

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 74.003:

XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXX XX  
 XXXX XXXXXXXXXXX X

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
 Bysøplads 1  
 4300 Holbæk

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af skimmelsvamp i kælder-gulv samt til manglende undertag og understrygning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold, der ned-sætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme al-der.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1931, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/4 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

#### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
<b>2. Kældre/krybekældre/ terrændæk</b>		
2.1 Gulvkonstruktion	K0	Ved trægulv i kælder kræves skærpet op-mærksomhed på fugt i konstruktionen.
2.2 Vægge	K1	Ved beklædning på kældervægge kræves skærpet opmærksomhed på fugt i konstruk-tionen.
...		
<b>8. Tagkonstruktion</b>		

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Set fra vindue er der enkelte overfladiske sår i tagsten samt enkelte afskalninger Note: Taget har en alder hvor jævnlig inspektion er nødvendig.
	K3	Der er en knækket tagsten under tagvindue og der er enkelte tegl med defekte hjørner og afskalninger.

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?  
Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ja    Nej    Ved ikke  
       

**Disp. rum på loft udført med vindue i kip, 1996 vinduer i stueplan, kælder i bad istandsat, hul mellem spisestue og køkken - køkken-gulv med forberedt gulvvarme, skorsten fjernet, indlæggelse af fjernv."**

Skimmelsvamp i kældergulv:

Selskabet anførte i skrivelse af 17/10 2007 til klagerne:

"I skadeanmeldelsen ses der vedlagt rapport for kontrol af skimmelsvampe ved U. Byg ApS. I notatet oplyses det at der fornemmes en lugt af fugt og skimmelsvampe i kælderen. Under gulvbelægningen som er fjernet ses der skimmelsvampevækst på betonoverflade.

Der er målt forhøjet fugt i betongulvet.

På nyt gulv er også målt fugt, men i et acceptabelt niveau som forventes at falde yderligere når omfangsdrænet begynder at virke.

Foruden omfangsdræn, som er ved at blive etableret, anbefales det at få fjernet træbeklædning på gulv og væg samt etablere ventilation/udluftning i kælder. Kælderen ses opført i 1931.

I 1931 hvor Deres ejendom blev opført havde man ikke et bygningsreglement at rette sig efter. Kældre blev dengang opført uden fugtsikring, i form af fugtisolering, omfangsdræn, kapillarbrydende lag og lignende foranstaltninger.

Kældre blev typisk opført til opbevaring af mad, brændsel, opmagasinering eller lignende, men ikke til beboelse. Der er derfor ikke noget usædvanligt i at opleve at der kommer fugt, og ved perioder med ekstreme vejrforhold, kan trænge vand ind, som er en betingelse for at der kan udvikle sig svamp i kældre fra denne tid.

Det er derfor vores opfattelse som udgangspunkt at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder, hvorfor forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Den bygningssagkyndige er ligeledes ikke forpligtet til at medtage forhold der er sædvanlige for bygningens alder, hvorfor det ikke er en fejl at der ikke er anmærket noget om fugt eller svamp i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er der dog anmærket at kælderen ses med trægulv og med beklædning på kældervægge, som kræver skærpet opmærksomhed på fugt i konstruktionen. Når orga-

nisk materiale, som træbeklædning, sammensættes med områder der let kan opfugtes, opstår der risiko for at der kan dannes svamp og råd.

Det er med grundlag i anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring kælderens træbeklædning, samt ejendommens alder taget i betragtning, at Dansk Boligforsikring A/S særligt har undtaget følgende:

*Da ejendommens kælder er med gulvbelægning og eller vægbeklædning af træ, er skader på og hidrørende fra gulvbelægninger og/eller vægbeklædninger af træ undtaget af ejerskifteforsikringen.*

Forhold som er særligt undtaget i Deres forsikringspolice, er ikke omfattet af den tegnede forsikring."

Klagerne anførte i mail af 7/1 2008 til selskabet:

"Vi ønsker at få laminatgulvet i kælderen med som forhold, fordi

- Det var en skjult fejl der skulle være nævnt i tilstandsrapporten, men som ikke er det.
- Der var 'massivt udbredte' skimmelsvampesporer og en 'helt uantagelig høj' fugtighed i betongulvet (dvs meget mere end man måtte forvente i et hus af denne alder. Anbefalet genopretning: 'at fjerne gulvet incl. betonlaget helt, og derefter udføre et nyt gulv med drænen- de og isolerende lag under en ny betonplade'). Citater er fra den i denne forbindelse udarbejdede svamperapport.
- Der var lagt dampspærre, der forhindrede fugten i at komme væk og den lå desuden med den forkerte side opad (noget der var uventet og håndværksmæssigt uforsvarligt og som har forværret situationen markant).
- Laminatgulvet er ikke nævnt i tilstandsrapporten ..."

Selskabets konsulent P.B.-H. besigtigede ejendommen den 16/1 2008 og anførte som følge heraf i rapport af 28/1 2008:

"Kældergulv:

I kælderen i værkstedsrummet bar gulvet præg af skimmelsvampangreb. FT oplyste, at der var udført et omfangsdræn, da der tidligere var konstateret indsvivende regnvand gennem kælderydervæggen.

Kælderen fremstår i sædvanlig stand i forhold til alderen. FT oplyste, at der har ligget et linoleumsgulv og en dampspærre med den forkerte side opad.

...

Anbefaler at beklædningerne i kælderen fjernes. Gamle kældre har fugt og det forværres af beklædninger på gulve og vægge. Det er ikke min vurdering, at dampspærren har gjort en forskel - linoleum er også tæt. Mener at skimmelsvampen svarer til det forventelige i forhold til alder og anmærkninger i tilstandsrapport.)"

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/2 2008 til klagerne:

"Omkring kældergulvet ses der ikke ved besigtigelseskonsulenten at være konstateret en fejlkonstruktion, eller et forhold, som går udover hvad der kan forventes kælderen alder og tilstandsrapportens anmærkninger, taget i betragtning.

Det fremgår klart og tydeligt i tilstandsrapporten at der er stor risiko for fugt i kælderen:

- Ved trægulv i kælder kræves særlig opmærksomhed på fugt i konstruktionen.

- Ved beklædning på kældervægge kræves skærpet opmærksomhed på fugt i konstruktionen.

For at gøre Dem ekstra opmærksom på problemstillingen i kælderen, har Dansk Boligforsikring A/S i den tegnede forsikring særligt undtaget:

*Da ejendommens kælder er med gulvbelægning og/eller vægbeklædning af træ, er skader på og hidrørende fra gulvbelægninger og/eller vægbeklædninger af træ undtaget af ejerskifteforsikringen.*

På dette grundlag kan Dansk Boligforsikring A/S ikke imødekomme Deres ønske om dækning for det anmeldte forhold, da det er oplyst i tilstandsrapporten, og særligt undtaget i den tegnede forsikring, at kælderen var med fugtpåvirkning og risiko for skader på gulv- og vægbeklædning."

K.N. fra det rådgivende ingeniørfirma F I/S foretog kontrol for forekomst af skimmelsvamp i kældergulvet i værksted og anførte som følge heraf i notat af 22/2 2008:

"Ved tilsynets ankomst kan det konstateres at der pågår et drænings- og fugtisoleringsarbejde omkring dele af ejendommen.

Kælderen fremstår med delvist ryddede rum, delvist under genopførelse, bl.a. baderum og værelser.

Værkstedet er ikke ryddet, bortset fra at gulvbelægningen er optaget på ca. 1/3 af gulvarealet.

Straks man kommer ind i kælderen, fornemmes en karakteristisk lugt af mug og skimmelsvampe.

...

Billedet viser et udsnit af kældergulvet, hvor gulvbelægningen (laminatgulv) er fjernet. Under 'trægulvet' - ovenpå betonunderlaget - har der været udlagt en Alu-kraft dampspærre med papirsiden nedad.

Der er synlig skimmelsvampevækst både på foliens papirside og på betonoverfladen.

...

Baggrunden for at skimmelsvampene har kunnet udvikle sig så massivt er at alu-kraft folien er damp-tæt, og derved forhindre at betonen kan afgive fugt til rumluften, og dermed holde sig tåleligt tør. Fugten bliver altså oplagret med folie og beton.

Papirbeklædningen rummer tilstrækkeligt store mængder organisk materiale til at svampene kan formere sig. Desuden har der antageligt været en del støv på gulvet da folien blev lagt ud.

Ovenstående vil uden tvivl give anledning til at skimmelsvampe trives.

...

#### **Udbedring:**

I værkstedet anbefales det at fjerne gulvet incl. betonlaget helt, og derefter udføre et nyt gulv med drænende og isolerende lag under en ny betonplade.

Det frarådes umiddelbart at lægge trægulve under terrænniveau, men der er enkelte eksempler på at det går godt. Bygherren må i alt fald informeres om at der er en risiko ved at tage denne beslutning.

Kælderen bør desuden udluftes/ventileres. Evt. kan der opsættes en fugtsyret ventilator."

Klagerne har ved skrivelse af 24/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til et nyt betongulv i kælderrummet. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Det forhold, at dampspærre er lagt med papirsiden op er håndværksmæssigt uforsvarligt og har klart gjort svampeskaden meget alvorlig, hvorfor gulvet må etableres på ny: 'I værkstedet anbefales det at fjerne gulvet incl. betonlaget helt, og derefter udføre et nyt gulv med drænende og isolerende lag under en ny betonplade.' Citat fra 'Svamperapporten'."

Selskabet har ved skrivelse af 13/6 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Klagernes ejendom er fra 1931 og en traditionelt opført bungalow, hvor kælderen ikke er godkendt til beboelse. I forbindelse med købet modtager klagerne en tilstandsrapport hvoraf det fremgår, *der ved trægulv i kælder kræves skærpet opmærksomhed på fugt i konstruktionen og at, ved beklædning på kældervægge kræves skærpet opmærksomhed på fugt i konstruktionen.* Derudover fremgår det, at der ikke fra baderummet i kælderen er rumaftræk. På baggrund af disse anmærkninger tegnede klager en ejerskifteforsikringspolice med forbehold for skader som følge af gulv- og væg beklædninger i kælder.

Kort efter overtagelsen får klagerne undersøgt kælderen for skimmelsvamp af ingeniør K.N. Det fremgår af rapporten, at der kan konstateres en lugt af mug og skimmelsvampe i kælderen. På kældergulvet har der været udlagt en dampspærre med papirsiden nedad og et laminatgulv. Ved rapportens udarbejdelse er gulvet fjernet og K.N. konstaterer skimmelvækst på foliens papirsider og på betonoverfladen. En fugtmåling viser forhøjet fugt i kældergulv og kælderydervægge. På baggrund af en test med en ProClean testpipette konkluderer K.N., at der er 'massiv vækst' af skimmelsvamp.

Skimmelsvampe findes i luften og der vil i de fleste huse kunne konstateres skimmelvækst i større eller mindre grad. Især ældre huse kan have problemer med skimmelvækst som følge af forhøjet fugt og kuldebroer. Mindre forekomster af skimmelsvamp er harmløse især når de - som her - er i kælderrum eller andre steder, der ikke anvendes til beboelse. Det er dog væsentligt at få konstateret den reelle udbredelse og svampetype, når der konstateres skimmelsvamp på en ejendom. Til dette formål anvendes en såkaldt mycometer-test hvor aftrykplader med svamp bliver udtaget på bestemte steder og derefter dyrket i et godkendt laboratorium. Denne test giver et klart svar på, om der er massiv skimmelsvamp i en ejendom.

Der er ikke foretaget en sådan test på klagers ejendom og det er derfor ikke muligt at vurdere, i hvilket omfang der er skimmelsvamp i kælderen og hvilke eventuelle udbedringsmetoder, der kan anvendes.

Det er almindeligt forekommende i ældre ejendomme at der er fugt i kælderen. Det skyldes, at man ikke tidligere fugtisolerede hverken nedadtil eller i ydermurene. Forhøjet fugt giver risiko for skimmelsvampe, da disse trives bedst i fugtige omgivelser. For ejere af ældre ejendomme er det derfor væsentligt at sørge for god udluftning. Det medfører blandt andet, at man sørger for, at fugten ikke 'lukkes inde' for eksempel ved anvendelse af plastmaterialer mod vægge og gulve.

I klagers tilfælde er der tale om en gængs kælder fra 1931, der har de karakteristiske fugtige vægge og gulve. Forhold der er sædvanlige i forhold til ejendommens alder, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:

...

Et laminatgulv er fugttæt og forhindrer derfor fugt nedefra i at trænge ud rummet og ventilere bort. Det forhold, at der har været placeret en dampspærre under gulvet ændrer ikke på problematikken - både dampspærre og laminatgulv er diffusionslukkede og hindrer derfor fugt nedefra i at ventilere væk. Klagerne var behørigt orienteret om det problematiske i at have et trægulv på kældergulvet. Dampspærren under gulvet har ikke gjort nogen forskel i forhold til fugtgennemtrængelighed.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skimmelsvampen i kældergulvet bør afvises - der er ikke ved pålidelig test konstateret massiv skimmelvækst og selvom dette skulle kunne konstateres, er der i forsikringspolicen taget forbehold for følgeskader fra trægulvet som følge af fugt. Skimmelsvamp er en forudseelig følgeskade af forhøjet fugtindhold i et trægulv.

...

### **3. Konklusion:**

...

Kælderen er ikke mere fugtig end hvad der er sædvanligt i en ejendom fra 1931. Klagerne var på forhånd advaret om fugtrisikoen som følge af beklædningerne i kælderen - både via tilstandsrapporten og fra policens undtagelser. Klagerne har konstateret skimmel, men det er ikke afklaret i hvilket omfang og om den kan klassificeres som 'massiv'. Fugt og skimmel er ikke usædvanligt i en kælder fra 1931 med gulv- og vægbeklædninger i træ."

### **Manglende undertag og understrygning:**

Selskabets konsulent P.B.-H. besigtigede ejendommen den 16/1 2008 og anførte som følge heraf i rapport af 28/1 2008:

"Undertag:

FT inviterede mig op på tagetagen, hvorfra vi gennem en lem kunne komme ud i skunken fordi, FT ville vise mig den udførte isolering under tegltaget. Isoleringen var udført med mineraluld, der var presset op mod teglstenstaget og holdt på plads af noget kraftig plastik. Jeg kunne ikke konstatere, om tegltaget var understrøget. Der var ikke tegn på vandindtrængen; måske en anelse kondensvand ved samlinger.

Overside tag:

Taget på udvendig side bar præg af alderen. Mange teglsten var krakelerede eller var revnede, og det kan ikke afvises, at der ved kraftig slagregn vil kunne presses regnvand ind til og i isoleringen under tegltaget. Taget er overstrøget i områder. Skaderne på taget svarer til dem der står i tilstandsrapporten."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/2 2008 til klagerne:

"Ved gennemgang af sagen bemærkes det at der i tilstandsrapporten er foretaget behørig anmærkninger af ejendommens tegltag.:

*Set fra vindue er det enkelte overfladiske sår i tagsten samt enkelte med afskalninger.*

*Note: taget har en alder hvor jævnlig inspektion er nødvendig*

*Der er en knækket teglsten under tagvindue og der er enkelte tegl med defekte hjørner og afskalninger.*

Disse forhold er, foruden registreringer, anmærket med K2 og K3. Begge anmærkninger er derfor at betragte som alvorlige forhold. Det er derfor med disse anmærkninger i tilstandsrapporten, ikke dækningsberettiget, under den tegnede forsikring, at teglsten smuldre og kan være mindre utætte, da forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og dermed undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning, jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Omkring undertaget skal det oplyses at det ikke er usædvanligt at et ældre teglstenstag er oplagt uden undertag. Undertag blev først indført noget senere end dengang Deres ejendom blev opført, hvorfor det ikke er at betragte som en mangel, at ejendommens tagkonstruktion, ikke er opdateret i forhold til nugældende standarder.

Omkring understrygning/overstrygning, er dette en del af den almindelige vedligeholdelse at få udført, og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da det ikke er en konstruktionsfejl, eller usædvanligt, hvor meget eller hvor lidt et tag er under- eller overstrøget.

#### *4.6 Undtagelse fra dækning:*

- *Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.*

Da konsulenten samtidig ikke har kunnet konstatere vandindtrængning gennem teglstenstaget i januar måned 2008, og dermed godt 4 måneder efter overtagelsen, er det ikke påvist at der var skade eller risiko for skade i underliggende trækonstruktioner, på tidspunktet for overtagelsen af den pågældende ejendom."

Klagerne har ved skrivelse af 24/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til etablering af undertag. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Det forhold, at tag-etage er totalrenoveret af tidligere ejer (etablering af to værelser under taget med ny isolering mod tagsten og nye gipspladelofter) indenfor de sidste fem år bør omfatte taget af de på den tid (max. fem år gamle) gældende bygningsregulativer, der indbefatter undertag."

Selskabet har ved skrivelse af 13/6 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"For så vidt angår forhold b - manglende undertag - mener klagerne, at det forhold, at loft-etagen er renoveret af sælger må medføre, at nugældende bygningsreglementer vedrørende undertag skal gælde.

Det fremgår af tilstandsrapporten samt rapport fra K. VVS, at der er tale om et ældre teglstenstag med overstrygning. Der kunne ikke ved den efterfølgende besigtigelse konstateres, om taget også er understrøget.

Det er helt sædvanligt, at teglstenstage tidligere blev oplagt uden undertag. I stedet blev taget over- eller understrøget for at sikre tætheden. Et overstrøget tag kræver løbende vedligeholdelse og reparation af løs mørtel for at sikre tætheden.

Klager har købt ejendommen med den oplysning, at sælger har omdannet loftet til 'disponibelt rum'. Loftsrummet er ikke godkendt til beboelse.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er lagt isolering ud mod taget og herunder opsat gipsplader. Det kunne ikke konstateres om taget er understrøget, men flere steder er det overstrøget. Dette er en helt sædvanlig og håndværksmæssig korrekt måde at tætte et tegltag på. Metoden anvendes hovedsageligt når man - som her - ikke har direkte adgang til teglstenene indefra. Der er tale om det oprindelige tegltag der er oplagt uden undertag, sådan som det var sædvane tidligere.

Det faktum, at sælger har opsat isolering og gipsplader indvendigt medfører ikke, at tagrummet har ændret anvendelse. Der er stadig tale om et loftsrum, der ikke er godkendt til beboelse.

Der kunne heller ikke ved besigtigelsen - 4 måneder efter overtagelse - konstateres skader på tag eller tagkonstruktion.

Der kunne således hverken konstateres en skade på klagernes ejendom i forbindelse med taget eller en ulovlighed ved tagkonstruktionen. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 16.1:

...

### **3. Konklusion:**

...

Tegltaget på klagers ejendom er oplagt uden undertag. Dette var sædvanlig byggeskik og det faktum, at sælger har valgt at udnytte loftsetagen ændrer ikke på lovligheden af taget. Der kunne ikke konstateres skader på taget og såfremt der fremadrettet foretages vedligeholdelse af overstrygningen, er der heller ikke nærliggende risiko herfor."

Af klagernes police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Da ejendommens kælder er med gulvbelægning og/eller væg beklædning af træ, er skader på og hidrørende fra gulvbelægninger og/eller væg beklædninger af træ undtaget af ejerskifteforsikringen."

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, deformation, 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.



...

#### **4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

##### 4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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 sikrede vil opstå.

...

#### **16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

##### 16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

#### Ad. Skimmelsvamp i kældergulv:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klagerne findes sandsynliggjort, at det forhold, at dampspærren er placeret forkert, har medført, at der er konstateret fugt og skimmelsvamp i kælderen i et omfang, der overstiger, hvad der i henhold til ejendommens alder sammenholdt med bemærkninger i tilstandsrapporten kunne forventes. Nævnet kan derfor hverken pålægge selskabet at bekoste dræn, isolering og ny betonplade eller afrensning af skimmelsvamp.

Ad. Manglende undertag og understrygning:

Taget er oplagt uden undertag, hvilket ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, da tætning af taget kan ske ved overstrygning.

Nævnet finder, at det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at sælgers ombygning af loft-rummet til disponibelt rum har været af et sådant omfang, at den gældende byggelov-givning på ombygningstidspunktet finder anvendelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen