Ankenævnet for Forsikring

Den 9. november 2016 blev i sag nr. 88999:

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en række forhold ved de forsikrede bygninger – herunder forhold ved tagkonstruktionen, løse mursten og remme over vinduer.

Selskabet har afvist at dække en række forhold med bl.a. henvisning til skadebegrebet, og at klagerens krav er forældet.

De forsikrede bygninger litra a, b, c, d og e er opført i henholdsvis 1899, 1900, 1965, 1975 og 1971. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/1 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er opført 1899 og er blevet renoveret/ombygget inden for de sidste 5 år, bl.a. med nyt køkken, badeværelse m.m. I forhold til alder og bygningstype fremtræder ejendommen i god stand. Der er enkelte svagheder der skal ordnes forholdsvis hurtigt, men ellers er der tale om almindelig vedligeholdelse.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis enkelte mindre revner i soklen, bl.a. midt på sydfacaden, samt stedvis mindre områder med revnet/"skruk"/løs sokkelpuds, bl.a. på nord- og sydfacade. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

2. 88999

	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er revner i puds ved overliggere over vinduer på vestgavl. Note: Det skønnes at revner skyldes tæring i armering i tegloverliggere over vinduer.
		K1	Der er stedvis mindre revner i murværk, bl.a. ved vinduer til soveværelse, alrum, og ved den vestlige ende på sydfacade, ved yderdør og mellem vinduer på nordfacade, samt mellem udragende spærender på syd- og nordfacade. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
		K1	På facader og gavle er der stedvis mindre områder med revnet/"skruk"/løs vægpuds. Note: Revner og afskalninger i pudset murværk skal forventes løbende at skulle udbedres i forbindelse med almindelig vedligehold af bygningen.
...			
B	**Garage/udhus**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er enkelte revner i murværk, bl.a. over og under vindue længst mod øst og ved garageport på nordfacade, samt under bjælker på vestgavl.
	3.6 Indvendig vægge	K2	Der er enkelte revner i bagmure og skillevægge, bl.a. midt på langsgående skillevæg, samt i skillevæg ved gavl mod vest.
		K1	Der er opfugtet bagmur med mindre områder med afskallet vægpuds ved sydfacade i garage.
...			
C	**Udhus/skur**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K1	Der er buler/skrammer på ydervæg og port ved nordgavl.
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.2 Belægninger	K1	Der er stedvis enkelte revner i betongulvet.
D	**Udhus/skur**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel er stedvis opfugtet og med afskallet puds bl.a. ved det nordvestlige hjørne.
...			
E	**Udhus/skur**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis mindre revner i sokkel på øst- og vestfacade.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er revner i murværk, bl.a. over og under de 2 vinduer længst mod nord på vestfacade, samt stedvis på sydfacade.
	3.6 Indvendig vægge	K2	Der er enkelte revner i skillevægge, bl.a. ved værksted.

"

I klageskemaet af 24/1 2016, der er modtaget elektronisk i nævnets sekretariat 25/1 2016, har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Vi overtog d. 1/4-2012 en 'nyrenoveret og meget velholdt ejendom' fra en aut. kloakmester. Men allerede kort efter overtagelsen begyndte div skader at vise sig. Det startede med el-skader, vandskader, kloakskader samt fugtskader i alle døre og vinduer. Vi anmelder skaderne, men opnår kun en ganske sparsom dækning fra ejerskifte på 1300,-kr for fejl i tilstandsrapporter samt 10.000,-kr til dækning af fejlvendte vinduer samt fuger i en udbygning Da der bliver ved at dukke nye skader op, kontakter vi en byggesagkyndig, der

gennemgår hele huset samt alle 3 tilstandsrapporter. Han konstaterer, at vi har købt 'et sminket lig' og at vi hurtigst muligt skal have anmeldt flere alvorlige skader til ejerskifte.

Skader tidligere ejer er skyld i eller har været bevidst om.

Skader vi selv har betalt for:
- Div. el-skader
- Div. kloakskader
- Div. Vand-skader

Skader der bør være dækket af Dansk Boligforsikring på grundlag af tegnede forsikring. Fejl og mangler i tilstandsrapporterne.
Skader tidligere ejer har lavet, været bevidst om og/eller har forsøgt at skjule.

1. Tagkonstruktion: skader samt tilløb til skader.
2. Tag hævet og ændret i konstruktion af tidligere ejer.
3. Murværk skadet og revnet grundet en bevidst beskadiget rem, der ikke er fjernet.
4. Facadevægge revner fordi der er løst pudset oven på porøse fuger og løse mursten.
5. Murværk revner ved alle spærender, da taget ligger direkte på murene uden remme og ikke er fastgjort til mur og sokkel
6. Fugtskader ved alle vinduer.
7. Skabe og trævægge skadet grundet vandindtrængen ved forgang.
8. Stuegulv skadet af vandindtrængen.
9. Vandskader ved alle indgangen grundet forhøjet terrændæk.

Dokumentation er vedlagt i PDF-format
Imellem dokumenterne ligger en mail fra … fra Dansk Boligforsikring som, med billeder dokumenterer at skaderne allerede var der tilbage i 2013 og at skaderne var anmeldt. (han bruger også et foto, der ihvertfald aldrig har været vores gård) Billederne er taget af … fra Dansk Boligforsikring.
Der foreligger også prisoverslag fra håndværkere på udbedring af skader, der slet ikke står mål med det tilbud/forlig Dansk Boligforsikring tilbyder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi henholder os til vores ret til at benytte os af en selvvalgt, tilkøbt forsikring, der har til formål at dække skader samt tilløb til skader der var skjult på overtagelsestidspunktet og forventer fuld dækning fra Dansk Boligforsikring på baggrund af vores sagkyndiges rapporter, udtagelser og prisoverslag."

Dertil har selskabet i brev af 2/3 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. maj 2012. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 23. januar 2012 (bilag B).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen fremlægges som bilag C. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 33.000 pr. skade, i alt kr. 33.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager har anmeldt flere forskellige forhold, ved skadeanmeldelse af 14. november 2012. D. 27. marts 2015 har klager desuden anmeldt forhold vedrørende løse mursten i facaderne. Efterfølgende er der desuden anmeldt fejl i tagkonstruktionen m.m. med udgangspunkt i notat udarbejdet af bygningskonstruktør … Skadeanmeldelser vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen flere gange. Besigtigelsesrapport af 20. december 2012 fremlægges som bilag E. Notat af 10. april 2015 fremlægges som bilag F, og notat af 18. juni 2015 fremlægges som bilag G.

På baggrund af besigtigelserne har selskabet meddelt dækningstilsagn til en del af de anmeldte forhold, jf. afgørelse af 7. januar 2013 samt 10. juli 2015 (fremlagt af klager).

Sagen har efterfølgende været behandlet i klageafdelingen, og der er i den forbindelse afholdt et forligsmøde, hvor de forskellige forhold, samt mulige løsninger blev gennemgået. Dansk Boligforsikring kom efterfølgende med et oplæg til forligsmæssig løsning, som kunden efter nogen betænkningstid, valgte ikke at acceptere.

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

I klagen er anført i alt 9 forskellige punkter, som ifølge klager burde have været dækket af ejerskifteforsikringen. En del forhold vedrørende fugt, er forhold som blev anmeldt i 2012, og flere forhold vedrører kuldebroer m.m. i de gamle konstruktioner. Andet syntes at vedrøre forhold, som tidligere har været gennemgået med den bygningssagkyndige (…). Klager indgik i november 2012 et forlig med [den bygningssagkyndige], hvorfor Dansk Boligforsikring har afvist yderligere dækning af disse forhold. Forlig med [den bygningssagkyndige] fremlægges som bilag H.

De forhold der blev gennemgået i november 2012, må i øvrigt anses at være forældede. Klager ses ikke at have foretaget nogen udbedring, hverken af forhold som [den bygningssagkyndige] har dækket, eller forhold, som Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække. Problemet syntes at være, at klager har en selvrisiko på 33.000, hvorfor klager selv vil skulle betale for største delen af de dækkede forhold.

Eventuelle følgeskader, som måtte skyldes, at der ikke er foretaget udbedring af de erkendte/dækkede forhold, vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Da det ikke umiddelbart er muligt at identificere de 9 punkter som fremgår af klagen, opfordres klager til at redegøre nærmere for, hvilke forhold man ønsker behandlet af ankenævnet. Det forudsættes, at de forhold selskabet har dækket, samt de forhold der er omfattet af forliget med [den bygningssagkyndige], ikke skal behandles yderligere.

I forbindelse med den interne klagebehandling hos Dansk Boligforsikring A/S, var det primært afgørelsen vedrørende følgende 3 forhold, klager var utilfreds med:

1. Rem i murværk
2. Løse sten i ydermur
3. Tagkonstruktion

Disse forhold behandles derfor nærmere nedenfor (der henvises i øvrigt til selskabets brev af 8. december 2015, som er fremlagt af klager).

Ad 1

Huset er oprindeligt opført 1899, og gamle de remme, som ses i murværket, stammer givet fra husets opførelse. Remmene ses ikke at have medført skader på bygningen, og det er i sig selv ikke en fejl at man har valgt at pudse henover murremmene. Remmene har i dag ingen konstruktiv betydning huset, og de vil fint kunne blive liggende som de er.

Hvad der præcist har været remmenes funktion, er ikke fastslået med sikkerhed. Der har været monteret net på træværket, og remmene er derefter blevet pudset over. Det var en helt sædvanlig byggemåde, og remmenes placering i murværket har ingen betydning for styrke eller stabilitet i konstruktionen.

Klagers rådgiver har gjort gældende at der skulle være nærliggende risiko for skade, som følge af dette forhold. Med udgangspunkt i bygningens alder, og det faktum, at murværket har været uforandret, bortset fra en mindre forhøjning af ydermuren i 1976, er det vanskeligt at gennemskue, hvilke vejrmæssige forhold, der nu skulle kunne medføre skader på bygningen, jf. notat udarbejdet af …

Bygningen fremtræder ikke anderledes, end andre tilsvarende landejendommen fra 1899, og det anmeldte forhold har heller ikke til dato medført nogen skader på bygningen. Der er derfor heller intet grundlag for at påstå, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Ad 2

Der er et mindre område af det gamle murværk, som er blevet løst, fordi de gamle fuger ikke har kunnet tåle afrensningen med en betonsliber. Der er tale om ca. 4 m2, som skal ommures. Dansk Boligforsikring A/S har kulancemæssigt dækket dette arbejde med kr. 3.000 ekskl. moms.

Murværket er udført i en svag kalk-/lermørtel, som det var almindeligt på opførelsestidspunktet. Efter 116 år er det ikke overraskende, at murværket ikke længere har den oprindelige styrke. Det er velkendt, at gammelt murværk ikke tåler for hårdhændet afrensning, og afrensning med en betonsliber, er ikke en afrensningsmetode der kan anbefales.

Muren fremstod intakt ved klagers overtagelse af ejendommen, og der er intet der tyder på, at der har været løshed i murværket, forud for de af klager udførte renoveringsarbejder. Forholdet kan som sådan ikke antages, at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, og det vil derfor ikke være dækket, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Øvrige revner i murværket, er almindeligt forekomne revner, som kan henføres til naturlige bevægelser i forbindelse med vejrpåvirkninger (vind, frost) og rystelser fra trafik m.m. Der er tale om mindre revner, hvoraf en del har været pudset over ved klagers overtagelse af ejendommen. At en del revner er kommet til syne i forbindelse med at pudslaget er blevet fjernet, kan ikke betegnes som en skade.

Ad 3

Tagkonstruktionen er blevet ændret i 1976, men den oprindelige spærkonstruktion er bevaret. I 1976 blev der udført en tilbygning, og i den forbindelse blev taget på det oprindelige hus hævet. Dette er gjort med lasker på siden af de oprindelige spær, og der er ikke noget der tyder på, at de nye spærhoveder ikke har tilstrækkelig styrke til at bære taget. Tagfladen er jævn, og uden synlige nedbøjninger.

Selve spærkonstruktionen må antages at ligge hvor den altid har været. Det er ikke sådan, at man har bygget ovenpå ydermurerne og løftet hele spærkonstruktionen. Taget er kun hævet ved, at der er monteret et nyt spærhoved udenpå det oprindelige. Det kan derfor ikke antages, at vægten fra taget overføres til ydermurene via de nye spærhoveder. Det er mest sandsynligt, at vægten forsat overføres via den oprindelige spærkonstruktion.

Når der er opmuret nogle ekstra skifter er det primært, for at lukke klimaskærmen af mellem spærene. Der er ikke grund til at tro, at de revner der er konstateret i ydermurene, skulle skyldes vægten fra taget. Der kan dog udmærket opstå mindre revner som følge af bevægelser i tagkonstruktionen i forbindelse med kraftig vindpåvirkning.

Der er kun konstateret mindre og ubetydelige revner, men ønsker man at minimere antallet af revner, kan man vælge at fritskære muren, de steder hvor der er muret helt tæt til spærenderne. Selskabets chefkonsulent har drøftet dette med klager, og også anvist hvorledes man kan friskære omkring spærender og erstatte det uelastiske murværk, med en blød fuge.

Endelig bemærkes vedrørende tagkonstruktionen, at der i nyere tid er monteret nogle tænger på siden af de oprindelige spær. Gitterkonstruktionen antages at være monteret som bæring af et nyt bjælkelag, som formentligt er udført for at forøge lofthøjden. Tængerne har på ingen måde svækket den oprindelige tagkonstruktion, og der er heller ikke noget der tyder på, at det nye bjælkelag skulle være uforsvarligt udført. Der er ikke konstateret skader på lofter eller bjælkelag. Tængerne er fastgjort med to skruer i hhv. spærhoveder og bjælker. Om dette er tilstrækkeligt afhænger helt af hvad tængerne skal bære. Ud fra de undersøgelser det har været muligt at foretage, er der ikke grundlag for at antage, at konstruktionen ikke skulle have tilstrækkelig styrke.

Klager har indhentet nogle meget kritiske udtalelser vedrørende tagkonstruktionen. Kritikken syntes dog i høj grad at hvile på nogle fejlagtige antagelser om, at der i nyere tid skulle udført en væsentlig ændring af tagkonstruktionen. Dette er ikke tilfældet. Den væsentligste ændring af tagkonstruktionen er sket i 1976, men dog således at den oprindelige konstruktion i det væsentlige er bevaret. Det kan som sådan ikke forventes at konstruktioner skal leve om til nyere anvisninger eller stabilitetskrav.

3. Konklusion

De forhold der ses at være gjort til genstand for nærværende klage, kan i alt væsentligt henføres til at der tale om en gammel landejendom, som helt naturligt er blevet om- og tilbygget løbende. At klager muligvis kan have haft en forventning om at have købt en nyrenoveret ejendom, udført iht. moderne byggeskik, er uden betydning for ejerskifteforsikringen.

I henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, må ejendommen bedømmes ud fra en sammenligning med andre tilsvarende landejendomme fra 1899, og derfor kan de af kla-

ger anmeldte forhold, som beskrevet ovenfor, ikke betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der på klagers ejendom også har vist sig en række fejlkonstruktioner, primært ifm. vinduer og døre. Forhold som må antages udført i sælgers ejertid. Disse forhold har selskabet (eller [den bygningssagkyndige]) dog dækket, hvorfor disse forhold ikke antages at være en del af klagen."

Ved mail af 7/4 2016 har klageren fremsendt brev af 7/4 2016 fra hans bygningssagkyndige, hvoraf bl.a. fremgår:

"DB mener tagkonstruktionen er ændret på det ældre stuehus i forbindelse med tilbygningen i 1976 hvilket nok også er rigtigt hvad angår pålaskede spærhoveder, men det viser sig jo nu at tænger o.l. ikke kan være indkøbt tidligere end i 2006, da det stempel der ses på flere af de indbyggede trædele, er fra et firma som er etableret i 2006, og store dele af den fejlbehæftede tagkonstruktion, er således udført i tidligere ejers ejertid (kort før salg til nuværende ejer) og bør betragtes som en nyrenovering.
DB påstår at tagkonstruktionen stadig hviler på de gamle remme efter at loftet er hævet, men dette er ikke tilfældet, da det bærende simpelthen er fjernet (afkortet mod indvendig mur) og hele konstruktionen hænger i de løftede/pålaskede spærhoveder fra 1976, hvilket disse absolut ikke er dimensioneret til.

Samtidig forårsager de gamle indmurede remme en manglende stabilitet (stivhed i murværket) så der er risiko for at bygningen skrider i forbindelse med stormvejr.

Som 'gammel' håndværker undrer jeg mig over hvilket værktøj der kan bruges til at skære en spalte ud rundt omkring spærhovederne for etablering af en elastisk fuge rundt omkring disse som foreslået af DB.

En sådan fuge er for det første ikke normal håndværksmæssig/byggeteknisk praksis, og hvad hjælper det på resten af revnedannelserne, som der jo også kan ses på murværket inden [klageren] påbegyndte afslibningen af puds.

Ved at se på Arealinfo.dk ses det at huset er tilbygget og fået ændret tagkonstruktion ved gavl mod øst (indgangsparti) i tidligere ejers ejertid (kort for salg til nuværende ejer)"

I et udateret brev fra klageren, der også var vedlagt mailen af 7/4 2016, hedder det:

"Dansk boligforsikring vil gerne have anmeldelserne fra 2012 gjort forældede, men der er en forældelses frist på 3 år. Fra de første skader blev anmeldt til vi anmeldte nye skader er der ikke gået 3 år.

Jeg vedhæfter lige mail fra DB med billederne fra 2012 der viser skadede fuger samt skadet murværk og at malingen ikke binder.

1. Fuger ved vinduer, der skriver dansk boligforsikring at det er et sjusket stykke arbejde og at der mangler fugebund og bagstop, hvilke gør til at der vil komme fugt ind og at der vil dannes kuldebro da der er luft i mellem for og bag fuge ved vinduerne. Skaderne i fuger ses tydeligt på billederne fra dokumentet fra dansk boligforsikring 2012.

2. Skaderne i murværket ses også via af samme dokument fra dansk boligforsikring 2012.

3. Alle billeder taget i 2012 viser revnede mure samt og puds, malingen er ikke bindende, huset blev malet i 2010 med en maling der under normale omstændigheder skulle kunne holde i 10 år.

4. Følgeskader. Dansk boligforsikring beskriver selv hvad der er skader i deres dokument fra 2012 så bør de også dække skaderne fra 2012."

Af et andet udateret brev fra klageren fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktionen.

Tagkonstruktionens skader er bevist via flere billeder, så er kun dokumentation for hvornår konstruktionen er ændret. Her ses trykt på spær (Ti Byko-lat) Islanske Norvik etablerede firmaet Byko-lat i letland i 1993 og firmaet blev etableret I danmark I 2006.

Hvilke kan dokumenteres via (http://www.norvik.com/en/aboutnorvik/byko-lat) Hvilke modbeviser Danskboligforsikrings påstand om at tagkonstruktionen er blevet ændret i 1976 for der eksisterede firmaet ikke.



Billede taget af spær der viser stempel: Byko-Lat…



Tagspær der ikke er ført ud til facademuren."

I brev af 4/5 2016 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Det fastholdes, at eventuelle yderligere krav, vedrørende forhold anmeldt i 2012, er forældede. Klager har ikke nærmere redegjort for sine krav, og det må derfor antages, at det primært er forholdene vedrørende taget, som ønskes behandlet af nævnet.

[Klagerens bygningssagkyndiges] kommentarer til sagen, har været forelagt for vores besigtigelseskonsulent, og denne har i den anledning udarbejdet et notat, der fremlægges som bilag I.

De må fastholdes at de ændringer der er sket i tagkonstruktionen, primært er sket i 1976. Ved ændringerne er der pålasket spær m.m., men der er intet der tyder på, at der er fjernet bærende dele fra de oprindelige spær.

Loftet er hævet på et tidspunkt. Om det er sket i 1976 eller senere er uvist. Iht. tilstandsrapporten må det lægges til grund, at det er sket før tidligere ejer overtog huset i 2006.

Det er ikke umiddelbart muligt at udlede, hvilke skader klager mener, at der skulle være risiko for. Klager har boet i huset i 4 år, og i den periode er der ikke sket skader på tagkonstruktion eller murmærk.

Tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende revner i ydermurene, og en stor del af revnerne er desuden først fremkommet i forbindelse med klagers renoveringsarbejder.

Det fastholdes, at klager ikke sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, udover hvad selskabet allerede har dækket."

Af det ovenfor omtalte besigtigelsesnotat fremgår:

"Det er taget på den oprindelige beboelsesbygning der er tale om. Oprindeligt nogle hanebåndsspær. Enkelte steder er der også noget gammelt stoleværk.

Der bygges til huset i 1976, hvor beboelsen forlænges mod vest. På den nye del af huset monteres nogle traditionelt opbyggede gitterspær. De er ikke en del af sagen.

I forbindelse med tilbygningen lægges eternittag på hele huset (gammelt og nyt), og her forhøjes ydermuren på det oprindelige hus, og der monteres nye spærhoveder med lasker ovenpå de oprindelige spær. Der er etableret en ny spærfod, som er forbundet til både nye og gamle spærhoveder.

Formuren er muret/pudset tæt til spærhovederne, men spærene hviler sandsynligvis på bagmuren. Jeg vil tro at det meste er uændret siden 1976.

På et senere tidspunkt, er der monteret tænger i en gitterkonstruktion tilsvarende den, som blev etableret på tilbygningen. Antageligt er formålet alene at bære loftet, således at spærkonstruktionen i princippet er selvbærende i hele husets bredde. Om det er tidligere

ejer der har lavet dette arbejde vides ikke. Ifølge tilstandsrapporten er der i sælgers ejertid udført nye gulve, nyt køkken og bad samt nye vinduer (lofter er ikke nævnt).

Det er rigtigt at der er lavet et nyt indgangsparti i gavlen mod øst. Her har tidligere været et lille vindfang, som har været i ca. halv bredde i forhold til den øvrige i bygning. Omkring 2006 - 2007 er der isat et stort vinduesparti, og taget er ændret, så det er ens på hele bygningen. Dette blev også drøftet på stedet, men der blev ikke påvist nogen skader.

Jeg har ikke set de stempler der omtales, men det er rigtigt, at der er monteret nyt træ flere steder. Der er dog ikke noget der tyder på, at der er udført arbejder, som kan antages at have svækket konstruktionen, og der er heller ingen skader i form af sætninger, skævheder m.m. Hvis tagkonstruktionen var ustabil, ville man givetvist se revnede tagplader. Jeg har ikke fået forevist nogen skader på tagkonstruktionen.

At de gamle remme skulle gøre muren ustabil er jeg ikke enig i. Den oprindelige mur fra 1899 er massiv, og der er intet der tyder på, at den skulle skride nogen steder hen. For mig at se, savner det mening at påstå, at den skulle være i fare for at skride i stormvejr. Der har været mange storme siden huset blev bygget/tilbygget.

Hvis man vil fritskære omkring spærhoveder for ilægning af elastisk fuge, kan man bruge en bajonetsav. Der findes mange forskellige klinger. Man kan også leje en kædesav til at skære i beton, hvis ikke bajonetsaven kan klare opgaven (eller man er utålmodig). Vinkelsliberen er også en mulighed - eller en gl.dags mejsel."

Klageren har heroverfor i udateret brev til nævnet anført:

"1. Dansk Boligforsikring bliver ved med at sætte deres egne årstal på ændring af vores ejendom, til trods at vi har dokumenteret datoer for ændringerne samt kommet op med nye beviser for, at det vi anmelder som skader er lavet i tidligere ejers tid. Tidligere ejer har ikke gjort opmærksom i tilstandsrapporterne om nye tage, ny tilbygning fjernelse af mure samt skorsten. Ja den total ændrede konstruktion af hele stuehuset er ikke nævt i tilstandsrapporterne. Der til må det være DB. der vuderer om DE vil gå efter tidligere ejer for dette.

2. Tilbygningen 1976: Der er kan ikke pålægges alt renovering af ejendommen som DB gerne ville. Vi har gentagene gange bevist DB uret i deres påstand med div. beviser for, hvornår huset er tilbygget og ombygget, der til skal siges at tidligere ejers konkusramte firma … er et Entreprenør og Kloak firma som stod for det meste af renoveringen af ejendommen i tidligere ejers tid, bygsager tidligere ejer har forfindes hos … kommune.

3. Sjovt, man skriver bagmuren er lavet i 1976, når man kan se det er købt hos …-trælast i 2006.

4. Som skrevet i tilstandsrapporterne, hænger loftet lidt i soveværelset. Det har vi selv betalt for at få lavet, men grunden til at loftet hang i soveværelset var en forkert lavet tagkonstruktion og gitterkonstruktion, der skal bære loftet. Afstand imellem forskalningsbrædder der bær loftet er ca 120 cm til 140 cm, og at der er brugt forskalningsbrædder til at bære loftet siger sig selv, at det ikke har den dimension der skal til for at bære et loft i denne størelse. Ca 2 cm brædder er loftet sat fast i. De nye spær er revnet mange steder, hvilket også ses i den dokumentation vi har sendt.

Der er flere steder, hvor tagryggen er skruet fast i etanitpladerne fordi der ikke er lægter under. Det må fortælle en del om de skader, tag og tagkonstruktionen har.

5. Indgangsparti mod øst: Der blev anmeldt følgeskader, men de blev afvist på grund af, at der var givet tilsagn om dækning. Men jeg havde sendt et overslag der var 4000 kr dyre og jeg kunne ikke begynde at få det udbedret for DB svarede ikke på om de ville godtage dette. Først da … kom ud på ejendommen for at få et useriøst forlig igennem, godtog de at det blev 4000 kr dyre, så må følgeskaderne også være på deres regning, da der var kommet store mængder vand ind.

6. De omtalte stempler har skam været der hele tiden og været synlige for DB.

7. De gamle remme ER skyld i skader. Muren er revnet flere steder samt revner ved vindue, hvor remmen trykker. Som jeg har dokumenteret er der heller ikke net på og træet er så porrøst så det ville ikke kunne binde i træet alligevel.

8. Ang. fritskæring ved spærene ville det være en god ide, hvis … læste hele [klagerens bygningssagkyndiges] dokument. For så ville han kunne se, at det netop er på grund af revnerne i muren at det ikke er forsvarligt at skære i murværket.

9. Vedrørende tidligere anmeldte skader, er der noget DB glemmer. I 2012 afviste de skaderne ved vinduerne, men i dag 2016 skriver de direkte, at de godt er klar over fejl og skader ved vinduerne. Manglene fugestop skriver de selv i dag og et sjusket stykke arbejde, men ikke i 2012. Så jeg mener ikke at de skader er forældet. Jeg er ikke murer eller tømrer og det er derfor jeg har div. håndværker og byggesagkyndige til at vurdere vores sag og de giver mig ret i at DB skulle have dækket skader vedrørende vinduer i 2012. Men det skriver de jo faktisk også i dag.

10. DB skriver også, at fra de var på ejendommen for at lave et forlig, der HAVDE jeg nogen betækningstid. Jeg brugte 7 dage og det vidste de endda for det blev sagt under mødet. Min tanke er hvis da bare DB havde denne svartid og ikke 7 uger, ville vi have været langt i denne sag.

11. DB mener ikke at storme vil gøre skade, men med de ændringer tidligere ejer har lavet, er de mange revner og konstruktionsændringer med til at skaderne for alvor kommer nu. Det er så dem der er dokumenteret flere gange over for DB. Så jo, hver eneste storm vi har, gør kun skaderne være nu.

12. Konklusion: DB prøver at rende fra det ansvar de har som ejrskifteforsikring og jeg må give [klagerens bygningssagkyndige], …, cheftaksator ved [klagerens husejerforsikringsselskab] landbrug … og vores håndværkere ret i at, det virker underligt at DB's konsulent …ved bedre end samtlige sagkyndige, jeg har haft på denne sag.

13. Til slut vil jeg sige at vi har ikke mere til sagen da vi mener den er så veldokumenteret så den ikke behøver mere fra vores side.

…
Her er 2 billeder der viser spærene ikke hviler på bagmuren den hænger frit med lægter imellem spærene, denne bagmur er også bygget af tidligere jer da han fjerner de gamle indermure og skorsten, skorstensrapport for nedrivelse forfindes hos [kommune]."

Hertil har selskabet i brev af 1/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Der fremsendte syntes umiddelbart ikke at indeholde nye oplysninger. Klager fremhæver dog, at der i sælgers ejertid er udført en række ændringer herunder, at der skulle være fjernet en skorsten og bærende vægge i stuehuset.
>
> Det bemærkes, at selskabet ikke har kunnet finde de byggesager, klager henviser til, på weblageret. I det omfang klager er i besiddelse af byggesager, som nærmere kan belyse de anmeldte forhold, opfordres klager til at fremlægge disse.
>
> Det bestrides ikke, at der i sælgers ejertid kan være fjernet en skorsten. Dette har dog næppe i sig selv nogen betydning, for de forhold, der er forelagt Ankenævnet. Om der også skulle være fjernet bærende vægge har selskabet ingen viden om. Der er ikke modtaget skadeanmeldelser vedrørende sådanne forhold, hvorfor oplysningen ikke kan antages at være relevant for nærværende sag.
>
> Klager har ikke tidligere oplyst om forhold konstateret i forbindelse med, at skævheder i loft i soveværelse blev udbedret. I det omfang der i den forbindelse blev konstateret svækkelser/ fejlkonstruktioner i tagkonstruktionen, må det undre, at klager ikke tidligere har følt anledning til at fremlægge sådanne oplysninger.
>
> Der er som tidligere oplyst, tale om en gammel landejendom, og der er derfor med sikkerhed sket mange ombygninger og udført mange reparationer i tidens løb. Det kan ikke forventes at alle ændringer, der er lavet i tidens løb, er udført af professionelle håndværkere. Klager syntes jo i øvrigt også selv at følge traditionen op.
>
> Ejerskifteforsikringen indeholder ikke nogen garanti for den håndværksmæssige kvalitet af tidligere ejeres ombygninger. Forsikringen dækker alene forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og 3.2. Det må fastholdes at selskabet har dækket de forhold, som kan betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har efterfølgende fremsendt en række dokumenter, herunder en faktura fra den bygningssagkyndige på 20.390,63 kr. Herom har klageren anført, at disse også skal dækkes af forsikringen. I sin mail af 15/8 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført, at producenten af noget af det træ, der er anvendt i tagkonstruktionen blev "etableret i 1993" og trævarerne fra producenten "… fandtes stort set ikke I Danmark før 2011". Klageren har fremlagt et skærmprint fra sælgeren af trævarernes hjemmeside.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Skadeanmeldelse af 14/11 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

> "**Hvori består skaden (hvad er skades ramt):**
> Fugt og sorte plamager i vindueskarme
> Fugeslip og for smalle fuger omkring døre og vinduer
> Revnede fuger omkring døre og vinduer.

Manglende Fuger under døre.
Vand på gulve.
Samt døre og vinduer der vender forkert".

Selskabets brev af 7/1 2013 til klageren, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ejendommen er en nedlagt landejendom med 132 m2 bolig, opført i 1899.

Der er anmeldt følgende forhold:

1. Fuger omkring vinduer og døre.
2. Yderdøre/ vinduer vender forkert.
3. Fugt i bund af skiltevæg i entre.
4. Fugtskadede hylder og topplade i emhætteskab.
5. Revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet.
6. Laminatgulv skiller i længdesamlinger.

På baggrund af skadesanmeldelsen har Dansk Boligforsikring A/S foranlediget en besigtigelse af ejendommen. Denne blev foretaget af besigtigelseskonsulent …, den 11. december 2012.

Ad punkt 1.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der udvendigt rundt om både litra A og B, hvor der tilbage i 2006-07 er isat nye pvc vinduer og yderdøre, registreres mindre lokale fugeslip omkring flere vinduer og døre, dog især i facaden mod syd, hvor fuger omkring et enkelt vindue forinden besigtigelsen i øvrigt var fjernet.

De elastiske fuger slipper primært mod det pudsede murværk og i mindre grad mod rammerne.

Indvendigt i huset, og især i badeværelser, køkken og et værelse mod syd, hvor der også forekom mindre fugeslip i de indvendige fuger omkring et vindue, kunne der yderst i lysninger registreres fugt og synlige mørke mug/skimmelpletter.

Ved berøring af murværket i lysninger forekom det yderste murværk (formuren) meget koldt.

Yderligere kunne der i litra B registreres synlig manglende færdiggørelse af indvendige lukninger omkring vinduer og yderdør.

Endelig er der tidligere registret manglende udført lukning/fugning under større vindues- og dørparti (under udvendig flisebelægning) i litra A's gavl mod øst.

Årsagen til de registrerede mindre lokale fugeslip i de udvendige fuger omkring vinduer og yderdøre generelt skyldes formentlig en kombination af et lidt sjusket udført arbejde, herunder manglende udført bagstop, at rammer ikke i tilstrækkelig grad er primet forinden fugning, men især også lokale områder med løst pudslag på ydermure.

Uanset årsagen er de registrerede fugeslip og dermed utætheder er dog af en sådan karakter, at utæthederne i fugerne vurderes at tillade ganske små og ubetydelige mængder fugt i at trænge ind. Evt. indtrængende fugt, som i perioder vil tørre ud igen, vil ikke påvirke vinduer og yderdøre væsentligt, idet disse er udført i pvc.

Årsagen til den registrerede fugt og synlige mørke mug/skimmelpletter indvendigt i lysninger, især i badeværelser, køkken og et værelse mod syd, skyldes efter min vurdering at være forårsaget af kuldebroer, der ikke er ualmindeligt i byggerier af denne alder og karakter i kombination med utilstrækkelig ventilation af boligen, og især i de rum i boligen, hvor der naturligt genereres mere fugt.

De registrerede synligt manglende færdiggørelser af indvendige lukninger omkring vinduer og yderdør i litra B er af kosmetisk karakter.

Tidligere registret manglende udført lukning/fugning under større vindues- og dørparti (under udvendig flisebelægning) i litra A's gavl mod øst, kan medføre risiko for vandindtrængen i boligen og deraf følgeskader. Forholdet er tilbudt dækket af [den bygningssagkyndige].

Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres følgeskader indvendigt i det støbte og klinkebelagte gulv.

Der er i tilstandsrapporten på side 15 under punkt 0.4 i sælgeroplysninger oplyst, at der er isat nye vinduer i beboelsen.
Der er i policen netop taget forbehold for bl.a. dette i den udvidede forsikring.

Bortset fra de vinduespartier og døre som er isat forkert og [den bygningssagkyndige] har tilbudt at dække, vurderes der ikke at være forhold som bør udbedres.

De fugeslip der er konstateret, vurderes at være så små, at dette ikke kan forårsage mug/skimmelpletter.

Som vores konsulent oplyser vurderes årsagen til de registrerede mug/skimmelpletter indvendigt at være kuldebroer i ydervæggene, som ikke er ualmindeligt for byggerier fra denne tid.

Derfor betragtes de konstaterede kuldebroer ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, punkt 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.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Ad punkt 2.
Forholdet er anmeldt til [den bygningssagkyndige], der jf. brev af 16. november har tilbudt kr. 10.000 til dækning af forholdet.

Forholdet betragtes derfor som afklaret.

Ad punkt 3.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der i skillevæg mellem entré og badeværelse er udført pudsreparation, og der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold.

Da vi ikke har kunnet konstatere fejl eller skader ved det anmeldte, betragtes forholdet som afklaret.

Ad punkt 4.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at den registrerede fugtaftegninger på topplade og hylder i emhætteskab i køkken, er alene kosmetisk, og udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Årsagen til fugtaftegningerne er ukendt.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes afsnit 5 om erstatningsberegning punkt 5.6:

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Ad punkt 5.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at vægfliser i false over to stk. vinduer mod syd registreres at være løse uden tilstrækkelig vedhæftning til underlaget. Der er revnedannelser i fuger omkring de samme vægfliser.

Vægarealet er ikke direkte vandbelastet.

Vægfliserne er af nyere dato, iflg. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten opsat indenfor de sidste ca. 5-6 år.

Årsagen kan skyldes utilstrækkelig anvendelse af fliseklæb.

Det vurderes, at løse vægfliser (hvad der svarer til ca. 6 hele vægfliser) og fuger i false over de to vinduer kan afmonteres for genmontering med tilstrækkelig fliseklæb. Nye fuger omkring etableres derefter.

Vurderes at kunne udføres for kr. 1.300 inkl. moms. Den oplyste pris er beregnet ud fra V&S Prisdata.

Dansk Boligforsikring A/S skal meddele, at vi anerkender forholdet som en dækningsberettiget skade, og vi kan tilbyde jer en dækning på op til kr. 1.300 inkl. moms. Hvis I ac-

cepterer afgørelsen kan I sætte arbejdet i gang, og indsende fakturaen når denne foreligger. Jeres selvrisiko vil herefter blive nedskrevet med beløbet.

Ad punkt 6.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der var revner i samlinger i laminat clickgulv især i stuen, både i længde og stødsamlinger.

Laminatgulv er ikke limet i samlinger, og det er ikke ualmindeligt at der med tiden kommer mindre revner i samlingerne, da clicksamlingen har begrænset holdbarhed og derfor er mere udsat i forhold til massive limede parketgulve.

De registrerede revnedannelser i gulvbelægningens samlinger, vurderes ikke at nedsætte hverken værdi eller brugbarhed.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, punkt 3.1.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen."

Selskabets besigtigelsesnotat af 10/4 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Beskrivelse:**
Da jeg ankom til denne besigtigelse var FT i gang med en gennemgribende renovering af den udvendige facade på huset. Billeder 1-6-7-10

FT havde under denne renovering konstateret, at det gamle murværk var opbygget i sand (ler) og der inde bag puds var indmuret træværk.
Træværket er gamle remme som ikke længere har nogen funktion.
Desuden har FT konstateret at der flere steder er blevet pudset ovenpå malede overflader. Billede 2-3-4-5-8-9-10-11

FT kunne oplyse at der under indgangsparti i gavlen ikke var fuget udvendig under flisebelægningen samt flere gummifuger er begyndt at miste vedhæftning. Billede 16-17-18-19

FT mener at den byggesagkyndige/ sælger ikke har udført sit arbejde korrekt fordi han ikke har beskrevet de skjulte konstruktioner inde i murværket."

Besigtigelsesrapport af 20/5 2015 fra klagerens bygningssagkyndige, hvoraf fremgår:

"**Konstateringer:**
1. Murværk på ældste del af sydfacade ses med rester af kraftige murremme og bjælkelag, når pudsen fjernes. Dette skønnes sket i forbindelse med at sælger har løftet tagkonstruktionen og så senere pudset væggen. Situationen skønnes af være den samme på nordfacaden.

…

2. Der er på samme vægge konstateret kraftige revnedannelser bag pudsen, og det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at i salgsprospektet fremstår huset som velrenoveret.

…

3. Bag det yderste lag puds, er fremkommet en del områder med mursten, som i praksis ligge helt løse, og i praksis slet ikke kan være en del af et bærende murværk.

…

4. Ifølge sælgeroplysninger er der isoleret med 50 mm i hulmuren men ud af 3 undersøgte steder blev der kun fundet isolering 1 sted.

5. På udbygning nord for den ældre bolig ses der en del revnedannelser i pudsen når yderste lag puds fjernes.

…

6. Eternitgavlbeklædning er ikke monteret efter gældende monteringsanvisning og her tænkes bl.a. på ventilation bag beklædning o.l. afstandsholden i endesamlinger m.m.

…

7. Vinduer mod vest i bygning nord for bolig (gårdsplads/terrasse) er monteret forkert og der er afdryp i siderne i stedet for nederst og der vil således ophobes fugt/vand i profilerne med risiko for frostsprængninger.

…

8. Der er ikke friholdt 15 cm sokkel (er et krav ved om/tilbygninger) ved inddragelse af overdækket areal med forgang mod øst, og der er ikke niveauforskel mellem gulv og flisebelægning udenfor dørparti, ligesom der tilsyneladende ikke er fuget under samme dørparti. Dette giver nærmest garanti for vandindtrængen i bygningen på et tidspunkt. Der er ikke søgt om eller givet meddelelse til kommunen om denne inddragelse af overdækket areal til beboelse af sælger.

…

9. Et blik ned i samtlige tilgængelige 0315 pvc brønde udenfor beboelsen, afslører et sandt rædsel for en kloakmester, med et utal af nærmest uoverskuelige fejl og mangler. Der gøres opmærksom på, at sælger drev aut. Kloakmestervirksomhed sammen med [familiemedlem], som var den autoriserede.

…

10. En gennemgang af tagkonstruktionen viser, at den er totalændret med 'selvkomponerede' konstruktioner, der vurderes som en hån mod et normalt håndværk. Loftshøjden er blevet hævet i sælgers ejertid og tagkonstruktionen hævet langs facader, så der er en lavere taghældning end oprindeligt, og i den forbindelse er der monteret et form for gitterkonstruktion med et fåtal af fastgørelser (ca. 2 skruer pr fastgørelsespunkt). Gitterkonstruktionen over det forgangen skønnes særlig svag (inddraget overdækning) med enkelte forskallingsbrædder som tænger. Det skønnes nødvendigt med statiske beregninger af denne konstruktion, for klarlægning af tagkonstruktionens stabilitet og bæreevnen, og her tænkes på både tagkonstruktion og murværket, som jo også er ændret. Når det nu er en nykonstruktion der er tale om, skal gældende krav jo opfyldes, og herunder også forankringer til fundament o.l. Den bygningssagkyndige har ikke kommenteret tagkonstruktionens særegne opbygning.

…

11. I nyetableret badeværelse (etableret af sælger) med adgang til bygning nord for beboelse, er der følgende mangler:
    a) Der er ikke etableret vådrumssikring efter gældende regler.
    b) Der er skåret en rende i gulvbelægningen og metalkarm til gulvafløb for afledning af vand på gulvet.
    c) Gulvafløb er i praksis bare et stykke rør ned gennem betonen til et "depot" som fortsætter lidt ud i rummet ved siden af.
    d) Afløbet fra dette depot er et betonrør, som går ud gennem fundament i et niveau, der fortæller af den ikke kan være i frostfri dybde i terrænet udenfor.

Det ser ud som om den bygningssagkyndige ikke har besigtiget dette rum.

Man bliver rystet når man ser bygningsdele udført så sjusket som her!

…

12. Ved terrassedør i stue, er der konstateret fugtindtrængen under trægulvet, og her ses damp/fugtspærren mangelfuld udført, da den skal være tætsluttende mod omkringliggende bygningsdele + ført op ad vægge. Samme sted konstateres et elektrikerrør som trægulvet har beskadiget, på grund af at elektrikerrøret ikke er støbt langt nok ned i betonen.

…

Kommentarer:
Samtlige ovennævnte punkter skal betragtes som skadesanmeldelser på ejerskifteforsikringen.
Hvis sammenholder denne rapport med salgsopstilling og billeder i denne, kommer man umiddelbart til at tænke på et sminket lig, og i flere situationer må man græmmes over spildet af materialer."

Selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2015, hvoraf fremgår:

"Facader, ft er i gang med at fjerne al puds, det gør han med en håndholdt betonsliber. Det er en hård måde at fjerne puds på, specielt med den alder huset har.

Det er en typisk landejendom med mange små til- og ombygning igennem årene. Hovedpart er udført af de respektive ejere selv i gennem tiden. Når man fjerner pudslaget vil der altid vise sig revner og spor efter tidligere ombygninger m.m. Jeg har svært ved at se betydningen af de revner de fremviser, når der ikke var revner i det nu fjernede pudslag. Der vil altid komme nogle revner i ældre murværk. En del af skaderne kan udmærket være forårsaget af betonsliberen.

Der er lidt anmærkninger i TR på revner, men ikke i den udstrækning vi nu ser på de afrensede overflader.

pkt. 1-2
Den gl. fodrem fra før man hævede tage er kommet til syne i forbindelse med facadeafrensningen. Rem ligger på begge facader.
Det er ikke nogen skade. Det er ikke unormalt at pudse henover træ. Det ses, at der har været tråd/net på inden pudsning. Der er ikke råd i rem.
Vægge er med flere forskellige stentyper bla. Gasbeton-lecasten-betonsten-mursten.

pkt. 3
Der er 3-4m2 med løse sten. Det er de oprindelige sten. Det er fra før man brugte cement i mørtlen. En gammel ler-/kalk mørtel har ikke meget styrke, og derfor kan der let ske skader hvis man foretager en hårdhændet afrensning.
De løse sten er første kommet til syne (måske først blevet løse) i forbindelse med facade afrensningen. Jeg vil vurdere at en rep. omkostning til de nævnte m2 vil ligge på max. kr. 5.000.

pkt. 4
Manglende hulmurs isolering. Set ud fra bygningens alder burde der ikke være en hulmur. Det er en bristet forventning, som formentlig er baseret på en oplysning fra sælger.

pkt. 5
Det er bygning E. ja der er revner jeg har svært ved at se hvad skaden er, det var jo pænt før afrensningen En del af den bygning er i lecasten.

pkt. 6
Der ses ingen skade (råd eller nedbrud)

pkt. 7
Det er bygning E. det er korrekt at vinduer er vendt forkert dræn sider på siden. Det skulle have været anmærket i TR. Det er plastik vinduer

Det giver nærliggende risiko for skade

pkt. 8
Der er fald ned mod vindues-/dørpartiet. Side partier i træ står under flisebelægningen. Selve døren er i plast. Der er ikke nogen tvivl om der kommer og vil komme vand ind og der er risiko for råd i sidepartier. Burde have været anmærket i TR

pkt. 9
Regnvandsafledningen ude på grunden.

pkt. 10
Ændringer på tagkonstruktionen er sket i forbindelse med tilbygning i 1976 (det er ikke lavet af sælger som det påstås). Eternitplader er med asbest, og den nye tagbelægning er beskrevet i byggesagen. Det er helt korrekt, at der er bygget på tagkonstruktionen. Der er bygget uden på den oprindelige tagkonstruktion (spær) i forbindelse med, at man skulle have et gennemgående tag på oprindeligt hus og tilbygning. Den oprindelige konstruktion er bevaret, og er ikke svækket i forbindelse med at der blev lagt nyt tag - tværtimod.
Det er ikke nemt at regne på, men det har ligget siden 1976 og er fornuftigt lavet. Der er ikke nærliggende risiko for skader. Eternittagbelægningen ligger plant og uden skævheder.
Der er så i nyere tid monteret en form for gitterkonstruktion på de oprindelige spær. Jeg vurderer at formålet har været at hæve lofterne. Tængerne er monteret med to skruer - her kunne man godt have brugt lidt flere skruer, men der er ikke tale om tænger, der har betydning for styrken i spærkonstruktionen (det er ikke gitterspær). Mest sandsynligt skal tængerne bare bære loftet, men jeg kan ikke se hvordan konstruktionen er udført. Ingen skader.

Pkt. 11
Det er bygning E. Det er et simpelt udført badeværelse i en tidligere staldbygning. Det er anmærket i TR. Der er ikke dækning for evt. ulovlighed.

Pkt. 12
Det er korrekt, her har man vendt sideparti forkert, dræn på bundstykke sidder på inderside. Det er også plastik elementer.

Ledningen hugges lidt ned i dækket/væg og der sættes et samlestykke på (flexrør)

Udbedring af ovenstående (hvor relevant):

Nr 3: Man kan ommure de 3-4 m2 hvor murværket er mest løst, overstiger ikke kr. 5.000.

Nr 7 og12: Her vil jeg vælge at skifte elementer, det er det billigste. 4 vinduer og et dørparti. Det er billige plast produkter (smalle karme) vindue incl. montering ca. 11.000,- Dørparti 7-9.000,- ingen aldersnedskrivning

Nr 8: Man kan relativt enkelt lægge en dræn rende foran vinduespartiet til at opfange overfladevand. Der er et tagnedløb i hjørnet ved siden af partiet. alternativt kan man udskifte partiet til nogle lidt lavere elementer, og så få plads til en lille sokkel/opkant."

Brev af 26/7 2015 til klageren fra klagerens bygningskonstruktør, hvoraf fremgår:

"Der er ved besigtigelsen konstateret følgende skjulte fejl og mangler:

1. Remme fra oprindeligt stuehus er konstateret indmuret, ikke fjernet, i muren ved forøgelse af etagehøjden. Ydermere er man fortsat i samme tråd og har indmuret træ som overligger i nye vindueshuller.
   Der er ved de under pkt. 3 konstaterede fejl og mangler også observeret manglende hulmursisolering og manglende bindere mellem formur og bagmur.
   Det må siges at være højst ureglementeret og helt i hegnet, i forhold til god byggeskik. Ydervæggen er ikke sammenhængende og kan på ingen måde regnes for stabil ej heller opfylde de basale krav der stilles til en ydermur.

At der endnu ikke er opstået skade, på baggrund af denne konstruktion, kan kun bero på der endnu ikke har været vejrmæssige forhold, af så belastende karakter, at fejlen/manglen er kommet til syne.
Ydermuren skal være bærende, stabiliserende og fungere som klimaskærm, det vil den på ingen måde kunne opfylde, i henhold til de naturlige krav og forventninger, der er til en ydermur, uanset opførelses tidspunkt.

a. Dansk Boligforsikring har bemærket følgende:
   Konsulenten oplyser, at den gamle fodrem er kommet til syne i forbindelse med facade-afrensningen. Fodremmen er ikke længere i brug, da man har hævet taget.
   Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres råd eller anden skade på remmen. Det er har ikke nogen betydning for væggen, at der er en ældre fodrem, som er pudset over. Konstruktionen har ikke medført nogen skade på ejendommen. Det er derfor ikke et forhold, som er dækket af en ejerskifteforsikring.

2. Der er ved afrensning fremkommet løse sten i ydermuren, der er sandsynligvis blot pudset op foran dette problem uden at fuge mellem stene først. Dette gør ligeledes ydermuren ustabil/usammenhængende og ikke i stand til at opfylde de normalt forekomne krav til dens funktion.
   At der skulle være sparet på cementen, er dog fuldstændigt uhørt tåbeligt, og ovenikøbet gøre det til et generelt forekomne fænomen, at man sparede på cementen i ejendomme dengang.
   I 'gamle dage' var det normalt at man murede i lermørtel, kalkblandet lermørtel eller kalkmørtel, uden cement overhovedet. I nyere byggeri udkradsede man og fugede efterfølgende i en bedre mørtel, kalkmørtel eller KC-mørtel. I dag murer man næsten kun i KC-mørtler, dog undtaget ved reparationer eller restaureringsarbejder i ældre bygninger el. lign.
   a. Dansk Boligforsikring har bemærket følgende:
      Konsulenten oplyser, at det er de oprindelige mursten. Da man opførte ejendommen sparede man på cementen. Derfor vil der ofte fremkomme løste sten ved facadeafrensninger på ældre ejendomme. Forholdet udbedres ved at mure de 3-4 m2 løse sten fast. Jeg kan tilbyde at dække omkostningen på 3.750 kr. hertil kulancemæssigt.

3. Det kunne ydermere konstateres at den hævede tagkonstruktion ikke er forankret i ydermuren eller soklen. Der er ingen gennemgående rem for forankring af spær, in-

gen forankring mellem manglende rem og spærfod/spærhoved. Kort sagt ingen sammenhængende forankret tagkonstruktion.
Selve spærene er samlet af, de eksist. spær, suppleret med genbrugs-/nedbrydningsmaterialer. Det eneste nye materiale i spærene, er tilsyneladende 'spærfoden' og nogle tænger/spærhoveder, som er lavet af nyt spær træ el. lign. Der er ikke observeret et eneste regulært spær på bygningen.
Spærrerne er intet observerbart sted, samlet med en traditionel samling, som foreskrevet i diverse publikationer, udgivet af Træbranchens Oplysningsråd, som må være den mindste forudsætning for at det kan holde, når spærrerne ikke er leveret af godkendt spærfabrikant.
Centerafstanden på de usammenhængende spær, kan ikke opfylde kravene til C-C afstand på max. 600 mm, for loftsbeklædningen, den varierer mellem 1000-1400 mm.
Ovenstående må også siges at være en meget alvorlig fejl/mangel.
At tagkonstruktionen ikke er lettet og eller brast sammen, beror kun på, at der endnu ikke har været vejrmæssige forhold, af så belastende karakter, at fejlen/manglen er kommet til syne.

a. Dansk Boligforsikring har bemærket følgende:
Forhold 4, 6, 9, 10, og 11 er derfor ikke omfattet af forsikringsdækningen. Jeg skal hertil bemærke, at konsulenten ikke har konstateret nogen skader ved forholdene ud over det som er anmærket i tilstandsrapporten for så vidt angår pkt. 11.

Ovenstående punkter 1, 2 og 3, må vurderes at have nærliggende risiko for skade, og dækkes derfor af en ejerskifteforsikring."

Besigtigelsesrapport af 30/7 2015 fra klagerens husejerforsikringsselskab, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Skadebeskrivelse**
Besigtigelse af forholdet den 29. juli 2015 med … og rådgiver …

Gennemgang af facaden og tagkonstruktion fra udvendig side - havesiden.
Der er registreret mange revner i murværket. Revnedannelsen kommer med stor sandsynlighed fra påmuring af ydervæggen hvor der flere steder er murrem af træ indbygget. Dertil har tagkonstruktionen også en andel i revnedannelsen i facaden.

Stormskaden er afvist da revnerne ikke kan henvises til en specifik dato samt at revnerne vurderes kommet over tid. Dertil har revneme også været tilstede før i har overtaget ejendommen.
Sluttelig dækker husforsikringen ikke ulovligheder i et byggeri.

Skaderne i facade og tag skyldes dårlig udført arbejde, som desværre ikke dækkes af husforsikringen."

Udateret brev til selskabet fra klageren, hvoraf bl.a. fremgår følgende tekst til et foto: "Men her dokumenteres det tydeligt at denne Gamle Rem har kraftig nedbrydning."

22. 88999

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."

Nævnet udtaler:

Forhold anmeldt i 2012

I sit brev af 2/3 2016 gør selskabet gældende, at de forhold klageren anmeldte ved skadeanmeldelse af 14/11 2012, er forældede. Det fremgår af selskabets brev af 7/1 2013, at klageren har anmeldt følgende forhold: "Fuger omkring vinduer og døre", "yderdøre/vinduer vender forkert", "fugt i bund af skillevæg i entre", "fugtskadede hylder og topplade i emhætteskab", "revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet" og "laminatgulv skiller i længdesamlinger". På nær forholdet om "revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet" afviste selskabet at dække det anmeldte.

Nævnet finder, at klageren i hvert fald på tidspunktet for anmeldelsen af ovenfornævnte forhold, måtte have fået et sådant kendskab til de omstændigheder, der kunne begrunde et krav mod selskabet, at forældelsesfristen på tre år senest er begyndt at løbe fra 14/11 2012, hvor klageren anmeldte forholdene, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. Forældelsen af klagerens eventuelle krav – samt krav om dækning for følgeskader af de anmeldte forhold - er herefter indtrådt 14/11 2015.

For så vidt angår forholdet om "revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet" bemærker nævnet, at selskabet i sit brev af 7/1 2013 har anerkendt, at der er tale om dækningsberettigende forhold, og at selskabet tilbød en "en dækning på op til kr. 1.300 kr. inkl. moms". Nævnet finder på den baggrund, at forholdet om "revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet" er omfattet af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, om fordringer, hvis eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt, hvorefter der gælder en 10-årig forældelsesfrist, jf. herved princippet gengivet i FED.2007.137Ø. Forældelsen af dette krav indtræder som udgangspunkt først 14/11 2022. Selskabet er herefter ikke berettiget til at anse dette forhold for forældet.

Da klagerne først indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring den 24/1 2016, finder nævnet herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de øvrige forhold med henvisning til, at klagernes eventuelle krav - på nær forholdet om "revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet" - er forældede. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Senere anmeldte forhold

I klageskemaet af 24/1 2016 har klageren anført, at han kræver dækning for udgifterne til udbedring af tagkonstruktion, beskadiget murværk, skadet rem, revner i facadevægge, fugtskader ved alle vinduer, alle indgange, skabe, trævægge og stuegulv.

Selskabet har i brev af 2/3 2016 til nævnet anført, at selskabet ikke kan "identificere" de forhold klageren gør gældende, og at klageren må redegøre nærmere for, hvilke forhold klagen vedrører. Selskabet har anført, at klagebehandlingen tidligere vedrørte 3 forhold – "rem i murværk", "løse sten i ydermur" og "tagkonstruktion".

På baggrund af parternes indlæg finder nævnet, at klagen for nævnet – for så vidt angår de forhold der er anmeldt efter 14/11 2012 - vedrører de af selskabet 3 ovennævnte forhold. Spørgsmålet, om disse forhold udgør dækningsberettigende skader, vil blive behandlet i det følgende. For alle 3 forhold lægger nævnet til grund, at disse vedrører bygning A, der oprindeligt er opført i 1899.

24. 88999

1. Rem i murværk

For så vidt angår "rem i murværk" har klagerens bygningssagkyndige i sit brev 7/4 2016 til nævnet anført, at de gamle indmurede remme forårsager en "manglende stabilitet (stivhed i murværket) så der er risiko for, at bygningen skrider i forbindelse med stormvejr." Klageren har anført, at remmene er skyld i skader, da murene er revnet flere steder, herunder ved vindue, "hvor remmen trykker". Herudover er det anført, at træet er porøst. Klageren har i et udateret brev til selskabet anført, at en rem er under kraftig nedbrydning.

Selskabet har i sit brev af 2/3 2016 anført, at der er gamle remme i murværket, som var pudset over, hvilket efter selskabet opfattelse var en helt sædvanlig byggemåde i 1899, hvor bygningen blev opført, og at remmenes placering i murværket ingen betydning har for styrken eller stabiliteten i konstruktionen. Forholdet har ifølge selskabets brev ikke medført skader på bygningen, og der er ikke nærliggende risiko for skader henset til bygningens alder og, da murværket har været "uforandret, bortset fra en mindre forhøjning af ydermuren i 1976".

I brevet af 26/7 2015 fra klagerens bygningskonstruktør er det om forholdet ved remmene anført: "højst ureglementeret og helt i hegnet, i forhold til god byggeskik. At der endnu ikke er opstået skade, på baggrund af denne konstruktion, kan kun bero på der endnu ikke har været vejrmæssige forhold, af så belastende karakter, at fejlen/manglen er kommet til syne. Ydermuren skal være bærende, stabiliserende og fungere som klimaskærm, det vil den på ingen måde kunne opfylde, i henhold til de naturlige krav og forventninger, der er til en ydermur, uanset opførelses tidspunkt."

Af klagerens husejerforsikrings besigtigelsesrapport af 30/7 2015 fremgår det, at revnerne i murværket: "med stor sandsynlighed [kommer] fra påmuring af ydervæggen hvor der flere steder er murrem af træ indbygget. Dertil har tagkonstruktionen også en andel af revnerne i facaden."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om dækningsberettigende skader ved remmene, eller

at der var forhold ved remmene, der udgjorde en nærliggende risiko for, at der vil indtræde skader. Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der kan konstateres remme af træ i murværk – selvom remmene er pudset over, og der kan konstateres porøsitet eller nedbrydning i et vist omfang. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningens alder, ligesom der ikke er fremlagt tilstrækkeligt med oplysninger om, hvad forholdet med remmene konkret har medført af betydning for eksempelvis bygningens værdi og brugbarhed – herunder dens vedligeholdelse.

2. Løse sten i ydermur

Klagerens bygningssagkyndige har i sin rapport af 20/5 2015 bl.a. anført, at der bag "…det yderste lag puds, er fremkommet en del områder med mursten, som i praksis ligge helt løse, og i praksis slet ikke kan være en del af et bærende murværk." I brevet af 26/7 2015 fra klagerens bygningskonstruktør er det anført, at der er "fremkommet en del løse sten i ydermuren", og at dette medfører, at ydermuren er ustabil/usammenhængende, og "ikke [er] i stand til at opfylde de normalt forekomne krav til dens funktion".

I selskabets besigtigelsesnotat af 10/4 2015 er det bl.a. anført, at det på bygningens opførelsestidspunkt var almindelig byggeskik at anvende ler som mørtel mellem murstenene. Herudover er det anført, at der er tale om 3-4 m2 med løse sten, som er sat op i en tid, hvor man ikke brugte cement i mørtlen.

Selskabet har i sit brev af 2/3 2016 til nævnet anført, at der er tale om 4 m2 murværk, der ikke har kunne tåle klagerens afrensning af puds med betonafsliberen, og at selskabet "kulancemæssigt har dækket udgifterne til udbedringen af murværkets med kr. 3.000 kr. ekskl. moms". Herudover har selskabet anført, at der er intet der tyder på, at der har været løshed i murværket, forud for de af klager udførte renoveringsarbejder.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved murværket, der på overtagelsestidspunktet – inden pudsen blev fjernet - udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i et større omfang end sket.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige murværk, der har stået siden 1899. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren et beløb på 3.000 kr., og at der alene er tale om 3-4 m2 med løse sten.

3. Tagkonstruktionen

I sit brev af 7/4 2016 til nævnet har klagerens bygningssagkyndige bl.a. anført, at "tænger o.l." i tagkonstruktionen "ikke kan være indkøbt tidligere end i 2006, da det stempel der ses på flere af de indbyggede trædele, er fra et firma som er etablereret i 2006, og store dele af den fejlbehæftede tagkonstruktion, er således udført i tidligere ejers ejertid… og bør betragtes som en nyrenovering." Om tagkonstruktionen er det endvidere anført, at "det bærende simpelthen er fjernet (afkortet mod indvendig mur) og hele konstruktionen hænger i de løftede/pålaskede spærhoveder fra 1976, hvilket disse absolut ikke er dimensioneret til."

Selskabet har i sit brev af 2/3 2016 til nævnet bl.a. anført, at tagkonstruktionen "er blevet ændret i 1976, men den oprindelige spærkonstruktion er bevaret. I 1976 blev der udført en tilbygning, og i den forbindelse blev taget på det oprindelige hus hævet. Dette er gjort med lasker på siden af de oprindelige spær, og der er ikke noget der tyder på, at de nye spærhoveder ikke har tilstrækkelig styrke til at bære taget. Tagfladen er jævn, og uden synlige nedbøjninger. Derudover er det anført, at selve "…spærkonstruktionen må antages at ligge hvor den altid har været. Det er ikke sådan, at man har bygget ovenpå ydermurerne og løftet hele spærkonstruktionen. Taget er kun hævet ved, at der er monteret et nyt spærhoved udenpå det oprindelige". Herudover er det anført, at der kun er "konstateret mindre og ubetydelige revner". Om ændringen af tagkonstruktionen i "nyere tid" er det bl.a. anført, at der "er monteret nogle tænger på siden af de oprindelige spær. Gitterkonstruktionen antages at være monteret som bæring af et nyt bjælkelag, som formentligt er udført for at forøge lofthøjden. Tængerne har på ingen måde svæk-

ket den oprindelige tagkonstruktion, og der er heller ikke noget der tyder på, at det nye bjælkelag skulle være uforsvarligt udført. Der er ikke konstateret skader på lofter eller bjælkelag. Tængerne er fastgjort med to skruer i hhv. spærhoveder og bjælker. Om dette er tilstrækkeligt afhænger helt af hvad tængerne skal bære. Ud fra de undersøgelser det har været muligt at foretage, er der ikke grundlag for at antage, at konstruktionen ikke skulle have tilstrækkelig styrke."

Klagerens bygningssagkyndige har i sin besigtigelsesrapport af 20/5 2015 bl.a. anført, at tagkonstruktionen "er totalændret med 'selvkomponerede' konstruktioner, der vurderes som en hån mod et normalt håndværk. Loftshøjden er blevet hævet i sælgers ejertid og tagkonstruktionen hævet langs facader, så der er en lavere taghældning end oprindeligt, og i den forbindelse er der monteret et form for gitterkonstruktion med et fåtal af fastgørelser (ca. 2 skruer pr fastgørelsespunkt). Gitterkonstruktionen over det forgangen skønnes særlig svag (inddraget overdækning) med enkelte forskallingsbrædder som tænger. Det skønnes nødvendigt med statiske beregninger af denne konstruktion, for klarlægning af tagkonstruktionens stabilitet og bæreevnen, og her tænkes på både tagkonstruktion og murværket, som jo også er ændret. Når det nu er en nykonstruktion der er tale om, skal gældende krav jo opfyldes, og herunder også forankringer til fundament o.l.".

Klagerens bygningskonstruktør har om tagkonstruktionen i sit brev af 26/7 2015 bl.a. anført, at den hævede tagkonstruktion ikke er forankret i ydermuren eller soklen, at der ikke er en gennemgående rem for forankring af spær, og ingen forankring mellem manglende rem og spærfod/spærhoved. Videre er det anført, at spærene er samlet af de "eksist. spær, suppleret med genbrugs-/nedbrydningsmaterialer", og at spærene ikke ses at være samlet med "en traditionel samling". Herudover er det anført: "At tagkonstruktionen ikke er lettet og eller brast sammen, beror kun på, at der endnu ikke har været vejrmæssige forhold, af så belastende karakter, at fejlen/manglen er kommet til syne."

Af klagerens husejerforsikrings besigtigelsesrapport af 30/7 2015 fremgår det, at tagkonstruktionen også har en andel af revnerne i facaden, og at "skaderne i facade og tag skyldes dårlig udført arbejde".

På baggrund af det af klagerens bygningssagkyndiges anførte om, at han skønner, at det er nødvendigt, at der bliver udarbejdet statiske beregninger af tagkonstruktionen for klarlægning af tagkonstruktionens stabilitet og bæreevne, samt det af klagerens bygningskonstruktørs oplyste om tagkonstruktionens holdbarhed, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af risiko for opståen af skader på bygningen som følge af tagkonstruktionens stabilitet og bæreevne. Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til at iværksætte en sagkyndig undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet, såfremt det vurderes, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af tagkonstruktionen. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen siden opførelsen af bygningen er ændret i et ikke ubetydeligt omfang, hvorved der bl.a. er ændret på loftshøjden i beboelsen.

Klagerens udgifter til bygningssagkyndig

Da nævnet som ovenfor anført finder, at det er antageliggjort, at der kan være tale om dækningsberettigende forhold ved tagkonstruktionen, finder nævnet efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at selskabet skal dække en del af klagerens udgifter til den bygningssagkyndige og bygningskonstruktøren. Beløbet fastsættes skønsmæssigt til 5.000 kr. med moms. Det bemærkes for ordens skyld, at beløbet ikke er omfattet af den selvrisiko, der gælder for ejerskifteforsikringen, idet beløbet ikke dækker udbedring af en skade, men dækker klagerens rimelige udgifter til at dokumentere sit krav over for selskabet.

29. 88999

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at selskabets dækningstilsagn om "en dækning på op til kr. 1.300 kr. inkl. moms" for så vidt angår forholdet "revner i fuger i vægfliser over vinduer i toilet" ikke er forældet.

Selskabet skal betale 5.000 kr. med moms til at dække de af klagerens afholdte rimelige og nødvendige undersøgelsesudgifter af forholdet ved tagkonstruktionen. Beløbet er ikke omfattet af den selvrisiko, der gælder for ejerskifteforsikringen.

Selskabet skal endvidere bekoste udgifterne til at iværksætte en ny sagkyndig undersøgelse, der kan af- eller bekræfte, om der er forhold ved tagkonstruktionen, herunder ved tagkonstruktionens stabilitet og bæreevne, som indebærer, at der er nærliggende risiko for, at der opstår skade på bygningen. Såfremt der er nærliggende risiko for skade på bygningen, skal den sagkyndige tillige vurdere, hvad der bør gøres for at udbedre de konstaterede forhold. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings