

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.210:

XXXXXXXXXX XX XXXXXX XXXXXXXXX
XXXX XXXXX XXXX XX
XXXX XXXXX X

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 i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anerkendt skade i tagkonstruktionen. De er endvidere utilfredse med, at selskabet har afvist at dække nogle af de anmeldte ulovlige elinstallationer.

Selskabet har tilbudt at udbedre forholdet vedrørende fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen ved at montere ventilationsstudse og tilslutte ventilator i badeværelset til eftermonteret taghætte samt foretage afrensning af skimmelsvamp på undertaget. For så vidt angår klagernes krav vedrørende elinstallationerne henviser selskabet til, at det har tilbudt at dække de installationer, som selskabets konsulent har konstateret var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1895, og at klagerne overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/3 2012 og en elinstallationsrapport udarbejdet den 18/6 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

2.

84.210

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
...		
8.4 Hætter/aftræk	K3	Der kunne konstateres uisolerede aftrækskanaler, liggende vandret i det uopvarmede loftrum. Note: Giver nærliggende risiko for kondens skader på lofter. Selvom dette ikke umiddelbart kan konstateres hos nuværende bruger af ejendommen.
8.15 Andet	K1	Der kunne konstateres tørre fugtskjolder på bræddegulvet i det uopvarmede loftrum. Note: Det vurderes at være fra da taget blev re- overet for ca. 10 år siden.
...		
11. EI-installationer		
11.1 Andet: Antennekabel	K1	Et antennekabel går ubeskyttet ned i terræn mod syd/vej."

Af elinstallationsrapporten fremgår bl.a.:

"Forklaring af karakterer

Elinstallatøren giver hvert ulovligt forhold eller hver funktionsfejl en karakter, der svarer til, hvor alvorligt forholdet er:

- **IB** - Ingen bemærkninger
- **KO** - Praktisk eller kosmetisk mangel
- **K1** - Ulovligt forhold, som ikke umiddelbart er farligt, og som ikke påvirker funktionsdygtigheden
- **K2** - Ulovligt forhold, som på længere sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en mindre og afgrænset del af installationen
- **K3** - Ulovligt forhold, som umiddelbart eller på kort sigt kan indebære risiko for personskade eller brand og/eller manglende eller mangelfuld funktionsdygtighed i en væsentlig eller omfattende del af installationen
- **UN** - Bør undersøges nærmere.

...

Køkken

Spørgsmål

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
...			
Er der fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder?	Nej	K2	Der mangler beskyttelsesleder i én stikkontakt eller ét tilslutningssted.
...			

3.

84.210

Stue

Spørgsmål

...

Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?

Svar Karakter Note

Nej K0 Løs dåse

...

Eltavle

Spørgsmål

Er tavlen let tilgængelig for betjening?"

Svar Karakter Note

Nej K1 Tekniske installationer foran tavlen.

Klagerne anmeldte den 4/9 2012, at de i forbindelse med istandsættelse af ejendommen havde konstateret ulovlige elinstallationer i hele huset. Selskabet bad klagerne specificere, hvilke elinstallationer det drejede sig om og anførte, at det ikke kunne tilbyde at foretage en gennemgang af alle elinstallationerne.

Klagerne fik herefter elinstallationerne gennemgået af en elinstallatør, som udarbejdede rapport af 5/10 2012, hvori han noterede 53 konstaterede forhold. Af rapporten fremgår bl.a. følgende om enkelte af forholdene:

"Vi har den 26/9-2012 konstateret følgende forhold i boligen, som ikke lever op til lovgivningen omkring elektriske installationer jfr. Stærkstrømsbekendtgørelsen 'elektriske installationer' del 6.

Generelt:

Rapporten tager udgangspunkt i at der i 1997 er gennemført en gennemgående reovering af elinstallationer i ..., hvor der henholdsvis er etableret nye installationer for bad, stue, værelser og køkken samt udskiftet gamle kontakter med nye på udvalgte steder.

...

Gangareal i kælder:

...

- ❖ Der er flere steder gamle stoffledninger som er i så dårlig en stand, at de ikke længere lever op til gældende sikkerhedskrav, fordi isoleringen er 'mørnet' væk.

...

- ❖ Der er monteret en låseafbryder for lys til gårdhave, hvilken ikke kan betjenes.

❖ ...

Badeværelse i kælder:

...

- ❖ Der er fejl på lystæendingen som er forbundet med lystæendingen for gangarealet, hvilket betyder at lystæendingen på badeværelset kun kan betjenes hvis kontakten i gangarealet er tændt.

...

Trappeopgang:

4.

84.210

...

- ❖ Der er flere steder gamle stofledninger som er i så dårlig en stand, at de ikke længere lever op til gældende sikkerhedskrav, fordi isoleringen er 'mørnet' helt væk.

...

Køkken:

- ❖ Kabling er ikke ført ind i kraftstikkontakten for komfur."

Elinstallationerne blev på selskabets foranledning også besigtiget af en anden elinstallatør, som fik forelagt den ovenfor omtalte rapport af 5/10 2012. I mail af 31/10 2012 til selskabet fremkom han med sine kommentarer til de enkelte punkter i rapporten. Af mailen fremgår følgende:

"Besigtigelsen er lavet på grundlag af fremsendte materiale, samt udsagn fra FT.

Installationen i hele lejligheden vurderes at være blevet løbende renoveret. Da hele lejligheden ikke synes totalrenoveret, vurderes afbrydermateriel blot at være blevet udskiftet til nyere typer og har derfor ikke gennemgået væsentlige ændringer. Det er derfor ikke et krav at der er en virksom beskyttelsesleder.

SBEi AFsnit 6B Pkt. 4.3.

Ved udvidelse eller ændring af eksisterende installationer, hvor der ikke er fremført virksom beskyttelsesleder kræves den ikke etableret ved installation af HPFI-afbryder, medmindre det er krævet af andre grunde, så som for elektromedicinske apparater og andre brugsgenstande og apparater, der anvendes ved undersøgelse og behandling af personer, samt andre lignende apparater. Sådanne apparater af klasse I skal altid forbindes til en virksom beskyttelsesleder.

1. Kapitel 61, punkt 61.1.4 affattes således:

»61.1.4 For en væsentlig udvidelse eller ændring på en eksisterende installation, skal der verificeres, at udvidelsen eller ændringen overholder nærværende installationsbestemmelser. Udvidelser og ændringer må ikke forringe sikkerheden i den eksisterende installation. Udskiftning af afbrydere og stikkontakter for højst 250 V på steder hvor der ikke er krav om højere kapslingsklasse end IP 20, samt installation og ændring af ikkestærkstrømsmæssige styrings- og reguleringssystemer, som anvendes til styring af stærkstrømsfunktioner betragtes ikke som en væsentlig udvidelse eller ændring af en eksisterende installation.»

Eltavle i kælder:

1.

Ingen virksom jordforbindelse. (Billede 1)

Da ejendommen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

2.

Der mangler komplet kapsling omkring trappeautomatik for belysning i trappeopgangen. (Billede 2)

Samlinger i den faste installation skal udføres i egnede kapslinger.

Løsning:

Trappeautomat monteres i egnet gruppeafdækning.

5.

84.210

Udvendige installationer:

3.

Der mangler virksom jordforbindelse ved udendørslamper. (Billede 3)

Da installationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

4.

Der mangler virksom beskyttelsesleder for markisen.

Markiser er ikke dækket af ejerskifte forsikringen.

Gangareal i kælder:

5.

Der mangler en virksom jordforbindelse i installationen.

Da lysinstallationen i kældergangen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

6.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Se punkt 5.

7.

Der er flere steder gamle stofledninger i dårlig stand. (Billede 4 & 5)

Materiellet skal som minimum overholde gældende regler på udførelsestidspunktet. Dette er almindelig slid og ælde.

8.

230V stikk. for tørretumbler tilsluttet i kraftudtag forsikret med 16A. (Billede 6)

Materiellets mærkestrøm skal overholdes.

Løsning:

Stikkontakt udskiftes til materiel godkendt til 16A.

9.

Der mangler en virksom jordforbindelse for kraftinstallation.

Der er ikke krav hertil i installationen.

10.

Der er monteret en låseafbryder for lys i gårdhave. (Billede 7)

Vældigt upraktisk, men som sådan ikke ulovligt.

11.

Der er monteret afbryder og stikkontakt i gerikte ved dør mod varmerum. (Billede 8)

Det er i sig selv ikke ulovligt. Man måtte frem til 1977 placere stikkontakter og afbrydere i gerikter.

Varmerum i kælder:

12.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

6.

84.210

13.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

14.

Der mangler lampeudtag/roset på væg. (Billede 9)

Samlinger skal udføres i egnede kapslinger.

Løsning:

Lampeudtag monteres.

15.

Fast kabelinstallation mellem 2 lamper. (Billede 10 & 11)

Fast installation må ikke forsynes via tilledning

Løsning:

Kabel udskiftes til blød ledning.

Badeværelse i kælder:

16.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

17.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

18.

Der er fejl på lystændingen som er forbundet med lystænding for gangareal.

Vældigt upraktisk, men som sådan ikke ulovligt.

19.

Elinstallationerne i badeværelset overholder ikke de foreskrevne respektafstande. (Billede 13)

Løsning:

Installation rettes, så respektafstande overholdes.

Lampe placeret tæt ved bruser demonteres.

Værelse i kælder:

20.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

21.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

22.

Ulovlig samling mellem stofledninger og nye ledninger.

7.

84.210

Installationen var på besigtigelsestidspunktet demonteret og en eventuel udbedring kan derfor ikke vurderes.

22.A

Yderligere oplys af FT

Svagstrømsledning ført direkte igennem væg (Billede 14)

Ledning af den type er ikke beregnet for indmuring.

Løsning:

Ledning beskyttes ved gennemføring

Trappeopgang:

Grundet installationens samlede beskaffenhed, vurderes det at være både nemmere og billigere at udføre en komplet ny installation for belysning i trappeopgangen.

Da installationen har tidligere været udført i installationskanal udføres den igen på samme måde, hvorved der undgås at fræse i væggen.

(Billede 15 - 20)

23.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

24.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

25.

Der er flere steder gamle mørnede stofledninger.

Materiellet skal som minimum overholde gældende regler på udførelsestidspunktet.

26.

Der er en kortslutning på installationen for trappelys.

Sikringer og automatsikringer må kun udskiftes/genindkobles én gang efter overbrænding eller automatisk udkobling. Herefter skal fejlen udbedres inden genindkobling.

27.

Der er udført samling i kabelkanal ved hoveddør og ikke i samledåse som påkrævet.

Samlinger skal udføres i egnede kapslinger.

28.

Kabling ved afbryder ikke ført ind i underlaget.

Enkeltisolerede ledere må ikke fremføres i kanal.

29.

Jordledning er anvendt som spændingsførende leder.

Gul/grøn leder må ikke anvendes som andet end beskyttelses-/jordleder

30.

Kabling ved underlag på 1. sal er ikke ført ind i underlaget og ikke aflastet.

Installationen var på besigtigelsestidspunktet demonteret.

8.

84.210

Men fremsendte billeder viser tydeligt at kablet ikke var korrekt afsluttet

31.

Kapsling på samledåse på 1. sal, har ikke en kapslingsklasse på IP20

Installationen var på besigtigelsestidspunktet demonteret.

Men fremsendte billeder viser tydeligt at der var alt for store huller i kapslingen.

Køkken:

32.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

33.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse. (Billede 21)

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

34.

Der mangler en virksom jordforbindelse for kraftinstallation.

Der er ikke et krav til at installationen skal være med virksom beskyttelsesleder.

35.

Ulovlig lysdæmper monteret på transformer bag emhætte.

Installationen er pakket ind i isolérbånd og fremstår generelt hjemmelavet.

Løsning:

Lysdæmper demonteres.

36.

Dæksel mangler på transformer for lys under overskabe. (Billede 22)

Kapslinger mangler.

Løsning:

Transformer udskiftes.

36A. Yderligere oplys af FT

Installation for lys under overskabe i køkken

- Flere spots mangler afdækning (Billede 29)

- Yderkappe på ledninger ikke ført helt ind i underlag (Billede 30)

Materiellet skal være helt og uden fejl og mangler.

Enkeltisolerede ledere må ikke fremføres uden for egnet kapsling.

Løsning:

3 stk. defekte spots skiftes og ledninger føres helt ind i underlag

Stuer:

37.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

38.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

9.

84.210

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

Arbejdsværelse 1. sal:

39.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

40.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

41.

Kabler mangler aflastning i lampeudtag over lampe i loft.

Kabler skal trækaflastes i alle retninger.

Løsning:

Kabel aflastes.

42.

Der mangler stikkontakter i rummet

Fra 1965 har der i et rum på 10-14 m² skullet være 3 stikkontakter.

Da installationen ikke er væsentligt ændret er der ikke krav til yderligere stikkontakter i rummet.

Soveværelse 1. sal:

43.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

44.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige

45.

Der er ingen selvstændig tænding for lampeudtaget.

Vældigt upraktisk, men som sådan ikke ulovlig.

46.

Der mangler aflastning af kabler i stikkontakt.

Kabler skal ved indføring i dåser aflastes for træk.

Løsning:

Aflastning monteres.

Badeværelse 1. sal:

47.

Der mangler generelt en virksom jordforbindelse i installationen.

10.

84.210

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

48.

Stikkontakter er udført uden jordforbindelse.

Da lysinstallationen ikke ser ud til at have gennemgået væsentlige ændringer, kan beskyttelseslederen udelades.

49.

Bund og top af samledåser er skåret væk. (Billede 24 & 25)

Det monterede materiel skal være intakt .

Løsning:

Dåse skiftes.

50.

Fastmonteret lampe over spejl ved vask er defekt. (Billede 26)

Det monterede materiel skal være intakt

51.

Lampe over spejl er monteret med skruer igennem indmuringsdåsen

Det monterede materiel skal være intakt .

Løsning:

Dåse skiftes og armatur fastgøres korrekt.

Loftrum:

52.

Kabling på loft ligger ubeskyttet hen over gulvet og er ikke fastgjort. (Billede 27 & 28)

Kabler anbragt mindre end 50mm over gulv skal beskyttes ved hjælp af stålrør, jernrør, kraftige plastrør e.l.

Løsning:

Kabler kapsles med stålrør."

Selskabet meddelte ved brev af 21/11 2012 klagerne tilsagn om dækning for en række af de anmeldte ulovlige elinstallationer. Af brevet fremgår bl.a.:

Ulovlige el-installationer

Konsulenten oplyser, at der er tale om 52 el-forhold, heraf vedrører 25 manglende jordforbindelse.

I ejendomme, der er opført før 1. april 1975, er det tilladt at undlade fremføring af beskyttelseslederen (jordledning) inde i boligen. Jeres ejendom er fra 1895, og således opført før 1975. Derfor er der ikke krav til at, der skal være jordledninger i installation indeni boligen. Det fremgår af stærkstrømbekendtgørelsen, og dette er ligeledes bekræftet af sikkerhedsstyrelsen. Dette er gældende selvom en del af ejendomme har gennemgået renovering og istandsættelse.

„ De resterende punkter gennemgås nedenfor.

11.

84.210

2.

Der mangler komplet kapsling omkring trappeautomatik for belysning i trappeopgangen. Konsulenten oplyser, at samlinger i den faste installation skal udføres i egnede kapslinger.

Det udbedres ved at trappeautomat monteres i egnet gruppeafdækning.

Gangareal i kælder:

7.

Der er flere steder gamle stofledninger i dårlig stand.

Dette er ikke et ulovligt forhold, da det på udførelsestidspunktet var lovligt at anvende stofledninger jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.3. Det er ikke usædvanligt at stofledninger med tiden bliver slidte. Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække dette forhold. ,

8.

230V stikk. for tørretumbler tilsluttet i kraftudtag forsikret med 16A.

Konsulenten oplyser, at materiellets mærkestrøm skal overholdes. Dette løses ved at stikkontakt udskiftes til materiel godkendt til 16A.

10.

Der er monteret en låseafbryder for lys i gårdhave.

Ifølge konsulenten er dette ikke ulovligt, men alene upraktisk. Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække dette forhold.

11.

Der er monteret afbryder og stikkontakt i gerikte ved dør mod varmerum.

Det er i sig selv ikke ulovligt. Man måtte frem til 1977 placere stikkontakter og afbrydere i gerikter. Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet.

Varmerum i kælder:

14.

Der mangler lampeudtag/roset på væg.

Hertil oplyser konsulenten, at samlinger skal udføres i egnede kapslinger. Udbedringen består i at lampeudtag monteres.

15.

Fast kabelinstallation mellem 2 lamper. En fast installation må ikke forsynes via tilledning. Løsningen er, at kabel udskiftes til blød ledning.

Badeværelse i kælder:

18.

Der er fejl på lystændingen, som er forbundet med lystænding for gangareal.

Ifølge konsulenten er dette ikke ulovligt.

19.

Elinstallationerne i badeværelset overholder ikke de foreskrevne respektafstande.

Løsningen på dette forhold er, at installation rettes, så respektafstande overholdes.

12.

84.210

Det betyder, at lampe placeret tæt ved bruser demonteres, og dermed er installation lovlig.

Værelse i kælder:

22.

Ulovlig samling mellem stofledninger og nye ledninger.

Konsulenten oplyser, at installationen på besigtigelsestidspunktet var demonteret og det kan derfor ikke vurderes. Da det ikke er muligt for konsulenten at vurdere forholdet, kan jeg ikke tilbyde at dække forholdet på grund af vi ikke kan fastslå om forholdet var ulovligt.

22A.

Ved besigtigelsen oplyser I et yderligere forhold - Svagstrømsledning ført direkte igennem væg. |

Konsulenten oplyser, at ledning af den type er ikke beregnet for indmuring. Forholdet udbedres ved, at ledning beskyttes ved gennemføring

Trappeopgang:

25.

Der er flere steder gamle mørnede stikledninger.

Jeg henviser til mit svar i punkt 7.

26. – 31.

Konsulenten oplyser, at forhold 26 – 31 er ulovlige, og på grund af installationens samlede beskaffenhed, vurderer han, at det vil være både nemmere og billigere at udføre en komplet ny installation i kabelbakker for belysning i trappeopgangen.

Køkken:

35.

Ulovlig lysdæmper monteret på transformer bag emhætte.

Konsulenten oplyser, at installationen er pakket ind i isolérbånd og fremstår generelt hjemmelavet. Løsninger er at lysdæmper demonteres.

36.

Dæksel mangler på transformer for lys under overskabe.

Konsulenten oplyser, at kapslinger mangler. Forholdet udbedres ved at transformer udskiftes.

36A.

Ved besigtigelsen oplyser I et yderligere forhold - Installation for lys under overskabe i køkken

- Flere spots mangler afdækning
- Yderkappe på ledninger ikke ført helt ind i underlag

Hertil oplyser konsulenten, at der skal være afdækning og enkeltisolerede ledere må ikke fremføres uden for egnet kapsling. Udbedringen er at udskifte 3 stk. defekte spots skiftes og ledninger føres helt ind i underlag

13.

84.210

Arbejdsværelse 1. sal:

41.

Kabler mangler aflastning i lampeudtag over lampe i loft.
Konsulentens bekræfter, at kabler skal trækaflastes i alle retninger. Så lovliggørelsen er, at kabel aflastes.

42.

Der mangler stikkontakter i rummet

Kravet til et bestemt antal stikkontakter kom i 1965. Som oplyst i forhold til jordforbindelse i starten af brevet, skal elinstallationen ikke opfylde nyere krav. Dette er og så gældende ved reovering og istandsættelse. Da der ikke var krav til et bestemt antal stikkontakter, kan jeg ikke tilbyde at dække forholdet.

Soveværelse 1. sal:

45.

Der er ingen selvstændig tænding for lampeudtaget.

Dette er ikke ulovligt, hvorfor jeg ikke kan tilbyde at dække forholdet.

46.

Der mangler aflastning af kabler i stikkontakt
Konsulentens oplyser, at kabler skal ved indføring i dåser aflastes for træk. Løsningen er, at aflaste kabler.

Badeværelse 1. sal:

49.

Bund og top af samledåser er skåret væk.
Dette er ikke lovligt. Lovliggørelsen består i at dåse skal skiftes.

50.

Fastmonteret lampe over spejl ved vask er defekt.

Som anført tidligere skal forholdet være ulovligt på udførelsestidspunkt. Jeg finder det ikke sandsynligt, at lampen var defekt på monteringsstidspunktet, og jeg kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet.

51.

Lampe over spejl er monteret med skruer igennem indmuringsdåsen
Dette er ikke lovligt og udbedringen består i
Dåse skiftes og armatur fastgøres korrekt.

Loftrum:

52.

Kabling på loft ligger ubeskyttet hen over gulvet og er ikke fastgjort.
Konsulentens oplyser, at kabler anbragt mindre end 50mm over gulv skal beskyttes ved hjælp af stålrør, jernrør, kraftige plastrør e.l. Det udbedres ved at kabler kapsles med stålrør.

14.

84.210

På baggrund af ovenstående kan jeg tilbyde at dække omkostningerne til lovliggørelse af punkterne 2, 8, 11, 14, 15, 19, 22A, 26-31, 35, 36, 36A, 41, 46 og 49-52.

I bedes indhente og indsende et tilbud på lovliggørelsen til brug for erstatningsopgørelsen. Vi anbefaler, at forholdet ikke udbedres før erstatningen er opgjort. (" "

Den 1/10 2012 anmeldte klagerne endvidere, at de havde konstateret skimmelsvamp på spærene i loftrummet og kondens på undersiden af undertaget. Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 16/10 2012 og udarbejdede en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

Indledende bemærkninger

Ældre muret byhus oprindelig fra 1895 i 1½ plan med nyere tagdækning/undertag fra 2003.

Ved besigtigelsen blev der anvendt fugtmåler af typen Timber Test FM510.

Anmeldte forhold

Skimmelsvamp i tagrum.

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen kunne der i tagrummet registreres en del mug/skimmel på undersiden af undertaget, dog primært i områder over/omkring en nedtaget muret skorstenspipe og nu uafsluttet skorsten i tagrummet, samt i mindre grad på tagkonstruktionens trædele.

Der kunne med fugtmåler registreres et forhøjet fugtindhold i de oprindelige hanebåndsspærfag på ca. 24 %, hvilket for årstiden må karakteriseres som værende højt.

Yderligere kunne der registres en del synlige tegn på fugtpåvirkninger af det ældre bræddegulv i tagrummet.

Tagdækningen og undertaget er udført tilbage i 2003 som vingetegl på diff. åbent undertag i banevarer. Det vurderes, at tagkonstruktion og hanebåndsløfter er efterisoleret samtidig.

Hanebåndsløfter er udført i en kombination af oprindelige pudsede lofter/nyere listeløfter uden dampspærre. Der kunne med fugtmåler ikke umiddelbart registreres forhøjet fugtindhold i lofter.

Konklusion

Det vurderes, at årsagen til de registrerede fugtforhold i tagrummet skyldes primært utilstrækkelig ventilation af tagrummet over hanebåndslofter.

At tagrummet via skorstenen, som afslutter i tagrummet og som kunne registreres anvendt som aftrækskanal fra ventilator i badeværelset i kælderen, derved tilføres uhensigtsmæssig varm og fugtig luft fra badeværelset, bidrager i væsentlig grad til fugten i tagrummet.

Det kan derudover ikke udelukkes, at tagrummet også i mindre væsentlig grad tilføres varm og fugtig luft fra beboelsen via hanebåndslofter, som oprindeligt er udført uden dampspærre og ikke tilført dampspærre i forbindelse med en senere efterisolering, hvilket der heller ikke var krav til.

Tagdækningen og undertaget er udført tilbage i 2003 som vingetegl på diff. åbent undertag i banevarer. Konstruktionsløsningen er udført som er en såkaldt uventileret konstruktion, dvs. at undertaget kan monteres uden ventilationsspalte mellem isolering i skråvægge og undertag. Tagfoden er udført uventileret uden udhæng og undertaget i rygningen i kip lukket med ventilation, om end udført ikke håndværksmæssigt helt korrekt.

Tagrummet over hanebåndsloftet bør således ventileres via monterede ventilationsstudse i undertaget, hvilket ikke er udført.

Til trods for at undertaget er diff. åbent, er undertaget alligevel løftet over isoleringen i skråvægge, i øvrigt på en håndværksmæssig lidt klunset måde. Undertaget hænger ikke ualmindeligt mellem spærfag, og løsningen tillader derfor alligevel en vis ventilation mellem undertaget og isolering.

Det vurderes, når der ses bort fra de manglende ventilationsstudse i undertaget, at den mere generelle udførsel af undertaget ikke giver nærliggende risiko for skader. Der er ingen lovgivning på området, men alene anvisninger/vejledninger.

Endelig vurderes det, at pkt. 8.4 i tilstandsrapporten er uden væsentlig indflydelse på de registrerede forhold i tagrummet.

...

Afhjælpning/økonomi

Undertaget tilføres ventilationsstudse i tagrummet, 2 stk. mellem hvert spærfag, forskudte i forhold til tagflader i henhold til producentens anvisninger, således at tagrummet ventileres. Pris ca. 1.500,-.

Ventilator i badeværelset i kælderen tilsluttes eftermonteret taghætte via ligeledes eftermonteret og isoleret slange ført i skorstenen, således at denne ikke tilfører tagrummet uhensigtsmæssig fugt. Pris ca. 5-6.000,-.

16.

84.210

Skimmelsanering af underside af undertag og tagkonstruktionens trædele i tagrummet. Pris ca. 6-7.000,- | "

Selskabet anerkendte, at yde dækning i overensstemmelse med besigtigelseskonsulentens anbefalinger.

Over for nævnet har klagernes advokat i brev af 21/3 2013 bl.a. anført:

"
Allerede meget hurtigt efter overtagelsen af ejendommen – faktisk allerede i forbindelse med istandsættelse inden indflytning – opdager mine klienter en række kritisable og ulovlige forhold, som mine klienter naturligvis straks søger for at melde til Dansk Boligforsikring.

Der er grundlæggende to forhold, som mine klienter har klaget over på ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring. Det er omkring elinstallationerne i ejendommen og så i forhold til fugt og skimmelsvamp i tagetage/loftsrum.

På denne baggrund foretager en taksator fra Dansk Boligforsikring en gennemgang af det ene af de anmeldte forhold, og selskabet har altså besigtiget skaderne/forholdene i ejendommens etage, men det er dog mine klienters og min opfattelse, at gennemgangen og den deraf følgende vurdering slet ikke har været grundig nok til at bedømme forholdene på korrekt vis. Det viser sig bl.a. også ved, at selskabet simpelthen lægger nogle forkerte faktuelle forhold til grund ved bedømmelsen af flere af klagepunkterne. I forhold til klagepunkterne over elinstallationerne har selskabet slet ikke i første omgang villet besigtige forholdene, og mine klienter har derfor selv været nødsaget til at bekoste udgifterne til en el-rapport. Efterfølgende har Dansk Boligforsikring så haft en taksator ude og vurdere forholdene ud fra denne el-rapport, som mine klienter altså selv var nødsaget til at indhente.

Samtidig kan jeg supplerende oplyse følgende angående de enkelte klagepunkter m.v.:

Ad elinstallationer:

I forbindelse med istandsættelsen af ejendommens elinstallationer opdager mine klienter, at hele ejendommens elinstallationer er ulovlige og mangelfulde.

Ejendommens elinstallationer er gennemgående renoveret/moderniseret efter 1997, og på denne baggrund kan der konstateres i alt 53 forhold, som mine klienter har været nødsaget til at anmelde på ejerskifteforsikringen ved indklagede.

Dansk Boligforsikring har så skullet tage stilling til disse forhold, men helt grundlæggende er mine klienter og jeg ikke enige i Dansk Boligforsikrings vurderinger omkring disse forhold, herunder bl.a. selskabets angivelse af, at det er tilladt at undlade fremføring af beskyttelsesledere inde i boligen, samt at der ikke skal være jordledninger.

I den forbindelse skal jeg henvise til, at forholdene er lavet/moderniseret på ejendommen inden for i hvert fald de sidste ca 15 år – der er således ikke tale om forhold fra før 1975 eller fra ejendommens oprindelige opførelse. Forholdene skal naturligvis være lovlige i forhold til det tidspunkt, hvor de er lavet/moderniseret, og det er altså inden for den seneste periode. Det skal altså lægges til grund, at tingene er lavet i perioden siden 1997 og frem til dato.

Derfor mener mine klienter og jeg, at Dansk Boligforsikring lægger nogle forkerte faktuelle forudsætninger til grund for selskabets vurdering af disse forhold. Når arbejdet er udført for få år siden/tilbage, så skal man naturligvis ikke bedømme forholdene svarende til 1895 – bedømmelsen skal ske i henhold til gældende regler, og det følger også af retningslinjerne fra Sikkerhedsstyrelsen m.v. Derfor er Dansk Boligforsikrings faktuelle vurdering af disse forhold forkert, og derfor er det også mine klienters og min opfattelse, at forsikringsselskabet kommer frem til et forkert resultat ud fra de forhold.

Samtidig er det i den forbindelse tankevækkende, at en række af de forslag, Dansk Boligforsikring selv opstiller i forhold til udbedring, kræver jordforbindelse – der er ikke jordforbindelse på nuværende tidspunkt.

Derudover er Dansk Boligforsikrings udbedringsforslag, jf. pkt. 19, jf. skrivelse af 21. november 2012, hvor selskabet foreslår, at lampen demonteres, hvorefter forholdene er lovlige, ganske overraskende. Det er en ganske mærkværdig udbedring, at man simpelthen foretager demontering af lampen, og at det så skulle være den korrekte udbedring. Det må afvises, at det er udtryk for seriøs og reel udbedring af forholdene.

Endvidere anfører Dansk Boligforsikring en række steder, at selskabets konsulent bemærker, at forholdene ikke er ulovlige – det er slet ikke de kommentarer, konsulenten gav mine klienter, da denne foretog besigtigelse. Det svarer heller ikke til indholdet af den rapport, mine klienter fik indhentet ved en autoriseret elektriker. I den forbindelse **opfordres** Dansk Boligforsikring til at fremlægge "rapport", som selskabets taksator måtte have lavet i forbindelse med besigtigelsen/gennemgangen.

Derfor mener jeg samlet set, at Dansk Boligforsikrings gennemgang af disse forhold er behæftet med fejl m.v., og det er mine klienters og min opfattelse, at samtlige forhold, jf. mine klienters anmeldelse til forsikrings-selskabet, skal anerkendes som en dækningsberettiget skade og derefter udbedres på selskabets regning.

Ad tagrum:

I forbindelse med istandsættelse af ejendommen efter købet opdager mine klienter, at spærrene i tagetage/loftsrum er angrebet af skimmelsvamp.

Det medfører naturligvis, at mine klienter straks foretager anmeldelse af forholdet på ejerskifteforsikringen ved Dansk Boligforsikring. Derefter sender selskabet en taksator ud for at bedømme forholdene, og denne taksator har altså foretaget en besigtigelse – men en besigtigelse, det skal gøres gældende, slet ikke har været grundig nok.

Det er noteret, at Dansk Boligforsikring herefter anerkender skaden i tagrummet. Taksatoren fra Dansk Boligforsikring har da også konstateret, at der faktisk er angreb af skimmel på spær og undertag, ligesom der ikke er udført dampspærre i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

Omkring forholdene kan det oplyses, at der er kommet nyt tag på ejendommen i 2003, og der altså også i den forbindelse foretaget efterisolering, men der er dog ikke lavet dampspærre. Derudover er der heller ikke korrekt ventilation mellem undertag og isolering, ligesom der heller ikke er tilstrækkelige ventilationsåbninger langs tagfod og i kip. Dertil kommer, at man bruger den gamle skorsten som aftrækskanal fra badeværelse i kælderen, og denne gamle skorsten ender i loftsrummet.

19.

84.210

Der er således tale om meget alvorlige forhold, og det har altså også allerede nu betydet, at der er meget alvorlige fugtproblemer samt angreb af skimmelsvamp i loftsrum og tagkonstruktion. |

Selskabet har altså anerkendt skaden som værende en dækningsberettiget skade, og i den forbindelse foreslår selskabet, at der monteres 2 stk. ventilationsstudse.

Det må helt grundlæggende afvises, at den foreslåede udbedring er tilstrækkelig eller i øvrigt kvalificeret udbedring af forholdene. Det er f.eks. ikke klart, hvordan en sådan afhjælpning endeligt skulle afhjælpe forholdene, herunder er det heller ikke fra selskabet oplyst, hvilke faglige anvisninger og vejledninger der dokumenterer, at en sådan udbedring er fornøden.

Jeg skal således **opfordre** Dansk Boligforsikring til at dokumentere, at montering af 2 stk. ventilationsstudse er fornødent til at fjerne konstateret skimmelsvamp og de problemer med fugt, der faktisk er dokumenteret på ejendommen, samt til at afhjælpe de graverende ulovlige og mangelfulde forhold, der er konstateret i loftsrum og omkring tagkonstruktionen.

Omkring forholdene skal det bemærkes, at der er skimmelsvamp og problemer med fugt, og det konstaterede Dansk Boligforsikrings konsulent også ved selvsyn, da denne var ude og besigtige forholdene.

Dansk Boligforsikring henviser i sin afvisning til en fugtmåling – denne måling blev dog slet ikke foretaget i tagrummet. Det er en måling på første sal i ejendommen, og den måling er ikke relevant i forhold til at bedømme forholdene i tagrummet. Dansk Boligforsikring **opfordres** til at dokumentere, at målingen er foretaget i loftsrummet.

Mine klienter og jeg kan ikke anerkende, at monteringen af to stk. ventilationsstudse afhjælper forholdet om, at der ikke er monteret dampspærre, og at forholdet opfylder gældende retningslinjer i forhold til ventilationsåbninger m.v. Der kræves således en total afrensning af konstaterede skimmelsvamp, ligesom angrebne og ødelagte materialer skal udskiftes. Endelig skal der også etableres dampspærre samt de fornødne ventilationsforhold, der altså ikke aktuelt er tilstrækkelige. |

20.

84.210

I brev af 28/5 2013 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Som oplyst af klagernes advokat handler denne sag om to forhold:

- Skimmel i tagrum
- Ulovlige elinstallationer

Skimmel i tagrum

Ved vores besigtigelse kan det konstateres, at der ikke er tilstrækkelig ventilation over hanebåndsloftet. Vi tilbyder derfor at dække omkostningerne til, at der monteres 2 stk. ventilationsstudse i undertaget i hvert spærfag samt en afrensning af skimmelsvamp på undertaget.

Klagerens advokat oplyser, at vi alene har tilbudt dækning af montering af 2 stk. ventilationsstudse. Det er ikke korrekt. Vi har tilbudt at dække opsætning af 2 stk. i hvert spærfag. Der må således være tale om en misforståelse fra advokatens side.

Isætning af ventilationsstudse er en helt sædvanlig og anerkendt metode for at skabe ventilation i et tagrum. Der er udarbejdet Byg-Erfa blad herom ligesom en simpel søgning på internettet viser, at denne metode er almen kendt og brugt.

I forhold til den gamle skorsten, som bruges som aftrækskanal fra badeværelset i kælderen og munder i loftrummet har vi dækket dette forhold.

Klagerne har tegnet en forsikring med basisdækning, hvor ulovlige bygningsindretninger ikke er omfattet af dækningen. Hvorvidt der er krav til en dampspærre, er derfor ikke behandlet, da klagerne ikke har ulovlighedsdækningen.

I forhold til hulrummet mellem undertag og isolering er tagbelægningen udført i vingetegl og undertaget er diffusionsåbent. Det betyder, at konstruktionen er udført, som en uventileret konstruktion. Det er dermed muligt at lave konstruktionen uden en ventilationsspalte mellem isolering i skråvægge og undertag.

Vi har dækket de forhold, som vi har kunnet konstatere giver skader eller nærliggende risiko for skader. Ligesom vi har dækket følgeskaden – afrensning af skimmel.

Klagerne eller deres advokat har ikke vist yderligere forhold, som er dækningsberettiget. Det er forsikringstagerne, som skal påvise, at der er forhold, som er dækningsberettigede og/eller at den anviste udbedringsmetode ikke korrekt. Vi afventer at modtage et tilbud til brug for erstatningsopgørelse af forholdet.

Ulovlige el-installationer

Vi har tilbudt at dække de installationer, som vores konsulent har kunnet konstatere var ulovlige på opførelses/udførelsestidspunktet. |

Klagerne har anmeldt i alt 54 el-forhold. Vi har tilbudt at dække 21 af forholdene. 25 af forholdene vedrører manglende jordforbindelse.

Ejendommen er opført i 1895 og er løbende blevet renoveret, som de fleste boliger. Der er på et tidspunkt udskiftet et køkken ligesom et badeværelse er renoveret.

I ejendomme, der er opført før 1. april 1975, er det tilladt at unklade fremføring af beskyttelseslederen (jordledning) inde i boligen. Klagernes ejendom er fra 1895, og således opført før 1975. Derfor er der ikke krav til at, der skal være jordledninger i installation indeni boligen. Det fremgår af stærkstrømbekendtgørelsen, og dette er ligeledes bekræftet af sikkerhedsstyrelsen.

21.

84.210

Der er således ikke noget ulovligt i, at der ikke er ført jordledning rundt til installationerne. En sådan ændring er ligeledes at betragte som en forbedring af installationen.

I kendelse nr. 79.643 har Nævnet givet selskabet medhold i, at der ikke skal være jordforbindelse i en ældre ejendom, som løbende er blevet renoveret og vedligeholdt.

Klagernes advokat oplyser, at der er installationer, som i vores udbedringsanvisning, kræver jordforbindelse. Vi har tidligere anmodet klagerens advokat om at udspecificere, hvilke installationer, der er tale om, så vi kan forholde os til det. Denne udspecificering har vi ikke modtaget.

Videre har vi anmodet klagerens advokat oplyse os om, hvilke af de installationer, som vores konsulent har vurderet til at være lovlige, som ifølge klagernes advokat skulle være ulovlige. Det har vi ikke modtaget.

Som tidligere bemærket er det klagerne, som skal vise, at der er tale om en ulovlighed eller udbedringsmetoden ikke er tilstrækkelig. Når vores konsulent oplyser, at forholdene er lovlige eller udbedres på en given måde, må klagerne fremkomme med en saglig begrundelse for at afgørelsen er truffet på et forkert grundlag.

Vi har dækket de el-installationer, som er ulovlige i forhold til definitionen i forsikringsbetingelserne. |

Hertil bemærker klagernes advokat i brev af 19/6 2013 til nævnet:

1. Mine klienters undertag er af fabrikat Haloten 2000 og diffusionstæt. Dansk Boligforsikring bliver ved med at påstå det modsatte.
2. Der er **ikke** ventilationsspalte mellem isolering i skråvæg og undertag, og derfor kan arealet mellem kold skunk og loftrum ikke ventileres.
3. Manglende dampspærre er **årsag** til skimmelsvamp i tagrummet. **Der er sket en skade**, og derfor skal Dansk Boligforsikring dække manglende dampspærre.
4. Der er skimmelsvamp i **hele** tagrummet. Dansk Boligforsikring påstår, at der kun er skimmelsvamp på undersiden af undertaget. Kun **en analyse** kan klarlægge det reelle omfang, og Dansk Boligforsikrings analyse er altså desværre ikke rigtig.
5. Dansk Boligforsikring dækker de forhold, som de selv har kunnet konstatere, men undersøgelserne har netop ikke været fyldestgørende. Derudover mener jeg heller ikke, at de konklusioner, som Dansk Boligforsikring nu fremkommer med svarer til det, som taksatorerne fra selskabet fortalte mine klienter, da der var besigtigelse på ejendommen. For at klarlægge de reelle forhold, skal der udarbejdes en **uvildig** bygningsrapport.
6. I Elinstallationsrapporten udarbejdet den 18. juni 2012 (bilag B) bliver der svaret **ja** til, at der er virksom jordforbindelse og fremført beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder. Det er **klart forkert beskrevet**, og derfor skal Dansk Boligforsikring dække manglende jordforbindelse og manglende beskyttelsesleder til stikkontakter og andre tilslutningssteder.

22.

84.210

7. Ved brev af 21. november 2012 (bilag J) punkt 26. - 31. tilbyder Dansk Boligforsikring, at udføre en **komplet ny installation** uden beskyttelsesleder. Det er **ulovligt** at udelade beskyttelsesleder i en ny installation. Nye installationer - og hermed også udvidelser af eksisterende installationer - skal udføres efter bestemmelserne i stærkstrømsbekendtgørelsen. |
8. Samtlige 54 anmeldte el-forhold er **ulovlige**, og derfor skal Dansk Boligforsikring lovliggøre forholdene. |

"

Nævnets sekretariat har bedt selskabet om at henvise til de relevante bestemmelser i stærkstrømsbekendtgørelsen m.v., der understøtter selskabets påstand om elinstallationernes lovlighed. Nævnet har endvidere bedt selskabet tage stilling til et forhold vedrørende kabling, som ikke er ført ind i kraftstikkontakten for komfuret i køkkenet, hvilket er omtalt i elinstallatørrapporten af 5/10 2012, men ikke behandlet af selskabet. Trods sekretariatets henvendelser af 7/8 2013, 9/9 2013, 2/10 2013, 16/10 2013 og 30/10 2013 har selskabet ikke svaret herpå.

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af elinstallationerne og tagrummet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

2.2

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

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.

...

3.3

Forsikringen dækker:

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

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, 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, jf. pkt. 3.1.

...

4.6

- 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, jf. pkt. 3.1.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag ..."

24.

84.210

Nævnet udtaler:

Tagrum:

Nævnet lægger til grund, at der er konstateret skimmelsvamp og forhøjet fugt i tagrummet. Selskabet har anerkendt at dække forholdet ved at etablere 2 ventilationsstudse i undertaget i hvert spærfag samt at tilslutte ventilatoren i badeværelset til en taghætte. Selskabet har endvidere anerkendt at dække afrensning af skimmelsvamp i tagrummet.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at de af selskabet angivne tiltag ikke er tilstrækkelige til at normalisere fugtniveauet i tagkonstruktionen og nedbringe mængden af skimmelsvamp til et acceptabelt niveau. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end selskabet har tilbudt.

Hvad angår spørgsmålet, om det er en dækningsberettigende skade, at der ikke er en ventilationsspalte mellem isoleringen i skråvæggene og undertaget, har selskabet anført, at undertaget er diffusionsåbent, og at tagbelægningen består af vingetegl, hvorfor det er muligt at lave konstruktionen uden en ventilationsspalte. Ifølge selskabets taksator er der dog en vis ventilation her, idet undertaget hænger. Klagernes advokat gør gældende, at undertaget er af fabrikatet Haloten 2000, hvilket er et diffusionstæt materiale, og at der ikke er nogen ventilationsspalte mellem isoleringen og undertaget.

Efter sin gennemgang af sagen, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag ikke har fundet det bevist af klagerne, at forholdet udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade.

Elinstallationer:

De enkelte forhold vedrørende elinstallationer vil i det følgende blive omtalt med den nummerering, der fremgår af elinstallatørens mail af 31/10 2012.

Forsikringen dækker manglende eller nedsat funktion af elinstallationer. Elinstallatøren har noteret, at det er vældig upraktisk, at der i gangarealet i kælderen er monteret en låseafbryder for lys i gårdhaven (nr. 10), at der er fejl på lystændingen i badeværelset i kælderen, som er forbundet med lystændingen for gangarealet (nr. 18), og at der ikke er

25.

84.210

nogen selvstændig tænding for lampeudtaget i soveværelset (nr. 45). Nævnet finder, at der er tale om manglende eller nedsat funktion af elinstallationerne, hvorfor selskabet skal yde dækning herfor.

For så vidt angår forhold nr. 22 finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet var udbedret ved besigtigelsen, hvorfor det ikke var muligt at vurdere en eventuel udbedring.

I trappeopgangen og gangarealet i kælderen er der flere steder gamle, mørnede stofledninger (nr. 7 + 25). Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, med henvisning til, at der er tale sædvanligt slid, og at klagerne ikke har bevist, at ledningernes tilstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Forsikringen dækker lovliggørelse af elinstallationer, som var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at den fastmonterede lampe over spejlet i badeværelset på 1. sal (nr. 50) var defekt på opførelsestidspunktet. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor.

Hvad angår de mange forhold, der vedrører, at der mangler fremførelse af beskyttelsesleder til stikkontakter mv. (manglende jordledning), finder nævnet efter det oplyste, at måtte lægge til grund, at der før 1975 ikke var krav herom i stærkstrømsbekendtgørelsen, at husets elinstallation er etableret før dette tidspunkt, og at elinstallationen er delvis udskiftet/renoveret omkring/efter 1997.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdene opfylder betingelsernes krav om, at der skal være tale om forhold, der er ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække forholdene. Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en bevisførelse for en dom-

26.

84.210

stol om bl.a. omfanget af renoveringen af elinstallationen kan føre til et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klagerne mod selskabet.

Hvad angår forholdet vedrørende kabling, som ikke er ført ind i kraftstikkontakten for komfuret i køkkenet, hvilket er omtalt i elinstallatørrapporten af 5/10 2012, har nævnet efter det foreliggende ikke grundlag for at træffe afgørelse. Nævnet kan herefter, jfr. § 4 i nævnets vedtægter, ikke behandle sagen for så vidt angår dette spørgsmål.

På denne baggrund

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forhold nr. 10, 18 og 45 er dækket af forsikringen og skal opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

Nævnet kan ikke afgøre sagen for så vidt angår spørgsmålet om kabling, som ikke er ført ind i kraftstikkontakten for komfuret

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund