780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.995:

xxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader. Der klages endvidere over selskabets sagsbehandling.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1997, og at klagerne erhvervede ejendommen, som tidligere har været anvendt som sommerhus, pr. 15/2 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 3/2 2005.

De første skader blev anmeldt til selskabet den 7/5 2005. Derudover er der anmeldt skader den 31/5 2005 og i forbindelse med klagen til ankenævnet.

Der har i forbindelse med sagen været afholdt syn og skøn, jf. retsplejelovens § 343

Ad selskabets sagsbehandling

Klagernes advokat har i klageskrivelse dateret 5/1 2006 anført:

> "Indledningsvis skal det bemærkes, at jeg tager forbehold for at komme med yderligere bemærkninger/begrundelser for de enkelte forhold, idet DB [Dansk Boligforsikring A/S] ikke har afgivet nogen begrundelse for deres afslag på forsikringsdækning, hvorfor det pt. er uklart, på hvilket grundlag og med hvilken begrundelse DB giver afslaget.

Endvidere tages der forbehold for at gøre yderligere erstatningskrav gældende, idet mine klienter som følge af den manglende udbedring af flere af de mangelfulde forhold ved ejendommen løbende har mærkbare ekstraomkostninger ved ejendommens drift og ved at bo i ejendommen.

Det bemærkes, at mine klienters økonomi er trængt og, at den ene af dem lider af en depression, som kan risikeres forværret som følge af den langvarige og omkostningstunge tvist i anledning af manglerne ved ejendommen, som tillige generer og vanskeliggør mine klienters hverdag.

Der tages desuden forbehold for at gøre erstatningskrav gældende mod DB for mine klienters omkostninger til supplerende syns- og skønserklæring, advokatomkostninger og for psykiske problemer mine klienter er/bliver påført, som følge af DB's sagsbehandling.
…
DB har undervejs i forløbet fået udarbejdet en besigtigelsesrapport, som mine klienter ikke har kunnet opnå nogen form for aktindsigt i. Endvidere har DB forekommet mine klienter at være uvillige til at nå til en forligsmæssig løsning. Der henvises til vedlagte kopier af dele af korrespondancen i sagen, se bilag ..

Da tvisten vedrører mange byggetekniske forhold, begærede jeg på mine klienters vegne retten i R. om anticiperet bevisførelse i form af en syns- og skønsforretning, jf. retsplejelovens § 343.

Dette var samtidig endnu et forsøg fra mine klienters side på at opnå en forligsmæssig løsning - denne gang via en uvildig sagkyndig vurdering af manglerne og af udbedringsomkostningerne.

Da parterne var enige om skønstemaet og valget af skønsmand, blev skønsforretningen afholdt, og skønsrapporten er vedlagt som bilag ..

Uagtet skønsrapportens konklusioner har DB kun anerkendt to af manglerne, og der er således fortsat tvist vedrørende omfanget af forsikringsselskabets pligt til at dække de øvrige konstaterede mangler ved ejendommen, og jf. bilag .. fra DB's advokat, synes yderligere dialog at være formålsløs, hvorfor denne klage nu er nødvendig."

Selskabets advokat har her over for i skrivelse af 18/1 2007 til nævnet redegjort for sagsgangen og har i tilknytning hertil anført:

"Idet der foreligger syns- og skønserklæring i sagen er de foreliggende besigtigelsesrapporter ikke fremlagt.

Med henvisning til ovennævnte bemærkes, at indklagede i hele sagens forløb har foretaget en ordentlig og faglig korrekt sagsbehandling, og det forhold at klagerne er utilfredse med de trufne afgørelser er naturligvis beklageligt, men ikke et forhold som berettiger klagerne til at bestride at de har fået en faglig korrekt sagsbehandling, herunder bestride at have fået en begrundelse for de meddelte afslag.

Endvidere har indklagede med beklagelse noteret, at den ene af klagerne lider af en depression, men indklagede finder det ganske urimeligt og usagligt, at klagernes advokat bruger dette i et forsøg på at påvirke klagesagens udfald.

> Sagens forløb må således efter indklagedes opfattelse desværre tilskrives, at klagerne som vel at mærke har været bistået af advokat i det meste af sagens forløb har en ganske urealistisk forventning til hvad der dækkes under en ejerskifteforsikring."

Ad ansvarsfraskrivelse i købsaftalen

I skødet er angivet:

> "Køber er bekendt med, at sælger har overtaget ejendommen ved arveudlæg og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, kap. 1. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse."

Selskabets advokat har i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet i tilknytning hertil anført:

> "På den baggrund gøres det generelt gældende, at det ved fastlæggelse af den tærskel, som man skal over for at der foreligger en dækningsberettiget skade bør tage højde for ovennævnte forhold, således at der i en sag som nærværende skal mere til, for at der foreligger en dækningsberettiget skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet køber allerede ved sin underskrift på købsaftalen har meddelt accept af at købers tålegrænse er højere, end hvis der havde været tale om '*almindelig ejendomshandel*'."

Klagernes advokat har her over for i skrivelse af 2/3 2007 til nævnet anført:

> "Ansvarsfraskrivelsen angår kun forholdet mellem køber og sælger, og vedrører kun de mangler, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, kap. 1.
>
> Den pågældende ansvarsfraskrivelse er således efter min opfattelse uden betydning i forholdet mellem køber og ejerskifteforsikringsselskabet.
>
> Købers tålegrænse skal heller ikke af den grund være højere i forhold til ejerskifteforsikringsselskabet end, hvis der havde været tale om en almindelig ejendomshandel."

Ad forhold 1, afløbsinstallationer

I skønserklæring dateret 13/11 2006 er det oplyst, at skønsmanden har ladet foretage en opgravning for at klarlægge, hvor kloakledningen befinder sig. Der er herefter detaljeret redegjort for konstruktion, og skønsmanden vurderer, at afløbssystemet ikke er udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet. I erklæringen er angivet:

> "Skønsmanden har ladet foretage en opgravning i ejendommens udhus for at klarlægge hvor kloakledningen befinder sig. Ejendommens hovedkloakledning kommer ud af husets vestgavl ca. 1,5 m fra nordfacaden, og er beliggende ca. 1,15 m under sokkeloverkant.

4. 70.995

Herfra føres kloakledningen ud i ejendommens septiktank der er placeret ca. 0,80 m fra garagens vestfacade.

I septiktanken er der tilsyneladende 2 indløb og et afløb, hvoraf kun det ene tilløb er i brug. Septiktanken er udført som en 1,0 m betonbrønd med en dybde på ca. 1,50 m uden bund. Fraløbet er dykket ca. 30 mm i forhold til indløbet, hvilket er mindre end de anbefalede 50 - 100 mm.

Fraløbet er ført via Ø110 PVC kloakledning ud i haven og udmunder ca. 5,50 m mod nord i terrænoverfladen.
Afløb fra tagvand udmunder samme sted i terrænniveau.
Der var ikke udført sivedræn på afløbssystemet.
Der var ingen udluftning af brønden.
Skønsmanden har beregnet volumen af septiktanken til ca. 785 l under fraløbet, hvilket ikke svarer til de ca. 2000 l der anbefales i normen for mindre afløb. Dette betyder at tanken skal påregnes tømt ca. 3 gange om året frem for ca. 1 gang.

Med baggrund i ovennævnte vurderer skønsmanden ikke, at afløbssystemet er udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet."

I supplerende skønserklæring dateret 12/2 2007 er angivet:

"Af 'Ansøgning om tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg' i bilag .. fremgår, at grundvandsspejlet er pejlet til at befinde sig ca. 1,10 m under terræn.
Da underside af et siveanlæg skal placeres minimum 1,0 m over grundvandsspejlet vurderer skønsmanden, at det i dette tilfælde vil være nødvendigt at etablere et siveanlæg med tryksiverør placeret i en sandmile for at anlægget vil være udført efter gældende regler.

Skønsmanden vurderer, at følgende arbejder skal udføres:

1. Eksisterende brønd og kloakledning opgraves og fjernes.
2. Der udføres ny trekammertank med integreret pumpebrønd.
3. Tanken forsynes med tæt dæksel i terrænniveau.
4. Der udføres afgravning og opbygning af sandmile i haven.
5. Der udføres tryksiverør fra pumpebrønd til sandmile.
6. Der udføres regulering og tildækning af mile med muldjord.

Ovennævnte arbejder kræver ansøgning og godkendelse hos respektive myndigheder.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 50.000,00 excl. moms
Kr. 62.500,00 incl. moms

Skønsmanden anser en udbedring for påkrævet, idet det nuværende system ikke opfylder kravene til nedsivningsanlæg.
Da skønsmanden endvidere vurderer, at det ovenfor beskrevne anlæg også skulle have været udført i forbindelse med opførelsen af ejendommen, og at dette anlæg opfylder såvel dagældende krav som nugældende krav, vil forbedringsdelen kunne sættes til den over de forløbne 9 års afskrivning.

Med baggrund i ovennævnte og ejendommes alder på ca. 9 år vurderer skønsmanden, at forbedringen vil udgøre ca. 30%.

Kr. 15.000,00 excl. moms
Kr. 18.750,00 incl. moms."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften fuldt ud. Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 bl.a. anført:

"Da mine klienter har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i DB, som bl.a. både omfatter ulovlige installationer på opførelsestidspunktet, installationers manglende funktionsduelighed og lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen, er der efter min vurdering tale om en dækningsberettiget skade. Der henvises til bilag .., punkt 15.1, 15.2 og 15.4.

Endvidere ses der ikke at fremgå noget i huseftersynsrapporten, BBR- ejermeddelelsen eller i de øvrige handelsdokumenter om, at der er tale om ulovlige kloakinstallationer, ligesom der desuden intet ses at være beskrevet om problemer med kloakforholdene.

Sælger har derimod i købsaftalen under punkt 14 vedrørende septiktank/kloakforholdene bl.a. oplyst, at 'Sælger oplyser, at kloakforholdene i dennes ejertid har fungeret uden unormale gener'... 'Sælger oplyser, at der pt. ikke sælger bekendt, er stillet krav til ændring af eksisterende anlæg', jf. bilag ..

Mine klienter har således kun haft grund til at tro, at de eksisterende forhold omkring septiktank/kloakforhold både på opførelsestidspunktet og på tidspunktet for handlens indgåelse var fuldt lovlige, og at installationerne var fuldt funktionsduelige. ,

Allerede på denne baggrund er mine klienter efter min klare opfattelse berettiget til som minimum at få en erstatning på 40.000,- kr. inkl. moms.

Men mine klienters krav på erstatning for de mangelfulde og ulovlige kloakforhold er i størrelsesordenen omkring 75.000,- kr., idet der ifølge vedlagte kopi af S. Kommunes udlednings- og nedsivningstilladelse for ejendommens husspildevand på grund af terræn- og grundvandsforholdene stilles krav om, at anlægget etableres i en mile, og at alt spildevandet skal renses i en bundfældningstank med 2 eller 3 kamre, inden det ledes til nedsivningsanlægget. Der henvises til bilag ..

Etableringen af en mile og bundfældningstank er således en noget dyrere løsning end den af skønsmanden foreslåede, men løsningen er ifølge kloakmester O.N., Ø., som har udarbejdet planen/tegningen over kloakforholdene og ansøgningen til kommunen, nødvendig på grund af terræn- og grundvandsforholdene. Kloakmesterens tilbud på arbejderne med lovliggørelsen af de udvendige kloakforhold beløber sig til omkring ca. 75.000,- kr. Kloakmesterens tilbud eftersendes.

Supplerende spørgsmål vedrørende kloakforholdene agtes fremskaffet, jf. mit udkast til supplerende spørgsmål vedlagt som bilag ..

Mine klienters krav er derfor foreløbigt omkring 75.000,- kr. Det endelige krav fremsættes, når nævnte tilbud sammenholdt med den supplerende skønserklæring er tilvejebragt.

Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at det er min klare opfattelse, at der ikke skal foretages reduktion i et erstatningsbeløb til udbedring af kloakforholdene svarende til en eventuel forbedring af de eksisterende kloakforhold, idet udbedringerne må anses for nødvendige for at lovliggøre ejendommens kloakforhold.

Dertil kommer, at mine klienter har erhvervet ejendommen i den berettigede tro, at ejendommens kloakforhold var lovlige og fuldt funktionsdygtige, og det skal ikke komme mine klienter til skade, at der måtte være kommet nye krav til kloakinstallationerne siden opførelsestidspunktet."

Selskabets advokat har her over for i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. og anført:

"Udgangspunktet er således at pågældende forhold ikke er omfattet af dækningen jf. hermed i øvrigt AK 58.207 samt AK 67.831.

Af policen for ejerskifteforsikringen … fremgår endvidere, at forsikringen er tegnet med udvidet dækning, hvilket indebærer at visse forhold på grunden er dækket jf. de alm. forsikringsbetingelser pkt. 15.4.

Udvidelsen vedrører imidlertid alene ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen, og udvidelsen omfatter således ikke det af klagerne påtalte forhold."

Klagernes advokat har i skrivelsen af 2/3 2007 til nævnet supplerende anført:

"Skønsmanden har i den supplerende skønserklæring oplyst, at der efter hans vurdering skal udføres en ny trekammertank med integreret pumpebrønd med tæt dæksel i terrænniveau i stedet for den eksisterende brønd og kloakrør, som skal fjernes. Der skal desuden opbygges en sandmile i haven, som skal tildækkes med muldjord, og der skal udføres tryksiverør fra pumpebrønden og til sandmilen.

Først når disse arbejder er udført, vurderer skønsmanden, at afløbsforholdene er lovlige.

Skønsmanden har desuden vurderet, at ovennævnte arbejder kan udføres for 62.500,- kr. inkl. moms.

Mine klienters krav på erstatning for de mangelfulde og ulovlige kloakforhold er således som minimum 62.500,- kr. Men idet det af skønsmanden oplyste beløb ifølge mine oplysninger fra en lokal kloakmester en noget lavt sat, skal jeg anmode om, at nævnet pålægger forsikringsselskabet at betale efter regning - uanset udbedrings beløbet måtte være en del større end 62.500,- kr.

Det fastholdes, at de pågældende afløbs-/kloakforhold er omfattet af dækningen, og at der ikke skal ske reduktion i erstatningsbeløbet pga. alder.

Det bemærkes dertil, at der dels er tale om udbedring af ulovlige forhold og dels, at forbedringen set i forhold til ejendommens alder ikke udgør over 30 %.

Der tages tillige forbehold for at gøre yderligere erstatningskrav gældende, såfremt der måtte vise sig ekstraomkostninger ved anlæggets etablering og sammenkobling med de eksisterende kloakinstallationer."

Selskabets advokat har i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført:

"I fald Ankenævnet måtte vurdere, at min klient i relation til dette forhold er pligtig at udbetale et beløb til forsikringstagerne bemærkes, at skønsmanden vurderer, at det vil være nødvendigt at etablere et siveanlæg med tryksiverør placeret i en sandmile, for at anlægget vil være udført efter gældende regler, i hvilken forbindelse det vurderes, at de samlede udbedringsomkostninger andrager kr. 62.500,00 inkl. moms.

Skønsmanden vurderer samtidig, at en gennemførelse af den foreslåede metode til udbedring vil indebære en forbedring på ca. 30 %, hvorfor det maksimale beløb som forsikringstager har krav på i anledning af forholdet udgør kr. 43.750,00 med fradrag af gældende selvrisiko."

Ad forhold 2, åbninger/fuger over vinduer og

forhold 8, manglende armerede teglbjælker over vinduer

I tilstandsrapporten dateret 3/2 2005 er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.2 Vinduer	K2	Overfaldebehandlingen er afskallende og skadet, vinduesrammer er partielt opfugtede, enkelte søm er udragende i glaslister. "

I skønserklæring dateret 13/11 2006 er bl.a. angivet:

"Skønsmanden kunne konstatere åbninger/fuger over vinduerne op mod vinduesoverliggeren og ud til hulrummet i hulmuren.
Der har forud for skønsmandens besigtigelse blevet demonteret afdækningslister fra vinduernes overkarm og op mod vinduesoverliggeren, således at åbningerne var synlige. Sagsøger har selv isoleret for at undgå kuldenedfald.

Skønsmanden vurderer, at der skal foretages en isolering af fugerne hvorefter afdækningslisterne kan genmonteres.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 5.000,00 excl. moms
Kr. 6.250,00 incl. moms

Skønsmanden vurderer, at det har en forbedringsværdi, idet tiltaget har isolerende virkning, og på baggrund heraf vurderes forbedringen til:

Kr. 2.000,00 excl. moms

Kr. 2.500,00 incl. moms

Da der som nævnt har været monteret afdækningslister foran åbningerne/fugerne vurderer skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige ved en visuel besigtigelse har kunnet se det omtalte forhold.
Skønsmanden vurderer derfor, at forholdet ikke vil fremgå af en tilstandsrapport.

Skønsmanden vurderer ikke, at det vil være normalt at der forekommer uisolerede åbninger/fuger over vinduerne i en ejendom med en alder på ca. 9 år, ej heller såfremt der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
…
Skønsmanden vil anføre, at den rigtige betegnelse for de omtalte jerndragere er armerede teglbjælker.

Skønsmanden kunne konstatere, at der var revnedannelser i fugerne over det første murede skifte over alle vindues- og dørhuller. Skønsmanden kunne ligeledes se, hvor studsfugen var blevet udkradset, at der ikke var anvendt armerede teglbjælker over åbningerne.
Skønsmanden vurderer, at følgende arbejder skal udføres:

1. Nedtagning af de murede skifter over vinduer og døre.
2. Oplægning af armerede teglbjælker og opmuring af de ovenfor liggende skifter.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 28.000,00 excl. moms
Kr. 35.000,00 incl. moms

Skønsmanden vurderer ikke, at der er anvendt korrekte overliggere over vindues- og døråbninger i facaderne. Skønsmanden vurderer, at der er foretaget opmuring uden overliggere, og at disse efterfølgende delvis bliver understøttet af vindues- og dørrammerne.

Skønsmanden vurderer derfor, at konstruktionen ikke kan betegnes som værende udført håndværksmæssigt korrekt.

Skønsmanden mener, at det er normalt at anvende armerede teglbjælker over vindues- og døråbninger.

Skønsmanden vurderer at skaden allerede er indtruffet, idet der findes revnedannelser i fugen umiddelbart over 1. skifte. Skønsmanden vurderer også, at skaden kan udvikle sig som tiden går."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække de af skønsmanden anslåede udgifter. Advokaten har anført, at oplysningerne i tilstandsrapporten er misvisende. Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 anført:

"Der er således efter min opfattelse klart tale om en dækningsberettiget skade og skjult mangel ved ejendommen, som var til stede, da mine klienter købte ejendommen.

For så vidt angår beløbets størrelse skal det bemærkes, at det af skønsmanden fastsatte beløb på 6.250,- kr. inkl. moms ikke skal reduceres, idet udbedringen ikke udgør en forbedring sket i forhold til i hvilken stand køberen med rette kunne forvente at ejendommen var i, da de erhvervede den.

Mine klienter burde derimod ud over udbedringsomkostningerne tilkendes en erstatning svarende til de skønnede ekstraomkostninger de siden overtagelsen og indtil isoleringen bliver foretaget har haft som følge af den manglende isolering over vinduerne i stueetagen."

Selskabets advokat har her over for i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har fundet det mest hensigtsmæssigt at kommentere pågældende forhold samlet, og skal på vegne af indklagede bemærke, at skønsmanden som svar på spørgsmål 3 har vurderet, at der kan konstateres åbne fuger over vinduerne op mod vinduesoverliggeren og ud til hulrummet i hulmuren, hvilket forhold ifølge skønsmanden bør udbedres, idet de samledes udbedringsomkostninger samtidig anslås til kr. 6.250,00 inkl. moms.

Endvidere har skønsmanden som svar på spørgsmål 12 … vurderet, at der ikke er anvendt korrekte overliggere over vindues- og døråbninger i facaderne, og udbedringsomkostningerne anslås vedr. dette forhold til samlet kr. 35.000 inkl. moms.
…
I tilknytning hertil henledes opmærksomheden på, at klagerne erhvervede ejendommen fra et dødsbo, samt at der ved prisfastsættelsen af ejendommen blev taget hensyn til ansvarsfraskrivelsesklausulen, som indeholdt i såvel købsaftalen som skødet.

Ydermere fremgår det af salgsopstillingen fremlagt som sagens bilag .. at:

'Der må påregnes en del vedligehold idet ejendommen har været ubeboet en tid.'

Set i sammenhæng med bemærkningerne i tilstandsrapporten ud for bygningsdel 3.1 gøres det følgelig gældende, at det af klagerne anmeldte forhold (pkt. 3 og 12 i skønsrapporten) ikke udgør en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdene ikke går væsentligt ud over hvad klagerne måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, salgsopstillingen samt købsaftalen ligesom klagerne ikke har påvist, at forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

Klagernes advokat har i skrivelsen af 2/3 2007 til nævnet supplerende anført:

"De af L.H.A. fremhævede dele af huseftersynsrapporten har efter min opfattelse intet som helst at gøre med, at der mangler isolering i fugerne omkring vinduerne. Det er heller ikke et udtryk for oplysninger som gør, at køberne burde have blevet opmærksom på den manglende isolering. Det fremhæves igen, at den manglende isolering rundt ved vinduerne var skjult både for den byggesagkyndige og så meget des do mere for køberne.

Manglende isolering rundt ved vinduerne skjult bag ved afdækningslister, er en unormal byggemetode i forbindelse med ejendommens opførelse, og har ikke noget med påregnelig vedligeholdelse af ejendommen at gøre.

Manglen har betydning for ejendommen, idet manglende isolering rundt om vinduerne er en fejlkonstruktion som giver et uhensigtsmæssigt kuldeindfald i huset, med deraf følgende

varmespild og træk, ligesom kuldeindfaldet må antages at formindske vinduesrammernes levetid, idet disse er af træ.

Det er således fortsat min opfattelse, at mine klienter skal have fuld erstatning for udbedringen af manglen på minimum 6.250,- kr."

Ad forhold 3, manglende vådrumsbehandling i badeværelse og bryggers

Klagernes advokat har frafaldet dette punkt.

Ad forhold 4, mangler ved gulvafløb i badeværelse og bryggers

I skønserklæring dateret 13/11 2006 er angivet:

"Skønsmanden kunne konstatere, at der i badeværelset var anvendt en bundventil til f.eks. et badekar som 'gulvafløb'.
Iflg. gældende forskrifter på opførelsestidspunktet skulle der anvendes godkendte materialer til indbygning i gulvkonstruktioner.

Skønsmanden vurderer ikke, at den anvendte bundventil kan betragtes som et korrekt og godkendt udført afløb.

I bryggers blev der ikke forevist skønsmanden noget gulvafløb, men derimod et afløb med tilslutningsmulighed for en vaskemaskine.
Skønsmanden kunne ikke konstatere hvorvidt der under senere monterede skabe eller maskiner skulle befinde sig et gulvafløb.

Skønsmanden vurderer, at det ville have været normalt at anbringe et gulvafløb i et bryggers. Det er tilladeligt at tilslutte vaskemaskinens afløb til et rør der er tilsluttet kloaksystemet via en vandlås. Skønsmanden kan ikke uden yderligere undersøgelser fastlægge hvorvidt afløbet har en vandlås under gulvet.

Skønsmanden vurderer at følgende arbejder skal udføres for at udføre korrekte gulvafløb:

1. Gulvklinker og gulv opbrydes i nødvendigt omfang.
2. Der monteres nyt gulvafløb med tilslutning til kloak.
3. Der monteres gulvklinker på gulv.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 8.000,00 excl. moms
Kr. 10.000,00 incl. moms

Skønsmanden vurderer ikke, at det fremgår af tilstandsrapporten, at afløbet fra brusenichen ikke overholder gældende krav til såvel godkendelser som tæthed til omgivende bygningsdele. Skønsmanden vurderer derfor, at teksten ikke er retvisende for afløbene i badeværelset.

Skønsmanden vurderer ligeledes, at der kunne være anført en bemærkning i tilstandsrapporten om det manglende gulvafløb i bryggers."

11. 70.995

I supplerende skønserklæring dateret 12/2 2007 er angivet:

> "Skønsmanden har oplyst følgende i skønserklæringen af den 13. november 2006:
> I bryggers blev der ikke forevist skønsmanden noget gulvafløb, men derimod et afløb med tilslutningsmulighed til en vaskemaskine.
> Skønsmanden kunne ikke konstatere hvorvidt der under senere monterede skabe eller maskiner skulle befinde sig et gulvafløb.
>
> Skønsmanden har derfor alene angivet udgiften til etablering af nyt gulvafløb i badeværelset.
>
> Skønsmanden vurderer, at gulvafløb i bryggers kan udføres for:
>
> **Kr. 5.000,00 excl. moms**
> **Kr. 6.250,00 incl. moms**
>
> Skønsmanden vurderer, at gulvafløb i badeværelse kan udføres for:
>
> **Kr. 8.000,00 excl. moms**
> **Kr. 10.000,00 incl. moms**"

Selskabet har i skrivelse af 8/11 2005 til klagernes advokat bl.a. anført:

> "For så vidt angår manglende tætning i bruseniche-væg omkring rørgennemføring til blandingsbatteri og omkring afløb i gulv fra badekar, idet krav opstillet BR-S 85 ikke ses opfyldt, godkender Dansk Boligforsikring A/S herved anmeldte forhold som dækningsberettiget til udbedring med følgende forbehold:
>
> Selskabets taksator har vurderet, at udbedring foretaget ved:
>
> Fugning med elastisk fugemasse omkring rørgennemføring til blandingsbatteri og omkring afløb i gulv fra badekar."

Klagernes advokat har anført, at klagerne har krav på dækning for utætheder i bruseniche, hvorved det er anført, at selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende.

Klagernes advokat har i skrivelsen af 2/3 2007 til nævnet supplerende anført

> "Skønsmanden har vurderet, at gulvaløbet i badeværelset kan udbedres for 10.000,- kr. og, at gulvafløbet i bryggerset kan udbedres for 6.250,- kr., hvorfor mine klienters krav for udbedringen af disse to forhold som minimum er 16.250,- kr."

Selskabet har på baggrund af udtalelsen i skønserklæringen dateret 13/11 2006 anerkendt at dække afløb i badeværelse, men afvist at dække afløb i bryggers. Selskabets advokat har anført, at det ikke af skønsrapporten fremgår, at skønsmanden har konstateret forhold, der gør en udbedring i relation til afløb i bryggers nødvendig.

Ad forhold 5, garagetagets manglende anvendelsesmulighed som tagterrasse

I ejendomsmæglerens boligpræsentation er angivet: "1. sal indeholder: stue hvorfra der er udgang til tagterrasse". Nævnet har fået forelagt fotografiet fra salgsopstillingen. Den angivne tagterrasse er beliggende på taget af ejendommens garage med udgang fra 1. sal i ejendommen. I BBR-ejermeddelelsen er angivet:

"Bebygget areal for bygningen	97 kvm
Antal etager: 1 (excl. tagetage og kælder)	
Tagetagens samlede areal	97 kvm
Tagetagen er ikke udnyttet	
Der er ikke kælder	
Samlet boligareal i bygningen	97 kvm "

I tilstandsrapporten dateret 3/2 2005 er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er slidskader i tagdækningen. Note: Den udførte tagdækning er ikke egnet som altandæk.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er ikke udført en inddækning mod gavl på bygning A. Note: Lofter i garage og udhus bærer præg af manglende tæthed i tagdækningen.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Opfugtet og med belægninger af alger.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Mangler.
8.8 Spær og lægter	K0	Utilgængelige.
8.11 Ventilation	K0	Utilgængeligt "

I skønserklæringen dateret 13/11 2006 er angivet:

"Skønsmanden har foretaget statiske beregninger af garagetagets bærende bjælker, samt af den i tværgående bærebjælke langs med gavlen.

Følgende dimensioner er opmålt: Tagbjælker: 100x200 mm pr. ca. 800 mm.

Bærende tværgående bjælke: 100x225 mm fastholdt med 5 stk. karmskruer til den murede gavl.

Beregningerne viser følgende:
Såfremt taget betragtes som værende et normalt tag uden anvendelse som tagterrasse kan såvel de bærende tagbjælker som den tværgående bjælke overholde gældende bestemmelser til bæreevne.

Såfremt taget også skal anvendes som tagterrasse kan de bærende tagbjælker overholde gældende bestemmelser til bæreevne. Derimod kan den tværgående bærebjælke ikke

overholde kravet. Skønsmanden ser her bort fra den befæstigelse der er foretaget med karinskruer til muren, idet skønsmanden ikke betragter denne som værende udført korrekt.

Skønsmanden anser bemærkningerne i tilstandsrapporten som værende dækkende og retvisende for garagetagets anvendelse og tilstand.

Såfremt taget ikke anvendes som tagterrasse vurderer skønsmanden ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

Skønsmanden vurderer, at taget er konstrueret og udført korrekt på opførelsestidspunktet såfremt taget anvendes til garagetag og ikke tagterrasse."

I supplerende skønserklæringen dateret 12/2 2007 er angivet:

"Som det fremgår af skønsmandens tidligere besvarelse er det alene den tværgående bærebjælke der ikke kan overhold kravet til bæreevne såfremt garagetaget udnyttes som tagterrasse.
Skønsmanden vurderer yderligere, at det vil være nødvendigt at udføre f.eks. en træterrasse på strøer der gives vederlag på de eks. tagbjælker, idet overfladen på tagpap ikke er anvendeligt for gang og ophold. Yderligere skal værnet og gelænder eftergås og forhøjes.
Skønsmanden vurderer, at følgende arbejder skal udføres for at taget på garagen kan anvendes som tagterrasse.

1. Der udføres fundament og en søjle som mellemunderstøtning under bærebjælken.
2. Der udføres træterrasse.
3. Eftergåelse af værn og gelænder.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 17.500,00 excl. moms
Kr. 21.875,00 incl. moms "

Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 bl.a. anført

"Det, at der i tilstandsrapporten under litra B, punkt 8.1 står: 'Den udførte tagdækning er ikke egnet som altandæk', bevirker ikke, at skaden ikke skal dækkes, idet der kun står noget om overfaldebelægningen og intet om garagetagets bæreevne. Det fremgår heller intet i tilstandsrapporten om garagens manglende evne som tagterrasse eller om lovlighed heraf.

Endvidere havde mine klienter heller intet kendskab til forholdene, idet de har købt ejendommen i den tro, at der var en egnet og lovlig tagterrasse. Der henvises i den forbindelse til boligpræsentationen fra EDC."

Selskabets advokat har her i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærkes at det fremgår af BBR-ejermeddelelsen (sagens bilag ..), der udgjorde et af handelsdokumenterne i sagen jf. sagens bilag 2 pkt. 25 at bebygget areal for bygningen var 97 m^2 med én etage (ekskl. tagetage).

Det fremgik samtidig af BBR-ejermeddelelsen, at tagetagen ikke var udnyttet.

Denne oplysning dannede baggrund for tegning af ejerskifteforsikring i sagen, idet det af policen (sagens bilag ..) fremgår, at det samlede boligareal var på 97 m^2 samt at den forsikrede bygning var med én etage.

Principielt gøres det således gældende, at garagetagets anvendelsesmulighed til tagterrasse ikke er en under ejerskifteforsikringen dækket forhold jf. alm. forsikringsbetingelser pkt. 2.1 ('eller med mindre andet fremgår af policen.')

Endvidere bemærkes at det af tilstandsrapporten fremlagt som bilag .. side 9 ud for bygningsdel 8.1 er anført at:

'Der er slidskader i tagdækningen. Note: Den udførte tagdækning er ikke egnet som altandæk.'

Bemærkningen er tilknytning til bygningsdel 8.1 tagbelægning/rygning og har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader.

Klagerne er således forud for forsikringens tegning gjort opmærksom på, at garagetaget ikke er anvendeligt som tagterrasse, og ligeledes med henvisning hertil må det afvises, at ejerskifteforsikringen omfatter det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.

Klagernes bemærkninger om garagetagets bæreevne er knyttet til den forudsætning, at garagetagets bæreevne skal vurderes i forhold til om garagetaget kan anvendes som tagterrasse, hvorfor jeg i det hele kan henholde mig til det tidligere anførte som begrundelse for at afvise forsikringsdækning."

Ad forhold 6, vandansamling og lunker på garagetaget og manglende tagnedløb

Tilstandsrapportens omtale af garagetaget er angivet under forhold 6.

I skønserklæringen dateret 13/11 2006 er angivet:

"Skønsmanden kan konstatere vandansamling og lunke på taget. Skønsmanden kan konstatere, at der ikke er udført korrekt inddækning mellem garagetaget og den murede gavl.
Skønsmanden vurderer at følgende arbejder skal udføres:

1. Opretning af lunke.
2. Montering af nyt lag tagpap og udførelse af tagrende og tagnedløb.
3. Udførelse af inddækning med Zink langs med den murede gavl.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 15.000,00 excl. moms
Kr. 18.750,00 incl. moms

Skønsmanden vurderer ikke, at lunkerne har noget at gøre med de bærende bjælker, men derimod at krydsfinerspladerne er blevet opfugtede som følge af utætheder i taget og dermed efterfølgende er blevet eftergivelige.

Skønsmanden vurderer, at bemærkningen og karakteren i forbindelse med tagbelægningen klart burde have beskrevet at tagbelægningen var utæt, og karakteren burde herefter være angivet som K3. Øvrige bemærkningerne i tilstandsrapporten vurderes at give et dækkende og retvisende billede for en køber.

Skønsmanden vurderer, at da der kan konstateres utætheder i taget bl.a. i nærhed af lunken, at skaden allerede er opstået, og at skaden kan blive forværret såfremt der ikke sættes ind med reparationsarbejder."

I supplerende skønserklæring dateret 12/2 2007 er angivet:

"Skønsmanden kan oplyse, at udførelsen af zinkinddækning langs den murede gavl udgør følgende beløb af de samlede omkostninger nævnt i svar på spørgsmål 9:

Kr. 2.500,00 excl. moms
Kr. 3.125,00 incl. moms "

Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 bl.a. anført

"Der er således efter min vurdering tale om en dækningsberettiget skade. Så da forholdet omkring lunkerne også ifølge skønsmanden klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom der, så vidt jeg kan se intet står i tilstandsrapporten omkring den manglende tagrende med tilhørende nedløb, er skaden ikke undtaget fra dækning, jf. DB's forsikringsbetingelser.

De øvrige bemærkninger omkring garagen i tilstandsrapporten kan efter min opfattelse ikke ændre herpå, idet skaden ikke er beskrevet det korrekt og relevante sted, og idet køberne/forsikringstagerne er lægfolk. Det skal således ikke komme dem til skade, såfremt skaden eventuelt til dels måtte kunne udredes af tilstandsrapporten, såfremt man nærlæser og sammenholder forskellige dele af denne."

Selskabets advokat har her over for i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdene har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 og K3, der beskriver hhv. alvorlige skader, samt kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

I sammenhæng hermed henledes opmærksomheden på, at klagerne som tidligere nævnt i salgsopstillingen (sagens bilag ..) blev gjort opmærksom på, at der måtte påregnes en del vedligehold på ejendommen, ligesom klagerne i forbindelse med købet af ejendommen blev gjort opmærksom på, at prisen for ejendommen bl.a. var fastsat under hensyntagen til, at ejendommen blev købt af et dødsbo med ansvarsfraskrivelsesklausul.

Med henvisning til disse forhold er det indklagedes opfattelse, at det af klagerne under dette punkt anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, idet forholdene ikke går væsentligt ud over hvad klagerne på baggrund af de foreliggende oplysninger i tilstandsrapporten, købsaftalen samt salgsopstillingen måtte påregne ligesom klagerne ikke i øvrigt har dokumenteret, at forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 4.

Ad forhold 7, manglende anvendelsesmulighed af 1. sal til beboelse og manglende fundament under skillevægge

I ejendomsmæglerens boligpræsentation er angivet: "1. sal indeholder: stue hvorfra der er udgang til tagterrasse. Stort værelse – på 1. salen er der plankegulve samt rustiklofter". Nævnet har fået forelagt fotografiet fra salgsopstillingen. I BBR-ejermeddelelsen er angivet:

"Bebygget areal for bygningen	97 kvm
Antal etager: 1 (excl. tagetage og kælder)	
Tagetagens samlede areal	97 kvm
Tagetagen er ikke udnyttet	
Der er ikke kælder	
Samlet boligareal i bygningen	97 kvm"

I tilstandsrapporten er angivet:

"**Bemærkninger**

…	Ja	Nej	Bygning
5. Er der afvigelser i forhold til BBR?	☒	☐	ACDE

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbelyse afvigelser i forhold til BBR Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

I skønserklæringen dateret 13/11 2006 er angivet:

"Skønsmanden vurderer ikke, at 1. salen må anvendes til beboelse uden behørig lovliggørelse.

Skønsmanden vurderer, at der skal ansøges myndighederne om godkendelse af 1. salen til beboelse.
Ejendommen er godkendt med et uudnyttet tagrum og et beboelsesareal på 97 m^2 hvilket fremgår af BBR-ejermeddelelsen.

Anmodningen skal indsendes som en ansøgning om byggetilladelse, og der vil sandsynligvis blive stillet krav om, at bygningsdelene skal opfylde kravene på ansøgningstidspunktet - altså nugældende krav til isolering af tag, skunk og hanebåndsloft. Ansøgningen kan dog suppleres med en beskrivelse af nuværende forhold, og der kan på baggrund heraf ansøges om dispensation fra nugældende isoleringskrav.

Skønsmanden er ikke bekendt med konstruktionernes isolering, da disse ikke er tilgængelige uden destruktivt indgreb.

Skønsmanden vurderer også, at der skal monteres de nødvendige vinduer/ovenlys for at opfylde krav til lysforhold. Endvidere skal el-installationerne færdiggøres. Der skal monteres godkendt håndliste og gelænder på trappe.

Såfremt isoleringskrav er opfyldt vurderer skønsmanden, at følgende arbejder skal udføres:

1. Montering af vinduer/ovenlys.
2. Færdiggørelse af installationer.

3. Montering af gelænder og håndliste på trappe.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 35.000,00 excl. moms
Kr. 43.750,00 incl. moms

Udgiften til etablering af behørig understøtning for etageadskillelsen fremgår af svar på spørgsmål 14.

Skønsmanden vurderer, at afkrydsningen under pkt. 5 Er der afvigelser i forhold til BBR er udført korrekt og angivet bl.a. med bygning A.

I teksten fremgår at ejendommen har udnyttet tagetage, og at denne ikke er medtaget i BBR som beboelse. Skønsmanden vurderer, at disse bemærkningerne i tilstandsrapporten vurderes at give et dækkende og retvisende advarsel for en køber.
…
Som det fremgår, er parterne enige om, at der ikke er fundament under de langsgående skillevægge i stueplan.

Skønsmanden kunne via et udført hul ved skillevæg se, at der ikke var udført fundament under skillevæggen.

Da skillevæggene tilsyneladende er udført af Leca-blokke med puds på begge sider, kan disse sidestilles med en form for lette vægge.

Skønsmanden vurderer med baggrund heri ikke, at det var et krav på opførelsestidspunktet, at der skulle etableres fundamenter under denne type skillevæg.

Skønsmanden vurderer, at såfremt 1. salen skal udnyttes til beboelse, skal den langsgående skillevæg anvendes som mellemunderstøtning for etageadskillelsen. Skønsmanden vurderer også, at man kan udføre en bærende konstruktion af bjælke/søjler langs med skillevæggen frem for at udføre fundament under denne.

Skønsmanden vurderer, at følgende arbejder skal udføres:

1. Demontering og genmontering af køkkeninventar ved midtervæg.
2. Opstilling af ca. 7 stk. søjler og langsgående bjælke incl. indklædning.
3. Udførelse af punkfundamenter.
4. Retablering af diverse hultagninger.
5. Malerbehandling af berørte steder.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 65.000,00 excl. moms
Kr. 81.250,00 incl. moms

Såfremt 1. salen ikke udnyttes til beboelse, men kun anvendes som loftsrum vurderer skønsmanden, at skillevæggene og disses understøtning er udført håndværksmæssigt korrekt og forsvarligt iflg. regler på opførelsestidspunktet.

Skønsmanden vurderer ikke, når 1. salen ikke udnyttes, at konstruktionen strider mod gældende normer på opførelsestidspunktet, herunder funderingsnormen DS 415.

Såfremt 1. salen ikke udnyttes vurderer skønsmanden ikke, at ejendommens værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger med samme alder og vedligeholdelsestilstand.

Skønsmanden vurderer ikke, at et manglende fundament under skillevæggen udgør en nærliggende risiko for skade, men såfremt 1. salen udnyttes til beboelse skal de konstruktive forhold bringes i orden.

Såfremt 1. salen skal udnyttes vurderer skønsmanden ikke, at URETEK metoden er anvendelig. Skønsmanden begrunder det med, at der under gulvet er beliggende et isoleringslag der i givet fald først skal fjernes.
Skønsmanden vurderer, at det vil være mest økonomisk at opstille søjler og bjælke langs med skillevæggen, og etablere punktvise fundamenter under søjlerne."

Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 bl.a. anført:

"Det forhold, at 1. salens areal ikke fremgik af BBR- ejermeddelelsen har mine klienter i første omgang overset og dernæst anset for at være en formalitet, som blot kunne bringes i orden med en anmeldelse til kommunen herom.

Det er således på denne baggrund ikke godtgjort, at mine klienter havde kendskab til den manglende godkendelse af 1. salen til beboelse. Derudover fremgår det, så vidt jeg kan se, ikke i nogle af dokumenterne fra ejendomshandlen, at der kunne opstå problemer med godkendelsen af ejendommens 1. sal til beboelse, som den var på købstidspunktet.

På baggrund af skønsmandens oplysninger om bl.a., at der mangler ovenlysvinduer, færdiggørelse af installationer og trappe samt om, at der skal opstilles søjler og langsgående bjælke og udføres punktfundamenter, kan det efter min klare opfattelse ikke forventes, at byggemyndigheden vil godkende 1. salen til beboelse, før der som minimum er udført følgende arbejder:

- Montering af vinduer/ovenlys
- Færdiggørelse af installationer
- Montering af gelænder og håndliste på trappe
- Demontering og genmontering af køkkeninventar ved midtervæg
- Opstilling af ca. 7 stk. søjler og langsgående bjælke inkl. indklædning
- Udførelse af punktfundamenter
- Retablering af diverse hultagninger
- Malerarbejder af berørte steder

Der henvises til skønsmandens bemærkninger i bilag ..

Da mine klienter har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, er der efter min opfattelse tale om en dækningsberettiget skade, som mine klienter ikke havde kendskab til på købstidspunktet.

Mine klienter er således berettiget til en erstatning svarende til udbedringen af 1. salen, så den sikkerhedsmæssigt forsvarligt og lovligt kan anvendes til beboelse. Ifølge skønsrapporten vil ovennævnte arbejder samlet set beløbe sig til 125.000,- kr. inkl. moms, hvorfor dette beløb som minimum bør tilkendes mine klienter som erstatning for dette forhold.

> Der tages forbehold for at kræve yderligere erstatning vedrørende forholdene omkring 1. salens anvendelsesmuligheder - herunder særligt såfremt det ved destruktive indgreb måtte vise sig, at 1. salen ikke er behørigt varmeisoleret."

Selskabets advokat har her i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet henvist til oplysningerne i BBR-meddelelsen og i tilstandsrapporten og anført:

> "Med henvisning til ovennævnte gøres det gældende, at klagerne på baggrund af ovennævnte var opfordret til at foretage en undersøgelse af ejendommens arealer, såfremt man ikke senere ønsker at blive overrasket af evt. ulovlige bygningsindretninger, og klagerne således forud for forsikringens tegning og køb af ejendommen blevet advaret om, at der kunne foreligge forhold, der skulle lovliggøres, såfremt 1. salen agtedes udnyttet til beboelse.
> Ligeledes med henvisning hertil bestrides det, at forholdet er omfattet af dækningspligt under ejerskifteforsikringen.
>
> Der henvises i den forbindelse til AK65.286 og AK66.282.
> …
> Med hensyn til forhold vedr. skillevæggene i husets længderetning bemærkes, at skønsmanden som svar på spørgsmål 14 vurderer, at der ikke var krav på opførelsestidspunktet om, at der skulle etableres fundament under denne type skillevæg.
>
> Det er alene såfremt 1. salen udnyttes til beboelse, at den langsgående skillevæg skal anvendes som mellemunderstøtning for etageadskillelsen, hvilket i så fald vil nødvendiggøre tiltag for at sikre konstruktionen.
>
> Idet klagerne med henvisning til de tidligere anførte synspunkter, ikke har haft en berettiget forventning om, at 1. salen var godkendt til beboelse, følger heraf at klagerne ej heller under ejerskifteforsikringen kan stille krav om, at skillevæggene skulle være udført under hensyntagen til, at de skulle kunne bære en udnyttet 1. sal.
>
> Med henvisning hertil må forholdet afvises fra forsikringsdækning."

Ad forhold 8, manglende armerede teglbjælker over vinduer

Forholdet er behandlet sammen med forhold 2.

Ad forhold 9, revnedannelse i den indvendige langsgående mur

I skønserklæringen dateret 13/11 2006 er angivet:

> "Skønsmanden kunne konstatere en revnedannelse mellem tværgående skillevæg og langsgående skillevæg i stuen.
>
> Renden befinder sig i et naturligt skel mellem en elementvæg og en muret væg opført i blokke.
> Revnen vil fremkomme, idet der ikke kan udføres forbandt mellem de 2 vægtyper.
>
> Skønsmanden vurderer, at følgende arbejder skal udføres:

1. Opsætning af filt og efterfølgende malerbehandling.

Skønsmanden vurderer, at ovennævnte arbejde kan udføres for:

Kr. 1.000,00 excl. moms
Kr. 1.250,00 incl. moms

Skønsmanden vurderer ikke, at revnen har nogen konstruktiv betydning."

Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 bl.a. anført:

"Skaden ses ikke at være omtalt i huseftersynsrapporten, hvorfor der efter min vurdering er tale om en dæknignsberettiget skade.

Uanset skadens ringe størrelse sammenholdt med selvrisikoen er forholdet medtaget, idet den samlede selvrisiko for både grunddækningen og den udvidede dækning maksimalt udgør 25.000,- kr. i forsikringsperioden, jf. bilag .., punkt 15.8.4."

Selskabets advokat har her over for i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henleder venligst Ankenævnets opmærksomhed på, at skønsmanden har vurderet, at den foreliggende revne befinder sig i et naturligt skel mellem en elementvæg og en muret væg opført i blokke.

Når samtidig henses til de meget beskedne udbedringsomkostninger samt det forhold at det i salgsopstillingen er oplyst, at der måtte påregnes en del vedligeholdelsesarbejder samt at klageren har købt ejendommen til nedsat pris (under accept af ansvarsfraskrivelsesklausulen i købsaftalen) gøres det gældende, at klagerne ikke har påvist, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 er opfyldt.

Med henvisning hertil er forsikringsdækning afslået."

Ad forhold 10, følgeudgifter på grund af kloakforhold

Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 5/1 2007 anført:

"Mine klienter har siden overtagelsen af ejendommen måttet bekoste flere tømninger af septiktanken/rensning af kloakken den 10/10 2005, 17/10 2005, 27/10 2005, 5/10 2006 og 1/11 2006 med i alt ca. 4.945,- kr., jf. bilag ..

Mine klienter har som følge af kloakforholdene været tvunget til at leje og opstille en sanitetsvogn på ejendommen i perioden fra den 14. oktober 2005 og til den 15. december 2005. Fakturabeløbet herfor fra J. udlejning ApS er 15.562,50 kr., jf. bilag .. Dette beløb har mine klienter endnu ikke set sig i stand til at betale.

Mine klienter har tillige været nødt til at få udført diverse opgravninger i haven for at kunne lokalisere skaderne/manglerne, ligesom de fik foretaget TV Inspektion af kloakken. Det var i den forbindelse at manglerne/ulovlighederne blev opdaget. Regningen herfor stor 12.500,00 kr. jf. bilag .. er endnu ikke betalt."

Selskabets advokat har her over for i skrivelse af 18/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Med henvisning til at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade, er det samtidig indklagedes opfattelse, at indklagede ikke er pligtig at dække de udgifter, som klageren har afholdt til undersøgelse af forholdene."

Ad forhold 11, følgeudgifter på grund af manglende hulmursisolering

Advokaten har i klageskrivelsen dateret 5/1 2007 anført:

> "Ejendommen er som bekendt el-opvarmet og uden nogen hulmursisolering overhovedet. Ejendommen har i de forudgående år fungeret som sommerhus, hvorfor det ikke var muligt for mine klienter at forudsige elforbruget ud fra ejendommens tidligere elforbrug.
>
> Mine klienter skønnede, at deres elforbrug til alt andet end opvarmning ville være det samme som i deres tidligere store lejlighed i R., medens de vurderede, at deres varmeforbrug skønnet ville være lidt større pga. de lidt flere kvm. Mine klienter foretog i forhold til elselskabet et forsigtigt skøn forstået på den måde, at de lagde en hel del ekstra oven i deres tidligere samlede udgifter til el og varme - og alligevel har de for et år fået en efterregning på el på ca. 17.400,- kr.
>
> Mine klienter må derfor siden overtagelsen af ejendommen have haft et skønnet årlig merforbrug af el på 17.-18.000,- kr., som følge af den manglende hulmursisolering. Disse ekstraomkostninger har de nu haft i små to år, hvilket medfører et erstatningskrav på mellem 34. og 36.000,- kr."

Selskabets advokat har her over for i skrivelsen af 18/1 2007 til nævnet anført:

> "Ifølge af de alm. forsikringsbetingelser pkt. 5 skal erstatningen beregnes af nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
>
> Klagerne har således ikke tegnet en forsikring, der dækker et evt. varmetab, og det må således afvises at pågældende tab er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom det i øvrigt i det hele er udokumenteret, at klageren har lidt et sådant tab samt størrelsen heraf."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "15. **Udvidet dækning**
> 15.1
> Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
>
> Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
> …
> 15.4. Ulovlige stik og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning for en tegnet rørskadeforsikring.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke finder anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling. Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til pålægge selskabet at dække advokatomkostninger eller i øvrigt yde kompensation i sagen.

Således som ansvarsfraskrivelsen er formuleret, finder nævnet, at den angår de forhold, som ikke er omfattet af den ansvarsfraskrivelse, som findes i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Nævnet finder i overensstemmelse med ankenævnskendelse 47.272 at forsikringen ikke dækker skader, som køber har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger. Nævnet finder på den givne foranledning anledning til at bemærke, at den udvidede dækning, som selskabet har solgt til klagerne, derved muligt reelt er indholdsløs.

Ad forhold 1, afløbsinstallationer
Nævnet bemærker, at selskabet ikke har påberåbt sig, at forholdet er omfattet af den ansvarsfraskrivelse, som findes i købsaftalen. Nævnet bemærker videre, at den udvidede dækning omfatter "ulovlige stik- og kloakledninger". Efter sin gennemgang af skønserklæringerne finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger ulovligheder vedrørende stikledninger og kloakledninger, idet bemærkes, at skønsmandens vurderinger angår afløbssystemet i sin helhed, der i dette tilfælde er etableret som et nedsivningsanlæg med septiktank. Nævnet finder derfor på det foreliggende grundlag ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning.

Ad forhold 2, Åbninger/fuger over vinduer og forhold 8, manglende armerede teglbjælker over vinduer

Nævnet lægger til grund, at den manglende isolering af skønsmanden er angivet som en fejl henset til opførelsestidspunktet. Nævnet finder herefter at måtte karakterisere et sådant forhold som en fejl ved nyere huse. Da fejlen resulterer i en kuldebro, som ved nyere huse må anses for en skade, finder nævnet, at forholdet er dækningsberettigende.

Vedrørende den manglende armering finder nævnet på baggrund af skønsmandens oplysning om, at der findes revnedannelser og at skaden vil udvikle sig, at selskabet skal anerkende dette forhold som en dækningsberettigende skade.

Ad forhold 3, manglende vådrumsbehandling i badeværelse og bryggers
Klagers advokat har frafaldet dette punkt.

Ad forhold 4, mangler ved gulvafløb i badeværelse og bryggers
Nævnet bemærker, at selskabet har fastholdt sit tilsagn om dækning af udgift til afløb i badeværelse.

Nævnet finder, at selskabet derudover ved skrivelse af 8/11 2005 til klagerne advokat har givet bindende tilsagn om dækning af udgift til udbedring af utæt bruseniche.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens erklæring af 13/11 2005 ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning for afløb i bryggers.

Ad forhold 5, garagetagets manglende anvendelsesmulighed som tagterrasse
Nævnet bemærker, at garagetaget på overtagelsestidspunktet var indrettet til tagterrasse. Nævnet finder, at klagerne på den baggrund har haft en berettiget forventning om, at tagterrassen var egnet til ophold, jf. herved også at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten alene angiver problemer med belægningen.

Nævnet finder, at selskabet skal dække fundament og understøttelse samt eftergåelse af værn og gelænder. På baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten om tilstanden på

belægningen, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning til etablering af træterrasse som angivet i skønserklæringen.

Ad forhold 6, vandansamling og lunker på garagetaget og manglende tagnedløb

Nævnet bemærker, at der i tilstandsrapporten er en række anmærkninger til garagetaget, herunder at det er opfugtet og at garagen bærer præg af utætheder. Under disse omstændigheder finder nævnet ud fra den samlede beskrivelse i tilstandsrapporten, at forholdet ikke kan betragtes som klart forkert beskrevet. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Ad forhold 7, manglende anvendelsesmulighed af 1. sal til beboelse og manglende fundament under skillevægge

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har angivet, at der er uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold og BBR-meddelelsen, idet den udnyttede tagetage, opmålt til 78 m^2 ikke er medtaget i BBR-meddelelsen. Nævnet bemærker videre, at det i boligpræsentationen, hvor udnyttelsen af 1. salen er anprist, fremgår, at boligarealet er 97 m^2. Under disse omstændigheder finder nævnet, at klagerne ikke kan have haft en berettiget forventning om, at 1. salen lovligt kunne anvendes til beboelse, selv om beboelse var indrettet på 1. salen. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse på dette punkt.

Ad forhold 9, revnedannelse i den indvendige langsgående mur

Henset til det oplyste om revnens placering og omkostningerne til udbedring finder nævnet, at forholdet må karakteriseres som bagatelagtigt. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at dække udgifter til udbedring af revnen.

Ad forhold 10, følgeudgifter på grund af kloakforhold

Allerede fordi de anmeldte skader på kloakken ikke er dækningsberettigende, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

25. 70.995

Ad forhold 11, følgeudgifter på grund af manglende hulmursisolering

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække udgift til udbedring af kuldebroer over vinduer og manglende armering i vinduesoverliggere, utæt bruseniche, samt understøtning af tagterrasse og eftergåelse af værn og gelænder.

Klagen kan derudover ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen