811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.303:

xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at dække de omtvistede forhold bl.a. med henvisning til, at de ikke udgør skader i "basisforsikringens" forstand. Selskabet har desuden henvist til, at forholdene ikke er omfattet forsikringens udvidede dækningsområde, idet klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Den forsikrede ejendom er en villa opført i 1924. Huset, der har status som ejerlejlighed, var, indtil klageren købte det i juli 2006, en del af naboejendommen. Klagerens hus og naboejendommen er sammenbygget via en mellembygning og underliggende kælder. Efter opdelingen i ejerlejligheder udgør mellembygningen en integreret del af klagerens hus/den forsikrede ejendom. Klagerens ejendom er opført med delvis kælder, delvis krybekælder og delvis direkte fundering. Badeværelset, der er beliggende i mellembygningen, blev ifølge det oplyste renoveret af sælgeren i 2005. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 7/8 2006, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/3 2006.

Den for nævnet indbragte klage ses at vedrøre følgende forhold:

1. Indtrængen af vand i kælder

I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	…	…
		K3	Revnedannelse gennem sokkel/kældervægge, flere steder fortsætter revner videre op i facaderne. Note: Der er således tegn på bevægelse i bygningen, det vurderes at bevægelserne sandsynligvis er opstået over en årrække, men der er tegn på der er bevægelser ikke er ophørt da der ses revner og det vurderes, at der er foretaget overfladebehandling af facaderne inden for de seneste år.
	…		
	1.4 Udvendige lyskasser	K2	Nedbrudt og revnet beton i lyskasse på gavl, enkelte små defekter i lyskasse ved indgangsdør.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Partielt tegn på opfugtning/fugtgennemgang i kældervæg, primært i et område ved indvendig kældertrappe.
	2.3 Indvendig isolering	K2	Isolering i krybekælder er delvis faldet ned.
	…		
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Råd i nederste dele af karme og tilsætninger på indvendige kælderdøre.
	4.2 Vinduer	K2	De ældre vinduer har diverse mangler, mangelfuld lukkefunktion og frønnet i træværk. Kældervindue vurderes som udtjent.
	…		
	7. Indvendige trapper		
	7.1 Funktion	K2	Nedbrydning samt opfugtning i nederste dele af trappevange mod kælder.
	…		
	10. VVS-installationer		
	…		
	10.3 Afløbsinstallationer	K2	Gammelt korroderet afløb i kælder. Note: Der er diverse riller i betongulv ført over til afløb. Rillerne er sandsynligvis udført for at skulle aflede indtrængende vand til afløbet.
	…		

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere."

Den 29/8 2006 anmeldte klageren til selskabet, at han umiddelbart efter ejendommens overtagelse den 7/8 2006 havde konstateret "Indtrængning af vand i kælder". Ifølge det oplyste blev forholdet konstateret ved, at "Kraftig regnvand trængte ind i kælder gennem kældervinduer og kælderdør, grundet dårlig afløb, der tilsyneladende ikke er forbundet med kommunal brønd".

Forholdet blev den 19/10 2006 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, der på baggrund heraf udfærdigede rapport dateret 1/11 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Ad. 3. Fejl ved afløb.**
Forsikringstager oplyser, at der trænger vand ind i kælder i mellembygning gennem kældervindue og kælderdør. Årsagen hertil skal ifølge forsikringstager være, at afløb fra kælderskakt og lyskasse ikke er forbundet til kommunal brønd.

Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres vandindtrængen i kælder, ligesom at det ikke er muligt at konstatere, om afløb fra kælderskakt og lyskasse rent faktisk ikke er tilsluttet 1 m. gennemløbsbrønd placeret få meter fra mellembygningen.

Konklusion
Det aftales med forsikringstager, at han må sandsynliggøre forholdet ved fremsendelse af dokumentation."

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 22/11 2006. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"**Ad punkt 3 - Fejl ved afløb**
…
Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres vandindtrængen i kælder. Ligesom det ikke er muligt at konstatere om afløb fra kælderskakt og lyskasse rent faktisk ikke er tilsluttet 1 meter gennemløbsbrønd placeret få meter fra bygningen.

Det er ikke usædvanligt, at disse lyskasser ikke er forbundet til en gennemløbsbrønd. Ofte ses disse afløb i lyskasser at være etableret med en faskine, som kun - selvfølgelig alt afhængig af størrelsen på faskinen - kan aftage en vis mængde vand af gangen.

Det er således ikke usædvanligt, at afløbene i disse lyskasser - f.eks. i forbindelse med store mængder nedbør - ikke kan aftage al vandet med det samme, men at det langsomt løber ud/ned i faskinen og videre ud i grunden.

> Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder og stand samt, at det ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
> …
> Det er endvidere vores opfattelse at forholdet ikke er dækket under Deres udvidede ejerskifteforsikring, idet der efter vores opfattelse ikke er tale om et ulovligt stik eller kloakledning på opførelsestidspunkt. Vi skal i den forbindelse henvise til, at ejendommen er opført i 1924, og den første afløbsnorm kom først i 1971.
> …
> Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke tilbyde at dække forholdet under Deres ejerskifteforsikring."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han tilkendegav i e-mail af 24/5 2007 til selskabet. Af denne e-mail fremgår bl.a.:

> "**Ad. Punkt 3 - Fejl ved afløb**
> Jeg kan nu oplyses at kommunen ikke har kendskab til kloakføringen på grunden, men at K. Entreprise A/S kloakmester har efterset disse og konstateret at disse går direkte i jorden.
>
> Jeg er ikke overrasket over at Deres konsulent, efter 2 måneder, ikke kan verificere vandindtrængning. Netop derfor fremsendte jeg billeder, der viste at der trængte vand ind gennem både kælderdøren samt ved kældervinduet. De bør tage et kig på det fremsendte materiale.
> Skaden omkring kældervinduet, er et par huller/revner mellem murværk og vindue hvorigennem vandet er trængt ind, ref. indsendte billede. Hvis det efter Deres opfattelse ikke nedsætter værdi eller brugbarhed, at vandet fosser ind mellem et vindue og murværket og oversvømmer en helt ny vaskemaskine eller fosser ind under en kælderdør, har de en noget anden opfattelse end undertegnede.
> …
> Med henvisning til Deres egen reference punkt 3.1 er her tale om både skader samt risiko for yderligere skader. Som nævnt er her både brud, lækage, deformering, svækkelse og revnedannelse der ødelægger bygningen.
> Der er intet nævnt i tilstandsrapporten, omk. manglende eller dårlig kloakledning.
>
> Kravet om erstatning opretholdes."

Selskabet lod herefter forholdet besigtige af bygningskonstruktør M.J. fra firmaet Tetcon Rådgivende Ingeniører. Besigtigelsen fandt sted den 19/7 2007.

Inden bygningskonstruktør M.J. havde udfærdiget taksatorrapporten, modtog selskabet en af klagerens advokat affattet skrivelse af 30/7 2007. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Min klient har vand i kælderen. Der er således ikke tale om fugt men om rindende vand, som befinder sig i kælderen næsten konstant. Vandet kommer ind flere steder. Det værste hjørne er mellem den fulde kælder og krybekælderen. Her er der en sø af vand på 2 -3 m². En meter væk fra søen er der en rist med afløb som aftager alt det vand der når hen til risten. Vandet kommer ind fra et sted mellem kælderen og krybekælderen.

Der kommer endvidere vand op nede fra i min klients andet kælderrum. Vandet kommer midt på gulvet. Muren i dette kælderrum er den mur, der deler ejendommen ind til naboen.

Ved meget kraftig regn løber der vand ind ved lyskassen og kældertrappen. Jeg kan forstå at min klient allerede har fremsendt billeder heraf til Dem. Endvidere har Deres byggesagkyndig taget billeder af kælderen, da denne besigtigede ejendommen i andet øjemed.

Der er tale om en ejendom delt i ejerlejligheder og naboens kælder som ligger i samme bygning, er væsentlig mere tør. Her er ikke direkte vand men kun en smule fugt. Der er således ikke tale om at min klient har vand i kælderen på grund af vejret, idet naboens kælder i så fald ville have problemet i samme omfang."

Af notat af 9/8 2007 fra F. Geoteknik fremgår bl.a.:

"Kælderen kan tørholdes med et traditionelt udvendigt drænsystem, bestående af et tæppedræn under kældergulvet, der forbindes til omfangsdræn via stikdræn. Der må desuden udføres et drænende lag op langs kældervæggene.

For at få plads til en kældergulvsopbygning bestående af beton, dampspærre, isolering og kapillarbrydende lag af f.eks. 15 cm nøddesten, skal kælderfundamenterne understøbes til ca. 0,50 under overside fremtidigt kældergulv."

Vedlagt skrivelse af 21/8 2007 til selskabet fremsendte advokaten billedmateriale fra klageren optaget i forbindelse med regnskyl den 10/8 2007.

Af den herefter af bygningskonstruktør M.J. udfærdigede taksatorrapport af 24/8 2007 fremgår bl.a.:

"**3) Vandindtrængning ved lyskasse og trappeskakt**
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at kælderdør og kældervindue er massivt nedbrudte på grund af gentagen opfugtning fra lyskasse og kældertrappe.
FT oplyser ved besigtigelsen at lyskassen står under vand ved kraftigt nedbør, ligesom kælderskakten.

FT oplyser at afløbet fra lyskassen ender i jorden, ligesom afløbet fra kældertrappen.
Hvornår mellembygningen er opført kan ikke siges, men såvel lyskasse som kældertrappe må vurderes at være oprindelige, ligesom dør og vindue, det er min vurdering at det er fra før 1970.

4) Opfugtning af kælder
Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er opfugtede vægge i kælderen ligesom gulvet i kælderen ses at være opfugtet.
Kælderen ses at være af ældre dato, den nøjagtige alder kan ikke fastslås.
Der er tale om opfugtning af samtlige kældervægge.
…
Konklusion
…
3) Vandindtrængning ved lyskasse og trappeskakt

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at vandindtrængning ved lyskasse ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Afløb fra lyskasser og trappeskakte, kan lovligt tilsluttes omfangsdræn og faskiner.
Det kræver en høj vedligeholdelsesstandard, da gamle rørsystemer og omfangsdræn ofte er tilstoppet som følge af manglende vedligeholdelse samt opbrugt levetid.
Efter en årrække stopper de gamle dræn til ved at de render til med sand og slam.
Derved forlænges udløbstiden når der kommer nedbør, og vandet opstemmes i lyskasser og kælderskakte, hvorved der er forhøjet risiko for indtrængning af vand til kælderen, samt nedbrud i træværket ved vinduer og døre.
Dertil kommer den generelle opfugtning af kældervægge.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af afløbssystemet.

4) Opfugtning af kælder
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at opfugtning af kælder ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Betonkonstruktioner er ikke at regne som værende vandtætte.
Derfor er der i dag krav om at kældre udføres med omfangsdræn der afvandes til offentligt afløbssystem eller til godkendt faskine.

Tidligere tiders kælderkonstruktioner blev vandtætnet med tjære og puds, men dette har kun en begrænset levetid, især når det udsættes for vandtryk.

Det er min vurdering at kælderen er overfladebehandlet med plastikmaling, som bidrager kraftigt til at puds og maling afskaller i kælderen.
Ældre kældre skal ikke overfladebehandles med plastikmaling, men skal behandles enten med kalk eller silikatmaling, som tillader en hvis fordampning af det indtrængende vand, samt forhindrer skimmelsvamp.

Udbedring af forholdet ses at omfatte omfangsdræn, eller vandtætning indefra, ventilation af kælderrum med en smule varme tilsat."

Ved skrivelse af 18/10 2007 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Som nævnt i vores første afgørelse, er det ikke usædvanligt, at afløb fra lyskasser og afløb fra kælderskakte i ældre ejendomme, ikke er forbundet til gennemløbsbrønde, men afledes direkte i jorden eller til mindre faskiner.

Denne vurdering blev lagt til grund i vores første afgørelse, og er efter min opfattelse en korrekt vurdering.

Det er endvidere min vurdering, at afløbsinstallationer i jorden udenfor bygninger generelt set, ikke er omfattet af dækningsomfanget for basisdækningen af en ejerskifteforsikring, hvilket er udtrykt i forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Tilsvarende oplysninger omkring omfanget af huseftersyn fremgår af standardoplysningerne på formularerne, som tilstandsrapporten udarbejdes under punktet *tilstandsrapporten omfatter ikke*:

Det er endvidere min vurdering, at de ovenstående forhold er den mest sandsynlige årsag til, at De har oplevet, at der er trængt vand ind i kælderen via lyskasser og kælderskakten,

hvilket efter min opfattelse er en følgevirkning af konstruktionen ejendommens oprindelige afløbskonstruktioner.

På baggrund af de fremkomne oplysninger i sagen, finder jeg det ikke sandsynliggjort, at denne vandindtrængning kan betragtes som en selvstændig dækningsberettigende skade, som ligger udover de relevante anmærkninger i tilstandsrapportens punkt 1.2, 1.3, 1.4, 2.2 og 4.1."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende indtrængen af vand i kælder er dækningsberettigende. Vedlagt klageskrivelsen har advokaten bl.a. fremsendt en af klageren udarbejdet plantegning over kælderen med beskrivelse af, hvor og hvornår vandindtrængningen sker. Advokaten har desuden bl.a. medsendt fotos, der ifølge hende "viser det rindende vand i kælderen - rindende vand der altså ikke forefindes i den tilstødende kælder [naboens kælder]".

Selskabet har ved skrivelse af 20/2 2008 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor henvises der i skrivelsen til sagens akter. I forlængelse heraf har selskabet bl.a. anført følgende:

"Klagers advokat gør i de fremsendte breve gældende, at naboens kælder ikke har været udsat for vandindtrængen i samme omfang som klager har oplevet. Det er hertil selskabets opfattelse, at man ikke kan sammenligne denne ejendom med den anden fællesejendom - dette henset til, at man ikke kender naboejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle forbedringer/ændringer, der løbende måtte være foretaget gennem tiden."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 11/4 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med hensyn til vand i kælderen så fremgår det af ejerskifteforsikringsselskabets bilag … med billeder, at der er rindende vand i kælderen, præcis som min klient hele tiden har påstået.

…

Ejerskifteforsikringsselskabets afvisning af at dække skaderne med vand i kælderen skal tilsidesættes, idet naboen ikke har samme problemer med sin kælder. Ejerskifteforsikringsselskabet nævner, at der kan være foretaget andre tiltag på denne ejendom, men sagen er den, at bygningerne har været en og samme ejendom frem til de blev delt i ejerlejligheder i forbindelse med salget i 2006 og der er således på ingen måde grund til at antage eller lægge til grund, at der skulle være foretaget tiltag på den ene ejendom, som ikke samtidig vil være foretaget på den anden.

Såfremt ejerskifteforsikringsselskabet vil fastholde denne argumentation foreslår jeg, at forsikringsselskabet fremlægger dokumentation for at det problem som min klient har, skulle være almindeligt i tilsvarende ejendom.

> De forhold der er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende kælderen vise på ingen måde alvorligheden af det skjulte forhold det viste sig at være."

Herefter har selskabet i skrivelse af 8/5 2008 til nævnet bl.a. anført, at de omtalte billeder ifølge oplysningerne i sagen er taget i forbindelse med skybrud, hvor vandet ikke kan nå at blive ledt væk i samme hastighed, som nedbøren kommer. På den baggrund fastholder selskabet, at klagerens kælder - bortset fra de i tilstandsrapporten anmærkede forhold - ikke afviger nævneværdigt fra andre kældre af samme alder og konstruktion.

Efterfølgende har klagerens advokat i skrivelse af 13/6 2008 til nævnet anført:

> "Som tidligere nævnt er billederne af en sådan kvalitet, at der ved gennemsyn ikke kan være tvivl om omfanget af vandet i kælderen og ejerskifteforsikringsselskabets fiktive forklaring om, at billederne skulle være taget under skybrud må stå for selskabets egen regning.
> Hertil kommer det senere fremsendte billedmateriale, der på ny viser forholdet og det fastholdes, at det er utilstedeligt, at selskabet intet har gjort og fortsat intet gør i anledning af vandet i kælderen.
>
> I mit brev til Dem af 11. april 2008 opfordrer jeg selskabet til at fremlægge dokumentation for selskabets påstand om, at min klients problem med vand i kælderen skulle være almindeligt i tilsvarende ejendom.
>
> Denne opfordring har forsikringsselskabet siddet overhørigt, hvilket bør komme selskabet til skade, og blot fastholdt, uden eksemplificering, at forholdet ikke skulle afvige nævneværdigt fra andre kældre. Denne forklaring kan ikke, uden nogen som helst form for sandsynliggørelse fra selskabets side, lægges til grund, idet det vil medføre en tilstand, hvor ethvert forsikringsselskab blot ud i det blå kan påstå, at ethvert problem skulle være almindeligt med dækningsfritagelse til følge.
>
> Jeg henviser til det tidligere anførte omkring kælderen i naboejendommen. De to ejendomme som tidligere har været én og samme ejendom. Hertil kommer at min klient har foretaget rundspørge i lokalområdet for at undersøge selskabets påstand. Han har imidlertid ikke kunne konstatere en almindelighed af problemer omkring vand i kælderen og slet ikke i den størrelsesorden som min klient oplever. Det bemærkes, at det er selskabets byrde at bevise, at problemerne skulle være almindelige.
>
> Min klient har haft vand i kælderen i bogstaveligtalt uger i træk. Dette har været i en sådan udstrækning at min klient har været nødsaget til at investere i både dykpumpe samt vandstøvsuger for at forsøge at minimere skaderne. Min klient har installeret usugningsventilator og trækkanal gennem kældervæg til det fri i 2 kælderrum. Trods min klients ihærdige bestræbelser, så kan det konstateres, at der er følgeskader i kælderen. Det gøres gældende at ejerskifteforsikringsselskabet også skal dække følgeskaderne og at min klient har gjort alt hvad man kan forlange, og lidt til, for at søge at minimere skaderne."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 1/7 2008 meddelt nævnet, at der på ny har været vand i klagerens kælder den 26/6 og 27/6 2008.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser af 9/7 og 27/8 2008 til nævnet.

2. Fejl ved vandlås/afløb i badeværelse samt følgeskade på loft i underliggende kælder

I den af klagerens advokat affattede klageskrivelse af 24/1 2008 hedder det bl.a.:

> "**Vandlås i bruseniche**
> Min klient har overfor ejerskifteforsikringen anmeldt, at det badeværelse, der blev istandsat af sælger i forbindelse med salg af ejendommen, har en forkert vandlås under brusenichen og at kloakrørene i kælderen op til nævnte badeværelse er udført i PVC-materiale, som er ulovligt materiale indendørs blandt andet på grund af brandfaren. På anmeldelsestidspunktet var badeværelset ikke taget i brug, men den 12. juni 2007 meddelte min klient ejerskifteforsikringen at vandlåsen/afløbet fra brusenichen, da var årsag til vandskade i det underliggende kælderloft.
>
> I afgørelse af 16. oktober 2007 anerkender ejerskifteforsikringsselskabet, at dække kloakrørføringen i kælderen op til badeværelset. Tilbage står vandskaden i kælderloftet på grund af forkert vandlås.
>
> Min klient har haft sin egen rådgiver ude, der oplyste, at vandlåsen ikke kan holde til den naturligt større belastning, der er ved gulvafløb, idet vandlåsen alene er beregnet til håndvaske.
>
> Ejerskifteforsikringsselskabet beskriver i sin afgørelse af 22. november 2006, at brusenichen er udført med en type vandlås der normalt anvendes under håndvaske på badeværelser og at ejerskifteforsikringsselskabet har fået oplyst, at den anvendte vandlås ikke skulle være ulovlig, men at en mere almindelig løsning dog havde været, at udstyre brusenichens gulvafløb med en indbygget vandlås.
> Ejerskifteforsikringsselskabet henviser endvidere til, at forholdet den 22. november 2006 ikke skulle udgøre en skade, men på dette tidspunkt var badeværelset endnu ikke taget i brug og som nævnt gør min klient den 12. juni 2006 [2007] ejerskifteforsikringsselskabet opmærksom på, at forholdet nu ved brug af brusenichen har resulteret i en vandskade i den underliggende kælders loft. Dette forhold vælger ejerskifteforsikringsselskabet ikke at nævne i sin afgørelse af 16. oktober 2007, hvorfor forholdet medtages i nærværende klage med påstand om, at ejerskifteforsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at dække skaden og udbedre forholdet."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 20/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Det anmeldte forhold består dels i afløb fra bruseniche i badeværelse i stueetage og dels den i kælderen underliggende vandlås, som forbinder afløbet i brusenichen med PVC-rør i kælderen.

> Indledningsvist skal vi beklage, at forholdet omkring vandlåsen ikke var omfattet af selskabets genbehandling af 18. oktober 2007, hvor der rettelig burde være taget stilling til forholdet.
>
> Ud fra de gennemførte besigtigelser er det fortsat vores opfattelse, at det anvendte afløb og vandlås ikke er ulovlige konstruktioner, men at der alene er tale om uhensigtsmæssige konstruktion.
>
> Selskabet har dog henset til, at der nu trænger vand ned i kælderloftet besluttet at dække omkostningerne til udskiftning af gulvafløbet i badeværelset i stueetagen og den underliggende vandlås.
>
> Udbedring består i ophugning af gulvafløb, montering af nyt gulvafløb med vandlås og faststøbning, reparation af fliser. Klagers bedes således indhente tilbud i overensstemmelse med ovennævnte udbedringsanvisning."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 11/4 2007 til nævnet gjort gældende, at selskabet tillige skal dække "følgeskaden i form af vandskade på kælderloftet".

Selskabet er herefter ved skrivelse af 8/5 2008 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger til flere af de omtvistede forhold. Skrivelsen indeholder dog ingen bemærkninger til det af klagerens advokat i skrivelse af 11/4 2007 anførte vedrørende følgeskaden.

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 13/6 2008 til nævnet bemærket, at selskabets undladelse af at fremkomme med kommentarer må tages som udtryk for, at der er enighed om, at selskabet dækker følgeskaden på loftet.

Selskabet har ikke i sine efterfølgende skrivelser til nævnet kommenteret det af klagerens advokat anførte vedrørende skaden på loftet.

3. Manglende vådrumsmembran i badeværelse

Forholdet blev anmeldt til selskabet ved e-mail af 3/10 2007, og selskabet afviste at yde forsikringsdækning ved skrivelse af 16/10 2007 til klageren. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

> "Kravet til vådrumsmembran blev først indført ved bygningsreglementet for småhuse af 1998 - og kun for så vidt angår etablering af nye badeværelser. Det vil sige i de tilfælde, hvor der søges om tilladelse til etablering af et nyt badeværelse hos kommunen. I de tilfæl-

de, hvor der alene er tale om modernisering/renovering af et allerede eksisterende badeværelse, stilles der IKKE krav om at de nye og skærpede regler for vådrum skal opfyldes.

Det er derfor min vurdering, at badeværelset ikke har skullet leve op til kravene i et senere bygningsreglement, hvis dets oprindelige placering igennem tiden er blevet bibeholdt, og at der ikke er blevet inddraget andet boligareal til badeværelset. Dette princip følger af de administrative bestemmelser om bygningsreglementernes anvendelsesområde, som har været gældende i bygningsreglementerne igennem tiden."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 24/1 2008 gjort gældende, at der umiddelbart inden klagerens overtagelse af ejendommen er sket en fuldstændig renovering/ombygning af badeværelset, hvilket medfører krav om vådrumsmembran. Til støtte for påstanden har advokaten desuden til nævnet medsendt kopi af mailkorrespondance mellem klageren og E.B. fra Statens Byggeforskningsinstitut. Af mailkorrespondancen fremgår, at E.B. til klageren har oplyst, at vådrumskravene gælder, såfremt der foretages væsentlige ændringer, og at de gældende regler også skal følges, hvis der ændres ved afløb.

Selskabet har ved skrivelse af 20/2 2008 til nævnet fastholdt det meddelte afslag på dækning af omkostninger til etablering af eventuel manglende vådrumsmembran. Til støtte herfor har selskabet henvist til "Ankenævnet for Forsikrings praksis omkring vådrumsmembraner".

Klagerens advokat har efterfølgende i skrivelser til nævnet fastholdt den nedlagte påstand om etablering af vådrumsmembran.

Herefter har selskabet i skrivelse af 8/5 2008 til nævnet anført:

"Selskabet fastholder, at der ikke er krav til etablering af vådrumsmembran i forbindelse med den renovering der blev foretaget af badeværelset - som af klager er oplyst til at være sket for 2 år siden. Jeg henviser til selskabets 1. indlæg.

Selskabets besigtigelseskonsulent M.J. oplyser dog uddybende omkring badeværelset - på baggrund af den seneste besigtigelse [foretaget den 14/3 2008] at badeværelset oprindeligt er opført i 1946 i mellemgangen mellem de to beboelser. Omfanget af renoveringen ses ved, at der udenfor brusenichen ses det oprindelige vandtætte terrazzogulv, som vurderes at være gennemgående under hele badeværelset. Dette viser, at man ved renoveringen ikke har foretaget en ombygning af en sådan karakter, at gældende bygningsreglement skal

overholdes. Det er klagers bevisbyrde, at renoveringen har været af en sådan karakter, at nyere bygningsreglement skal overholdes, og klager har ikke ført et sådant bevis."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 13/6 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg kan oplyse at ombygningen blandt andet er bestået at gulvet i brusenichen er hævet, nye fliser på alle vægge samt i bunden af brusenichen samt nyt sænket loft med gipsplader.

Hertil kommer at parterne er uenige om, hvorvidt der er sket en mindre eller en omfattende modernisering af badeværelset, og taksatoren lægger til grund, at der skulle være tale om en mindre modernisering.

Jeg henviser til mine tidligere fremsatte bemærkninger herom, herunder bilaget for seniorforsker E.B. fra SBI, der har skrevet byggeanvisningerne for vådrum. Her er der tale om en upartisk sagkyndig af meget høj fagligt niveau, der angiver, at det forhold at afløbet er hævet i et badeværelse er ligestillet med væsentlige ændringer, hvilket medfører krav om vådrumssikring.

Det fastholdes, at der er krav om vådrumssikring, og at det er en skade, at dette ikke forefindes og at selskabet skal erstatte skaden.

Parterne er dog enige om at der faktisk ikke er etableret vådrumssikring i badeværelset, idet min klient hele tiden har påstået dette og det også fremgår af bilag …"

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 9/7 2008 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår vådrumsmembran skal jeg henvise til selskabets indlæg af 20. februar 2008, hvori det oplyses, at der ikke er åbnet for konstruktionen hvorfor denne oplysning må bero på murerens vurdering på baggrund af vandskaden. Selskabet har således ikke anerkendt, at der mangler vådrumsmembran - blot konstateret, at såfremt den ikke er der, er det ikke en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser til selskabets indlæg af 20. februar og 8. maj 2008. Selskabet har her - i fuld overensstemmelse med nævnets praksis - afvist at dække etableringen af en vådrumsmembran i et allerede eksisterende badeværelse, hvor der er ifølge oplysningerne i sagen er foretaget en renovering i 2005."

4. Ukorrekt fugning i badeværelse

Ved e-mail af 3/10 2007 anmeldte klageren til selskabet, at der i badeværelset ikke er fuget korrekt i kanter og ved fæstninger af rør.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 16/10 2007. Afvisningen blev i skrivelsen begrundet med, at der ikke på opførelsestidspunktet var krav om, at der skulle fuges med elastisk fuge.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 24/1 2008 bl.a. anført, at der i den foreliggende sag er sket en fuldstændig renovering/ombygning af badeværelset, hvilket medfører krav om bl.a. elastisk fuge.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 20/2 2008 til nævnet anført:

> "I forbindelse med behandlingen af dette forhold har jeg taget kontakt til besigtigelseskonsulent M.J. med henblik på oplysninger om fugerne i brusenichen. Det oplyses herfra, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres fuger der var krakelerede, og det fremgår heller ikke af de billeder der er taget i forbindelse med de gennemførte besigtigelser, hvor alle fuger ses hele og intakte.
>
> Dansk Boligforsikring A/S finder det derfor ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1
>
> M.J. oplyser endvidere omkring krav til elastisk fuger, at der - ligesom vådrumsmembraner - ikke er krav til, at der etableres elastiske fuger i forbindelse med renoveringer/ombygninger af badeværelser, når der er tale om uorganiske gulve og vægge.
>
> Der er således ikke tale om en ulovlig bygningsindretning som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1, idet der på opførelsestidspunktet ikke var krav om, at kanter og samlinger blev fuget med elastisk fuge.
>
> Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor, at omkostningen til udskiftning af hårde fuger til elastiske fuger ikke er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.
>
> Det skal i den forbindelse bemærkes, at den hårde fuge - modsat den elastiske fuge - har den fordel, at såfremt den er tæt, så er den i princippet uforgængelig modsat den elastiske fuge som bør udskiftes ca. hver 5 år."

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 11/4 2008 til nævnet anført, at den eksisterende fuge hverken er hård eller elastisk, idet den er smuldrende. I forlængelse heraf anfører advokaten, at klageren vil være tilfreds med en hård fuge, når blot denne er tæt. Det er advokatens opfattelse, at de smuldrende fuger udgør en dækningsberettigende skade, og at det vil være mest korrekt at foretage udbedring med elastisk fuge.

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 8/5 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Til dette punkt kan oplyses, at det er korrekt at der i brusenichen er konstateret hårde fuger.

Da ejendommens badeværelse er fra 1946 er det ikke ulovligt at anvende hårde fuger i badeværelset. Kravet til elastiske fuger i samlingerne finder alene anvendelse for nyopførte badeværelser. Der er derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.

Derudover anmeldes det, at fugerne - der hverken er hårde eller elastiske - er smuldrende. Selskabet lægger til grund, at der her er tale om de hårde fuger i brusenichen. På baggrund af selskabets besigtigelser oplyses det, at fugearbejdet ikke er gjort særlig pænt, men det kan ikke verificeres, at de smuldrer som oplyst af klagers advokat. Der har endvidere ved besigtigelserne ikke været muligt at konstatere utætheder som følge af fugerne.

Selskabet fastholder derfor, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsretning.

Det kan dog oplyses, at klager ved den seneste besigtigelse har oplyst, at han nu selv har udkradset fugerne i brusenichen og fuget om med hårde fuger. Der henvises til den seneste udarbejdede besigtigelsesrapport af 26. marts 2008, der fremlægges som bilag 16 i sagen."

I skrivelse af 13/6 2008 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Under taksators seneste gennemgang af ejendommen, der resulterede i sagens bilag 16, var der mellem taksatoren og min klient bred enighed om, at væggene op til brusenichen er organiske og derfor vil tage påvirkning af fugt. Skillevæggene er bygget 1946 og vil derfor indeholde et træskellet som ikke tåler konstant fugt eller vandpåvirkning. Min klient har alene udskiftet fugerne i brusenichens gulv, men ikke fugerne på brusenichens vægge.

Derfor bad min klient taksatoren om at undersøge kvaliteten og tætheden af fugerne i væggene i badeværelset i forhold til de nye fuger i gulvet.

Taksatoren udtalte overfor min klient i den forbindelse, at fugerne i væggene ikke var i orden, idet fugerne i væggene kunne pilles ud med en negl, hvilket bestemt ikke gælder de nye fuger mellem fliserne i gulvet. De tilbageværende smuldrende fuger på væggene tillader således fortsat ødelæggende fugtpåvirkning af væggene, hvilket er en skade.

Dette forhold har taksatoren imidlertid valgt ikke at kommentere i sin rapport, sagens bilag 16. Men det ændrer ikke ved, at de dårlige fuger i brusenichens vægge er medvirkende til fugtskade, både hos min klient samt hos hans nabo og at denne skade bør dækkes af forsikringsselskabet.

Taksatorens bemærkninger omkring fugens materiale fremstår som rent gætteri og bør ikke tillægges vægt. Det korte og det lange er, at fugerne er utætte. Såfremt selskabet vil lægge vægt på fugernes materiale må sådant materiale verificeres af en sagkyndig ved kemisk analyse.

Min klient har kun udskiftet fugerne i gulvet, idet han er låst mellem at skulle begrænse skaderne mest muligt, men på den anden side ikke må udbedre skader før selskabet har anerkendt skaderne.

Hertil kommer, at min klient i forbindelse med at han kradsede de gamle fuger ud i brusenichens gulv kunne konstatere, at der simpelthen lå en sø af vand mellem terrazzogulvet og det nye flisegulv. Da terrazzogulvet er gennemgående gennem hele etagen havde væggene

alt mulighed for at opsuge denne fugt, hvilket de da også gjorde ved fugtskade i væggene som beskrevet til følge.

Der er således et tillæg til ovennævnte bemærkninger tale om at både de dårlige fuger i brusenichens gulv samt det allerede anerkendte dårlige gulvafløb har haft den konsekvens/følgeskade at der er sket fugtskade på væggene. Disse fugtskader vil i øvrigt ikke ophøre før vandet forhindres i at trække ud i væggene. Derfor bør der ikke blot symptombehandles.

Selskabet beskriver i sit brev af 8. maj 2008, at fugerne i badeværelsets bruseniche ikke smuldrer, men er hårde. Det er fuldstændig korrekt, som tidligere gentagne gange oplyst, at min klient har udskiftet fugerne i brusenichens gulv. Han har imidlertid ikke skiftet fugerne på væggene, som fortsat smuldrer og derved viser standen på de fuger min klient har udskiftet.

Forsikringsselskabet skriver endvidere, at det ikke ved besigtigelserne skulle være muligt at konstatere utætheder som følge af fugerne. Utæthederne i vægfugerne blev imidlertid konstateret af taksatoren, som tidligere nævnt, og grunden til at dette ikke har fundet vej til rapporten kender undertegnede naturligvis ikke. Men det understeger blot, at taksatoren er ejerskifteforsikringens mand og at hans rapportering ikke umiddelbart kan lægges til grund hverken som sagkyndig eller upartisk."

Herefter har selskabet i skrivelse af 9/7 2008 til nævnet bl.a. anført, at fugtskaderne, som ifølge klagerens advokat findes både i klagerens ejendom og på naboejendommen som følge af fugerne, ikke kan verificeres.

5. Løst blandingsbatteri

Klagerens advokat har under nævnsbehandlingen oplyst, at blandingsbatteriet i badeværelset er løst, idet de skruer, der skal fastholde det, er gennemtærede af rust.

Da forholdet ikke tidligere har været anmeldt, har selskabet ladet dette besigtige af taksator. I en herefter af selskabet til klagerens advokat fremsendt skrivelse af 8/5 2008 hedder det bl.a.:

"De anmelder på vegne af Deres klient, at armaturet sidder løst inde i brusenichen.

Det ses ved besigtigelsen, at der er lavet synlig rørføring i badeværelset. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der er tale om den oprindelige rørføring. Blandingsbatteriet ses at være monteret ind i væggen med rørbæring, som det er almindeligt ved synlig rørføring. Blandingsbatteriet har formentlig i forbindelse med opsætningen af fliserne været løsnet fra væggen og er efterfølgende monteret ukorrekt.

Udbedringen af forholdet ses at være korrekt fastgørelse. Blandingsbatteriet nedtages, så det er muligt at dreje røret en lille smule mens der foretages en udskiftning af rørbæringen, som udskiftes med nye, rørbæringer fuges eller monteres med en gummipakning før blan-

dingsbatteri genmonteres. Udbedringsomkostninger hertil overstiger ifølge vores besigtigelseskonsulent ikke 2.500 kr.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender at dække omkostningerne til fastgørelse af blandingsbatteriet.

Deres klient bedes indhente tilbud på fastgørelse af blandingsbatteriet i overensstemmelse med ovennævnte udbedringsanvisning. Tilbuddet skal sendes til selskabet til godkendelse forud for udbedring af forholdet.

Såfremt Deres klients selvrisiko er opbrugt vil forholdet komme til udbetaling."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 13/6 2008 til nævnet bl.a. anført, at klageren, der dog ikke er sagkyndig, vurderer, at fugten i væggene er årsagen til den manglende vedhæftning af badeværelsesarmaturet, idet han kan konstatere, at skruerne simpelthen er rustet væk inde i væggen. Armaturet er fra ombygningen i 2005, og der er ifølge advokaten derfor ikke grundlag for at antage, at en fornyet fæstning vil løse problemet. Det er på den baggrund advokatens opfattelse, at den af selskabet anerkendte udbedring vil være udtryk for symptombehandling og således ikke reelt udbedre skaden.

Ved skrivelse af 9/7 2008 til nævnet har selskabet fastholdt, at forholdet kan udbedres som anført af besigtigelseskonsulenten.

6. Forkert fald på gulv i badeværelse/bruseniche

Klagerens advokat har under nævnsbehandlingen oplyst, at der i selve brusenichen kun er delvis hældning mod afløb, og at det øvrige badeværelsesgulv hælder mod døren modsat afløbet.

Da forholdet ikke tidligere har været anmeldt til selskabet, har selskabet ladet dette besigtige af taksator. I en herefter af selskabet til klagerens advokat fremsendt skrivelse af 8/5 2008 hedder det bl.a.:

"Deres klient oplyste ved besigtigelsen, at der ikke var tilstrækkeligt fald på gulvet i badeværelset. Dette kunne ifølge Deres klient konstateres ved, at der ligger lidt vand på gulvet i brusenichen efter bad, og vandet bliver liggende.

Det oplyses på baggrund af besigtigelsen, at badeværelset der oprindeligt er opført i 1946 i mellemgangen mellem de to bygninger fremstår oprindelig - dog med en nyere overflade af fliser i brusenichen. Fliserne i brusenichen ligger lidt højt lige omkring afløbet, hvorved der

kan samles en smule vand, der ikke kan komme til afløbet. Vandet kan dog ikke løbe ud af brusenichen, da der er etableret opkant ved brusenichen.

På baggrund af besigtigelsen er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt samt at der ikke er nærliggende risiko for skade på ejendommen. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke tilbyde at dække forholdet under Deres klients ejerskifteforsikring.

Det skal dog i den forbindelse bemærkes, at forholdet formentlig vil blive udbedret i forbindelse med udskiftningen af gulvafløbet idet problemet med faldet ligger lige ved afløbet, som selskabet har anerkendt at dække omkostningerne til udbedring af."

Klagerens advokat har i forlængelse af ovennævnte i skrivelse af 13/6 2008 til nævnet anført, at det manglende fald på badeværelsesgulvet ikke ses at kunne løses i forbindelse med udskiftning af gulvafløbet. Ifølge advokaten er der ikke kun problemer med faldet ved afløbet. Hele brusenichens gulv er simpelthen skævt, og der foreligger derfor ifølge advokaten en skade, som selskabet skal erstatte.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
2.2.
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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

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

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

…

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:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

Ad 1. Indtrængen af vand i kælder

Nævnet finder, at den foreliggende tvist vedrørende indtrængning af vand i kælderen ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse vedrørende sagens faktiske omstændigheder.

Ad 2. Fejl ved vandlås/afløb i badeværelse samt følgeskade på loft i kælder

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet eksplicit har givet tilsagn om at dække vandlåsen/afløbet. For så vidt angår følgeskaden på loftet i kælderen finder nævnet, at selskabets manglende bemærkninger til det af klagerens advokat anførte må tages som udtryk for, at selskabet er indstillet på at dække denne skade. Der ses således ikke længere at bestå uenighed mellem parterne vedrørende hverken fejlen ved vandlåsen/afløbet eller følgeskaden på loftet.

Ad 3. Manglende vådrumsmembran i badeværelse

Manglende vådrumsmembran udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i basisforsikringens forstand.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det kræver en nærmere bevisførelse at fastslå, om der er sket en skade, eller at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele.

Forsikringen er tegnet med en såkaldt ulovlighedsdækning. Nævnet finder det imidlertid, at det kræver en nærmere bevisførelse vedrørende omfanget af ombygningen af badeværelset for at vurdere, om der skulle være etableret fugtmembran. Endvidere skal det i givet fald godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet.

Ad 4. Ukorrekt fugning i badeværelse

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at fugerne i badeværelset var så porøse, at de kunne pilles ud med en negl. Dette udgør efter nævnets opfattelse en skade.

Ad 5. Løst blandingsbatteri

Selskabet har givet tilsagn om at dække fastgørelse af blandingsbatteriet. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt.

Ad 6. Forkert fald på gulv i badeværelse/bruseniche

Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

De forhold, der efter nævnets opfattelse kræver en nærmere bevisførelse, kan ikke afgøres af nævnet, men må i givet fald afgøres af domstolene, jf. § 4 i nævnets vedtægter. Nævnet må derfor afstå fra at afgøre disse forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de løse fuger i badeværelsesvæggene udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet kan ikke afgøre forholdene vedrørende indtrængen af vand i kælderen og manglende vådrumsmembran.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen