Ankenævnet for Forsikring

Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 89632:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader i den forsikrede ejendom.

Klageren anmeldte den 18/1 2016 en række forhold ved ejendommen, herunder 1) hul mellem mur og rem i loft og stueetagerne, hvilket medførte trækgener, 2) manglende dampspærre, 3) utilstrækkelig isolering, 4) anbringelse af enkelt lag gips i skråvæggene i stedet for to, 5) indervæggene i stueplan revnede gradvist, og 6) at gulvet i køkken/alrum mod ejendommens have var sunket, og at det var muligt, at hele ejendommens sydside var sunket eller havde sætningsskader.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 3.1.

Den forsikrede ejendom er opført i 2000. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttræden den 30/4 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/12 2011.

2. 89632

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Områdevis mindre revner i sokkel.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Områdevis mindre revner i facader, især i gesims. Ligeledes er der områdevis foretaget reparationer af fuger
	3.6 Indvendig vægge	K2	Revne i skillevæg i værelse mod sydøst.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5. Ingen bemærkninger		
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6. Ingen bemærkninger		

Klagerne indgav som følge af de konstaterede forhold en klage over den bygningssagkyndige, og i den forbindelse blev der udarbejdet en skønserklæring. Af skønserklæringen af 16/6 2015 fremgår det bl.a.:

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende dampspærre i skunk. 2. Utilstrækkelig isolering i skunkrum. Det trækker ind. 3. Manglende forskalling i skunkrum. 4. Utilstrækkelig ventilation i loftrum. Der er fugtaftegninger. 5. Uklart om undertaget er diffusionsåbent. 6. Skævt gulv på 1. sal.

…

Ad1. Manglende dampspærre i skunk.	Ved huseftersynet i december 2011 var der ikke skunkrum. Tagetagen var ikke udnyttet. Fra hanebåndsloftet til tagfod var der opsat 1 lag gipsplader ved skråvæggene. Ved at afmontere en gipsplade i et spærfelt kan konstateres, at dampspærren ikke er fastgjort i etageadskillelsen, samt at samlingerne ikke er tapetle. (Foto 3). Der er ikke observeret følgeskader.

Ad 1. Konklusion:	Dampspærren skal være intakt og følge forskrifterne i opførelsesåret. Dette vil indebære, at gipspladerne på den nederste del af skråvæggene skal afmonteres. Der skal udføres tæt dampspærre. 2 lag gips på spredt forskalling skal monteres.

…

Ad. 2. Isolering ikke korrekt placeret. Det trækker.	KK oplyser, at det trækker meget ind ved husets sydside i tagetagen. Det skyldes formentlig, at der ikke er fugede samlinger ved vindbrædderne.
Ad 2, Konklusion.	Utæthederne er en udførelsesfejl/mangel. Tætning bør foretages samtidig med etablering af ny dampspærre.

…

Ad. 3. Manglende forskalling i skunkrum.	Gipspladerne på den nederste del af skråvæggene er anbragt på lister, der er fastgjorte til spærene. (Foto 6) Ved at trykke på en gipsplade observeres, at pladen kan løftes. Der er ikke en bagvedliggende fastgørelse i form af forskalningsbrædder. (Foto 4) Løstliggende gipsplader har ikke tætte samlinger (Foto 5).
Ad. 3. Konklusion.	Fastgørelsen af gipspladerne skal sikres i forbindelse med udbedring af dampspærre.

…

Ad. 4. Manglende udluftning af loftrum.	KK har bemærket, at der kan forekomme fugt i loftrummet, som sætter sig på bygningen og opbevaret indbo. Ved syns- og skønsforretningen er der ikke målt forhøjet fugt i tagkonstruktionen, og der er heller ikke tydelige skimmelaftegninger på undersiden af undertaget.
Ad 4. Konklusion.	Fugtforholdene kan hænge sammen med utilstrækkelig ventilation af selve loftrummet Det skønnes muligt at afhjælpe ved indbygning af ventilationsåbninger/riste i gavltrekanterne.

…

Ad. 5. Diffusionsåbent eller lukket undertag.	Undertaget er udført af oliehærdede træfiberplader. (Foto 7). Dette undertag er diffusionsåbent iflg. bl.a. SBI-anvisning 178
Ad. 5. Konklusion.	Ved den synlige del af undertaget kan konstateres, at undertaget er forskriftsmæssigt udført.

…

Ad. 6 Skævt gulv.	Gulvet i tagetagen har lokale skævheder. I soveværelset er målt en skævhed på 13 mm over 2 meter.(Foto 8 og 9).
Ad. 6 Konklusion.	Skævheden er over den normale tolerance på 10 mm over 2 meter.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser.	Gulvet i tagetagen afviger så marginalt i forhold til normal tolerance, at dette ikke nødvendigvis skal bemærkes af en bygningssagkyndig. Der er ikke tale om en egentlig skade. I en tilstandsrapport kunne afvigelsen være medtaget med karakteren KO.

Af selskabets konsulents besigtigelsesnotat af 2/2 2016 fremgår det bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Der er tale om et nyere byggesæt fra 2000, der ved besigtigelsen på flere punkter fremstod med sjusket udført arbejde/finish. Noget af byggearbejdet kan være udført som selvbyg/medbyg, jf. pkt. 0.5 under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. Ved besigtigelsen blev det imidlertid oplyst, at sælger i strid med, hvad der er oplyst af sælger i tilstandsrapporten, ikke selv har udført arbejder som selvbyg/medbyg på huset.

Seneste tre anmeldte forhold blev ved besigtigelsen gennemgået, jf. skrivelse af den 18. januar 2016 fra … Advokatfirma. Ved besigtigelsen blev jeg anmodet om også at gennemgå de i skønserklæring af den 16. juni 2015 (j.nr. …) gennemgåede forhold.

I vurderingen af de anmeldte og gennemgående forhold er der taget udgangspunkt i, at forsikringen alene er tegnet med basis dækning uden udvidet dækning.

Anmeldt forhold:
Div. vedrørende skunke.

Beskrivelse:
Kunden havde forinden besigtigelsen i alle rum på 1. sal skåret op i pladebeklædningen af skunkvægge for derved at kunne anvende skunkrum til opmagasinering (billede 36-40). Der var derfor muligt at registrere følgende konstruktive forhold i oprindelige skunkrum/skråvægge, i hvilken forbindelse skunke er udført som såkaldte varme skunke:

- Vindpladen er ikke fuge (billede 32)
- Dampspærren er ikke tapet i samlinger, ført ned og fastgjort i etageadskillelsen for tæthed (billede 33-
- 34)
- Gipsplader på den nederste del af skråvægge er monteret på lister fastgjort til spærfag
- Enkelte gipsplader sidder i skunkrum løse
- Der er på skråvægge/skunkbeklædninger anvendt et lag 13 mm. gipsplader, og ikke to lag (billede 35)

Konklusion:
Over en bred kam bærer de nævnte konstruktionsløsninger præg af at være udført af en person uden håndværksmæssig baggrund, og ikke i henhold til på udførelsestidspunktet gældende regler/anvisninger.

Der kunne ved besigtigelsen, udover enkelte kosmetiske revnedannelser i gipspladesamlinger som følge af manglende utilstrækkelig stabilitet i gipspladebeklædningen, ikke registreres tegn på fugtrelaterede følgeskader af de øvrige nævnte forhold.

…

Anmeldt forhold:
Hul mellem mur og rem.

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen kunne det registreres, at der ikke oprindeligt er fuget ud under vindpladen langs tagfoden (fodremmen) (billede 31-32).

Dette forhold hænger lidt sammen med anmeldte forhold vedrørende ikke tætsluttende dampspærre i skunk.

Konklusion:
Fugning under/omkring vindpladen ved tagfoden var almindelig byggeskik på udførelsestidspunktet. Når vindpladen ikke slutter tæt, kan det erfaringsmæssigt, sammenholdt med at dampspærren heller ikke er tætsluttende, medføre risiko for mindre trækgener (kuldetræk) i etageadskillelsen mellem stueplan og 1 sal.

Forholdet medfører ikke risiko for skader på bygningen, men udgør alene en gene i forhold til komfort.

…

Anmeldt forhold:
Revner i indervægge i stueplan.

Beskrivelse:
Der kan flere steder i husets stueplan - i køkken i husets vestlige ende (billede 2-4 samt et billede modtaget fra kunden), omkring/ved brændeovn (billede 5-8), stue (billede 9-10) og værelser i husets østlige ende (billede 11-12) - registreres fine lodrette revnedannelser i oprindelige bagmure/indvendige skillevægge.

Enkelte revnedannelser er af kunden forsøgt lappet med elastisk fugemasse

Også indvendige hårde mørtelfuger under vinduer (mellem muret rulleskifte og vinduer) revner i overgangen (billede 13).

Ved udvendig besigtigelse rundt om huset kunne der flere steder registreres mindre revnedannelser i de oprindelige filsede formure, herunder også i hårde mørtelfuger omkring vinduer (billede 14-23).

Konklusion:
Det vurderes på baggrund af besigtigelsen, at årsagen til de registrerede revnedannelser både indvendigt og udvendigt skal forklares som et udtryk for materialespændinger/spændingsrevner uden konstruktiv betydning for husets stabilitet, men selvfølgelig med fine spredte revnedannelser til følge.

Spændingsrevner kan ikke usædvanligt opstå indenfor de første år efter at en hus er opført, og kan forklares som et udtryk for fx. mindre skævheder i byggesættet i forbindelse med opførslen. Huset fremstod ved besigtigelsen uden tegn på at undergå mere alvorlige aktive sætninger.

Det vurderes, for så vidt angår de registrerede revnedannelser i de udvendige hårde mørtelfuger omkring vinduer, at årsagen til revnedannelserne skyldes bevægelser i de forskellige materialer. Materialerne (træ og mørtel) arbejder forskelligt i takt med modtagelse og afgivelse af fugt med deraf risiko for revnedannelser til følge. Det er ikke usædvanligt

Tilstandsrapport:
Pkt. 3.6 Indvendige vægge (K2):
'Revne i skillevæg i værelse mod sydøst.'

Denne revnedannelse anmelder kunden ikke.

Pkt. 3.1 Facader/gavle (K2):
'Områdevis mindre revner i facader, især gesims. Ligeledes er der områdevis foretaget reparationer af fuger.'

Disse forhold vurderes ikke klart forkert anmærket.
…
Anmeldt forhold:
Gulv i køkken/alrum i stueplan er sunket.

Beskrivelse:
Iflg. kunden er det oprindelige trægulv underlagt aktiv sætning lokalt i området nogenlunde som skitseret på billede 24.

Med laser kunne gulvet i samme område over en afstand på ca. 2-3 m. registreres at afvige med ca. 11-12 mm. langs fodpanel på ydervæg mod nordvest i forhold til resterende gulv i samme rum. (billede 25).

Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres tegn på fysiske skader på gulvet i dette område.

Også i tilstødende mindre gangareal og værelse i husets hjørne mod sydøst kunne der registreres mindre og mere marginale afvigelser i de oprindelige trægulves planhed (billede 26-30).

I det mindre gangareal fremstod trægulvet lokalt med begyndende lettere svigt uden nærliggende risiko for brud i langsgående samlinger (billede 27), i værelset uden tegn på andre fysiske skader (billede 29-30).

Konklusion:
Det vurderes, at årsagen skyldes sjusket udført lægning af trægulvene på udførelsestidspunktet, og ikke et udtryk for at gulvene aktuelt synker. Vurderingen begrundes i det forhold, at der ved besigtigelsen ikke kunne registreres et gab mellem gulv og fodliste på vægge, som naturligt ikke vil følge med gulvene ned, hvis disse aktuelt skulle synke (billede 24-25 og 30). Fodlister er monteret i væggene, og ikke i gulvene.
…
Anmeldt forhold:
Skævt gulv på 1. sal.

Beskrivelse:
Med laser kunne gulvet på repos på 1. sal over en afstand på ca. 2-3 m. registreres at afvige med ca. 11-12 mm. langs fodpanel på skunkvæg mod nordvest i forhold til resterende gulv i samme rum (billede 46), samt i værelse i husets hjørne mod sydøst på ca. 13 mm. (billede 44-45).

Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres tegn på fysiske skader på gulvene.

Konklusion:
Det vurderes, at årsagen skyldes sjusket udført lægning af trægulvene/opretning af bjælkelag under på udførelsestidspunktet, og ikke et udtryk for at gulvene aktuelt synker."

Klagernes advokat har i brev af 12/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Mine Klienter købte i 2012 ejendommen … …. Der blev i forbindelse hermed lavet en tilstandsrapport (**bilag 4**) og tegnet en ejerskifteforsikring hos Forsikringsselskabet med policenummer 1053889 (**bilag 5**). I 2015 blev der første gang fundet mangler ved ejendommen, og der er siden hen fundet flere. Manglerne udgør overordnet (i) manglende tætning af vindbrædder, (ii) hul mellem mur og rem hvilket medfører trækgener, (iii) manglende dampspærre, (iv) dårlig isolering samt (v) anbringelse af enkelt lag gips i skråvæggene, i stedet for to, hvilket ikke overholder producentens anvisninger. Manglerne er uddybende beskrevet i skønserklæring af 15. juni 2015 (**bilag 6**), udarbejdet i forbindelse med en klage over den bygningssagkyndige, der ikke bemærkede manglerne, samt bilag 1 og bilag 2.

Forsikringsselskabet har hovedsageligt afvist dækning af ovenstående mangler (**bilag 1**) med henvisning til, at manglerne ikke udgør 'skader' eller forhold 'som medfører nærliggende risiko for skade' i forsikringspolicens forstand. Begrundelsen er uforståelig. For det første er der ved ejendommen overbevisende og foruroligende tegn på, at hele sydøstdelen af bygningen på ejendommen står og synker, hvilket har resulteret i adskillige skader, herunder nye revner i murværket udenfor, der ikke er beskrevet i bilagene. For det andet er bygningen så mangelfuldt isoleret, at temperaturen i bygningen om vinteren knap kan holdes på 10 grader (**bilag 7**) på trods af, at der skrues fuldt op for alle varmekilder. Sådanne forhold må utvivlsomt udgøre skader.

Jeg skal på baggrund af ovenstående anmode Ankenævnet for Forsikring om at efterprøve Forsikringsselskabets afgørelse (**bilag 1**), idet det dog bemærkes, at Forsikringssel-

skabet har givet mine Klienter medhold i skaden beskrevet under 'Ventilation i tagrum' i bilag 1, hvorfor der ikke klages over denne del af afgørelsen."

Hertil har selskabet i brev af 17/11 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"**Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers advokats redegørelse kan jeg oplyse, at klager har tegnet en 5-årig ejer-skifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring med ikrafttrædelse den 30. april 2012. Kopi af police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A.**

Ved brev af 18. januar 2016 anmelder klager via sin advokat en række forhold. Sammen med anmeldelsen fremsendes brev til sælger af ejendommen og skønserklæring fra en sag mellem klager og bygningssagkyndig (klagerens bilag 6). Brevet fra klagers advokat vedlægges som **bilag B**.

Efter klagers anmeldelse besigtiger vi forholdene. Notater og billeder fra besigtigelsen vedlægges som bilag C.

Klagerens advokat beskriver herefter sagsforløbet indtil sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager anfører, at Dansk Boligforsikring skal dække følgende forhold udover ventilation af tagrum, som vi har tilbudt dækning af:

1. Hul mellem mur og rem/trækgener
2. Manglende dampspærre
3. Dårlig isolering
4. Enkelt lag gips skråvægge
5. Revner
6. Skævt gulv/bygning synker

Indledningsvist skal det bemærkes, at klagerne har tegnet en forsikring med basisdækning. Det betyder, at klagerne har fravalgt dækning af ulovlige bygningsindretninger. Det betyder, at vi alene har vurderet anmeldelserne i forhold til skadebegrebet: Aktuelle skader samt fejl i konstruktionerne, som medfører nærliggende risiko for skader på ejendommen på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af købsaftalens side 7, at klagerne inden købet af ejendommen har gennemgået ejendommen med egen byggesagkyndig/håndværker. På baggrund af denne gennemgang, oplysninger i tilstandsrapport og energimærke modtaget et nedslag i købesummer på 175.000 kr. I tilstandsrapport er det oplyst (side 7), at klagerne må forvente udgifter til reparation og vedligehold.

Punkterne 1. Hul mellem mur og rem/træksener, 2. manglende dampspærre, 3. dårlig isolering og 4. enkelt lag gips behandles samlet nedenfor.

I konstruktionen af skunken/afslutning skråvægge har man på udførelsestidspunktet i 2000 ikke været omhyggelig med færdiggørelsen, hvilket kan ses ved, at der ikke er fuget

ud under vindpladen, dampspærre er sjusket monteret og gipsplader er monteret uhensigtsmæssigt.

Ved besigtigelsen blev der ikke registeret nogen skader, som følge af måden det er udført på. En ejerskifteforsikring omfatter ikke forhold, som skyldes at det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Dampspærrens funktion er at hindre den indvendige fugtige luft at trænge igennem konstruktionerne og give fugtrelaterede skader i den bagvedliggende konstruktion. Dens funktion er derfor ikke at hindre trækgener. Vi har ikke kunne registrere trækgener i et omfang, som nedsætter brugbarhedsværdien af ejendommen i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand. Den film klagerne har indsendt, er umiddelbart taget i stueetagen, hvorfor den ikke illustrerer eventuelle trækgener. I forhold til isoleringen har vi ikke set, at ejendommens isolering skulle være så mangelfuld, at den betyder, at ejendommen brugbarhedsværdi er væsentligt nedsat, som følge heraf. Det skal bemærkes, at klagerne har valgt at åbne op i væggene og bruge skunkene til opbevaring. Dette var de ikke tiltænkt til. Der er ikke mørke aftegninger eller tegn på kondensrelateret skader i konstruktionen. Der er således ikke nogen fysiske forhold/ fejl, som medfører nærliggende risiko for skade. Hvis der skulle være en risiko for det, ville man have set tegn på det indenfor de sidste 16 år. Ankenævnet for Forsikring har tidligere udtalt, at det var et parameter, at der skulle være en indikation for at det ville give skader - se kendelse 88.393. Det er der ikke her.

Det forhold, at konstruktionerne ikke eventuelt ikke lever op til det dagældende bygningsreglement er ikke omfattet af den forsikring klagerne har valgt at tegne.

5. Revner

Ved vores besigtigelse blev der konstateret mindre revner både indvendigt og udvendigt. Revnerne kommer som følge af materialespændinger. Det har ikke nogen konstruktiv betydning og er ikke usædvanlige. Det er en del af den almindelige løbende vedligeholdelse at udbedre spændingsrevner. En del af den vedligehold klager blev oplyst om i tilstandsrapporten, at de måtte forvente.

Vi har ikke konstateret nogen revner eller andre forhold på ejendommen, som indikerer, at der er tale om aktive sætninger. Såfremt dette var tilfældet ville man typisk se markante revner både i sokkel og vægge. Sætningsskade ses ofte indenfor de første år og vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind overfor det.

Da der alene er registeret typiske revner uden konstruktiv betydning er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

6. Skævt gulv i stueplan og på 1. sal

Det er klagernes opfattelse, at underlaget under trægulve undergår en aktiv sætning. Vores konsulenten har ikke kunne konstatere forhold på ejendommen, som understøtter dette.

Det er vores vurdering, at gulvene er lagt med den skævhed og skyldes at håndværkeren ikke har været omhyggelig. Som billederne fra besigtigelsen illustrerer er der ikke skævhed i en sådan grad så gulvets brugbarhed nedsætte nævneværdigt. Dette understøttes af skønserklæringen (bilag 6), hvor der beskrives at skævheden er så marginal, at en bygningssagkyndig ikke skal bemærke det samt at det ikke er en egentlig skade.

Som anført under pkt. 5 revner ville en ejendom, som undergår aktive sætninger have mere markante skader i form af store gab mellem gulv og fodliste.

Der er ikke en skævhed, som i sig selv udgør en skade og nedsætter brugbarhedsværdien af ejendommen væsentligt i forhold til andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion.

Klagen bør derfor afvises."

I mail af 5/1 2017 har klagernes advokat oplyst, at der er fundet endnu en skade på ejendommen, og at denne skade vil blive anmeldt til selskabet.

I brev af 19/1 2017 til nævnet har klagernes advokat som svar på selskabets brev af 17/11 2016 yderligere anført:

"Dansk Boligforsikrings svar indeholder flere faktuelle fejl og er ikke retvisende. Nedenstående bemærkninger følger opdelingen i Dansk Boligforsikrings svar af 17. november 2016.

Indledningsvist er det korrekt, at det i købsaftalen fremgår, at mine klienter har gennemgået ejendommen med en byggesagkyndig og fået et nedslag på 175.000 kr. i købesummen som følge af konstaterede fejl ved ejendommen. Afsnittet herom i købsaftalen er dog forkert. Mine klienter har alene gennemgået ejendommen med en advokat. Herudover blev nedslaget givet efter almindelig forhandling og ikke som følge af ejendommens tilstand. Ejendommen havde således været til salg i lang tid, før forhandlingerne om mine klienters køb af denne blev indledt. Dansk Boligforsikrings bemærkning er i øvrigt irrelevant for deres forpligtelse til at udbedre skaderne. Skaderne omfattet af sagen har i det væsentligste været skjulte for mine klienter, og de udspringer i øvrigt af forhold, hvis udbedring i alt må forventes at overstige det omtalte nedslag med et større beløb.

<u>1. Hul mellem mur og rem/trækgener, 2. manglende dampspærre, 3. dårlig isolering og 4. enkelt lag gips</u>

Dansk Boligforsikring anfører, at flere forhold i bygningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at skader som følge heraf ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette fremgår ikke af forsikringsbetingelserne, hvorfor argumentet må afvises.

Ifølge Dansk Boligforsikrings svar fandt forsikringsselskabets konsulent 'ikke trækgener i et omfang, som nedsætter brugbarhedsværdien af ejendommen i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand'. Hertil skal der knyttes to bemærkninger: For det første varede Dansk Boligforsikrings konsulents besøg én time. På dagældende tidspunkt var vejrforholdene rolige, hvorfor konsulenten logisk nok ikke kunne bemærke nævneværdige trækgener. Når det blæser om vinteren, er der i mine klienters bolig derimod slemme trækgener, som væsentlig nedsætter bolighedens brugbarhedsværdi. Det er dokumenteret, at temperaturen i huset kan falde til 10 grader. For det andet er Dansk Boligforsikrings sammenligning med øvrige huse i 'samme alder og stand' i sagens natur ikke relevant. Det kan være relevant at sammenligne mine klienters hus' stand med standen på andre huse af samme alder. Det kan dog svært forestilles, at andre huse på 16 år lider af

skamme skader, som mine klienters. Denne bevisbyrde ligger hos Dansk Boligforsikring og er ikke løftet.

I tillæg til ovenstående skal et spørgsmål i besigtigelsesnotatet, vedlagt Dansk Boligforsikrings svar som bilag C, bemærkes. Konsulenten er tilsyneladende forundret over, at en tilsendt videooptagelse, der demonstrerer trækgenerne på første etage, vises ved vindens påvirkning af balloner på gulvet i stuen. Dette demonstrerer dog blot, at det trækker helt ned i stuen i boligen.

Under punkt 1-4 anfører Dansk Boligforsikring afslutningsvist i midterste afsnit, at mine klienter har åbnet for skunkene mellem mur og rem. Dansk Boligforsikring har i deres afgørelse af 1. marts 2016 anført det samme med henvisning til, at det kunne have betydning for trækgener. Dette er en usandhed. Mine klienters svar til bemærkningen i deres brev af 9. maj 2016 til Dansk Boligforsikring gentages nu: Mine klienter har ikke åbnet skunkene. Mine klienter har heller ej fjernet isolering i skunkene eller foretaget øvrige indgreb ved skunkene, der kan negativt påvirke boligens isolering. Mine klienter har alene lavet låger til opbevaring.

5. Revner

Det bestrides, at de konstaterede revner er 'mindre', som anført af Dansk Boligforsikring. Revnerne er ganske betydelige, dybe, ligesom de udvikler sig. Dette er et klart tegn på, at ejendommen synker mod syd.

Der er dags dato anmeldt endnu en skade hos Dansk Boligforsikring. Skaden er endnu en konstateret revne i muren mellem sove- og badeværelset i stuen. Revnen har tidligere været konstateret i badeværelset, men blev indtil forleden anset for blot at være et udtryk for almindelig slid og ælde af fliserne på væggen. Dette ændrede sig dog forleden, hvor revnens egentlige omfang blev opdaget, da mine klienter fjernede en kommode på den anden side af muren i soveværelset, som hidtil havde skjult revnen. Revnen har udviklet sig inden for det seneste halvandet år, eftersom den ikke var tilstede, da mine klienter på dagældende tidspunkt malede værelserne, og den må betragtes som værende alvorlig, da den allerede gaber 2-3 mm. Der vedlægges billeder af revnen. Det vides endnu ikke, om revnen har medvirket/kan medvirke til fugtskader, men det er sandsynligt, eftersom revnen findes i badeværelset.

6. Skævt gulv i stueplan og på 1. sal

Dansk Boligforsikring afviser med henvisning til besigtigelsesnotatet herom alvorligheden af skævheden i boligens gulve. Skævheden er endnu et tegn på, at ejendommen synker. I besigtigelsesnotatet anføres, at gulvet i stuen afviger med ca. 13 mm og gulvet på første sal afviger med ca. 11-12 mm over ca. 2-3 meter. Dette er væsentligt over tolerancen på 10mm over 6 meter (i henhold til vedhæftede udskrift fra tolerancer.dk) og udgør naturligvis en skade i forsikringsmæssigt henseende.

Dansk Boligforsikring har også tidligere afvist alvorligheden af skævheden i husets gulve med, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres tilstrækkelige store gab mellem gulve og lister. På trods af dette har Dansk Boligforsikring ikke fremlagt billeder heraf. Billeder af sådanne gab fra børneværelset mod syd vedlægges derfor dette brev. Billederne viser henholdsvis gulv og lister mod soveværelset (nordlig retning) samt mod indkørslen/have (sydlig retning)."

I mail af 6/3 2017 til nævnet har selskabet oplyst, at man på baggrund af de nye anmeldte forhold har fremsendt ønske til klagerne om at besigtige ejendommen på ny den 17/3 2017. Klagerne ses ikke at have accepteret denne anmodning.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husejertsynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

3. Hvilke forhold er dækket

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning Forsikringen dækker ikke:

4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvi-

sende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå
4.3
Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog i 2012 ejendommen, der er opført i 2000. Den 18/1 2016 anmeldte de en række forhold, herunder 1) hul mellem mur og rem i loft og stueetagerne, hvilket medførte trækgener, 2) manglende dampspærre, 3) dårlig isolering, 4) anbringelse af enkelt lag gips i skråvæggene i stedet for to, 5) indervæggene i stueplan revnede gradvist, og 6) at gulvet i køkken/alrum mod ejendommens have var sunket, og at det var muligt, at hele ejendommens sydside var sunket eller havde sætningsskader.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Klagerne har ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger.

1. Hul mellem mur og rem/trækgener, 2. manglende dampspærre, 3.utilstrækkelig isolering samt 4. enkelt lag gips på skråvægge

Ved besigtigelsen af skunkene er det konstateret, at der ikke oprindeligt er fuget ud under vindpladen langs tagfladen, at dampspærren ikke er tapet i samlingerne eller ført ned og fastgjort i etageadskillelsen for tæthed, at gipsplader på den nederste del af skråvæggene er monteret på lister fastgjort til spærfag, og at enkelte gipsplader sidder løse, samt at der på skråvæggene/skunkbeklædningen er anvendt ét lag 13 mm gipsplader og ikke to.

Fugning under/omkring vindpladen ved tagfoden var – ifølge det oplyste – almindelig byggeskik på udførelsestidspunktet.

Selskabet har til støtte for sin afvisning af at dække forholdene gjort gældende, at dampspærrens funktion ikke er at hindre trækgener, men derimod at hindre den indvendige luft i at trænge igennem konstruktionerne og give fugtrelaterede skader i den bagvedliggende konstruktion, og at der ikke er registreret trækgener i et omfang, som nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand. Selskabet har videre anført, at der ikke ved besigtigelsen er konstateret mørke aftegninger eller øvrige tegn på kondensrelaterede skader i konstruktionen, og at der således ikke er nogen fysiske forhold, som medfører nærliggende risiko for skade.

Det er klagernes opfattelse, at trækgenerne, når det blæser om vinteren, er så slemme, at de nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt. Klagerne har anført, at ejendommen er så mangelfuldt isoleret, at temperaturen om vinteren knap kan holdes på 10 grader på trods af, at der skrues op for samtlige varmekilder. Klagerne har fremlagt et foto af to termometre, der viser 10 grader.

Selskabets konsulent har i sit besigtigelsesnotat anført, at manglende tætning erfaringsmæssigt – sammenholdt med at dampspærren ikke er tætsluttende – kan medføre risiko for mindre trækgener i etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal. Konsulenten konkluderer, at forholdet ikke medfører risiko for skader på bygningen, men alene udgør en gene i forhold til komforten.

Konsulenten har videre anført, at de nævnte konstruktionsløsninger ikke er opført i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende anvisninger, og at de bærer præg af at være udført af en person uden håndværksmæssig baggrund. Ud over enkelte kosmetiske revnedannelser i gipspladesamlingerne, som følge af manglende utilstrækkelig stabilitet i gipspladebeklædningen, har konsulenten ikke fundet tegn på fugtrelaterede følgeskader.

15. 89632

Vedrørende manglende dampspærre har skønsmanden i sin erklæring anført "Fra hanebåndsloftet til tagfod var der opsat 1 lag gipsplader ved skråvæggene. Ved at afmontere en gipsplade i et spærfelt kan konstateres, at dampspærren ikke er fastgjort i etageadskillelsen, samt at samlingerne ikke er tapede. Der er ikke observeret følgeskader".

Vedrørende manglende udluftning af loftrum har skønsmanden blandt andet anført "KK har bemærket, at der kan forekomme fugt i loftrummet, som sætter sig på bygningen og opbevaret indbo. Ved syns- og skønsforretningen er der ikke målt forhøjet fugt i tagkonstruktionen, og der er heller ikke tydelige skimmelaftegninger på undersiden af undertaget. I brev af 12/7 2016 til nævnet har klagernes advokat bemærket, at selskabet har anerkendt, at ventilationen i tagrummet udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at måtte lægge til grund, at den manglende fuge under vindpladen langs tagfoden medfører trækgener i etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal. Forholdet udgør efter nævnets opfattelse en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder og på, at den manglende fuge giver trækgener.

Nævnet finder på baggrund af de fremlagte oplysninger, herunder besigtigelsesnotatet, skønserklæringen samt de vedlagt fotos, at klagerne ikke har bevist, at de nævnte forhold i øvrigt på overtagelsestidspunktet udgjorde skader eller risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om, at den manglende dampspærre ifølge skønsmandens observationer ikke har medført følgeskader, og at der ved skønsforretningen ikke er målt forhøjet fugt i tagkonstruktionen, samt at der heller ikke er tydelige skimmelaftegninger på undersiden af undertaget. Nævnet har herudover lagt vægt på, at de nævnte forhold først er anmeldt cirka 4 år efter, klagerne overtog ejendommen, og at klagerne – ifølge det oplyste – selv har åbnet skunkene og har isat låger for at anvende dem til opbevaring.

Det forhold, at byggeriet på nogle områder ikke lever op til det dagældende bygningsreglement, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat, da klagerne alene har tegnet forsikringen med basisdækning.

Nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag, ved at fremlægge to fotos af termometre, der viser 10 grader og ganske kortfattet at anføre, at visse rum om vinteren ikke kan opvarmes tilstrækkeligt, har bevist, at der er forhold ved ejendommens varmeforsyning, isolering eller trækforhold - ud over udbedringen af det ovenfor anførte forhold vedrørende den manglende fuge under vindpladen langs tagfoden - der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at sådanne forhold efter omstændighederne kan udgøre dækningsberettigende skader. Dette kræver dog, at der er ført tilstrækkeligt bevis for, at forholdene har et omfang, der statuerer skader i ejerskifteforsikringens forstand. Dette kan ske i form af f.eks. en sagkyndig erklæring eller lignende uddybende redegørelse.

5. Revner i indervægge

Ved selskabets konsulents besigtigelse er der flere steder i husets stueplan registreret fine lodrette revnedannelser i de oprindelige bagmure/indvendige skillevægge. Desuden er der konstateret indvendige hårde mørtelfuger under vinduer mellem muret rulleskifte og vinduer.

Ved en udvendig besigtigelse er der flere steder konstateret mindre revnedannelser i de oprindeligt filtsede formure, herunder også i hårde mørtelfuger omkring vinduer.

Ifølge selskabets konsulent skal årsagen til revnedannelserne forklares som et udtryk for materialespændinger/spændingsrevner uden konstruktiv betydning for husets stabilitet.

Konsulenten har anført "Spændingsrevner kan ikke usædvanligt opstå indenfor de første år efter at en hus er opført, og kan forklares som et udtryk for fx mindre skævheder i byggesættet i forbindelse med opførelsen. Huset fremstod ved besigtigelsen uden tegn på at undergå mere alvorlige aktive sætninger. Det vurderes, for så vidt angår de registrerede revnedannelser i de udvendige hårde mørtelfuger omkring vinduer, at årsagen til revnedannelserne skyldes bevægelser i de forskellige materialer. Materialerne (træ

og mørtel) arbejder forskelligt i takt med modtagelse og afgivelse af fugt med deraf risiko for revnedannelser til følge. Det er ikke usædvanligt".

Den bygningssagkyndige har anført skader i tilstandsrapportens pkt. 3.1. og 3.6 omkring revner i de indvendige vægge og på facader og gavle. Forholdene er givet karakteren K2, som dækker over alvorlige skader.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at revnedannelserne på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at revnedannelserne er en følge af sætninger af bygningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

6. Skævt gulv

Det er klagernes opfattelse, at de oprindelige trægulve i stueetagen og på 1. sal sætter sig.

I sit besigtigelsesnotat har selskabets konsulent om gulv i køkken/alrum blandt andet anført "Med laser kunne gulvet i samme område over en afstand på ca. 2-3 m. registreres at afvige med ca. 11-12 mm. langs fodpanel på ydervæg mod nordvest i forhold til resterende gulv i samme rum. […] Også i tilstødende mindre gangareal og værelse i husets hjørne mod sydøst kunne der registreres mindre og mere marginale afvigelser i de oprindelige trægulves planhed. I det mindre gangareal fremstod trægulvet med begyndende lettere svigt uden nærliggende risiko for brud i langsgående samlinger, i værelset uden tegn på andre fysiske skader".

Konsulenten har i sin konklusion anført, at "årsagen skyldes sjusket udført lægning af trægulvene på udførelsestidspunktet, og ikke et udtryk for at gulvene aktuelt synker. Vurderingen begrundes i det forhold, at der ved besigtigelsen ikke kunne registreres et gab mellem gulv og fodliste på vægge, som naturligt ikke vil følge med gulvene ned,

hvis disse aktuelt skulle synke". Konsulenten har ved sin besigtigelse ikke konstateret tegn på fysiske skader på gulvene.

Nævnet har noteret sig, at konsulentens vurdering af, at der ved besigtigelsen ikke kunne registreres et gab mellem gulv og fodliste, ikke forekommer rigtig i forhold til, hvad billederne på bilag 26 og 27 viser. Nævnet finder derfor, at selskabet i samråd med klageren skal indhente en geoteknisk erklæring om, hvad der kan være årsag til gabet, herunder om der er aktive sætninger, der giver risiko for skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den manglende fuge under vindpladen langs tagfoden udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og yde erstatning til klagerne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Selskabet skal endvidere i samråd med klageren indhente en geoteknisk erklæring om, hvad der kan være årsag til gabet, herunder om der er aktive sætninger, der giver risiko for skader.

I øvrigt får klagerne ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand