766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.557:

xxxxx xx xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nord Forsikring as
Himmerlandsgade 110
Box 130
9600 Aars

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nord Forsikring as, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1999, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 16/3 2005.

Primo 2006 anmeldte klagerne en række skader, og selskabet har ved skrivelse af 20/3 2006 anerkendt at dække en del af skaderne. Tvisten ved nævnet angår el-installationer, vvs-installationer, tagkonstruktion, badeværelser, indvendige døre samt udgifter til sagkyndig bistand.

Sagen har tillige været indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, der afsagde kendelse den 1/11 2006, hvorefter den bygningssagkyndige blev tilpligtet at betale 15.000 kr. til klagerne.

I forbindelse med sagen i Ankenævnet for Huseftersyn er der udarbejdet syns- og skønserklæring dateret 21/8 2006.

Ad el-installationer

Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

... **Ja** **Nej** **?**

11. El-installationer

11.1 Er der dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke?

Opsætning af spots ind- og udvendig."

I Kvalitetsmærke udarbejdet i tilknytning til tilstandsrapporten har sælgeren oplyst:

"**4. Sælgers oplysninger om bygningens lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, indeklima samt miljøforhold.**

Ja **Nej** **?**

El-installationernes funktion og lovlighed

3. Er der ulovlige el-installationer?

Hvis ja, hvilke? _____ ☐ ☒ ☐

4. Har der været problemer med el-installationerne i din ejertid?

Hvis ja, hvilke? _____ ☐ ☒ ☐"

I el-installationseftersyn dateret 25/4 2006 er installationerne gennemgået og en række konkrete fejl påpeget. Herudover fremgår:

"**Generelt:**

Til samtlige lavvoltinstallationer mangler skitse/plantegning vedrørende placering af transformere og overbelastningsbeskyttelse. (Elråd med. inst. 3/91)

Opmærksomheden henledes på, at ovennævnte forhold også var i strid med de bestemmelser der var gældende, da installationen blev udført.

3. 69.557

Der er ikke foretaget en fuldstændig undersøgelse af installationen. Hvis der i forbindelse med fejlretningen viser sig andre fejl ved installationen, skal disse også rettes."

Der er tillige afgivet sålydende tilbud på lovliggørelse af el-installationerne:

"**Installationseftersyn**

Vi takker for forespørgslen og har hermed fornøjelsen at fremsende eftersynsrapport og tilbud på lovliggørelse af el-installationer, S.vej 24, ... R.

Pris

Gruppetavle	1.886,00	Kr.
Baggang - teknikskab	8.210,00	Kr.
Baggang	8.462,00	Kr.
Køkken	7.235,00	Kr.
Fordelingsgang	7.849,00	Kr.
Badeværelse ved fordelingsgang	8.307,00	Kr.
Forgang	7.154,00	Kr.
Badeværelse	8.237,00	Kr.
Skur	340,00	Kr.
Carport og over fordør	10.210,00	Kr.
Terrasse	6.353,00	Kr.
Loft over fordelingsgang	8.907,00	Kr.
Udvendig	1.371,00	Kr.
Pris ekskl. moms	84.521,00	Kr. "

Af skønserklæring dateret 21/8 2006 fremgår:

"

Ad 4: Fejl og mangler på el-installationer: Fotos nr. 13, 14, 15, 16, 17 og 18. ...	Ifølge installationseftersyn foretaget af aut. installatørfirma er der ingen tvivl om, at der er udført flere alvorlige fejl og mangler på installationen, både på stærkstrøms- og lavvoltinstallationer. På synsmødet kunne det konstateres, at halogenlamper i bræddeloft i baggang har fremkaldt brændemærker på brædder omkring lamperne og der var tydeligt tegn på nedsmeltning af samlemuffe. Se fotos nr. 17 og 18.

	Skaderne på halogenlamper i lofterne vurderes ikke at have været synlige ved eftersyn. I teknikskab kunne der konstateres mangler og uregelmæssigheder på transformere, samling af ledninger med muffer og løse ledninger og kabler. Se fotos nr. 13 og 14. I tagrum kunne konstateres løse kabler og ledninger samt transformere lidt vilkårligt monteres på gitterspær, jf. fotos nr. 15 og 16.
Ad. 4: Konklusion	Uregelmæssigheder på kabler, ledninger og transformere i teknikskab og i tagrum vurderes at have været synligt ved tilstandsrapportens tilblivelse. Dette sammenholdt med sælgers oplysninger om, at opsætning af spots indv. og udvendig er udført af person(er) uden autorisation, burde have vagt mistanke hos indklagede om, at der udover de synlige fejl måske også kunne være skjulte fejl og mangler.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser	Man kan ikke forvente at en bygningssagkyndig er 'ekspert' i el-installationer i lighed med aut. installatører. Indklagede burde hæfte sig ved, hvad sælger oplyste om ejendommen og sammenholdt dette med, hvad der var synligt, f.eks. sjusket udført el-installationer i teknikskab og tagrum som indikation på andre mulige fejl og mangler. Det havde derfor været mest korrekt at have oplyst dette i rapporten med karakteren UN - bør undersøges nærmere af aut. installatør.

"

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klagerne har i skrivelse af 29/10 2006 til deres advokat anført:

"Det forhold jeg anmelder er ulovlige el-installationer. Det som Nord Forsikrings dækningsansvar skal relateres til er selve ulovligheden af installationen, og ikke hvorvidt det er udført af uautoriserede personer, hvilket jævnført sikkerhedsstyrelsen i sig selv ikke er ulovligt eller hvorvidt jeg burde have set en 'advarselslampe'. Ud fra tilstandsrapporten kan man ikke konkludere at installationen er ulovlig. Dog vil jeg anse forholdene som klart forkert beskrevet, hvilket desuden også er blevet stadfæstet af M.V. under syn og skøn d. 11. August 2006. Nord Forsikrings afvisning af dækningsansvaret strider derfor med ordlyden i forsikringsbetingelserne pkt. 4 som Nord Forsikring selv henviser til."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2006 til nævnet anført:

"Det beror på en åbenlys misforståelse hos klager, når det åbenbart lægges til grund, at en køber i tilstandsrapporten alene skal forholde sig til den bygningssagkyndiges bemærkninger og ikke til oplysninger fra sælger.

Sælgeroplysningerne er ligeværdige oplysninger overfor køber, og de skal tages med samme alvor. Det gælder ikke mindst, når der er tale om, at arbejder, der kræver autorisation, er udført uden autorisation.

Der er en grund til, at lovgiver med formuleringen af spørgeskemaet med sælgeroplysninger har lagt særlig vægt på sælgers oplysning om arbejder, der kræver autorisation.

Det må haves for øje, at uautoriserede installationer pga. deres karakter ofte vil være skjulte for såvel den bygningssagkyndige som for køber.

For en køber skal en sådan sælgeroplysning tænde en 'advarselslampe'. Køber får en viden, og køber bør foranstalte en nærmere undersøgelse, da man ikke kan forlade sig på, at den bygningssagkyndige ved en relativ kort visuel og ikke-destruktiv undersøgelse kan afsløre skader eller ulovligheder ved sådanne installationer.

Samtidig kan man i sagens natur ikke blot 'lukke øjnene' og forvente dækning på ejerskifteforsikringen, når man konkret er advaret.

Det skal tillige haves for øje, at klager selv oprindelig er uddannet elektriker, og derfor selv kender betydningen af korrekt udførelse af sådanne arbejder.

Klager omtaler et såkaldt 'kvalitetsmærke', hvor sælger skulle have oplyst, at der ikke er ulovlige el-installationer. Kvalitetsmærket er ikke en del af tilstandsrapporten og har ikke noget med ejerskifteforsikringen at gøre. Kvalitetsmærket kendes ikke af selskabet.

Efter det oplyste har klager i kvalitetsmærket fået en positiv indeståelse fra sælger, som har vist sig at være urigtig, og herfor hæfter sælger i givet fald direkte over for klager.

Det er uoplyst, om klager har forlangt forholdene dækket eller afhjulpet af sælger, men er det ikke allerede er sket, må klager opfordres til straks at gå den vej, og det er vigtigt at det sker, før der fjernes beviser.

Der henvises samtidig til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om garanti jf. pkt. 4, idet selskabet naturligvis ikke kan indestå for garantitilsagn af denne art fra en sælger."

Selskabet har endvidere i skrivelse af 28/11 2006 anført:

"I forbindelse med besigtigelse af bl.a. el-installationen har taksator taget billeder. Ud fra disse billeder kan det konstateres, at der ikke er tale om færdige byggesæt, der kan installeres af ikke sagkyndige.

Det er korrekt, at det fremsendte uddrag fra sikkerhedsstyrelsens publikation omkring stærkstrømsbekendtgørelsen er en ændring fra 2001. Dette betyder imidlertid ikke, at reglerne ikke var gældende før 2001. Vedlagt fremsendes uddrag af stærkstrømsbekendtgørelsen fra 1988 og frem til 2001, som allerede er fremsendt. Det

fremgår, at reglerne omkring belysningsanlæg med lavvoltlamper, ligeledes var gældende i bl.a. 1999. Der fremgår følgende, af elektroinstallatørloven af 1988: Lavvoltbelysningsanlæg udføres ofte med fast monteret materiel (transformere, sikringer, ledninger mm). Hvor der således bliver tale om faste brugerinstallationer kræver elektroinstallatørloven, at arbejdet udføres af en autoriseret elektroinstallatør.

Vi må fastholde, at der er tale om arbejde der kræver autorisation."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 8/2 2007 fremsendt yderligere vedrørende ulovlige el-installationer. I skrivelse af 7/2 fra klagerne hedder det således bl.a.:

"Jeg har foretaget yderligere undersøgelser af el-installationen, og kan konstatere at forholdende er chokerende meget værre end først antaget. Jeg har vedlagt billeder af lav-volts installationen som dokumentation af de faktiske forhold. Billederne er taget i det badeværelse som ligger i forbindelse med soveværelset.

Af billederne fremgår det at der følgende ulovligheder:

- Dampspærren er brudt hvor lamperne er monteret.
- Ledninger er fastgjort med søm.
- Ledningerne er ikke godkendt til 12 VDC installationer, eftersom de ikke er med varmebestandig kappe.
- Der er lavet skjulte samlinger i dåser på loftet (utilgængeligt). Disse samlinger går fra 6 mm² ledning til 0,75 mm² ledning, hvilket betyder at de to ledningsdimensioner ikke har samme kortslutnings- og strømværdier.
- Lav-voltslamperne har været installeret så tæt på 220 VAC installationen at der er tydelige brændemærker på rørene.
- Der er trukket en 2x0,75 mm² lampeledning ind i den faste installation til udsugning i bruseniche.
- Der er monteret løse ledninger i et lampeudtag uden de er aflastede i lampeudtaget.
- Loftdåsen er ikke ført helt ned til loftet, og lampeudtaget er monteret direkte i brandbart materiale.

- Dampspærren er ikke tætnet mod vægge i henhold til bygningsreglementet for småhuse sektion 4.5.4 hvor man finder nedenstående regelsæt gældende 15.09.1998. Udbedring af dette kræver afmontering af alle lofter i huset samt montering af nye lofter. Dog skal det nævnes at det allerede er nødvendigt at nedtage lofter i 4 rum for at udbedre lav-voltsbelysningen eftersom der ikke er adgang til loftet i disse rum. (se bilag …)"

Ad vvs-installationer

Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...	**Ja**	**Nej**	**?**
10. Vvs-installationer			
...			
10.1 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor ofte?			
1-3 gange årligt."			

Af udtalelse fra tømrermester A.T. fremgår:

"**<u>Fejl & defekter vedr. gennemgang af anlæg S.vej 24, ... R.</u>**

Anlægget er ikke tilgængeligt for service, derfor ikke lovmæssigt i orden efter Gasreglement A.

Gashane er ikke tilgængelig. Lovpligtige gaspapir som anvist i Gasreglement A mangles.

Anlægget kan ikke opretholde en rimelig temperatur i huset, der er fejl på rørføring og dårlig blandesløjfe der ikke er tilgængelig for service.

Anlægget er utæt, der fyldes vand på ugentligt.

El til styring er ikke fastgjort.

9. 69.557

Lovpligtigt afløb til sikkerhedsventil mangler, der er fugtskader på varmvandsbeholder.

Aftræk fra kedel er utæt, derfor er der følge skader i kedel.

Undertegnede giver hermed, et overslag på reparation og lovliggørelse af anlægget.

Rørarbejde v. kedel	8.850.-
Dele til rørændring	1.989.-
Nedtagning af kedel samt udskiftning af dele	2.800.-
Dele til kedel:	
Aftræksrør 49361	680.-
Kondensbakke 49281	379.-
Trykbeholder 49077,	1.025.-
Trykprøvning/termografi	2.900.-
Overslag Ekskl. Moms	18.623.-

Af skønserklæring dateret 21/8 2006 fremgår.

"

Ad 3: Fejl og mangler på gaskedelanlæg m.m. Fotos nr. 11 og 12. ...	Som tidligere nævnt er den oprindelige gas-kedel blevet udskiftet i juli 2006, hvorfor klagepunkterne kun fremgår af redegørelse inkl. fotos fra klager samt prisoverslag fra et vvs-firma. Klager afleverede sin redegørelse over varmeinstallationen og hvad der er sket siden indflytningen, vedlagt diverse fotos. ...
Ad. 3. Konklusion:	Der synes ingen tvivl om, at der har været væsentlige fejl og mangler på varmeanlægget jf. det foreviste, men vvs-installationernes funktion falder udenfor eftersynet. Muligvis har der været tegn på skader, såsom rustangreb og begyndende tæringsskader på rør og fittings ved gasfyret, men idet forholdene er udbedret, er det ikke muligt at vurdere, hvad der var synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

"

10. 69.557

Af kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn dateret 1/11 2006 fremgår, at der blev installeret nyt fyr den 13/7 2006.

Af skrivelse af 20/3 2006 fra selskabet til klagernes advokat fremgår:

"Vedr. omforandringer ved vvs-installationer ved VVS-installatør A.T., ... R.

Overslag af (udateret) lyder på i alt kr. 18.623,00 kr. ekskl. moms.
Der er ikke påvist egentlig skade på anlægget, som skønnes at være funktionsdygtig, selv om nogle installationer er udført uhensigtsmæssig.
Vedr. evt. vandtab, så kan der ikke tages stilling til dette, før anlægget er trykprøvet og der er påvist en utæthed i anlægget, som ikke dækkes af anden forsikring (evt. udvidet rørskadeforsikring).
Vedrørende adgang til gashane, her kan omkostningerne til regulering/montering sættes til kr. 6.500,00
Afløb fra sikkerhedsventil anslås til - 2.500,00
Regulering ved trykbeholder - 1.800,00
kr. 10.800,00
+ 25 % moms - 2.700,00
I alt inkl. moms kr. 13.500,00 "

Klagerne har oplyst, at det nedtagne fyr ligger hos tømrermester A.T. og fortsat er tilgængeligt for besigtigelse.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2006 til nævnet anført:

"Klager har valgt at udskifte det 7 år gamle fyr, før det blev fastlagt, hvad der egentligt var galt med det.

Indklagede har flere gange efterlyst en afklaring, og har efter aftale med klager afventet en skriftlig redegørelse fra producenten, men den er ikke kommet.

Iht. forsikringsbetingelserne skal der fra klagers side påvises en egentlig skade eller ulovlighed, og det er ikke sket.

11. 69.557

Der ligger alene en redegørelse fra Naturgas M.-N. jf. bilag ... til klagers skrivelse af 17. september 2006, der ikke giver en nærmere forklaring. Dog oplyses det, at K.J. fra firmaet A. T. har tilbudt at reparere gaskedlen for ca. kr. 8.000, så den kunne køre uden problemer, men det oplyses ikke, hvad reparationen indebar.

Hertil kommer, at klager i tilstandsrapporten blev advaret om, at der blev påfyldt mere vand på anlægget end normalt, og netop en sådan oplysning kunne indikere, at der var og havde været en utæthed.

Der er også her tale om installation, der forudsætter brug af autoriseret installatør, men hvorvidt klager lod oplysningen fra sælger belyse nærmere - eller blot affandt sig med forholdet - er uoplyst."

Af mail dateret 5/7 2006 fra klageren til selskabets direktør fremgår:

"Som opfølgning på vores telefonsamtale d.d. kan jeg hermed oplyse, at jeg pga. problemer med vores varmeinstallation er nødsaget til at få foretaget udbedringer på installationen.

Jeres anerkendte erstatning svarer ikke overens med det prisoverslag som jeg tidligere har sendt til jer. For at have en basis for at opgøre denne sag på et senere tidspunkt vil jeg tilsikre at smeden som laver arbejdet for mig separerer regningen så kun de dele som er anmeldt til Nord Forsikring fremgår på en separat regning."

Klagerne har i skrivelse af 29/10 2006 til deres advokat anført:

"Citat Nord Forsikring: '*Klager har valgt at udskifte det 7 år gamle fyr, før det blev fastlagt, hvad der egentlig var galt med det*.'

Jeg står undrende over for denne kommentar. Da fyret endnu engang gik i stykker 4. juli 2006 drøftede jeg sagen telefonisk med direktør B.B. fra Nord Forsikring som gav grønt lys for en udbedring. Denne telefonsamtale blev fulgt om med en e-mail dateret 5. juli til direktør B.B. fra Nord Forsikring (bilag ...). Der er ingen tvivl om at der lå en klokkeklar aftale om udbedringen.

Citat Nord Forsikring: '*Indklagede har flere gange efterlyst en afklaring, og har efter aftale med klager afventet en skriftlig redegørelse fra producenten, men den er endnu ikke kommet.*'

Nord Forsikring har ikke på noget tidspunkt efterlyst en afklaring, og der er på intet tidspunkt blevet lovet en skriftlig redegørelse fra producenten. Jeg har på mødet 16. August 2006 lovet at videresende den rapport som Naturgas M.-N., Servicefirmaet og producenten (V.) ville udarbejde. Dette var en del af den 'spille med åbne kort' aftale som blev indgået, og er i realiteten ikke en rapport som vedrører Nord Forsikring. Rapporten modtaget 20. August og videresendt til Nord Forsikring pr. e-mail d. 21. august."

Selskabet har hertil i skrivelse af 28/11 2006 til nævnet anført:

"Forsikringstager anfører i sin skrivelse, at direktør B.B. telefonisk har givet tilsagn om udbedring af skade på fyret. Dette er ikke helt korrekt, idet aftalen var at forsikringstageren måtte foretage de for ham nødvendige udbedringer og at selskabet og fst. på et senere tidspunkt, måtte tage stilling til i hvilket omfang denne udbedring skulle fordeles økonomisk.

Det er på møde her på kontoret aftalt, at der skal påvises skade eller ulovlighed på fyret og at vi imødeser undersøgelsesrapport."

Klagerne har i skrivelse af 7/2 2007 bl.a. anført:

"Udskiftning af fyret, samt reparation af varmeinstallationen udgør et beløb på 33.675,00 kr. incl. moms som jeg har betalt til A.T. 19-10-2006 (bilag …). Denne udgift dækker dels udskiftning af fyret og dels udbedring af de forhold som er beskrevet som ulovlige i A.T.'s rapport. Det kan oplyses at jeg selv deltog i udskiftningen af fyret, hvilket har givet en besparelse på ca. 18 svendetimer á 320 kr. + moms (7.200 kr.)

Den oprindelige overslagspris fra A.T. udgør 23.278,75 kr. incl. moms.

Derudover har jeg haft udgifter til reparation på fyret løbende frem til udskiftningen som udgør henholdsvis 785,00 kr. og 3.095,69 kr. (bilag …). Der er i brevet fra Na-

turgas Midt-Nord nævnt yderligere en udgift på 8.000 kr. for at bringe det gamle fyr i funktionel stand.

Jeg mener derfor udskiftning af fyret har været den mest hensigtsmæssige måde at bringe varmeinstallationen i orden både funktionsmæssigt og økonomisk."

Ad tagkonstruktion

Af skønserklæring dateret 21/8 2006 fremgår:

"

Ad. 1. Fejludførelser på undertag: ...	Skotrende imellem de to bygningsafsnit er opbygget af finerplader med påklæbet tagpap. Skotrenden er ikke udført med fald ud til tagnedløb i hver ende og har i stedet lidt fald mod midten, jf. fotos nr. 3. I husets ene afsnit følger lofterne taghældningen, mens der i det andet afsnit (børneafdeling) er udført vandret loft, hvor det er muligt af bese tagrummet. I dette tagrum kan det konstateres, at der ligger finerplader langs udhæng og ind mod skotrenden. Undertaget består af en banevare type Tyvek, som er ført mellem 5-8 cm ud over pap og finerplader mod skotrenden og kun fastholdt med afstandsklodser af finerstykke placeret, hvor lægterne er fastgjort. Undertaget er ikke klæbet fast til tagpappen. Dette er muligt at konstatere indefra i tagrummet og udefra ved at stikke en hånd ind. Se fotos nr. 4, 5 og 6. Undertagets afslutning ved gavl var ikke muligt at undersøge fra tagrum, idet hele gangbroen var fyldt med bohaver, jf. foto nr. 20. Udefra kan det kun undersøges ved af fjerne tagsten, hvoraf de yderste er nedmurede mod de murede fremspring/gesims ved gavlene. Der mangler afdækning på gesims i hjørne mod sydøst, jf. fotos nr. 7 og 8 og afslutningerne mod tagrenderne er udført af fugemasse, jf. fotos nr. 9 og 10.

	Undertaget er ikke forsynet med strammere/fjedre som sikring mod blafring og evt. skader på undertaget ud fra tagstensbindere. Der kunne ses en mindre revne i undertaget i tagrum, men om den stammer fra en tagstensbinder er uvis.
Ad. 1. Konklusion:	Manglende fald på skotrende kan umiddelbart konstateres. I BR-S 98, afsnit 4.5 skal tage have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. I noten i højre side står bl.a. nævnt, at skotrender bør udføres med fald. Mangelfuld afdækning af gesims er synlig ligesom afslutningerne mod tagrenderne er udført med fugemasse. Skotrenden er ikke håndværksmæssigt korrekt udført, idet pladeunderlag og tagpap burde have været ført mindst 2 rk. tagsten op for at sikker sig mod vandindtrængen fra smeltevand efter is og sne. Evt. fejl og mangler på undertaget ved gavlen kan ikke udføres uden destruktivt indgreb. Det er ikke noget krav, at undertaget skal sikres mod blafring, men det burde have været omtalt i tilstandsrapport og herunder henvist til BYG-ERFA blad nr. (27) 97 11 25.

"

Af tilbud dateret 12/2 2006 fra tømrermester A.T. fremgår:

"Ved gennemgang af bygningens konstruktioner den 7.-2.-06, blev der fundet efterfølgende fejl og mangler.

Fejl. 1. Vingetegl og tyvek undertag.

Ved sammenbygningen er tagpap i skotrende ikke ført mere end 5 cm op under tagstenene, og undertaget er ikke fastgjort korrekt ned mod pap i skotrende. Ved gavl er der ikke udført inddækning over murværk, så regnvandet kan frit trænge ned i

mursten, og videre ned i hulmuren, hvilket giver fugtproblemer i værelset. Bindere fra tagsten har naget sig igennem undertaget. Undertaget mangler strammere fra lægter mod undertaget, hvilket giver store støjgener.

Reparation:

Min. 3 rækker tagsten i skotrende skal afmonteres, så undertag og pap m.v. kan rettes og udføres korrekt

Inddækning i gavl udføres.

Undertag repareres.

Der monteres undertagsstrammere.

Overslagspris kr. 55.000,- + moms."

Selskabet har i skrivelse af 20/3 2006 til klagernes advokat givet delvist dækningstilsagn således:

"Ved gennemgang af overslaget kan følgende godkendes med nedennævnte beløb.

Omforandring ved skotrender/sammenbygning	kr.	25.000,00
Afslutninger ved gavltrekanter er udført på normal vis. Der er ingen skader her	-	0,00
Reparation i undertag - anslået	-	5.000,00
Vedr. undertagsstrammere så er der ingen skade og ikke tegn på skade	-	0,00
Vedr. indvendige døre. Der er ingen skade eller tegn på skade	-	0,00
Vedr. følgearbejder efter evt. omforandringer i el-installationerne anslås dette beløb til	-	6.000,00
	kr.	36.000,00
+ 25 % moms	-	9.000,00
Reparation i alt	kr.	45.000,00 "

Klagerne har i skrivelse af 17/9 2006 til deres advokat anført:

"Jeg henholder mig til syns- og skønsrapporten hvori der er konstateret løst undertag, og derved også skader på undertaget pga. gnidninger mod stålbånd. Jeg har ef-

ter syn og skønsrapportens udarbejdelse konstateret skader på undertaget hvor der er slidt hul, og andre steder begyndende slid, men foreløbig uden direkte huller. Der vil dog blive huller i undertaget flere steder med tiden.

For at udbedre disse forhold antager jeg at taget skal tages ned og undertaget skiftes. Udbedringsmetoden må afklares når ankenævnet har taget stilling til erstatningspligten.

Mit erstatningskrav udvides derfor til udbedring af undertaget i hele ejendommen, samt tilbud på udbedring af skotrende dateret 12-02-2006 (bilag ...).

Henvisninger til relevante ankesager: 64.972.

Klagerne har i skrivelse af 29/10 2006 til deres advokat supplerende anført:

"Jeg henviser til forsikringsbetingelserne afsnit 3.1 hvori der står: '*Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele*.' - Der er nu huller i undertaget hvor dette har blafret mod stålbåndene mellem spærene. Der er desuden nærliggende risiko for at der opstår flere huller i undertaget andre steder af samme årsag. (Bilag ...)

Desuden fra forsikringsbetingelserne afsnit 3.2: '*Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser eller andre fysiske forhold i bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt*....' - Når det blæser mere en 10 m/sek. er vi tvunget til at sove i et gæsteværelse i den anden ende af huset pga. støj fra undertaget som banker imod tagstenene. I den del af huset hvor soveværelse befinder sig er loftet ført til kip, og støjgenerne er mere udpræget i den del af huset. Jeg mener det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, at man ikke kan sove i sit soveværelse i blæsevejr."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2006 til nævnet anført:

"Indklagede har i sine skrivelser af 20. marts 2006 og 26. juni 2006 opgjort, hvad der kan dækkes af tømrerarbejder på ejendommen.

Her medregnes forhold omkring skotrenden og en mindre reparation af undertaget med kr. 30.000.

På det foreliggende grundlag fastholdes selskabets afgørelse.

Det bestrides, at der er påvist skade af større omfang, herunder for så vidt angår hele undertaget. Det forhold, at undertaget er løst, er i øvrigt ikke i sig selv ensbetydende med en skade i forsikringsmæssig forstand, hvilket netop bekræftes af skønsmanden i husankenævnssagen, hvor det oplyses, at det ikke er et krav, at undertaget skal sikres mod blafring ..."

Ad badeværelser

Af skønserklæring dateret 21/8 2006 fremgår:

"

Ad 5: Manglende vådrumssikring i badeværelser. ...	Væggene omkring begge badeværelser er murede, vandskurede og malerbehandlet. I børneafdelingens badeværelse har klager efter overtagelsen opsat vægfliser i br-nichen og der er ifølge klager blevet anvendt vådrumsmembran. Væggene i forældreafdelingens badeværelse står som ved overtagelsen med de vandskurede vægge, der er malet uden anvendelse af vådrumssikring også i br-nichen. Der kunne ikke måles fugt på bagside af væg mod br-nichen.
Ad 5. Konklusion	Huset er opført i 1999, hvor BR-S 98 afsnit 4,6 vedr. vådrum var gældende. Her henvises til SBI-anvisning 189. Under vandtætning side 80-81 oplyses, at bl.a. vægge af tegl kan være vandsugende og sådanne materialer bør derfor i de mest udsatte områder have

	en vandtæt overfladebehandling.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Idet ordet '**bør**' anvendes må det tolkes således, at det ikke var noget krav på opførelsestidspunktet. Der vurderes derfor ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side ved ikke at omtale det i sin rapport.

"

Af skrivelse dateret 17/9 2006 fra klagerne til deres advokat fremgår:

"Det er konstateret af undertegnede og tømrermester A.T. at SBI anvisning 189 som var gældende på opførelsestidspunktet ikke er overholdt.

Der er konstateret skader på malede overflader og fuger, som er blevet værre og værre siden indflytningstidspunktet.

...

Henvisninger til relevante ankesager: 61.621."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2006 til nævnet anført:

"Selskabet har på baggrund af en besigtigelse anerkendt at dække udgift i forbindelse med aftræk på kr. 1.875,00 jf. skrivelser af 20. marts og 26. juni 2006, men herudover er der ikke påvist en skade i forsikringsmæssig henseende."

Ad indvendige døre

Af skønserklæring dateret 21/8 2006 fremgår:

"

Ad 2: 3 indvendige døre. ...	Karmene på 3 indvendige døre står ikke helt i lod og har et udsving på 5-8 mm i højden. Derved lukker eller åbner dørene af sig selv, ikke voldsomt, men stille. Dørene går ikke i indgreb derved. Det vedrører dørene mellem bryggers og køkken, dør mellem stue og so-

	veværelse samt døren til badeværelse (børneafd.).
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vurderes bagatelagtigt. Der er ikke sket nogen skade på dørene, men det kan være generende. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side, idet sådanne bagatelagtige forhold ikke kan forventes registreret ved gennemgangen.

"

Af tilbud dateret 12/2 2006 fra tømrermester A.T. fremgår:

"***Fejl: 2. Indvendige døre***

3 stk. indvendige døre er ikke monteret i lod, hvilket bevirker at dørene enten lukker sig selv, eller de åbner sig i 90 grader.

Reparation:

3 stk. indvendige døre afmonteres og genmonteres korrekt og med nye gummifuger.

Overslagspris kr. 4.000,- moms."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2006 til nævnet anført:

"Der er ikke påvist en skade i forsikringsmæssig henseende.

Skønsmanden i husankenævnssagen omtaler forholdet som bagatelagtigt og oplyser at dørene er uden skade."

Ad udgifter til sagkyndig bistand.

Klagerne har opgjort deres krav således:

"**Ekspertbistand og andre udgifter.**

Advokatbistand (**anslået**)	+ moms	**kr. 10.000,00**	**kr. 2.500,00**	**kr. 12.500,00**
El-rapport fra YIT iflg. bilag.	+ moms	kr. 1.775,00	kr. 443,75	kr. 2.218,75
Tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med inspektioner				
- Vvs-inspektion 1/2 dag				
- Tømrer inspektion 1/2 dag				

20. 69.557

- Nord forsikring taksator inspektion 1/2 dag							
- El-inspektion 1/2 dag							
- Nord forsikring el-rapport 1/2 dag							
- Møde hos Nord Forsikring 1 dag							
- takst 2,000 kr. pr. dag	momsfri	kr.	5.000,00	kr.	0,00	kr.	5.000,00
Kørsel i forbindelse med inspektioner							
- 6 dage a 2x37 km							
- Møde hos Nord Forsikring 2x70 km							
- takst 3,13 kr. pr. km	momsfri	kr.	1.827,92	kr.	0,00	kr.	1.827,92

"

Klagerne har i skrivelse af 17/9 2006 til deres advokat anført:

"Jeg er indstillet på at der vil foregå korrespondance og teknisk gennemgang af ejendommen, med en sag af denne karakter, men Nord Forsikrings useriøse behandling af sagen har forårsaget, at jeg har været nødsaget til at bruge urimelig meget tid på denne sag. Jeg ønsker derfor at Nord Forsikring skal kompensere for de udgifter som er direkte dokumenterbare. Der ligger mange timers brevveksling, og undersøgelse af ankesager osv. som ikke er opgjort.

Det har været nødvendigt at få foretaget inspektioner af fagfolk på henholdsvis el og vvs. Begge er foretaget på foranledning af Nord Forsikring, og derfor bør Nord Forsikring dække disse udgifter.

Eftersom der ved 3 lejligheder har været kortslutning med efterfølgende brand i el-installationerne, har jeg følt mig nødsaget til at rekvirere advokatbistand. Dette har vist sig også at være nødvendigt i andre aspekter af sagen, eftersom Nord Forsikring har haft utroligt lange responstider, og efter min klare opfattelse har trukket sagen unødvendigt i langdrag.

Jeg fastholder mit erstatningskrav i henhold til vedlagte opgørelse (bilag ...).

Henvisninger til relevante ankesager:

50.708
57.986
61.621

64.748
65.438
66.464
65.494
65.746
65.774
65.945
66.972"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/10 2006 til nævnet anført:

"Klagers uspecificerede krav bestrides, og der henvises til, at selskabet har haft taksator ude og besigtige de anmeldte skader, hvorefter klager er blevet informeret.

At klager har valgt at involvere en række sagkyndige må stå for klagers egen regning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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

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

beskrivelsen er misvisende 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.

...

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

12. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet med denne dækning.

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standard-dækningen for ejerskifteforsikring:

12.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

12.2.

Ulovlige vvs- og el-installationer i strid med bygningslovgivningen eller byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

12.4.

Den manglende funktion af vvs-, el-, kloak- og stikledningsinstallationer. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning over en tegnet bygningsforsikring."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det forhold, at sælgeren af ejendommen har oplyst, at spot-installationen er udført af person uden autorisation ikke bevirker, at klageren er relevant advaret om de massive problemer med el-installationen, jf. herved også, at syns- og skønsmanden i sagen ved Ankenævnet for Huseftersyn har udtalt, at forholdene burde være givet karakteren "UN". Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende, at de ulovlige el-installationer udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder det på baggrund af udtalelsen fra tømrermester A.T. sammenholdt med skønserklæringen godtgjort, at fyret var behæftet med væsentlige fejl og mangler. Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at selskabet telefonisk har afgivet tilsagn om at dække udskiftning af fyret. Nævnet finder imidlertid, at klagerne kun har krav på udgift til reparation, da det ikke på det foreliggende grundlag kan anses for godtgjort, at skaderne på fyret har nødvendiggjort en udskiftning.

Vedrørende tagkonstruktion finder nævnet, at selskabet skal betale for reparation - bortset fra montering af undertagsstrammere - som angivet i tømrermester A.T.'s tilbud af 12/2 2006. Nævnet kan ikke prisfastsætte denne reparation.

Vedrørende badeværelser finder nævnet navnlig med henvisning til skønserklæringen dateret 21/8 2006 ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge selskabet at yde dækning udover det tilbudte beløb til aftræk.

Vedrørende indvendige døre finder nævnet, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at selskabet skal dække den dokumenterede udgift til el-eftersyn. Nævnet finder derudover, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for udgifter til sagkyndig bistand eller erstatning for tabt arbejdsfortjeneste eller kørsel.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nord Forsikring as, skal anerkende at dække udgift til lovliggørelse af el, reparation af fyr samt udgift til el-eftersyn. Endvidere skal skaderne i tagkonstruktionen for så vidt angår skotrender og fastgørelse af undertag repareres i overensstemmelse med tømrermester A.T.'s tilbud af 12/2 2006. Montering af undertagsstrammere kan dog ikke kræves erstattet.

Klagen kan derudover ikke tages til følge.

J. Hermann