvist sket kort tid efter husets opførelse. Revnerne mellem lyskasserne og kælderydermuren indikerer en mindre sætning, som formentligt også er af ældre dato. Da lyskasserne nu er godt 40 år gamle, og der ikke er sket skader udover de mindre revnedannelser, som fremgår af tilstandsrapporten, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade på bygningen. Udbedringen består alene i en reparation af revnerne.

Vedrørende lyskassen mod syd, bemærkes at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, hvorfor en evt. fejlplaceret faskine aldrig vil være meddækket.

Med hensyn til kælderydermurene er der konstateret enkelte fugtgennemslag i kælderen. Forholdet er anmærket under pkt. 5.2. i tilstandsrapporten, og har korrekt fået karakteren K1. Den bygningssagkyndige har i noten anført, at det er almindeligt at se fugtudslag i en ældre kælder, og at der må påregnes løbende vedligehold. Sælger har desuden oplyst om 'en smule fugt på vægge'.

De anmeldte fugtudslag i kælderen, vurderes ikke at gå ud over, hvad der ses beskrevet i tilstandsrapporten. Besigtigelseskonsulenten har ikke ved besigtigelsen kunne bekræfte klagers teori om, at kælderydermurene ikke skulle være fugtsikrede i overensstemmelse med kommunens brev af 7. januar 1975. Ved besigtigelsen sås kælderydermurene tværtimod behandlede med cementpuds. De trods alt begrænsede fugtudslag tyder heller ikke på, at kælderen skulle være dårligere fugtsikret, end andre tilsvarende huse af samme alder.

Det kan ikke udelukkes, at kælderydermuren er ekstra fugtbelastet pga. rørbrud på kloak- og drænledninger. Disse installationer er dog ikke omfattet af forsikringens dækning.

3. Konklusion

Revner ved lyskasserne er anmærket i tilstandsrapporten. Revnerne vurderes at skyldes sætninger i tilfyld, som er af ældre dato. Der er ingen nærliggende risiko for, at lyskassernes funktion svigter indenfor overskuelig tid, og karakteren K1 kan derfor ikke siges at være klart forkert. Der er ikke behov for anden udbedring, end en reparation af revnerne. På den baggrund bør klagen afvises.

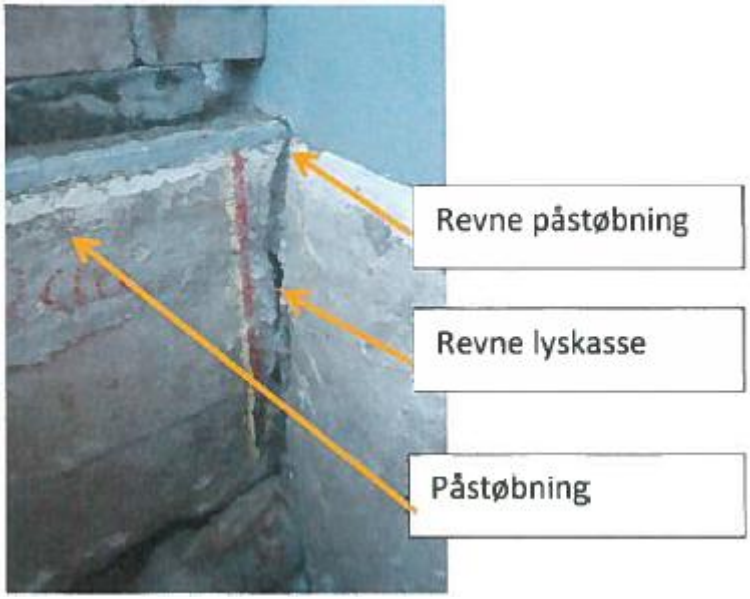
Det er ikke usædvanligt, at se fugt udslag på en kælderydermur fra 1972. Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle være fejl ved fugtsikringen af kælderydermuren. Fugt i kælderen afviger ikke fra hvad der er sædvanligt for en tilsvarende ejendom af samme alder. Klagen bør derfor afvises."

Af det ovenfor omtalte notat af 15/1 2014 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"**Forhold 1, lyskasse 1, 2 og 3, mod nord.**
På baggrund af det modtagne materiale, vurderes det at årsagen til forholdet er at tilfyldningsjorden omkring kælderen ikke har været tilstrækkelig komprimeret.

Vurdering:

Vurderingen begrundes ud fra det nye materiale/undersøgelser som viser et nogenlunde ensartet hulrum under lyskasserne, hvilket indikerer at tilfyldsjorden omkring kælderen ikke har været tilstrækkelig komprimeret. Dette betyder at størstedelen af sætningerne er sket kort tid efter opførelsen, og at man på det tidspunkt har fyldt mere materiale på indkørslen (lagt fliser og forhøjet lyskasse vanger), uden at tage hensyn til at der er opstået et hulrum under lyskasserne.
Lyskasserne, som ikke er forankret til kælderydervæggen, vurderes på samme tid at have sat sig en smule. Dette ses bl.a. ved at lyskassevangerne er gået fra kælderydervæggen, se nedenstående foto.



Den mindre sætning af lyskasserne, er formentlig årsag til at lyskassevangen har trykket på afløbsrøret fra køkkenet, og dermed rørbrud.

Konklusion:
På baggrund af ovenstående må det antages, at der har været et hulrum under lyskasserne i mange år, og at lyskasserne derfor hænger på kælderydervæggen, støttet af den omgivne jord/belægning.
Lyskasserne har formentlig hængt der i godt 40 år, og vurderes ikke at give nærliggende risiko for pludselig at falde ned, medmindre der frigraves yderligere. Lyskassernes funktion er at holde jorden væk fra vinduerne, så der kan tilføres lys til kælderen.

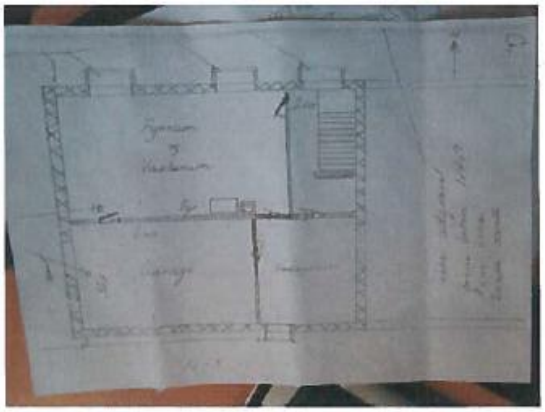
Udbedring:
Det vurderes ikke at give anledning til særlig behov for udbedring på lyskasserne- udover reparation af revner(anført i TR, karakter K1).

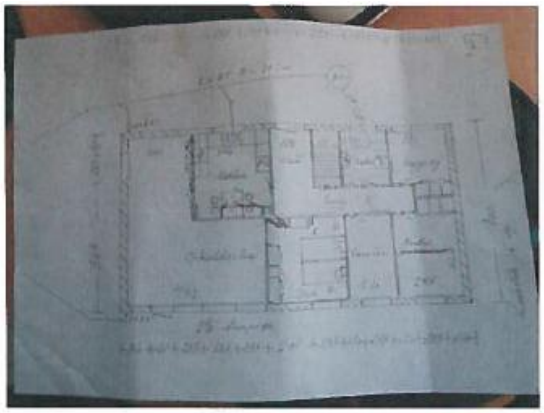
Reparation af afløbsrør fra køkken vask, udføres ved flytning af afløbsgren gennem kælderydervæg, således at afløbsledningen går fri af lyskassevangen ved lyskasse 2. Der trækkes ny afløbsledning i jord til bøjning på afløbsledning parallelt med huset. Indvendig i kælder, lukkes oprindelig hul og afløb i plast fra køkkenvask, tilpasse den nye afløbsudgang i kælderydervæggen.

Reparation af afløbsrør vurderes at koste kr. 15.000,- inkl. moms

Forhold 2, lyskasse 4, lyskasse mod syd.
Forhold 2, vurderes at være samme årsag som under forhold 1, mht. hulrum under lyskassens bund.
I materialer oplyses det at afløb fra lyskassen føres til faskine, som er placeret under betonflisebelægningen under terrassen.

Vurdering:
Vurdering af revner mellem lyskassevange og kælderydervæg, vurderes pga. hulrum under bund i lyskasse, at være samme årsag, som under forhold lyskasse 1, 2, 3 mod nord, med ringe komprimeret jord omkring huset efter opførelse.
Oprindelig har der været udført drænledning, langs med husets sydfacade, fra lyskassen, se kælderplan.


Oprindelig kælderplan.


Oprindelig stueplan

Undersøgelse viser at afløb fra lyskasse nu føres til faskine, under terrassen. Iht. det foreliggende materiale er der ikke placeret en sandfangsbrønd før den oplyste faskine.

+-FT oplyser at der kommer en del sand op af det tilsluttende drænrør fra faskinen. Hvilket indikerer at enten er faskinen fyldt op med slam, som ved regnskyl, presses op i drænrøret, eller at skadedyr, opholder sig i installationen.

Konklusion:
Placering af faskine under en tung belægning som terrassefliser er ikke hensigtsmæssig, måske ikke lovlig. Iht. gældende regler, skal der ved etablering af faskine, placeres en sandfangsbrønd før faskinen, til opsamling af sand, således opstuvning fra faskinen undgås.

Udbedring:
Det vurderes ikke at give anledning til særlig behov for udbedring på lyskassen- udover reparation af revner. Vurdering som under forhold 1.
Udbedring udføres ved opskæring i defekt fuge, således at der kan dannes godt underlag for fugning med cementmørtel.
Pris vurderet til kr. 2.500,- inkl. moms.

Omlægning af faskine udføres ved nedlægning af nuværende faskine. Der etableres ny faskine med afløb fra lyskasse. Faskine etableres i græsplænen min. 2 meter fra nuværende fundamenter. Mellem faskine og lyskasse etableres sandfangsbrønd. Pris vurderet til kr. 12.000,- incl. moms

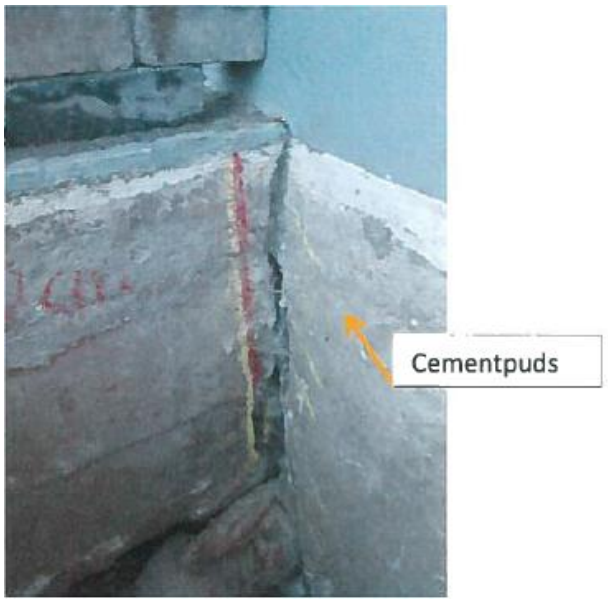
7. 85490

Forhold 3, fugtskade på væg i trapperum, udbedring udvendigt pga. mangelfuld udvendig behandling af lecaydervæg.

Vurdering:
Under vindue i kælder ved lyskasse 3, er der fugtgennemtrængning, se nedenstående foto.



FT oplyser at der 7. januar 1975, har kommunen påpeget at kælderydervægge af leca ikke udvendigt er behandlet efter fabrikantens anvisninger. Der har ved det foreliggende fotomateriale samt ved besigtigelse den 19.09.2013 af undertegnede, ikke været muligt at få dette bekræftet. Ved besigtigelsen kunne ses at kælderydervægge havde en overfladebehandling af cementpuds. Se nedenstående foto:



Konklusion:
De fugt gennemtrængninger der er konstateret, stammer sandsynligvis fra fugt udefra, muligvis pga. svigt i cementpuds,(berapning), udvendigt.

Udbedring:
Indvendig fra i trapperummet, injiceres kælderydervæggen med ex. VANDEX, og malerbehandles. Pris vurderet ud fra 5 m^2 kr. 2.500,- incl. moms"

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 30/1 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"**Ad forhold 1:**
Vi må konstatere, at man nu søger at flytte erstatningsansvaret over på villaforsikringen, - uagtet det er ubestrideligt, at det er den afknækkede lyskasse, der har presset ned på faldstammen, med mindre utæthed til følge, - lyskassen ligger ind over kloakledningen og der er en direkte årsagssammenhæng mellem fraknækning af lyskasse og kloakledningens utæthed.
(Selskabets udlægning accepteres ikke)!!
Redegørelse og dokumentation mener vi at have belyst tilstrækkeligt i tidligere indsendte dokumentation, **Bilag 5,** dateret 31.08.2013, med foto, der viser omfattende sætningsskader.
Den gode Cand Jur, der har lagt navn til skrivelsen, - afslører, at han faktisk ikke har set fotodokumentationen i **Bilag 10, -** der tilmed beskriver de direkte skader på dræn.
Havde han set bilagene, kunne han anstændigvis ikke beskrive revnedannelserne, som det gøres.

Vi har i **Bilag 8,** i tidligere fremsendt indsigelse, redegjort for at den manglende opbygning af sandpude og komprimering under lyskasser, betragtes som manglende bygningsdel, *(jævnfør byggesagkyndig, med beskikkelse af domstolene),-* dette medfører uomtvisteligt en nærliggende risiko for skade på kloakinstallationen, samt opfugtning af sokler, grundet manglende berapning.
Skader:
De skader der er dokumenteret i tidligere indsendte materiale, har allerede medført følgeskader, som nævnt i forsikringsbetingelsernes okt. 3.1.
Skaderne bliver i den modtagne svarskrivelse fra Dansk Boligsikring A/S bagatelliseret og overfladisk beskrevet.

Ad forhold 2, 3 nordvendte og 1 sydvendt lyskasse
Det fremstår som en evident usandhed, at der sædvanligvis ikke funderes/komprimeres under lyskasser. Fagfolk oplyser at man sædvanligvis komprimerer sandpuder under lyskasser til en hårdhed på 9 !!.
Hvis lyskasserne kun havde den teoretiske betydning, at skulle holde jorden væk fra vinduerne, - glemmer man rent det der hedder god byggeskik, - lyskasserne er jo forbundet til afløb og skal qua dette, selvfølgeligt være velfunderede, ellers giver det jo ingen mening at tilslutte til afløb, hvis lyskasser blot kunne føre deres eget liv, knække af, synke etc., - det ville i påkommende tilfælde kræve flexible tilslutninger til kloaknettet, - man skulle endog trodse de fysiske love, for at få vandet til at løbe opad fra bund af lyskasser og ud gennem skadede kloakrør, hvis skadesårsagssammenhæng synes ubestridelige.

Lyskassen mod syd mangler som de Øvrige lyskasser, almen fundering ***(generel fejl på samtlige lyskasser)*** Der er intet skrevet i tilstandsrapporten om denne lyskasse, den har ikke været gjort utilgængelig og er som sådan naturligvis omfattet af vores krav.

Det kan oplyses, at vi aldrig har rejst krav, vedrørende denne lyskasses ulovlige tilslutning til faskine, idet vi er opmærksomme på, at dette specifikke forhold ikke dækkes af forsikringen.

Fugtudslag i kælder, - fotodokumentation udvendigt fra lyskasse 3, **Bilag 10,** viser en amatøragtig udført berapning, med partiel bar leca, der har medført fugt gennemtrængning til trapperum.
Vi kan på tro og love garantere at der ikke på andre kælderydervægge findes den mindste form for fugtudslag, - så årsagssammenhængen der, er også tydelig.

Ad 3 Konklusion

Der skøjtes let hen over det rent faktuelle, - at skade på kloakrør, bygningsdele samt regnvandsafløb/dræn fra lyskasserne er indtrådt, - en omgang sminke/udbedring af synlige revner, vil ikke ændre på at lyskasserne har knust afløbsrørene, der er udført i fast forbindelse med lyskasserne.
Drænledning, der knuses af nedknækkede lyskasser, kan på grund af årsagssammenhængen mellem skade og følgeskade, ikke henvises til anden form for forsikring.
Vi fastholder vores krav, i henhold til tidligere afgivet erklæring overfor ankenævnet for forsikring."

Heroverfor har selskabet i brev af 18/2 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Ad Forhold 1, gennemføring af faldstamme, lyskasse 2.

Der er ikke uenighed om at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen, da skaden på kloakrøret er sket ved gennemføringen i fundamentet, og formentligt må tilskrives en mindre sætning af lyskassen, som det også fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag C).

Dette udelukker dog ikke, at forholdet også kan være dækket af villaforsikringen. I det indbyrdes forhold mellem villaforsikring og ejerskifteforsikring, vil det normalt være villaforsikringen der går forud, jf. F&P dobbeltforsikringsaftale.

Ad Forhold 2, 3 nordvendte og 1 sydvendt lyskasse, samt kælderydermur.

Det bestrides ikke, at sætningerne skyldes manglende komprimering af tilfyld omkring kælderydermurene. Der er rent teknisk ikke tale om en 'sandpude'. Det bestrides ikke, at det er i overensstemmelse med god byggeskik at komprimere sandfyldet. Derimod fastholdes, at en lyskasse normalt ikke har noget selvstændigt fundament, og at der heller ikke findes særlige krav til opbygningen af en lyskasse. Lyskassens funktion er alene at holde jorden væk fra kældervinduerne.

Lyskasserne har ikke sat sig med sandfyldet. Dette er netop årsagen til hulrummet under lyskasserne. Lyskasserne har kun sat sig en smule (anslået i størrelsesordenen 1 - 2 cm), og sætningen er formentligt sket ret kort tid efter opførelsen. Herefter vurderes lyskasserne at have været stabile, holdt fast af trykket fra den omgivende jord.

Det er korrekt, at der er konstateret mindre revner i drænrør fra lyskasserne. Der er dog ikke tale om, at drænene ikke fortsat kan bortlede regnvandet fra lyskasserne. Det er normalt forholdsvist små vandmængder der ender i lyskasserne, og der er ingen risiko for skade på bygningen, som følge af, at der er utætheder i drænene.

De revnede drænrør er ikke omfattede af ejerskifteforsikringens dækning.

Bilag 10 syntes at vise, at kælderydermurene er berappet i overensstemmelse med kommunens brev af 7. januar 1975. At man muligvis efter næsten 40 år, kan finde områder hvor berapningen ikke er intakt, kan ikke tages som udtryk for, at fugtsikringen af kælderydermuren."

Klagerne har hertil i brev af 26/2 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad Forhold 1, - skader på kloakrør er netop ikke sket ved, - men ca. 30 cm fra husets fundament, som en direkte følgevirkning af at lyskasse er knækket af og som følge deraf har belastet kloakrøret med skade til følge, dokumenteret ved foto, Bilag 5 side 3 nederst, lyskasse 2, samt Bilag 10 lyskasse 2,fotodokumentation af knust afløb, samt lyskassens udad hældning,- 12 cm. ikke som i replikken nævnt 1- 2 cm.

Ad Forhold 2, 3 nordvendte og 1 sydvendt lyskasse, samt kælderydervæg.
(uden for citat, - interessant belæring vedrørende 'sandpude').
Det ville være passende hvis forfatteren til replikken ville holde sig til det rent faktuelle.
Vedrørende skader på drænrør, synes disse dokumenteret i Bilag 10, lyskasser er afknækkede og har knust dræn, i større eller mindre grad, rørføring fra lyskasse 2, totalt frabrudt.***(årsagssammenhæng)!!!!***
Angående dræn fra lyskasser, - oplyses fra autoriseret kloakmester, at disse kan føres til faskine, (kræver sugende undergrund), - omfangsdræn eller som tilfældet her, til regnvandsbrønd.
Knækkede drænrør som afløb til hulrum under lyskasser, henhører til muligheden, - ***kategori som ikke er lovlig, -*** drænrørene ligger i øvrigt i massivt lerlag, lagtykkelse > 50 cm, hvor nedsivning ikke er en mulighed, selv om replikskrivers optimistiske fremstilling giver associationer i denne retning, hans udlægning desangående, henhører i vores verden, under 'hovsa løsninger' eller 'mr. Godt Nok'.

Replikkens sidste abrupte udfald vedrørende ydervæg, Bilag 10, er vi desværre pga. ufuldstændig og meningsforstyrrende ordsammensætning eller mangel på samme, afskåret fra at kommentere."

Ved brev af 17/3 2014 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der skulle kunne konstateres en udad hældning på 12 cm på lyskasse 2. Dette bestrides. Selskabet har ikke kunnet konstatere sætninger i vandret plan af betydning. Besigtigelseskonsulenten har, på baggrund af den synlige forskydning i revnen mellem lyskassen og kælderydermuren vurderet, at der er sket en mindre sætning i lodret plan på 1 - 2 cm.

Klager har tidligere anført, at der skulle være sket en vandret sætning på ca. 4 cm. Klager har baseret denne antagelse på en opmåling af den udvendige side af lyskassen, idet det er antaget, at bagkanten oprindeligt er støbt er i lod.

Den påståede vandrette sætning genfindes dog ikke ved lyskassens tilslutning til kælderydermuren, hvor man jo i givet fald ville forvente at se en revne i tilsvarende størrelse, eller tegn på reparationer af en sådan revne. Lyskassens yderside har ingen tegn på en sådan reparation, og den mest sandsynlige forklaring på den skævhed, som klager mener at have påvist, er derfor, at lyskassens yderside ikke er blevet støbt i lod.

Vedrørende mit brev af 18. februar 2014, skal jeg beklage, at afslutningen på sidste afsnit er faldet ud. Der skulle have stået:

Bilag 10 syntes at vise, at kælderydermurene er berappet i overensstemmelse med kommunens brev af 7. januar 1975. At man muligvis efter næsten 40 år, kan finde områder hvor berapningen ikke er intakt, kan ikke tages som udtryk for, at fugtsikringen af kælderydermuren ikke blev udført."

Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 31/3 2014, 22/4 2014 og 28/4 2014 til nævnet. Ved brev af 21/5 2014 har nævnets sekretariat anmodet selskabet om dets bemærkninger til klagernes øvrige påstande, der fremgår af klageskemaet af 11/12 2013. Hertil har selskabet i brev af 2/6 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2 fremgår, at forsikringstager kan få dækket rimelige og nødvendige udgifter til rådgivning. Det forudsættes dog, at sådanne afholdes efter aftale med selskabet.

Klager har oplyst at ejendommen d. 11.11.2013 blev besigtiget af byggesagkyndig ... Det er dog uklart, hvad der præcist har været dennes opgave, da alt fremsendt materiale syntes udarbejdet og forfattet af klager selv. Selskabet har som sådan heller ikke haft lejlighed til at gøre sig bekendt med ...s vurdering af sagen.

Dansk Boligforsikring dækker forsikringstagers udgifter til rådgivning, hvor denne rådgivning har betydning for et efterfølgende dækningstilsagn. Dette ses ikke at være tilfældet her. I det omfang Ankenævnet måtte komme frem til, at klager er berettiget til yderligere dækning, anerkendes dog, at klagers udgifter til rådgivning kan være meddækkede. Dette må dog forudsætte, at der redegøres for indholdet af rådgivningen, samt at udgifterne dokumenteres.

Med hensyn til kloakfotos, er det oplyst, at klager har fået udbedret anden kloakskade på ejendommen. Materialet vedrører skader på kloak-/drænrør på grunden, der ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Kloakfotos har ikke været nødvendige for besigtigelsen/konstateringen af de anmeldte forhold. Jeg kan derfor ikke anerkende betaling for dette materiale.

Selskabet kan ikke genkende klagers påstand om fordrejning af fakta. At der er uenighed om, hvorvidt de anmeldte forhold kan betegnes som skader, kan næppe klassificeres som fordrejning af fakta - heller ikke selv om Ankenævnet måtte give klager medhold i klagen.

Der er ikke praksis for, at der kan udbetales torterstatning ved simpel uenighed om et erstatningskrav, og klagers krav om erstatning for ulempe må ubetinget afvises."

Klagerne har heroverfor i brev af 12/6 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"**Byggesagkyndig assistance.**
Jfr. Bilag 8, 3. side - dateret 12.11.2013 kl. 1616, telefonisk henvendelse til sagsbehandler, hos Dansk Boligforsikring, m.a.a. ..., vedrørende konstatering og afdækning af forsikringsberettiget forhold,.... rimelige og nødvendige udgifter, skadesbehandleren var meget ubehagelig, nærmest grov, (desværre ikke båndet samtale). Essensen af samtalen blev, at han henviste til at selskabet altid fulgte forsikringsbetingelserne, han bekræftede (stadig mundtligt),-

at have modtaget underretning om brug af uvildig sagkyndig og kloakfotos, det var ikke muligt at afæske ham en skriftlig beskæftigelse.
Den uvildige byggesagkyndige har ikke udfærdiget nogen erklæring, blot bekræftet klagernes påstand, efter grundig besigtigelse, samt gennemgang af det af klagerne udfærdigede materiale, som han anså for aldeles dækkende.

Kloakfotos:
Ovennævnte tiltag skønnedes nødvendigt, for at dokumentere indtrufne skader, der ikke var medtaget af forsikringsselskabets skadesbesigtigelseskonsulent.
Der forelå på daværende ikke endelig dokumentation for om der evt. var brud på afløb fra ikke frit lagte lyskasser 1,3 og 4.
Undersøgelsen mundede ud i dokumentation for brud der ikke var konstateret af skadesbesigtigelseskonsulenten, - hvorfor den må betegnes som nødvendig.
Der blev ved undersøgelsen konstateret ulovlig tilslutning af regnvandsledning, til henholdsvis faskine og spildevandsledning, - dette var en sidegevinst, der ikke påvirkede prisen på undersøgelsen, - sidstnævnte forhold er i øvrigt afklaret på bedste vis, mellem køber og sælger.

Ulempe, torterstatning:
Ovennævnte er nærmere et udtryk for indignation over Dansk Boligforsikrings behandling og afvisning af sagen i 1. omgang, ud fra rent etiske grunde. (Moral og etik opfattes ofte forskelligt og kan åbenbart overtrumfes af jura og kassetænkning.)
Torterstatning udtages hermed af kravet, sagen kan gå videre til endelig afgørelse, på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder tilbud af 29/10 2013 fra klagernes entreprenør, samt klagernes "Skadesbeskrivelse Ejer dokumentation". Der er endvidere forelagt fotos.

Nævnet har endvidere fået forelagt kommunens brev af 7/1 1975, hvoraf bl.a. fremgår bl.a.:

"Vedr. matr.nr. ... og ... ... by og sogn.

På foranledning af Deres henvendelse til Teknisk Forvaltning angående kælderydervæg på ovennævnte ejendom, kan det herved meddeles, at der ved eftersyn på ejendommen den 3. januar 1975 blev konstateret følgende.
Ved opgravning langs kælderydervæg fandt man, at der ikke er udført overfladebehandling i henhold til fabrikantens anvisninger samt bygningsreglementets bestemmelser i kapitel 7 - berapning, asfaltering og udkastning med cementmørtel.
Endvidere skal der i henhold til boligministeriets godkendelse af lecamurblokke udføres omfangsdræn omkring hele kælderen. Det kunne ikke konstateres, om dette er udført."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1

13. 85490

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3. er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

...

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
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

...
3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
...
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...
4.12
- Forhold under 5000 kr."

14. 85490

Nævnet udtaler:

Gennemføring af kloakrør ved lyskasse 2

Selskabet har anerkendt, at forholdet vedrørende udgifterne til udbedringen af kloakrøret ved lyskasse 2 er omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Revner i lyskasser og kælderydermur

Det er oplyst, at der er opstået revner i lyskasserne. Selskabet har i sit brev af 18/2 2014 til nævnet oplyst, at lyskasserne har sat sig i størrelsesordenen 1-2 cm. Dertil har klagerne i brev af 26/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget, at der er tale om 12 cm.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende revnerne i lyskasserne mod nord går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten samt bygningens alder. For så vidt angår lyskassen mod syd er reparationsudgiften til opfyldning af revnerne anslået til 2.500 kr. af selskabets taksator i notat af 15/1 2014. Beløbet er dermed under grænsen på 5.000 kr. i betingelsernes punkt 4.12, og forholdet er dermed ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Klagerne har påpeget, at drænrør under lyskasserne er knust som følge af, at lyskasserne har sat sig. Selskabet har heroverfor påpeget, at lyskasserne formentlig har sat sig kort efter opførelsen, og at der alene er tale om små revner i drænrørene, der fortsat kan bortlede regnvand. Endvidere anfører selskabet, at der er tale om forholdsvist små vandmængder, der ender i lyskasserne.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved den del af drænrøret, der ligger under lyskasserne, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at drænrørenes funktion er væsentlig nedsat, jf. forsikringsbetingelsernes

punkt 3.2. Nævnet har herefter ikke mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, eller 3.2. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forsikringsdækningen for udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer alene omfatter forhold i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament), jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

For så vidt angår kælderydervæggen fremgår det af brev af 7/1 1975 fra kommunen, at det ved opgravning ved kælderydervæg blev konstateret, at der ikke var udført overfladebehandling i henhold til fabrikantens anvisninger samt bygningsreglementets bestemmelser i kapitel 7 - berapning, asfaltering og udkastning med cementmørtel. Klagerne har bl.a. henvist til sit bilag 10 - "Skadesbeskrivelse Ejer dokumentation" – hvori der er indsat en række fotos bl.a. af kælderindervæggen. I klageskemaet har klageren anført, at der er gennemtrængning af fugt i kældervæggen. Selskabet har bl.a. påpeget, at det ikke er usædvanligt at se fugtudslag på en kælderydermur fra 1972. Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst: "En smule fugt op ad vægge (5 år siden)", derudover fremgår det af tilstandsrapportens punkt 5.2, at der er pudsafskalninger og fugtudslag på vægge i kælder.

Uanset om kælderydervæggen ikke er overfladebehandlet i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger samt dagældende bygningsreglement, finder nævnet efter sin gennemgang af sagen – herunder fotos af kældervæggen og tilstandsrapportens oplysning om fugtudslag i kælderen – at klagerne ikke har godtgjort, at der er forhold ved kældervæggen, der udgør en dækningsberettigende skade.

Undersøgelsesomkostninger og byggesagkyndig

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 kan rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold dækkes af forsikringen.

16. 85490

Da nævnet som ovenfor anført finder, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække klagernes undersøgelsesomkostninger eller udgifter til byggesagkyndig.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen