Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2015 blev i sag nr. 86574:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold ved det forsikrede hus: 1. manglende dampspærre i loftkonstruktionen mv., 2. utæt skotrende ved nordside, 3. utæt skotrende ved sydside, 4. råd/svamp på frontspids, 5 Velux vindue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb – herunder bl.a. at det ikke er bevist, at en række af forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet.

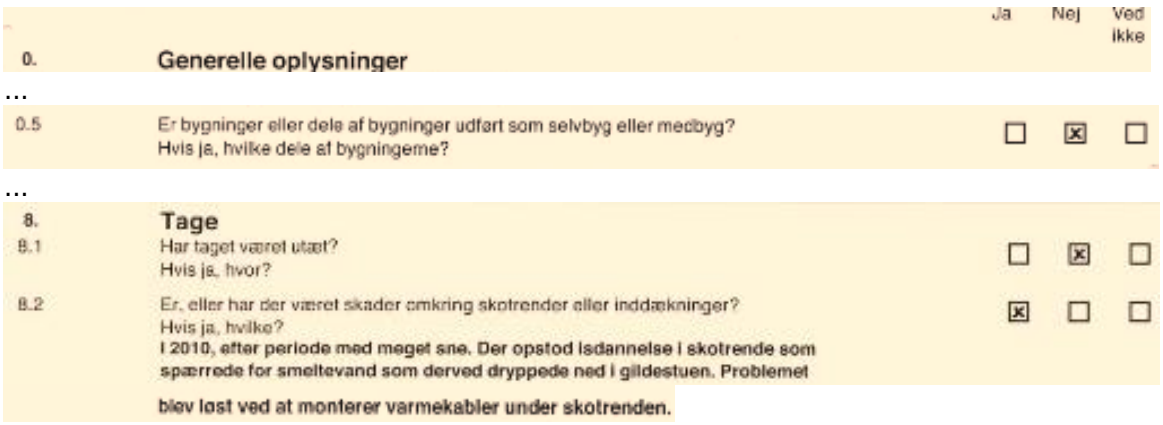
Det forsikrede hus er opført i 1914, og brutto-etagearealet udgør 319 kvm. Forsikringen trådte i kraft den 12/11 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/9 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Den sydlige skotrende er tætnet med mineraluld. Note: Mineraluld kan være vandsugende hvorfor det er uegnet som tætning i en skotrende. Der ses dog ikke følgeskader.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nordfacaden, vestende og vestgavl; Det nederste af vindskeden er under nedbrydning.
	K1	Sydgavl og vestgavl; Det nederste af underbeklædningen er løs.

...

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

...



		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? **I 2010, efter periode med meget sne. Der opstod isdannelse i skotrende som spærrede for smeltevand som derved dryppede ned i gildestuen. Problemet blev løst ved at monterer varmekabler under skotrenden.**	☒	☐	☐

Af brev af 22/2 2005 til kommunen fra en arkitekt fremgår, at ejendommen er væsentlig ombygget først i 1960 og i 1977. Det er klagerens opfattelse, at husets førstesal blev indrettet til beboelse i 1977.

Klageren indbragte den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremkom med en afgørelse den 25/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår, at klageren fik medhold i en klage vedrørende et forhold ved skotrender ved frontspids.

I det følgende vil hver enkelt klagepunkt blive behandlet hver for sig.

Dampspærre

I klageskema af 11/8 2014 har klageren bl.a. anført:

> "Vi har lige afsluttet en sag kørende med manden der har lavet tilstandsrapport på vores hus og vi er efter samtale med Tømrermester, bygningskontruktør, og husadvokat blevet rådet til at klage over afgørelsen fra ejerskifteforsikringen. Det drejer sig om at der mangler en dampspærre på mit hus og råd i spær og nogen utætte skotrender. Og det gør at mit hus er meget utæt især om vinteren hvor der faktisk strømmer ind med kold luft på førstesalen, så den faktisk er ubrugelig. Og det synes jeg ikke er særlig rart, specielt når det er der vi har vores børneværelser og soveværelse. Og børnene kan ikke engang lege eller sove på førstesalen fordi der bliver så koldt. Så hele sidste vinter sov vi 4 mennesker sammen i to senge vi har sat sammen. Har også snakket med tidligere ejere som har et mørtelværk ved siden af hvor jeg bor, der rent ud sagt siger at det bedste ville være at rykke huset ned og bygge det op på ny. Og deres bedstefar har fået lavet førstesalen i 1977. Men jeg har fået en mail fra byggereglementet at dampspærre var et lovkrav der startede i 1966.
> Den manglende dampspærre gør også at der er meget fugtigt på loftet om vinteren og varmen siver lige ud og laver kæmpe istapper på tagrenden. Jeg har billeder af det hvor de er ca 1 meter lange. og varmeudslippet får sneen til at smelte så der løber vand ned af væg-

gene og har frostsprængt væggen flere steder. Jeg har også videoer hvor der er løbet vand igennem loftet og drypper i bla soveværelse og køkken. Jeg er meget ked af afgørelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne have lavet vores hus så det er til at bo i om vinteren også.. Og den nærmer sig."

Dertil har selskabet i brev af 1/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom fra 1914. Den eneste sag, der er i byggemappen vedrører opmåling af beboelsesarealet til BBR registrering (2005). Vi må derfor gå ud fra, at ejendommens stuehus, herunder 1. salen, har været indrettet til beboelse siden opførelsen.

Det forhold, at ejendommen er 'væsentligt ombygget' ifølge BBR i 1960 og 1977, betyder ikke, at nyere bygningsreglement kan kræves overholdt. Selvom 'bedstefar' evt. har 'lavet førstesalen i 1977', som det oplyses i klagen, har det ikke betydning for, om nyere bygningsreglement kan kræves overholdt. Der henvises til Byggelovens §2, hvorefter udgangspunktet er, at et byggeri skal overholde det bygningsreglement, der gjaldt ved ejendommens opførelse. Det er klager, der skal sandsynliggøre, at der efterfølgende er lavet så væsentlig en ombygning, at nyere bygningsreglement kan kræves overholdt. Da der ingen byggeansøgning/tilladelse ligger for 'ombygningen' i 1977, er bevisbyrden herfor ikke løftet.

Desuden er der ikke tegnet forsikring mod ulovlige bygningsindretninger. Der skal være tale om skader eller nærliggende risiko for skader for at ejerskifteforsikringen dækker.

Vi har afvist at dække den 'manglende' dampspærre, da det ikke er en fejl, at den ikke er i huset, og da der ikke er sket skader som følge heraf.

Ejendommen er fra 1914, og det var dengang slet ikke kendt eller normalt at opsætte dampspærre. Vores kundes 'problem' synes i øvrigt at gå på højt varmeforbrug og trækgener, forhold som vi har forsøgt at forklare kunden ikke har noget med dampspærren at gøre.

Det bemærkes, at heller ikke et evt. højt varmeforbrug eller trækgener er forhold der kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen - ingen af delene er usædvanlige i en gammel landbrugsejendom fra 1914."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"1. De skriver at de GÅR UD FRA at ejendommens stuehus, HERUNDER førstesalen, har været indrettet til beboelse siden opførelsen. Efter flere samtaler og 'rundvisninger' af tidligere ejers far [person 1], som er søn af [person 2] der boede i huset da 1 salen blev etableret. [person 1] fortalte mig at der ikke havde været muligt at bruge 1 salen før den blev etableret i 1977. Han sagde at et firma ved navn ... Huse byggede et 'skelet' på førstesalen og at [person 1] og hans bror [person 3] og deres far [person 2] selv gik og lagde isolering på i lang tid efter. Og gamle tæpper blev også smidt derop for at holde på varmen. Han fortalte også at han havde brugt meget tid på at få lagt isolering helt ud til enden af tagpladerne for at stoppe kulden i at komme ind, men at det ikke rigtig hjalp noget, for varmen smuttede ba-

re ud. Han fortalte at hverken ... Huse eller dem selv havde lagt dampspærre på til trods for at det var et krav i bygningsreglementet der startede i 1966.

Jeg vedlægger et bilag fra byggestyrelsen som skriver til mig at det blev et krav i bygningsreglementet med dampspærre i 1966.

De skriver at der skal være tale om skader eller nærliggende risiko for skader før de vil dække. Men deres forsikringspolice siger at manglende dele kan udgøre en skade og dampspærren mangler så er det jo en dækningsberettiget skade. Og erfaringsmæssigt bliver nærliggende skade jo til skader på et tidspunkt.

4. De skriver jeg klager over trækgener. Ja der mangler jo noget til at stoppe den varme luft i at ryge ovenud og den kolde luft i at trække ind. Bla ved fodlister og skråvægge på førstesal kan man mærke kold luft om vinteren trække ind og det er også blevet målt af en energikonsulent der kom og målte med hans udstyr, men der blev ikke lavet en rapport til at bevise det, da den kostede 8000kr desværre

5. De skriver jeg klager over et stort varmeforbrug. Ja det gør jeg for det er da helt klart der mangler noget i at holde på at varmen ikke siver op på loftet og møder den kolde luft så der bliver fugtigt deroppe. Men også ved skråvæggene, så varmen ikke bare siver ud der og laver de store istapper vi har taget billeder af."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"I vores erfaring har der i langt de fleste landejendomme helt fra opførelsestidspunktet været beboelse på 1. salen i et- eller-andet omfang. Der var typisk indrettet et karle-/pigeværelse i gavlene og et stort loftsrum i midten.

Da der intet i byggemappen er omkring indretning af 1. sal i nyere tid, har vi forudsat at der har været indrettet beboelse fra opførelsestidspunktet. Der er derfor ikke krav om overholdelse af nyere bygningsreglement, heller ikke ved de evt. større istandsættelser, huset har undergået gennem tiden. Mange bondehuse/landbrugsejendomme blev renoveret i 60'erne og 70'erne.

Bevisbyrden for at 1. salen skal overholde BR-66 er klagers.

Uanset om BR-66s krav om dampspærre kan kræves overholdt i den forsikrede ejendom, udløser det ikke i sig selv forsikringsdækning. Klager har ikke tegnet ulovlighedsdækning.

Der er ingen skader opstået som følge af en evt. manglende dampspærre. Klager oplyser, at 1. salen er indrettet/renoveret i 1977, og de nuværende konstruktioner har altså bestået i næsten 40 år uden skader. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade.

Det er i øvrigt ikke korrekt når klager skriver, at der skal søges byggetilladelse til en evt. efterisolering af 1 salen, og det må bero på en fejl, når klager oplyser, at kommunen skulle have udtalt dette. Der henvises til Byggelovens §2 - efterisolering af eksisterende beboelse er ikke en væsentlig- om- eller tilbygning, der kræver byggetilladelse og overholdelse af nyere bygningsreglement."

Klageren har hertil i brev af 17/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"De skriver 'I vores erfaring har der i langt de fleste landejendomme helt fra opførelsestidspunktet været beboelse på 1.salen i et-eller-andet omfang. Der var typisk indrettet et karle-/pigeværelse i gavlene og et stort loftsrum i midten'.

Jeg har så snakket med sønnerne af manden som boede her og fik etableret førstesalen, og de siger at det har der IKKE været. Der har været lade i det der er garage nu, hvor der som det eneste rum havde en trappe til loftet. Og på loftet blev der opbevaret halm. Der blev lavet førstesal i 1977 og der lavede de selv den trappe som der stadig står og bliver brugt idag. Men den er etableret i modsatte ende af huset. Der har IKKE været beboelse på førstesalen før i 1977. Og der blev det hele monteret pånær den påkrævede dampspærre!

De skriver at jeg ligger med bevisbyrden på at førstesalen skal overholde kravene for dampspærre. Jeg har ringet til min kommune og til ... huse som var det firma som overtog ... huse da de gik konkurs. Og til en advokat.

Kommunen siger at de ikke har nogen papirer i byggemappen fra den tid og begrunder det med at det var i den årrække/periode at de gamle kommunesogn blev slået sammen og der gik der mange papirer tabt. Men oplyser at de perioder der er blevet lavet noget på huset står i BBR. Og der står at huset har været under væsentlig ombygning i 1977. Og det står der også i de papirer fra Arkitekt ... som i har sendt med til mig.

... huse har smidt alle de papirer væk fra det firma.

Advokaten siger at de jo kan se i BBR at der er sket noget i 1977 og at jeg må kunne få sønnerne til at skrive under på førstesalen blev lavet i 1977. Og det vil de gerne. Så det er mine beviser.

Vi havde planer om at efterisolere på loftet og på vores ydervægge da vi kunne mærke kulden rigtig meget om vinteren og ikke kunne bruge førstesalen, da vinden fiser lige igennem. Indtil vi fandt ud af den manglede, og gør vi det uden en dampspærre ja så er det først at de store skader kommer. Derfor er det en skade at den mangler.

De skriver at der ingen skader er opstået som følge af en evt manglende dampspærre. Jeg henviser til deres egen police hvori der står 'at manglende bygningsdele kan udgøre en skade' og dampspærren mangler så det er en skade i sig selv. Og jeg har snakket med utallige fagfolk som har fortalt mig hvor vigtig sådan en dampspærre er. Og jeg vil helst ikke vente på at der sker en skade på mit loft fordi at den dampspærre mangler. Det er jo sådan nogle skjulte fejl sådan en ejerskifteforsikring skal dække, ellers er det jo bare spildte penge man smider ud af vinduet og kunne have brugt på alt muligt andet
...
DANSK BOLIGFORSIKRINGS KONSULENTS RAPPORT.
...
1. Han siger jo selv at de steder vi ser på loftet er der ingen dampspærre. Han skriver at det er isoleringen der holder på varmen og ikke dampspærren. Den holder jo på dampen fra varmen i at trække ud i det kolde luft og danne kondens og gør sådan set også at vinden ikke trækker ind bla ved skråvægge og fodpaneler. Bare ikke her i vores hus da den mangler. Og ja den har også noget at sige til vi har så stort et varmetab/forbrug. I Energirapporten stod der at varmeforbruget lød på omkring 21000 men vi har så brugt omkring 36000!! Det er dælme stor forskel der. Bla også derfor der er store istapper på tagrenden og vand der er løbet ned af vores ydervægge ved tøvejr, og frostsprængt dem ved frost igen."

6. 86574

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder bl.a.:

Selskabets taksators notat om en besigtigelse den 6/2 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

> "Ja, de steder vi ser på loftet er der ingen dampspærre, på skråvægge er der alukraft.
> Ser ingen skader.
> Det her går på at de bruger meget mere varme end der stod de ville i energi rap.
> De tror at det er dampspærren som holder på varmen, jeg kan simpelthen ikke forklare dem at det er isoleringen som holder på varmen, de bliver ved med at køre i varmeforbrug og manglende dampspærre på loft..... de siger at de bruger for 36-40.000,-
> Adgang til loft er meget vanskeligt det foregår fra den gl.stald/lade loft, der er ingen gangbro. Der ligger fra 0 til 100 mm, der er gåede [gået] i isoleringen. Som sagt INGEN skade."

Skønserklæring af 7/11 2013 der blev benyttet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 25/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. Manglende dampspærre på loft.	Med henvisning til foto nr. 3 og 4. Fra garagen kan man via loftlem og trin på spær komme op til spidsloftet. På selve spidsloftet var der ingen gangbro. Et område i spidsloft var blotlagt for isolering og der var ingen dampspærre over loftet dette sted. Ved at søge efter en dampspærre, så er den lokaliseret stedvis, og der lå rester af dampspærre. På spidsloft er der tydelige spor efter færden af personer i midten af hele tagrummet. I en del af området var der en vandret planke at gå på.
Ad 1. Konklusion:	... oplyste, at han sammen med en tømrer havde været på loftet for nærmere undersøgelse. Man kan derfor ikke sige med sikkerhed, om isoleringen/dampspærren manglede i områder da .... udførte besigtigelsen. ... har ikke til opgave at fjerne isoleringsmaterialet i søgning efter dampspærre. Se foto nr. 14 med afmonteret skunklem, som var for vanskelig af afmontere. På det foto er der indbygget dampspærre – ud fra vurdering: at der er indbygget dampspærre på alle lodrette skunkvægge og tilstødende skråvægge. Ud fra stikprøvevis kontrol så er dampspærren ødelagt, eller mangler helt på vandret spidsloft. En stor del af isoleringen var ødelagt på vandret del af spidsloft, hvilket kunne ses ovenfor adgangsvejen til spidsloft.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	... har ikke udvist fejl i huseftersynet vedr. ikke at have omtalt manglende eller beskadiget dampspærre, - ud for visuelt besigtigelse har det ikke været muligt at beskrive om dampspærren manglede eller om den var defekt. Men han skulle have omtalt den beskadigede isolering på vandret del af spidsloft.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at afmontere den vandretliggende loftbeklædning under spidsloft, og fjerne alt isoleringen på den vandrette del af spidsloftet udgør følgende beløb: (nødvendigt arbejde for at kunne indsætte dampspærre) Nedtage træloftet, isoleringen og køre det til depot udgør: 14.000 kr. (udbedring af skjult skade) Opsætte dampspærre /nyt loft udgør: 25.000 kr. (udbedring af synlig skade) At etablere gangbro på spidsloft og isolere med 300 mm mineraluld udgør: 29.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Samlet beløb for at indsætte ny dampspærre udgør 39.000 kr. Forbedringsandelen udgør 10.000 kr. til nyt loft (påregne at det gamle loft ikke kan genmonteres med pænt resultat). Af samlet beløb 29.000 kr. for at isolere med nyt og mere isolering og etablere gangbro, forbedringsandelen udgør 16.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Utæt skotrende ved nordside/frontspids

I brev af 1/9 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "De to skotrender ved frontspidsen er ikke utætte, men der kan konstateres lidt opfugtning nederst i spær, som vores konsulent tilskriver blade og skidt / manglende vedligeholdelse. Der er ingen nedbrud/råd, som tyder på længerevarende fugtindtrængen, hvorfor vi henvist kunden til at efterse konstruktionerne (afrensning af skidt)."

Klageren har i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "De skriver at de to skotrender ved frontspids ikke er utætte. Dette er ikke korrekt.. Der er taget billeder og filmet video af det, hvor det drypper vand ned i vores køkken fra den vestlige frontspids. Og ved den anden skotrende er der taget billeder af råd i udhænget og i spær ovenover soveværelse på førstesalen. Dette er også filmet og taget billeder af at det drypper i soveværelse. Og de billeder er også sendt i min klage d. 28/01-2013. Der er også ta-

get billeder af helt vådt træ og begyndende råd, men det blev bare tilskrevet blade/skidt og manglende vedligeholdelse af deres konsulent. Og væggende under tre skotrender er frostsprængt af vand der er løbet ned fra skotrenderne og ind på tag og ned gennem udhæng for til sidst at løbe ned af væggene. Og det sagde deres konsulent at det var pga slagregn!!!
...
9. Deres konsulent
...
Så spørger vi ham til sidst hvad han selv ville gøre hvis han stod i vores situation. Til det svarer han at han bare ville efterisolere på loftet og vi spørger så om det hjælper på vindindtræk og kulden på førstesalen samt om det ville holde mere på varmen og til sidst om man gerne bare måtte efterisolere bare sådan uden videre. Han siger ja det hjælper på det hele, for jo mere rockwool jo bedre isolering og det er der ikke nogen der opdager andre end os selv når vi igen kan bruge førstesalen!! Så siger vi farvel og tak

Jeg mailer så til byggestyrelsen et par dage senere og spørger ind til dampspærre og efterisolering. Og forklarer sagens forløb til dem og de skriver tilbage at dampspærre blev et krav i bygningsreglementet tilbage i 1966!! (bilag vedlagt). Angående efterisolering skulle jeg høre min kommune om det.

Jeg ringer så til min kommune og forklarer dem sagens forløb og samtidig spørger jeg efter byggetilladelser der er udgivet på mit hus og der siger hun at de ikke har dem tilbage fra den tid da deres arkiv er blevet flyttet/mistet. Men hun siger at man ikke bare må efterisolere da det kræver en tilladelse at gøre det og skulle man efterisolere skal der være monteret en dampspærre først!!

Jeg synes at vores møde med deres konsulent var meget underligt. De ting vi havde undersøgt inden han kom og var blevet fortalt af forskellige fagfolk blev ligesom bare nedtonet i en sådan grad at vi følte os talt ned til i hans gennemgang af vores hus. Han ville ikke høre på hvad vi sagde eller spurgte efter og vi måtte ikke vise ham noget af det vi gerne ville han skulle se. Men om han har taget nogen fotos på loftet ved vi ikke for han sagde han lige gik en tur derop alene og vi måtte gerne vente nedenunder.

Vi har efterfølgende snakket med div fagfolk som slet ikke er enige med hans vurderinger!!"

Heroverfor har selskabet i brev af 30/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af den medsendte afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn, at den bygningssagkyndige er blevet ansvarlig herfor, og at der er opgjort en erstatning på 15.000 kr. Vi er herefter uforstående overfor, hvad det er, der gøres gældende mod ejerskifteforsikringen.

Klageren har hertil i brev af 17/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Ja jeg er blevet tilkendt en erstatning på 15000kr for den skotrende der er over døren i baggangen, det er rigtigt nok. Men problemet er at der er to skotrender i frontspidsen og den jeg omtaler er den skotrende i frontspidsen i vestsiden. Den er utæt og der er taget billeder og filmet video af at der løbet vand ned i køkkenet, derfor klager jeg over det."

9. 86574

I brev af 10/12 2014 har selskabet efter fornyet besigtigelse fastholdt, at det er den frontspids, som den bygningssagkyndige er blevet pålagt ansvar for, der er tale om og at det fastholdes, at klager ikke har lidt tab herudover.

Klageren har ikke kommenteret dette brev.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder bl.a.:

Selskabets taksators notat om en besigtigelse den 6/2 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

> "De 2 skotrender ved frontspidsen ser jeg ikke utætheder i. men de har en meget dårlig afslutning i forbindelse med udhæng/tagrender, kræver ekstra opmærksomhed/vedligeholdelse.
> Renser man ikke ofte skotrende for blade mm så stopper de og regnvand står bag op og ind i udhæng. Det er det der er sket her tror jeg. Der er kras mærker efter en nylig rensning.
> Ser jeg på resten af ejendommens stand, er det det der er sket.
> Der er 2 knækkede plader helt forneden, de giver også noget.
> Jeg vil tro at det er det samt kraftig tø fra taget som skaber istapper i frost periode.
>
> Manglende vedligehold se [vedligeholdelse] er ingen skade, jeg ser heller ikke skader som kan relatere til det her."

Af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 25/4 2014 fremgår bl.a.:

> ”Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:
> …
> 2. Utætte skotrender ved frontspids.
> …
> **Begrundelse:**
> …
> Vedrørende forhold 2, finder nævnet, at den bygningssagkyndige skulle have registreret forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 15.000,- kr.”

Skønserklæring af 7/11 2013 der blev benyttet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 25/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

10. 86574

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 2. **Utætte skotrender ved frontspids.**	Med henvisning til foto nr. 6,- 7,- 8,- 9,-10. Skotrenderne er delvist usikkert opbygget, og der er registreret nogle forhold som bevirker at fugt trænger ind på underliggende dele i tagrummet, men også så tilstødende udhængsdele er blevet fugtskadet, og der har været indsivning af fugt i køkken mellem loft og bagmur, og der er et lille fugtaftegn på skråloft i tagetagen.
Ad 2. Konklusion:	Nødvendigt at udføre forbedrende tiltag, således at samlingen mellem tag og skotrende afsluttes med egnede skumklodser,- isoleringsmateriale fjernes fra samlingen,- et stykke tagplade fornyes, - blyinddækningen nederst på renden ved tagfod fornyes og placeres korrekt. Diverse trædele under skotrenderne imprægneres efter udtørring således at rådpletter bliver nedbrudt. Følgeskader også på udhængsdele – se det skrevne under klagepunkt 5.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	*** skulle have registreret omtalte skader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Arbejdet kan udføres for 15.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.

...

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 5. **Råd i underbeklædning.**	Se foto nr. 8,- 12. Dele af underbeklædningen og tilstødende stern er fugt og rådskadet under frontspidsen. Fugt og rådpletter i underbeklædningen og tilstødende stern under de 2 sydvendte skotrender.
Ad 5. Konklusion:	Under klagepunkt 2 og 3 kan man læse det skrevne under konklusion. Efter udbedring af skotrenderne er det vigtigt at fjerne fugt - og rådskadet træ og imprægnere de tilstødende brugbare trædele.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	*** har ikke observeret de fugt - og rådskadede områder i underbeklædningen, og der er lidt af tilsvarende skade i tilstødende stern.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at nedtage omtalte trædele og udbedre lidt på noget træ ovenfor og imprægnere brugbare trædele, samt det at opsætte noget stern og underbeklædning, male m.v. udgør 9.000 kr.
Ad 5. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.

11. 86574

Utæt skotrende ved sydside/have

I brev af 1/9 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Den 28. januar 2013 anmeldtes en række forhold under ejerskifteforsikringen: 1. manglende dampspærre i loftskonstruktionen, 2. utætte skotrender, 3. råd/svamp på spær/tagkonstruktionen og 4. råd på underbeklædning på loftet. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Sammen med skadeanmeldelsen fremsendtes en række fotos.
> ...
> Skotrenden mod havesiden mod maskinhus/separat udhus vurderer vores konsulent kan have en mindre utæthed - skotrenden er af ældre dato - konsulenten vurderer den til over 36 år gammel. Der er dog ingen nedbrud/råd i de underliggende konstruktioner - derfor har vi vurderet, at utætheden er opstået efter overtagelsesdagen (15. november 2011). Kun skader tilstede på overtagelsesdagen er dækket af forsikringen."

Klageren har i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "7. Skotrenden mod havesiden vurderer deres konsulent til at have en mindre utæthed. Vi har i januar måned 2014 fået skiftet udhænget på vores hus pga råd og der er blevet taget billeder af råd i spærrene ved den skotrende. Deres konsulent tilskriver at det er sket efter vores overtagelse i nov.2011. Tømrermesteren der lavede det mener det har stået på i længere tid for alt udhænget deromkring og spærrene var meget rådnet og den side af huset ligger i læ af vind og vejr."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi har afvist dette fordi vi ikke vurderer, at skotrenden var utæt på overtagelsestidspunktet. Det bemærkes hertil, at Ankenævnet for Huseftersyn har afgjort, at forholdet var korrekt anmærket i tilstandsrapporten - jeg går ud fra, at det er K3 anmærkningen vedrørende isoleringen under skotrenden, der henvises til.
>
> Klager anfører, at der var råd under skotrenden i et omfang, der har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Vores konsulent har ikke fundet råd, men hvis klager fremsender fotos på de rådskader, der blev fundet samt dokumentation på udbedringsomfang og omkostninger vurderer jeg selvfølgelig forholdet på ny."

Klageren har hertil i brev af 17/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er den skotrende som også bliver omtalt som skotrenden mod maskinehus i ankenævnets afgørelse. Der er omtalt en k3 ja. Men den er stadig utæt og fik af vide af tømrermesteren der skiftede vores underbeklædning at den har været utæt længe og også før vi flyttede ind. Og medvirkende til at underbeklædningen blev rådden. Men den skotrende jeg omtaler som skotrenden mod havesiden vender ud mod terrassen og det er også den jeres konsulent beskriver som utæt og hvor han som beskrevet måler 36-37% fugt i. Så det er de tre skotrender jeg omtaler og hentyder til. Og jeg har sendt billeder af dem allesammen i mit sidste brev til jer, med beskrivelse ved hvert foto, så dem må i meget gerne kigge igennem. De to billeder han har med i sin rapport af sit måleapparat er i et 'frisk' spær og der viser den 17!! mens det andet billede er ved en skotrende. Og man kan se spærret er vådt.
> ...
> DANSK BOLIGFORSIKRINGS KONSULENT RAPPORT.
> ...

1. Skotrenden mod havesiden er utæt skriver han også selv. Og den mod udhus måler han også højt da den skulle ifølge ham selv ligge på omkring 5-8%. Men han måler den til 17%. De to skotrender ved frontspids ser han ikke utætheder ved selvom han selv har taget billeder til sin rapport af vand der er løbet ned ad væggen i vores køkken. Og jeg har sendt billeder ind fra vand løbet ned ad væggen i vores soveværelse fra den anden skotrende. Dem har han også selv taget i soveværelset. Så de er jo utætte.

Og jeg renser skotrender og tagrender min. 1 gang om mdr da vi har mange træer på ejendommen, så det er en nødvendighed.

Han skriver selv at manglende vedligeholdelse er ingen skade, og han ser heller ingen skader der kan relatere til det her, så det er jo ikke det der er problemet. Ergo må problemet jo være at de er utætte."

Selskabet foranledigede herefter, at klagerens hus blev besigtiget af en af selskabets taksatorer. I brev af 10/12 2014 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Vi har allerede i 2013 vurderet, at der formentlig er begyndende utæthed på den ene skotrende mod havesiden, men vi vurderede ikke, at utætheden var tilstede på overtagelsestidspunktet (se oprindelig besigtigelsesrapport). På daværende tidspunkt var der ingen nedbrydning - kun fugt - se afgørelsen af 20. marts 2013. Skotrenderne var dengang over 36 år gamle.

Ved genbesigtigelsen kunne konsulenten bekræfte, at kelspærret nederst er opfugtet og med begyndende nedbrydning og skotrendeplankerne nu er meget opfugtede og med begyndende nedbrydning. Det er der ikke noget mærkeligt i - utætheden i den gamle skotrende har nu stået et år mere uden reparation/udskiftning, hvorfor opfugtning fortsætter og nedbrydning af træet vil påbegynde.

Klager overtog ejendommen 15. november 2011, og da der ikke ved første besigtigelse - 1,5 år efter overtagelsen - kunne konstateres andet end forhøjet fugt under den ene side af skotrenden, fastholdes det, at reparation/udskiftning af den over 35 år gamle skotrende henhører under ejers almindelige løbende vedligeholdelse."

Af selskabets taksators notat om den ovenfor omtalte besigtigelse fremgår bl.a.:

"**Skotrende mod haveside, mod syd.** (Foto 27 og tegning).
Besigtigelse: I tagrum ses kelspær i den nederste del, foto 30, at være opfugtet og med begyndende nedbrydning. Skotrende plankerne, er meget opfugtet og der er begyndende svækkelse i plankerne pga. råd. Foto 29. Der er ikke oplyst om der er tegn på skade i værelset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder bl.a.:

Selskabets taksators notat om en besigtigelse den 6/2 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"Skotrende på have side er nok utæt, måler 36-37 % fugt det er noget for højt
Den anden mod udhuset måler jeg ca. 17% i . det er det samme i resten af tagkonstruktionen. Det er ganske normalt for årstiden.

...
Skal vi ind i noget af det her må det være den ene skotrende, men var den utæt ved overtagelsen, Der er ikke råd i skotrende brædder, kun fugt."

Skønserklæring af 7/11 2013 der blev benyttet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 25/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 3. **Utæt skotrende i haveside mod maskinhus/separat udhus.**	Samlingen imellem taget og de sydvendte skotrender er delvist tætnet med mineraluld og skum. Overgangen mellem skotrenden og tagrenden er uden et tilpasset stykke zink eller bly. Stedvis lidt fugtaftegn på underliggende trædele i tagrummet men ingen rådskader. Følgeskader af fugt ved udhængsdele - så henvises til klagepunkt 5.
Ad 3. Konklusion:	Nødvendigt at udføre forbedrende tiltag ved skotrenderne, således at underliggende trædele ikke tager yderligere skade.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	*** har beskrevet tilstrækkeligt om skotrenderne under pkt. 8.3 i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at eftergå, rense, indsætte nye asfaltimprægnerede skumklodser og overgangsstykke mellem skotrende og tagrende og imprægnere brugbart træ udgør 7000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.

Frontspids

I brev af 1/9 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Rådskaderne i spær ved frontspids og råd i udhæng har vi dækket. Der er tale om mindre rådskader, og vi har anvist svampedræbende middel og laske/reparation (se bilag G). Klager bedes redegøre for, hvorpå klagen omkring dette punkt beror."

Klageren har i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"8. De skriver at de har dækket rådskaderne ved frontspids og råd i udhæng. Vi har så ikke fået lavet rådskaderne ved frontspidsen endnu!! Da vores selvrisiko lyder på 28000kr"

Heroverfor har selskabet i brev af 30/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har dækket disse skader. Jeg bemærker, at villaforsikringen ifølge kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn har dækket 'råd i underbeklædning' og at den bygningssagkyndige skal godtgøre klager den selvrisiko, der har været på villaforsikringsdækningen. Jeg er ikke

klar over, hvilke rådskader dette vedrører, men på det foreliggende grundlag er det svært at se, hvilket yderligere tab klager har lidt."

Klageren har hertil i brev af 17/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"De skriver at de har dækket disse skader. Men hvor fremgår det henne at de er dækket? Jeg har ikke fået lavet noget som helst som Dansk Boligforsikring skulle godtgøre for. Underbeklædningen som var pilrådden har min husforsikring dækket.
...
DANSK BOLIGFORSIKRINGS KONSULENTS RAPPORT.
...
Udhængsspær ved frontspids skriver han jo selv at det har råd. Og dem har i godkendt."

Selskabet foranledigede herefter, at klagerens hus blev besigtiget af en anden af selskabets taksatorer. I brev af 10/12 2014 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Vi har dækket disse skader, men vurderet, at udbedring kunne ske under selvrisikoen. Den vurdering fastholdes - se gen-besigtigelsesrapporten. Rådskaden i udhænget er dækket af villaforsikringen, og selvrisikoen på denne skade kan kræves dækket af den bygningssagkyndige.

Da rådskaderne ved frontspidsen ikke er udbedret (og heller ikke skotrenden ved frontspidsen - dækket af den bygningssagkyndige) har følgeskaderne udviklet sig."

Af selskabets taksators notat om den ovenfor omtalte besigtigelse fremgår bl.a.:

"**Råd ved frontspids og udhæng.**

Besigtigelse: Forholdet råd ved frostspids er dækket af DBF, med vurderet under selvrisikoen, hvorfor FT ingen dækning modtager.
Forholdet råd ved udhæng er dækket af husforsikringen, og udbedret.
Ved samtale med FT viste det sig at FT opfattede at vi skulle igangsætte reparationen, uden at han egentlig fortog sig noget. Jeg forklarede FT at når der gives dækning, men at reparationen er under beløb for selvrisiko, skal FT selv sørge for udbedringen, økonomisk.
Ved flere forsøg, bekræftede FT at han nu havde forstået det. (?).
Endvidere oplyste jeg FT om at han havde krav på dækning for selvrisiko, husforsikring, fra den byggesagkyndige.
Ved besigtigelse i tagrummet ved frontspidsen, ses at yderste spær og hanebånd til venstre, set ude fra, at være opfugtet, og med begyndende angreb af svamp. Foto 33 og tegning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder bl.a.:

Selskabets taksators notat om en besigtigelse den 6/2 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"Udhængsspær frontspids er opfugtet og har lidt råd. Der ligger en skjult inddæknings rende mellem spær og tag, der er formodentlig et hul, der kan også komme noget fra vindskeden. jeg kan kun se indefra.
Under selvrisikoen, smør og evnt en lille laske, men har nok ingen stabilitets betydning."

Skønserklæring af 7/11 2013 der blev benyttet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 25/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 4. **Råd i spær ved frontspids.**	Se foto nr.11 Fra tagrummet er der tydeligt råd i dele af det spær og tilstødende taglægter, som er sammenbygget med gavlbeklædningen.
	Årsagen er en mindre åbning/usikkert udført samling mellem taget og inddækningen på sternkanten.
Ad 4. Konklusion:	Nødvendigt at udskifte omtalte trædele med råd og forbedre samlingen mellem tag og vindskede.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	*** har taget forbehold mod skader på spidsloftet på grund af manglende gangbro. Det var ikke muligt at se det beskadigede spær fra området ovenfor adgangsvejen til spidsloftet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at afmontere lidt af taget og fjerne defekte trædele, indsætte nyt træ/forstærkning og imprægnere tilstødende brugbart træ og reetablere taget udgør: 9000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.

Velux-vindue

I brev af 1/9 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Med hensyn til veluxvinduet har vi ikke fundet utætheder, og vi vurderer, at de vandskjolder og 'dryp' fra vinduet vores kunde har oplevet, skyldes kondens og manglende fjernelse af skidt og blade ved inddækningerne omkring vinduet."

I brev af 30/9 2014 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

> "Vi har afvist at dække dette fordi vi ikke vurderer, der var en skade på overtagelsestidspunktet (utætheden skyldes blade og snavs). Jeg noterer, at Ankenævnet for Huseftersyn også har afvist ansvar hos den bygningssagkyndige, fordi forholdet ikke var til stede under huseftersynet, hvilket understøtter vores vurdering af forholdet."

Klageren har hertil i brev af 17/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

> "Som i selv kan se på de billeder jeres konsulent har taget, ligger der jo ikke så meget skidt og snavs som i kalder det, rundt om vinduerne, som i får det til at lyde. Det kan i jo selv se. Så det forstår jeg ikke at i bliver ved med at skrive. Der ligger noget snavs nede i tagrenden ja. Men vi har taget billeder af afskaldninger fra vand der er kommet ind over vinduet. Og kunne det tænkes at ham der lavede tilstandsrapporten har overset det ligesom han har

overset og indrømmet at et nedløbsrør var samlet forkert?? Det har jeres konsulent også taget et billede af."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder bl.a.:

Selskabets taksators notat om en besigtigelse den 6/2 2013 hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved siden af begge skotrender har vi velux vinduer, alle rende rundt om vinduer er fyldt med mos/skidt
Det kan også give vand bag om inddækning, igen manglende vedligeholdes.
Der er ikke åbnede nogle steder så det hele er visuelt/på erfaringer jeg vurdere.
...
Viser også utæt velux vindue i gang. Jeg kan se at der er skiftede top inddækning. Formodentlig kondens, konstruktionen siger det, der er ikke plads til isolering. Afvis, normalt for den type konstruktion."

Skønserklæring af 7/11 2013 der blev benyttet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 25/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 6. **Utæt Velux-vindue i gang.**	Se foto nr. 13. Fugtaftegn (tørt) på træbundpladen under tagvinduet og på skunkbeklædningen til højre for. Ikke så synligt og blot en kosmetisk skade.
Ad 6. Konklusion:	Årsagen er antagelig at vinduet har stået åbent i regnvejr. Årsagen kan også være: manglende vedligeholdelse/oprensning af inddækningen omkring tagvinduet. Ikke muligt at beslutte om fugtaftegnene var til stede da B.S. besøgte huset den 29.9.2011
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	*** har ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen omkostninger ud over det som indgår under husejerens normale vedligeholdelser.
Ad 6. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.

Det fremgår af policen, at selvrisikoen udgør 28.000 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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.

...
4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

...
7. Regres og anden forsikring

7.1
Såfremt Dansk Boligforsikring A/S dækker en skade, indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod bygningssagkyndig, tidligere ejere/sælgere, bygherren, ansvarlig entreprenør, håndværkere, leverandører samt andre tredjemænd.

7.2
Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne."

18. 86574

Nævnet udtaler:

Dampspærre mv.

Det fremgår af skønserklæringen af 7/11 2013, at dampspærre er lokaliseret stedvist på spidsloftet.

Klageren gør gældende, at forholdet ved dampspærren i konstruktionen udgør en dækningsberettigende skade. Han gør endvidere gældende, at førstesalen blev indrettet til beboelse i 1977, og at der i den forbindelse skulle etableres en dampspærre. Klageren har fået oplyst af sønnerne af den tidligere beboer af ejendommen, at førstesalen før 1977 var indrettet som høloft, og kommunen har oplyst, at de relevante akter i byggesagen desværre er bortkommet. Klageren har endvidere oplyst, at han oplever kuldegener og problemer med at opvarme huset. Klageren oplyser, at han har et årligt varmeforbrug på omkring 36.000 kr. Derudover har han anført, at forholdet ved dampspærren medfører kondensproblemer i bygningen.

Selskabet har i sit brev af 1/9 2014 til nævnet anført, at husets førstesal har været indrettet til beboelse siden opførelsen af bygningen i 1914, og at det ikke er bevist, at der ved ombygningerne i 1977 var krav om, at de regler der var gældende på ombygningstidspunktet, skulle følges. Selskabet har endvidere anført, at det ikke er en fejl ved en bygning fra 1914, at der ikke er en dampspærre, og at de gener klageren har anført, ikke udgør dækningsberettigende skader.

Det er nævnets vurdering, at det har afgørende betydning, om førstesalen er indrettet i 1914 eller i 1977 i forhold til, om de af klageren anførte kuldegener, kondensproblemer og kvaliteten af isoleringen i kombination med det forhold, at der kun delvist kan lokaliseres dampspærre, udgør forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder, og dermed om forholdene helt eller delvist er at anse som dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Som sagen er oplyst finder nævnet, at det ikke er muligt at afgøre, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der er i sagen. Det må kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for

nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske for domstolene. Det følger af nævnets vedtægters § 4, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Utæt skotrende ved nordside/frontspids

Klageren har i sit brev af 17/10 2014 til nævnet anført, at der er 2 skotrender ved nordsidens frontspids, og at den vestlige skotrende af de to nordvendte skotrender er utæt. Klageren har anført, at der er tale om en anden skotrende end den, han har fået erstatningen for hos Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

I brev af 10/12 2014 har selskabet efter fornyet besigtigelse fastholdt, at det er den frontspids, som den bygningssagkyndige er blevet pålagt ansvar for, der er tale om, og at det fastholdes, at klageren ikke har lidt tab herudover.

Nævnet bemærker, at det i skønserklæringen af 7/11 2013 for så vidt angår "skotrender" ved frontspidsen står anført, at "skotrenderne" er delvist usikkert opbygget". Af afgørelsen af 25/4 2014 fremgår endvidere, at der er klaget over "utætte skotrender" ved frontspids.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at den erstatning, som den bygningssagkyndige skal udbetale, jf. afgørelsen af 25/4 2014, dækker udgiften til udbedringen af begge skotrender ved frontspidsen.

Henset til skønserklæringen af 7/11 2013 samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at det ikke er bevist, at den tilkendte erstatning ikke skulle være tilstrækkelig til udbedring af de utætte skotrender ved frontspidsen. Nævnet bemærker, at der ved opgørelsen af erstatningen i skønserklæringen af 7/11 2013 ikke er sket fradrag for værdiforringelse.

Herefter, og idet nævnet finder at måtte lægge til grund, at den bygningssagkyndige har anerkendt sit erstatningsansvar for forholdet ved skotrenderne, og at der vil ske udbetaling af erstatning, har nævnet ikke anledning til at kritisere selskabet.

20. 86574

Utæt skotrende ved sydside/have

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.3, at den sydlige skotrende er tætnet med mineraluld, og det er i den forbindelse noteret, at mineraluld kan være vandsugende, hvorfor det er uegnet som tætning i en skotrende. Den bygningssagkyndige har endvidere oplyst, at der ikke ses følgeskader. Forholdet har fået karakteren K3.

Klageren har i sit brev af 16/9 2014 til nævnet oplyst, at der er råd i spærret ved skotrenden, og at dette forhold var tilstede på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af skønserklæringen af 7/11 2013, at der stedvist er lidt fugtaftegninger på underliggende trædele i tagrummet, men ingen rådskader.

Selskabet har oplyst, at klageren anmeldte forholdet den 28/1 2013, og at han overtog huset den 15/11 2011.

På baggrund af det ovenfor anførte og efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved skotrenden på overtagelsestidspunktet, der gik ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Råd og svamp i frontspids

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Selskabet har vurderet, at forholdet kan udbedres ved brug af svampedræbende middel og laskning/reparation.

Nævnet bemærker, at det fremgår af skønserklæringen af 7/11 2013, at der ved forhold ”5 Råd i underbeklædning” er anført, at et overslag på udbedringsudgifter udgør 9.000 kr. For så vidt angår udbedringsmetoden, er det anført, at der skal afmonteres lidt af taget, fjernes defekte trædele, indsættes nyt træ og imprægneres tilstødende brugbart træ, og foretages reetablering af taget.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade.

Herefter - og idet nævnet forudsætter, at selvrisikobeløbet overstiger udbedringsomkostningen, og at selskabet har nedskrevet klagerens selvrisiko med mindst 9.000 kr. - kan nævnet ikke på det foreliggende grundlag kritisere selskabets afgørelse.

Velux-vindue

Det fremgår af skønserklæringen af 7/11 2013, at der er tørre fugtaftegninger på træbundpladen under tagvinduet og på skunkbeklædningen til højre for vinduet. Fugtaftegningerne er ifølge skønserklæringen ikke så synlige og "blot en kosmetisk skade." Det fremgår endvidere, at årsagen til fugtaftegningerne antageligt er, at vinduet har stået åbent i regnvejr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved vinduet eller ved det tilstødende træværk, der på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre forholdet vedrørende dampspærren mv.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand