Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87546:

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende tagrender, aftræk fra emhætte, tæret røgrør ved skorsten, revner indvendigt i mur, afskalning af maling på udvendigt træværk og elinstallationer.

Selskabet har henvist til, at forholdet vedrørende tagrender er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at forholdene vedrørende emhætte, tæret røgrør, afskalning af maling på udvendigt træværk og elinstallationer er under forsikringens bagatelgrænse, samt at revnerne i mur ikke har konstruktiv betydning og ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 20/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/4 2014. Skaderne er anmeldt i sept/okt 2014.

Klagen vedrører følgende seks punkter, der i det følgende vil blive behandlet separat:

1. Tagrender
2. Emhætte
3. Skorsten/røgrør
4. Revner indvendigt i bagmur
5. Maling på udvendigt træværk
6. Elinstallationer

Forhold 1. Tagrender

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse / Udhus**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Bygning er med skjulte tagrender. Sælger oplyser utætheder mod syd og nord. Note: Skjulte tagrender medfører risiko for skader på udhæng, i det tagudhæng er vanskelig at rengøre for organiske materialer. Endvidere kan utætheder og overløb fra tagrende kan opfugte konstruktionen med risiko for råd- og fugtskader.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Tagrende utæt v. køk. vindue - ej udb. Tagrende utæt v. terrassedør - ej udb.**	☒	☐	☐

Der er ikke bemærkninger i tilstandsrapporten til tagrender for så vidt angår bygning B – overdækket terrasse.

I skadeanmeldelse af 16/9 2014 hedder det bl.a.:

> **"Tagrender, beskrivelse af skader**
> Ved regnvejr løber regnvand ikke med fald mod tagnedløb. Der er 'lunker' og ikke kontinuerligt fald mod nedløb. Regnvand samler sig på midten og afvander ud over kant og ned gennem trækonstruktionen, udført som skjulte tagrender. Træværket bliver vedvarende opfugtet med risiko for nedbrydning af træværket (spær, stern og udhængsbrædder) som følge.
>
> D. 2014-09-05 har jeg renset tagrenderne grundigt, og fundet at tagrenderne forsat ikke kan afvande efter hensigten.
>
> Tagrender omfatter begge sider af hovedbygningen og en side på overdækningen til hovedbygningen i alt tre tagrender. Disse bygninger er beskrevet som Bygning A og B i tilstandsrapporten.
>
> Endvidere er plastik tagrenderne utætte i flere samlinger, da de ikke er samlet korrekt f.eks. med lim eller svejst sammen. Der er anvendt silikone som slipper og er uegnet til anvendelsen. Dette ligner ikke et professionelt udført arbejde.
>
> Begge forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Eneste forhold vedr. tag er beskrevet under afsnit 1.6, hvor hverken fald eller samlinger er nævnt.
>
> Jeg mener der skal gøres noget ved ovenstående forhold omgående for at minimere risikoen for følgeskader ved ejendommen. Jeg ser frem til at modtage et hurtigt svar fra jer. I nærværende dokument er der indsat fem billeder som viser ovenfor beskrevne forhold."

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/10 2014 fremgår:

> **"Anmeldte forhold:** Utætte samlinger/forkert fald på tagrender.
> …
> Bygning A: Der er en del utætte samlinger og forkert fald på skjulte tagrender på begge sider af huset (billede …), hvilket påvirker udhæng uheldigt (billede …) = Nærliggende risiko for skader.
> Bygning B: Der er forkert fald på tagrenden (billede …), uden at der forekommer tegn på følgeskader = ikke nærliggende risiko for skader.
>
> **Hvad er alderen på det skadet:** I begge tilfælde formentlig oprindelige fra bygningernes udførelsestidspunkter.
> …
> **Har det konstruktiv betydning (J/N):** Ja, for så vidt angår bygning A. Bygning B, nej… Nærliggende risiko for følgeskader i udhæng.
>
> **Er der følgeskader (J/N):** Ja og nej. Bygning A: Af kosmetisk karakter. Bygning B: Nej."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Der er konstateret utætte tagrender på bygning A og bagfald på tagrenderne på bygning B. Tagrenderne er formentlig fra ejendommens opførelse (1974). Utæthederne skyldes slid og ælde, bagfaldet kan også skyldes slid (sætningerne over tid) eller oprindelig montering (se besigtigelsesrapporten).
>
> I tilstandsrapporten har sælger oplyst, at tagrenderne er utætte og den bygningssagkyndige har anmærket tagrenderne på bygning A med en K3 anmærkning. Forhold anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> For så vidt angår tagrenderne med bagfald på bygning B har forholdet ikke givet skader. Evt. fejlmontering, der over 40 år ikke har givet skader er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Evt. fremtidig justering af tagrenderne pga. slid og ælde henhører under ejers almindelige vedligeholdelse."

Klageren har i mail af 10/11 2014 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg har anmeldt to skader som beskrevet tidligere, ej beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten angiver noget generelt omkring skjulte tagrender, som ikke skadesbeskriver de konkrete skader/forhold vedr. samlinger og fald. Da jeg indsendte min anmeldelse d. 19. sep. 2014, er dette forhold netop også beskrevet … Der er altså ikke beskrevet at tagrenderne er udført med utætte samlinger eller manglende fald. Den bygningssagkyndige har ikke vurderet mine tagrender. Jeres konsulent har ikke beskrevet de faktiske skader ej omtalt i tilstandsrapporten."

<u>Forhold 2. Emhætte</u>

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/10 2014 fremgår:

> **"Anmeldte forhold:** Aftræk fra emhætte (anmeldt ved besigtigelsen).
> …

> Aftræk fra emhætte i køkken er udført i udhænget mod nord med risiko for fugtrelaterede skader i samme, uden at der dog er tegn herpå (billede …). Placeringen i udhænget er erfaringsmæssigt uheldig. Det havde været mere optimalt at tilslutte aftrækket til taghætte i tagfladen over.
> …
> Risiko for fugtrelaterede skader i udhæng.
> …
> [A]ftrækket kan flyttes/monteres i ny taghætte for en udgift under bagatelgrænse."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi har vurderet, at ændring af aftrækket, så det føres ud gennem en hætte på taget ikke vil koste mere end 5.000 kr. og derfor er under bagatelgrænsen. Vi har opfordret kunden til at fremsende tilbud, hvis han er uenig heri. Det har vi ikke modtaget. Vi må derfor fastholde, at forholdet ligger under bagatelgrænsen."

Klageren har i mail af 16/11 2014 til selskabet bl.a. anført:

> "Vurderingen er efter min vurdering ikke korrekt. Pga. afkastet fra emhætten er der risiko for at der kan ske en opfugtning af tagkonstruktionen, herunder af isolering, af træværk, af tagplader mv. Opfugtningen med damp/fugt fra afkastet fra emhætte sker i selve tag-/skråvægskonstruktionen mv. og ikke kun i udhænget. En tagkonstruktion skal ventileres effektivt for at fjerne fugt, hvorfor dette forhold modvirker affugtningen med ventilation og tilfører uheldigvis fugt. Skaden er at placeringen af afkastet er fagligt ukorrekt, og vil medføre forhold som er til ugunst for tagkonstruktionen. Der er risiko for følgeskader pga. forholdet. Det er ikke beskrevet med et eneste ord i tilstandsrapporten.
>
> Jeres konsulent anbefaler faktisk et afkast over tag, og det er den eneste løsning uden risiko for følgeskader. Heri er jeg enig. Jeg indhenter derfor et tilbud på afkast over tag og vender tilbage."

I mail af 9/12 2014 fra klageren til selskabet hedder det:

> "Med udgangspunkt i dine nuværende og tidligere vurderinger vil jeg ikke spilde min tid på at indhente tilbud til dig vedr. afkast fra emhætte. Jeg har forsat svært ved at se et forhold som ejerskifteforsikringen vil dække. Din argumentation og metodik efterlader ingen chancer for at det vil fører til noget positivt for mig."

Klageren har i klageskemaet af 15/1 2015 bl.a. anført:

> "Økonomisk forkert vurdering af udgiften til demontering af eksisterende aftræk fra emhætte, og etablering af nyt over tag, inkl. samtlige bygningsarbejder i etageadskillelse mv. Jeg mener udgiften overstiger 5.000 kr., som er deres nedre grænse for dækning."

Forhold 3. Skorsten/røgrør

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/10 2014 fremgår:

> **"Anmeldte forhold:** Kappe på skorsten/tæret røgrør (anmeldt ved besigtigelsen).
> …

Glasfiberkappen på stålskorsten fremstår aldersbetinget slidt (billede …). Der ses indvendigt ældre 'vandløbere' på røgrør over brændeovn (billede …), som ikke nødvendigvis er et udtryk for aktuelle utætheder ved inddækningen. Røgrør er gennemtæret nederst (billede …). Brændeovnen anvendes som supplerende varmekilde.

Hvad er alderen på det skadet: Det vides ikke med sikkerhed. Et forsigtigt skøn er +15 år.

Årsag til skaden/forholdet: Alm. slid/ælde.
…
Har det konstruktiv betydning(J/N): Ja. Skorstensfejeren må i forbindelse med et brændpræventivt eftersyn forventes at dødsdømme installationen, i hvert fald som min. det gennemtærede røgrør."

Klageren har i mail af 10/11 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Der er indhentet et tilbud på reparation af skorsten mv. vedhæftet. Tilbud er indhentet hos: … Pejsevarme. Vedhæftede tilbud omfatter alle skader for forhold 3, dvs. flere reparationer end jeres konsulent har beskrevet. Jeg mener forholdet er vurderet forkert, uden at få helheden med. Jeg fremviste alle skader ved inddækning, kappe, kobling og startsektion på besigtigelsen, hvorfor det undrer mig at ikke alle skader er blevet vurderet i din afgørelse."

I mail af 11/11 2014 fra selskabet til klageren hedder det:

"Jeg har været i kontakt med … Pejsevarme. Han oplyser, at udbedring af nederste rør vil koste 3.000 kr. til montering, dertil kommer en uisoleret startsektion til 687 kr. samt kobling til 350 kr. Performinddækningen og glasfiberkappen vedrører begge skorstensdele, som jeg ikke har tilbud at dække. Udgiften overstiger derfor fortsat ikke bagatelgrænsen på 5.000 kr."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Stålfiberkappen på stålskorstenen er slidt og røgrøret gennemtæret nederst - se besigtigelsesrapporten. Vi har vurderet at en reparation af tæringen ikke vil overstige 5.000 kr. og derfor falder under bagatelgrænsen. Almindeligt slid, der ikke har givet skader dækkes ikke under forsikringen. Vi har indhentet priser for reparationen (se mail af 11. november), der bekræfter, at reparationen kan foretages til under 4.000 kr."

Klageren har i mail af 16/11 2014 til selskabet anført:

"Tilstandsrapporten skal beskrive om hele skorstenskonstruktionen er med eller uden skader. Det gør den ikke. Kappen skal også beskrives hvis levetiden er nul.

Jeg mener forsat at skaderne skal være omfattet af jeres dækning, I kan ikke bare beslutte at I vil dække en del af skaden, fordi det passer med jeres bagatelgrænse på under 5.000 kr."

Selskabet har i mail af 2/12 2014 til klageren bemærket:

"Jeg fastholder denne afgørelse, idet jeg henviser til, at nederste røgrør ved besigtigelsen var gennemtæret, og dermed udgjorde en skade i forsikringsmæssig henseende. Øvrige skorstensdele fremstod ved besigtigelsen slidte og alderspræget, men ikke skadede og uanvendelige."

Forhold 4. Revner indvendigt i bagmur

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/10 2014 fremgår:

"Anmeldte forhold: Revne i bagmur i stue (anmeldt ved besigtigelsen).
…
Der forekommer en lodret forskydning/revnedannelse i samlinger af letbeton vægelementer i bagmuren i gavlen mod øst (billede …).

Hvad er alderen på det skadet: Oprindeligt fra husets opførelse i 1974.

Årsag til skaden/forholdet: Der kan være tale om at der oprindeligt er anvendt et lidt deformt vægelement, som der har været opbevaret/transporteret uheldigt. Huset er bygget i 1974, i hvilken periode der blev sjusket med en del byggeri. Det vurderes, at forskydningen/revnedannelsen er uden overordnet konstruktiv betydning. Huset som helhed, herunder også bagmure generelt, bærer ikke præg af at undergå aktuelle statiske problemer.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N): Ja."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Revnen skyldes formentlig forkert opbevaring/transport af letbetonvægelement og vurderes at have været der siden husets opførelse (1974). Vores konsulent vurderer, at revnen er uden konstruktiv betydning. Se konsulentens rapport. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i mail af 10/11 2014 til selskabet bl.a. anført:

"[Selskabets medarbejder] beskriver en skade, men der er jo flere. Konsulenten har ikke set skaderne som blev fremvist. Der er to revner i stuen, en lodret og en skrå. Jeg mener derfor ikke forholdet er vurderet korrekt. Det forringer overfladens udseende. Jeg kan ikke selv afhjælpe denne konstruktionsskade, den bærende væg er defekt. Bagmuren bør rettes af en murer, det er et større arbejde. Skaderne i bagmuren af gasbeton er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. For os har det ingen betydning om det vil forringe ejendommens værdi, da vi jo skal bo i huset. Vi ønsker at få en glat overflade i stuen, og det er ikke rimeligt at vi selv skal betale denne udgift."

Selskabet foretog på den baggrund genbesigtigelse den 27/11 2014. Af besigtigelsesnotatet af 28/11 2014 fremgår:

"Der kan registreres en lodret forskydning/revnedannelse i samlinger af letbeton vægelementer i bagmuren i gavlen mod øst, som i toppen skråner (billede …). Revnedannelsen er lokaliseret til højre (set indefra) for den tidligere registrerede forskydning/revnedannelse og er ikke tidligere registreret.

> Rundt om i huset ses der flere forskydninger/revnedannelser i både bagmure og indvendige skillevægge i letbeton, som efter min bedste overbevisning skal tillægges materialets uheldige egenskaber over fugtpåvirkninger samt sjusk i forbindelse med byggeriet.
>
> Det vurderes, at forskydningen/revnedannelsen er uden overordnet konstruktiv betydning. Bagmuren i gavlen er ikke bærende.
>
> Huset som helhed, herunder også bagmure generelt, bærer ikke præg af at undergå aktuelle statiske problemer."

Selskabet fastholdt på den baggrund ved mail af 2/12 2014, at der er tale om et forhold, der alene har kosmetisk betydning, og at det ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forhold 5. Maling på udvendigt træværk

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/10 2014 fremgår:

> **"Anmeldte forhold:** Udvendig træmaling afskaller/bobler op (anmeldt ved besigtigelsen).
> …
> Udvendig træmaling er med begyndende afskalning/bobler op enkelte steder på træværket mod vest, som det mere udsatte verdenshjørne på bygningen (billede …). Fænomenet optræder ikke andre steder på bygningen, ej heller på gavlen mod øst (billede …).
>
> **Hvad er alderen på det skadet:** Det vides ikke hvornår præcist malingen er udført. Den kan være kommet til umiddelbart forinden salget af ejendommen.
>
> **Årsag til skaden/forholdet:** Problemet er som nævnt ikke generelt, men optræder alene sporadisk på gavlen mod vest. Det vurderes derfor, at årsagen muligt skal findes i fugt i træværket forinden udførsel af malingslaget. Fugten er derved blevet 'fanget' bag malingslaget.
> …
> **Har det konstruktiv betydning(J/N):** Kan have det på sigt. Risiko for fugtrelaterede skader i træværket.
> …
> **Hvad er udbedringen og omkostninger: Af det skadet:** Malingslaget afrenses hvor der forekommer bobler/afskalninger. Træet skal derefter tørre ud ved naturlig ventilation, hvorefter ny pletbehandling med grunder/maling udføres. En udgift til det pletvise reparationsarbejde vil ikke overstige bagatelgrænsen."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Der er en smule afskalning/opbobling af træmaling på træværket mod vest. Huset ligger udsat mod vand (se salgsopstilling) og konsulenten vurderer, at opboblingen skyldes, at træet ikke har været helt udtørret da malingen blev påført. Se besigtigelsesrapporten. Konsulenten vurderer, at udbedringsomkostningerne ikke overstiger bagatelgrænsen. Vi

har ikke fundet, at den anvendte maling ikke skulle være egnet til træværk og klager har da heller ikke dokumenteret dette."

Klageren har i mail af 10/11 2014 til selskabet bl.a. anført:

"[Selskabets medarbejder] skriver 'Udvendig træværk var ved besigtigelsen med begyndende afskalning/bobler enkelte steder mod vest. Årsagen var fugt i træværket inden malingen var blevet påført. Fugten var derved blevet lukket inde.' Jeg er helt enig. Endvidere skriver … 'Ifølge konsulenten kan forholdes udbedres med afrensning af malingen, udtørring af træværket og herefter pletbehandling med ny grunder og maling. Udgiften hertil vil ikke overstige 5.000 kr.' Jeg er delvis enig, bortset fra omfanget det skal afrenses og udgiften. Alt udvendigt træværk er malet med en forkert maling. Der er anvendt diffusionslukket maling (plastikmaling) som er til skade for træet. Træværk behandlet med forkert maling omfatter bl.a. topremme, stolper, vindskeder, sternbrædder, dækbrædder, udhængsbrædder og rækværk ved altan mv. Der skal bruges rigtig mange timer til afrensning af træværket. Omfanget bør revurderes af jeres konsulent. Jeg kan ikke se at omfanget eller vurderingen af udgiften er korrekt."

Af mail af 11/11 2014 fra selskabet til klageren fremgår:

"Konsulenten mener ikke, at der er malet med en maling, som skulle være uegnet til udvendigt træværk. Der er ikke noget i vejen for at bruge plastikmaling til udendørs træværk. Plast-/akrylmaling er faktisk nogle af de mest anvendte malingstyper til udendørs træværk i dag. Anvendelse af plastmaling er derfor ikke en skade i forsikringsmæssig henseende."

Klageren har i klageskemaet af 15/1 2015 bl.a. anført:

"Jeg er helt uenig i DBs forklaring, og mener klart at malingen er til skade for træværket da dette er fugtigt og ikke kan tørre ud. Det giver risiko for nedbrydning."

Forhold 6. Elinstallationer.

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/10 2014 fremgår:

"Anmeldte forhold: Ulovlige el-installationer (anmeldt ved besigtigelsen).
…
Kunden gør opmærksom på, at der skal være ulovlige elinstallationer som følger:
Badeværelse:
- i loft i bruseniche (billede …)
- spejl (billede …)

Køkken:
- Armaturer under overskabe (billede …)

Udvendigt:
- Kontakt på hushjørnet mod sydvest, som dog er skiftet (billede …)

…
Årsag til skaden/forholdet: Jeg er ikke i stand til at vurdere karakter/lovlighed af installationerne og vil anbefale, at spørgsmålet overlades til el-installatør."

Klageren har i mail af 10/11 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har fået afhjulpet flere ulovlige elinstallationer af den lokale elektriker … Jeg har dokumentation (billeder og faktura) for hvilke installationer der er rettet. Faktura indeholder også forhold beskrevet i elrapporten, som vi har valgt at få rettet uden de var ulovlige, men alene fordi de er sjusket og dårligt udført.

Følgende ulovlige installationer er ikke beskrevet i el-rapporten:

- 1. sal bad, ulovlig elinstallation fra loft til forsyning af vægudtag. Defekt loftudtag. Begge dele er rettet.
- Udvendig udtag/kontakt til lampe var utæt og defekt, forkert og ulovligt installeret. Rettet.
- Køkken lamper ej udskiftet. I følge elektriker er det ikke muligt at sikre en lovlig installation uden at nedtage øverste køkkenskabe, og sikre ny lovlig forsyning til lamper under overskabe.
- Udsugning/ventilator samt spots i bad på 1. sal var ikke udført lovligt. Installationerne er nu rettet.

Vi har fået rettet både forhold beskrevet i el-rapporten og forhold ikke beskrevet i elrapporten. Jeg anmoder blot om at få dækket mine udgifter til de ulovlige elinstallationer der ikke er beskrevet i elrapporten. Det er ikke rimeligt at vi skal betale for at få rette ulovlige installationer ej anført i el-rapporten. Jeg forventer at du kontakter [elektriker] for udspecificering af ovenstående ulovlige elinstallationer og får beskrevet omfanget af dem."

Af mail af 2/12 2014 fra selskabet til klageren fremgår:

"For at jeg kan behandle sagen er det nødvendigt, at du fremsender billeder af de installationer (før udskiftning) som du har udskiftet, med info om hvor installationen er lokaliseret og med faktura på udskiftningen. Når jeg har modtaget materialet, vil jeg snarest vende tilbage med en afgørelse."

Selskabet har i brev af 17/2 2015 til nævnet bemærket:

"Ved en fejl har vi ikke fået behandlet forholdet omkring de ulovlige el-installationer. Vi har skrevet til vores kunde i dag og bedt ham fremsende yderligere... Når vi modtager materialet vil vi vurdere forholdet."

I mail af 9/3 2015 fra selskabet til klageren hedder det:

"Jeg har talt med [elektriker] et par gange, men han har meget svært ved at sige præcist, hvad der har været omfattet af de to tilbud han har udarbejdet (tilbud 1 og 2). Det har derfor været vanskeligt at finde ud af, hvor stor en andel af den samlede faktura, der vedrører forhold, der ikke var anmærket i el-rapporten.

[Elektriker] oplyser dog, at der blev etableret en helt ny tavle, og at prisen for dette arbejde i sig selv vil være 6.000 kr. - 8.000 kr. Udover tavlen er flere andre forhold fra el-rapporten blevet udbedret (pkt. 3, 4, 6, 7), hvilket skønsmæssigt kan sættes til mellem kr. 2.000 og kr. 4.000. Da den samlede faktura er på kr. 11.800, kan jeg ikke se, at de forhold som ikke har været anmærket i el-rapporten, tilsammen kan overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, også selv om vi medtager de mindre beløb, du nævner i din e-mail.

På det foreliggende grundlag kan jeg derfor ikke tilbyde dækning for de anmeldte forhold, da udbedringsomkostningen ikke overstiger kr. 5.000. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Er du uenig heri, må jeg bede dig om selv at få prissat de enkelte arbejder, som [elektriker] har udført. Jeg har desværre ikke mulighed for at komme det nærmere, ud fra det materiale du har fremsendt."

Klageren har i mail af 13/3 2015 til nævnet bemærket:

"Jeg har ingen supplerede kommentarer til seneste brev fra Dansk Boligforsikring vedr. el installationer, bortset fra allerede indsendte fra tidligere korrespondancer, som går på generel nedtoning af omfang samt manglende vurdering af elinstallationerne bag overskabe i køkken."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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.
…
3.3 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4 Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…

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 5.000 kr."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der eksempelvis skal bevise,

at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningerne, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningerne. Udgifterne ved at føre et sådant bevis må som udgangspunkt afholdes af klageren, men kan kræves godtgjort af selskabet, hvis undersøgelsen bekræfter den påståede rettighed.

1. Tagrender

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K3, at der på bygning A er utætte tagrender på begge sider af huset. Klageren har anmeldt, at plastiktagrenderne har utætheder i samlingerne, fordi der ukorrekt er anvendt silikone, som nu slipper. Han har endvidere anmeldt, at der er bagfald på tagrenderne.

Nævnet finder, at den anmeldte skade for så vidt angår tagrender på hovedbygningen (bygning A) er beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at skadeomfanget går sådan ud over, hvad han på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte kunne forvente. Der foreligger således ikke en dækningsberettigende skade.

Vedrørende bygning B har taksator i besigtigelsesnotat af 6/10 2014 anført, at der er konstateret bagfald, men at der ikke er konstateret nogen tegn på følgeskader, og at bagfaldet ikke har konstruktiv betydning. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, eller at der foreligger en nærliggende risiko for skade.

2. Emhætte

Aftræk fra emhætte i køkken er udført i udhænget, hvilket kan give risiko for fugtrelaterede skader. Selskabets taksator har besigtiget forholdet og har vurderet, at der kan monteres aftræk i ny taghætte for en udgift under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder, at klageren - ved ikke at indhente tilbud eller anden relevant information – ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende emhætte overstiger forsikringens bagatelgrænse.

3. Skorsten/røgrør

Røgrøret er gennemtæret nederst, men taksator har herudover ved sin besigtigelse alene fundet almindelig slid, herunder på glasfiberkappen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der ud over tæringen på røgrøret er forhold ved skorstenen, som udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet må lægge til grund, at røgrøret kan skiftes for en udgift under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

4. Revner indvendigt i mur

Der forekommer enkelte forskydninger/revnedannelser i samlinger af letbeton. Taksator har vurderet, at der kan være tale om, at der oprindeligt er anvendt et lidt deformt vægelement, som har været opbevaret eller transporteret uheldigt. Han vurderer, at det anmeldte forhold er uden overordnet, konstruktiv betydning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at revnerne/forskydningerne indebærer en nærliggende risiko for skade, eller at de i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos.

5. Maling på udvendigt træværk

Træmalingen har bobler og afskaller enkelte steder på træværket mod vest. Klageren har anført, at der generelt er anvendt plastikmaling på udvendigt træværk, hvilket giver risiko for nedbrydning.

Efter nævnets opfattelse udgør plastikmaling på udvendigt træværk ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand.

Taksator har anført, at problemet ikke er generelt, men kun optræder sporadisk på gavlen mod vest. Han har vurderet, at årsagen formentlig er, at der var fugt i træværket, da det blev malet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en generel skade, som går ud over, hvad der kan udbedres ved pletvis reparation, der hvor afskalningerne fore-

kommer. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at udgiften til en sådan udbedring vil overstige forsikringens bagatelgrænse.

6. Elinstallationer

Klageren har fremlagt en faktura for elarbejde for 11.800 kr. Nævnet lægger til grund, at fakturaen i væsentligt omfang vedrører elskader, der er anmærket i elinstallationsrapporten, herunder etablering af ny eltavle. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er dækningsberettigende elskader, der overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels