835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 75.873:

xxxxxxx xxxx xxxxxxx xx
xxxxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet sælgeransvarsforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for det fulde beløb, som klagerne er blevet pålagt at betale til køber af den i sagen omhandlede ejendom.

Sagen vedrører mangler ved en landbrugsejendom opført i 1801 med en tilbygning, som formentlig er opført i 1990'erne. Køberne erhvervede ejendommen i henhold til købsaftale af 29/1 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/1 2003. Ejendomshandlen er ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Det fremgår af sagen, at klagerne i henhold til dom af 12/10 2006 blev dømt til at betale et forholdsmæssigt afslag i købesummen på 300.000 kr. til køberne på grund af mangler ved ejendommen. Sagen blev anket til Østre Landsret, hvor den i henhold til udskrift af 5/5 2008 af Østre Landsrets retsbog blev forligt med betaling af 491.000 kr. i forholdsmæssigt afslag. Sagsomkostningerne blev fastsat til 150.000 kr.

Selskabet har udbetalt i alt 102.972 kr. med tillæg af renter samt forsikringssummen på retshjælpsdækningen svarende til 150.000 kr. Selskabet har dog afvist at udbetale yderligere med henvisning til, at forsikringen kun dækker ulovlige forhold i hovedbygningen.

I forbindelse med ovennævnte retssag foretoges syn og skøn på ejendommen vedrørende kloakken og mangler ved el-installationer. I skønserklæring af 30/1 2004 hedder det bl.a.:

"**1. Kloakanlægget**

Spørgsmål 1a
Skønsmanden bedes redegøre for, hvorvidt ejendommens kloakanlæg er udført i strid med offentlige forskrifter.

Svar på spørgsmål 1 a:
Ejendommens kloakanlæg er udført med septiktank og sivebrønd med afløb til grøft. På tidspunktet for udførelsen var anlægget lovligt.
Ejendommens 'lejlighed' er formentligt indrettet i 90'erne med nyt badeværelse og køkken. Der er ikke godkendt arbejder i denne forbindelse og arbejder er ikke udført korrekt.

Spørgsmål 1b
Såfremt spørgsmål 1a besvares benægtende, bedes skønsmanden redegøre for, hvorvidt ejendommens kloakanlæg er udført håndværksmæssigt korrekt.

Svar på spørgsmål 1b:
Arbejdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. De udvendige rør er ikke lagt frostfrit og afløbet fra bruser er tillige lagt med rør der ikke er godkendt til afløb for kloak under gulv.

Spørgsmål 1c
Skønsmanden bedes redegøre for, hvordan de under spørgsmål 1a og 1b nævnte forhold kommer til udtryk.

Svar på spørgsmål 1c:
Alle afløbsledninger der fører afløbsvand skal frostsikres, det er ledninger fra badeværelset ikke. Afløbsledningen fra bruserum er ført i ikke godkendte rør. Ikke frostsikre ledninger kan fryse og dermed bliver de blokeret og badeværelse kan ikke benyttes. Afløbet fra køkken er det ikke lykkedes at spore hvortil det løber, men der kan spores kloaklugt i huset, hvilket er tegn på at det ender blindt et sted i jorden under huset eller umiddelbart uden for fundament.
Når der udføres kloakarbejde som arbejde til toilet der skal tilsluttes det eksisterende system, skal systemet opfylde tidens krav. Tidens krav (siden 1983) er at det delvis rensede vand skal nedsives på egen grund. Bundfældningstanken (septiktank eller trixtanken) skal være minimum på 2 m3.

Spørgsmål 1d
Skønsmanden bedes give et forslag til udbedring af de under spørgsmål 1a og 1b nævnte forhold samt oplyse, hvilke omkostninger der måtte skønnes at medgå hertil.

Svar på spørgsmål 1d:

Der skal udføres et nyt udvendigt kloakanlæg med nye ledninger i frostfri dybde til ny trix-tank og herfra til nedsivning.
Det skønnes at dette kan udføres omkring kr. 71.000,- + moms i alt kr. 88.750,-."

I en tillægsskønserklæring af 21/7 2004 er om afløbet i køkkenet til tilbygningen bl.a. oplyst, at forholdet var ulovligt og derfor heller ikke håndsværksmæssigt korrekt.

Den 9/9 2004 foretoges en syns- og skønsforretning vedrørende andre mangler ved ejendommen. Af skønserklæringen dateret 28/12 2004 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 8 : Skønsmanden bedes oplyse, om bjælkelaget er forstærket.**

Svar : Nej.

Spørgsmål 9 : Såfremt spørgsmål 8 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om det er lovligt, projektmæssige og håndværksmæssigt korrekt ikke at forstærke bjælkelaget.

Svar : Når der er tale om beboelse i henhold til gældende bygningsreglement, er den oprindelige bjælkeafstand på ca. 120-140 cm med spændvidde på ca. 4,70 m ikke tilstrækkelig grundet for stor nedbøjning.

Spørgsmål 10 : Såfremt spørgsmål 9 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, hvilke udgifter der må skønnes at medgå til en håndværksmæssig korrekt forstærkning af bjælkelaget.

Svar : For at besvare spørgsmålet er det nødvendigt med en statisk beregning udført af en uvildig ingeniør, idet hanebånd på de eksisterende spær er rykket op, således at det korrekte statiske forhold er forrykket.

Spørgsmål 11 : Såfremt spørgsmål 8 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om forstærkningen er udført lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt.

Svar : Det kunne konstateres at gulvet på 1. sal var oprettet til ca. vandret med 38 x 56 mm lægter tilskåret og opklodset på de eksisterende bjælkeloft-brædder. Denne form for opklodsning er ikke håndværksmæssig korrekt grundet den store bjælkeafstand.

Spørgsmål 12 : Såfremt spørgsmål 11 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, hvilke udgifter der må skønnes at medgå til en udbedring af forstærkningen, således at den lever op til lovmæssige krav og god håndværksmæssig standard.

Svar : Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 10.

Spørgsmål 13 : Skønsmanden bedes oplyse, om tagkonstruktionen er udført som et ventileret eller uventileret undertag.

Spørgsmål 14 : **Såfremt skønsmanden konstaterer, at tagkonstruktionen er udført som et ventileret undertag, bedes det oplyst, hvor ventilationsåbningerne er placeret, og om denne placering er lovlig, projektmæssig og håndværksmæssig korrekt.**

Spørgsmål 15 : **Såfremt spørgsmål 14 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes dette giver sig til udtryk, samt hvilke udgifter der må skønnes at medgå til at udføre en lovlig, projektmæssig og håndværksmæssig korrekt placering af ventilationsåbningerne.**

Spørgsmål 16 : **Såfremt skønsmanden konstaterer, at tagkonstruktionen er udført som et ventileret undertag, bedes skønsmanden oplyse, om det samlede areal af ventilationsåbninger skønnes at være tilstrækkeligt.**

Spørgsmål 17 : **Såfremt spørgsmål 16 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om dette er lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt og i benægtende fald oplyse, hvorledes den utilstrækkelige ventilering kommer til udtryk samt hvilke udgifter der må skønnes at medgå til en udvidelse af det samlede areal af ventilationsåbninger, således at det samlede areal herefter skønnes at være tilstrækkeligt, lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt.**

Spørgsmål 18 : **Såfremt skønsmanden konstaterer, at tagkonstruktionen er udført som et ventileret undertag, bedes skønsmanden oplyse, om ventilationsåbningerne er fordelt på en sådan måde, at der ikke forekommer uventilerede områder.**

Spørgsmål 19 : **Såfremt spørgsmål 18 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om dette er en lovlig, projektmæssig og håndværksmæssig korrekt udførelse af tagkonstruktionen og i benægtende fald oplyse, hvordan dette kommer til udtryk samt, hvilke udgifter der må skønnes at medgå til en udbedring heraf.**

Svar 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 : Der kunne konstateres en ca. 3 cm afstand mellem isolering og underside undertag i henhold hertil er definitionen et ventileret undertag.

Der kunne ikke konstateres ventilationsmulighed i udhæng eller tagkip Dette er en mangel og i henhold hertil er konstruktionen ikke håndværksmæssig korrekt udført.

En udbedring heraf vil kræve at hele taget på hovedbygningen omlægges og der skabes fornødent ventilering ved tagfod og kip.

Omkostningerne hertil skønnes til ca. kr. 85.000,- inkl. moms.

…

Spørgsmål 29 : **Skønsmanden bedes oplyse, om der forefindes dampspærre i ydervæggene.**

Svar : Ja.

Spørgsmål 30 : Såfremt spørgsmål 29 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om dampspærren er udført lovligt, projektmæssig og håndværksmæssig korrekt. Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse:

Spørgsmål 30a: Hvor i ydervæggene dampspærren er placeret og om denne placering er tilfredsstillende.

Spørgsmål 30b: Hvordan dampspærren er udført ved elkontakter og vinduer, og om denne udførelse er tilfredsstillende.

Svar 30a, 30b : Dampspærren er placeret korrekt mellem isolering og vægbeklædning.

Tilslutninger mod karme ved vindueslysninger i dagligstue og værelse var mangelfuld og manglede delvist nogle steder, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt.

Der blev ikke foretaget hultagning omkring elkontakter.

Spørgsmål 31 : Såfremt skønsmanden ved sin besvarelse af spørgsmål 30 konkluderer, at arbejdet ikke er udført lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes dette eventuelt kommer til udtryk på væggene, samt hvilke omkostninger, der må skønnes at medgå til en udbedring dampspærren, således at denne er udført korrekt.

Svar : Omkostningerne til udbedring skønnes til ca. kr. 61.500,- inkl. moms.

Spørgsmål 32 : Såfremt spørgsmål 29 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om det er lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt, at lave ydervæggene uden dampspærre.

Spørgsmål 33 : Såfremt spørgsmål 32 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes manglende dampspærre giver sig til udtryk på væggene, samt hvilke omkostninger, der må skønnes at medgå til udførelse af dampspærre i ydervæggen.

Svar 32, 33 : Spørgsmålene frafaldes.

Spørgsmål 34 : Skønsmanden bedes oplyse, om der er ventileret hulrum mellem eksisterende og ny forsatsvæg.

Spørgsmål 35 : Såfremt spørgsmål 34 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om dette er udført lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt.

Spørgsmål 36 : Såfremt spørgsmål 35 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes dette giver sig til udtryk, samt hvilke omkostninger, der må skønnes at medgå til udførelse af korrekt ventileret hulrum mellem eksisterende og ny forsatsvæg.

Spørgsmål 37 : **Såfremt spørgsmål 34 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om det er lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt ikke at lave ventileret hulrum mellem eksisterende og ny forsatsvæg.**

Spørgsmål 38 : **Såfremt spørgsmål 37 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes manglende ventileret hulrum giver sig til udtryk, samt hvilke omkostninger der må skønnes at medgå til etablering af ventileret hulrum mellem eksisterende og ny forsatsvæg.**

Svar 34, 35, 36, 37, 38 : Der blev målt afstande fra 0-8 cm mellem den oprindelige 1 stens ydervæg og bagside af isolering.

I spisestuen kunne det konstateres, at der var isoleret med 150 mm uden ventilationsspalte mellem isolering og ydermur.

På ældre huse som omhandlende er det vigtigt, at der ikke er direkte forbindelse mellem formur og lette isolerede indervægge. Er dette ikke tilfældet er der tale om en fejlkonstruktion, som på sigt kan starte en biologisk nedbrydning. Der blev ikke målt fugt de steder hvor der blev foretaget destruktive undersøgelser.

Skønnede omkostninger til ændring af isolerede vægge hvor der ikke er ventilationsspalte ca. kr. 40.000,- inkl. moms."

I en tillægsskønserklæring af 9/6 2005 hedder det bl.a.:

"**Spørgsmål 51 :** **Skønsmanden bedes oplyse, om skunken på 1. sal i hovedbygningen er isoleret.**

Svar : Det kunne konstateres at skunken er isoleret.

Spørgsmål 52 : **Såfremt spørgsmål 51 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om dette er lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt udført.**

Spørgsmål 53 : **Såfremt spørgsmål 51 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, om det er lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt ikke at isolere skunken.**

Svar 52+53 : Håndværksmæssigt kan en skunk isoleres langs tagfladen eller langs gulv/loft og lodret skunkvæg. Se vedlagte erklæringsbilag 5.4.2 fra Rockwool.

Dampspærren var placeret lige bag gipspladen, hvilket er uheldigt særligt ved udførelse af elkontakter. Se vedlagte erklæringsbilag 4.3.2 fra Rockwool.

Denne placering er ikke ulovlig såfremt der udvises tilstrækkelig omhu ved tætning omkring gennembrydninger fra f.eks. elkontakter samt ved tætning omkring tagfod.

Spørgsmål 54 : **Såfremt spørgsmål 52 eller 53 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, hvorledes den utilstrækkelige/manglende isolering kommer til udtryk, samt hvilke udgifter der må skønnes at medgå til etablering af tilfredsstillende isolering og følgereparation, herunder udgifter til nedbrydning og bortskaffelse heraf, opbygning af nye vægge, spartling, maling m.m.**

Svar : Klager oplyste at det trak fra området ved stikkontakter og langs fodpanel. Med henvisning til ovennævnte besvarelse samt til foto nr. 20 og 22 må det antages, at trækgener langs paneler stammer fra manglende tæthed ved tagfod og murkrone hvor etagebjælkerne har vederlag.
Træk fra stikkontakter skyldes manglende tæpning af dampspærre til elkontakter.

Skønsmanden skal anbefale at disse forhold udbedres udefra samtidig med afklaring af ventilation ved tagfod. Se svar på spørgsmål 13, 14, 15,16, 17, 18, 19.

…

Spørgsmål 57 : **Skønsmanden bedes oplyse, om der er etableret brandskel mellem lejligheden og hovedbygningen samt mellem lejligheden og resten af ejendommen (kontor/lager).**

Spørgsmål 58 : **Såfremt spørgsmål 57 besvares bekræftende eller blot bekræftende for et brandskel, bedes skønsmanden oplyse, om brandskellene er lovmæssige, projektmæssige og håndværksmæssige korrekte.**

Spørgsmål 59 : **Såfremt skønsmanden ved sin besvarelse af spørgsmål 58 konkluderer, at et eller flere brandskel ikke er udført lovligt, projektmæssigt og håndværksmæssigt korrekt, bedes skønsmanden oplyse, hvilke udgifter der må skønnes at medgå til etablering af tilfredsstillende brandskel.**

Spørgsmål 60 : **Såfremt spørgsmål 57 besvares benægtende eller blot benægtende for så vidt angår et brandskel, bedes skønsmanden oplyse, hvilke udgifter der må skønnes at medgå til etablering af brandskel.**

Svar 57+58+ 59+60 : Der er ikke udført brandskel mellem lejligheden og hovedbygningen og resten af ejendommen.

Lejligheden skal brandmæssigt være adskilt fra hovedbygning og øvrige bygninger ved at lejlighedsskel føres ubrudt igennem etageadskillelse og op i loftrum til afslutning ved underside af tagbelægning jf. vedlagte erklæringsbilag nr. 7 fra Rockwool.

Omkostningerne til 2 stk. brandskillerum i loftetage skønnes til ca. kr. 46.500,00 inkl. moms."

Af byrettens dom afsagt den 12/10 2006 fremgår bl.a.:

"**Rettens begrundelse og afgørelse:**

Om erstatningspligten:

…

Retten finder det under disse omstændigheder betænkeligt at fastslå, at de sagsøgte skal have tilsidesat deres loyale oplysningspligt, og at de sagsøgte har vidst eller burde vide, at de personer, der udførte arbejdet med renoveringen ikke var i besiddelse af den nødvendige autorisation eller viden om, hvordan en lovlig udførelse skulle være. Retten finder herefter ikke grundlag for at fastslå, at de sagsøgte er ifaldet et erstatningsansvar.

Om et afslag i købesummen:

Om fundamenterne:

At ejendommen var funderet på kampesten, kan ikke betegnes som en mangel, når ejendommen er opført i årene fra 1801 - 1929. Sagsøgeren er herefter uanset fundamenternes manglende evne til at bære en udnyttet 1. sal i stuehuset ikke berettiget til noget beløb i afslag i købesummen på grund af fundamenterne.

Om brandskellet og bjælkeforstærkningen:

Det manglende brandskel har været synligt, da ejendommen blev vist frem. Det utilstrækkelige bjælkelag ved TV-stuen på 1. sal har i et vist omfang også været synligt, da ejendommen blev vist frem. Disse mangler berettiger derfor ikke til noget afslag i købesummen.

Om de øvrige mangler:

Efter de fremlagte skønserklæringer og de afgivne forklaringer lægger retten til grund, at ejendommen led af en række alvorlige mangler ved købet, idet det renoveringsarbejde, der var udført på ejendommen ikke som lovet i tilstandsrapporten havde bragt bygninger op til en nutidig standard, men i stedet skabt ulovlige tilstande og skabt fare for skader på bygningerne. Manglerne ved kloakanlægget, manglerne ved afløbet i badeværelset i sidebygningen, manglerne ved gulvet i badeværelset i sidebygningen, manglerne ved nedløbsrørene på stuehuset, manglerne ved dampspærren i gulvkonstruktionen og i væggene ved vinduer og elkontakter, manglerne ved tagkonstruktionen, manglerne ved eldåserne og kontakterne, det manglende hulrum mellem ydermuren og isoleringen i stuehuset har ikke været synlige, da købsaftalen blev indgået.

Efter skønserklæringerne vil det koste 476.031 kr. at udbedre de mangler, der ikke var synlige på handelstidspunktet. At ejendommen havde mangler i det omfang, går væsentlig ud over, hvad køberen af ejendommen har kunnet forvente efter den aftalte pris på 2.600.000 kr. Sagsøgeren er herefter berettiget til et afslag i købesummen. Afslaget skal fastsættes med udgangspunkt i udbedringsudgifterne og med fradrag af de forbedringer af ejendommen, som sagsøgeren vil opnå. Beløbet fastsættes herefter skønsmæssigt til 300.000 kr."

I udskrift af Østre Landsrets retsbog af 11/4 2008 hedder det bl.a.:

"Efter votering tilkendegav landsretten, at landsretten finder indstævnte erstatningsansvarlig vedrørende manglende brandskel. I øvrigt finder landsretten som byretten, at der ikke foreligger erstatningsansvar. Landsretten finder, at der skal tillægges appellanten forholdsmæssigt afslag vedrørende mangler som anført af byretten, samt endvidere for forstærkning af bjælkelag men ikke for fundamentet. Landsretten vil herefter ved eventuel dom tilkende appellanten 55.800 kr. i erstatning samt i forholdsmæssigt afslag 80 % af 544.000 kr. eller i alt

491.000 kr. Landsretten finder endvidere, at der bør tillægges appellanten sagsomkostninger for begge retter med i alt 150.000 kr.

Parterne meddeler senest den 30. april 2008 om tilkendegivelsen accepteres."

Parterne indgik herefter forlig i overensstemmelse med landsrettens tilkendegivelse.

Selskabet opgjorde erstatningen i skrivelse af 11/6 2008. En række forhold blev anerkendt. Forholdene vedrørende dampspærre i vægge ved vinduer, tagkonstruktion og manglende hulrum anerkendtes ikke, da de efter selskabets opfattelse ikke udgjorde ulovlige forhold. Mangler ved kloakanlæg, afløb og gulv i badeværelse samt brandmur var efter selskabets opfattelse ikke omfattet af policens dækningsområde.

Klagernes advokat svarede selskabet i skrivelse af 10/7 2008, hvoraf det bl.a. fremgår:

"I henhold til de nærmere forsikringsvilkår dækkes i henhold til punkt 2 og 4 de ved dom eller forlig pålagte udgifter til udbedring af mangler i form af 'købers restkrav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler opstået før købers overtagelse af ejendommen'.

Dette område, som er søgt nærmere afgrænset ved en eksemplifikation, må efter min opfattelse dog fortolkes i lyset af de almindelige regler ifølge aftaleloven om ansvarsforsikring.

Jeg mener derfor ikke men kan fortolke nogen specifik begrænsning heri.

Den begrænsning der er anført i punkt 5a, der undtager fra dækning sådanne forhold, der ikke er gennemgået af den bygningssagkyndige, skal selvsagt ikke forstås på den måde, at den ikke dækker hvis den bygningssagkyndige burde have gennemgået sådanne forhold.

Jeg har dog svært ved at se på hvilke punkter De mener, at dette punkt er relevant for Deres erstatningsopgørelse.

Jeg kan i den forbindelse henvise til byrettens dom, hvoraf det bl.a. fremgår (side 11, 3. sidste afsnit) '... det manglende husrum mellem ydermuren og isoleringen i stuehuset har ikke været synligt, da købsaftalen blev indgået.'

Med hensyn til el-dåser og kontakter kan jeg oplyse, at der var tale om 25 stk.

Med hensyn til mangler ved tagkonstruktionen har såvel byret som landsret konstateret, at disse var ulovlige. Jeg mener ikke, at De som forsikringsselskab kan rejse tvivl herom og foretage en selvstændig prøvelse af, hvorvidt forholdene var ulovlige.

Med hensyn til mangler ved kloak gør jeg opmærksom på, at kloakken vedrører ejendommen som helhed.

Den manglende brandmur vedrører ikke udelukkende lejligheden. Selvom lejligheden ikke måtte være dækket, fordi den ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige, så eksisterer

lejligheden, hvilket den bygningssagkyndige har været bekendt med, og det var en mangel ved hovedbygningen såvel som ved lejligheden, at der ikke var brandmur.

Med hensyn til spørgsmålet om selvrisiko mener jeg ikke, at der kan fratrækkes selvrisiko ud for hvert enkelt forhold, idet hele ombygningen må betragtes som en skade.

De anfører endvidere med henvisning til forsikringsvilkårenes punkt 5b, at forsikring ikke dækker forhold, som kan fordres dækket i henhold til garantitilsagn. Der er ikke i tilstandsrapporten, eller i øvrigt i andre dokumenter, herunder købsaftalen, af sælger givet garanti for, at de omhandlede bygninger var bragt op til en nutidig standard. Mine klienters garantitilsagn skal alene fortolkes ud fra afsnittet om 'sælgers oplysninger om ejendommen' i tilstandsrapporten og der er ikke deri givet nogen form for garanti.

Byretsdommerens henvisninger er sandsynligvis til sundhedsattesten, punkt 4.

Det fremgår 'nyrenoveret indenfor de sidste 10 år (med renovering menes, at alle bygningsdele er bragt op til et nutidigt niveau).'

Der kan ikke heri, efter min opfattelse, indbygges nogen form for garantitilsagn."

Klagernes advokat har i skrivelse af 20/3 2009 til nævnet gjort gældende, at selskabet skal betale det fulde beløb, som klagerne er dømt til at betale i henhold til det indgåede forlig ved Østre Landsret, subsidiært et mindre beløb, som er højere end det af selskabet udbetalte.

Selskabet har i skrivelse af 15/4 2009 til nævnet redegjort for sagen og dets stillingtagen således:

"**Vi har forsøgt os med en opgørelse af hvad der er dækket**
Vi har derfor med bistand fra vores byggetekniske afdeling forsøgt os med en opgørelse af, hvilke forhold, der på baggrund af skønsrapporterne og vores teknikeres skøn vurderes at være udtryk for forhold, der er dækket af vilkårenes pkt. 4 A-D.

I vores brev fra den 11. juni 2008 tager vi udgangspunkt i de forhold, som vores kunde er dømt for, og disse gennemgås straks nedenfor.

1) Mangler ved kloakanlægget
2) Mangler ved afløb i badeværelset i sidebygningen,
3) Mangler ved gulv i badeværelse i sidebygning
4) Mangler ved nedløbsrør på stuehuset,
5) Mangler ved dampspærre i gulvkonstruktionen
6) Mangler ved dampspærre i væggene ved vinduer
7) Mangler ved dåser og el-kontakter.
8) Mangler ved tagkonstruktionen
9) Manglende hulrum mellem ydermuren og isoleringen i stuehuset, og fra landsrettens tilkendegivelse
10) Mangler ved bjælkelaget
11) Ulovlig brandmur

Vi dækker ikke forholdet vedrørende kloak
Skønsmanden vurderede ikke, at kloakken er ulovlig, se svaret på spørgsmål 1.

Vi har derfor afvist dette forhold.

Forhold 2-3 vedrører lejligheden, som ikke er omfattet af policen
De er allerede af denne årsag ikke dækket af forsikringen.

Vi henviser til, at policen efter sin ordlyd alene dækker '*stuehuset og den private garage/carport, men ikke øvrige bygninger på ejendommen'.* Allerede fordi disse forhold vedrører en bygning, der ikke er dækket på policen, har vi afvist dækning af disse forhold.

4) Vi dækker mangler ved nedløbsrør på stuehuset
Forholdet er dækket.

Modparten har i stævningen opgjort dette beløb til kr. 16.900,00, og retten har givet modparten medhold med 80 %, svarende til kr. 14.872,00. Vi har derfor anerkendt 14.872,00 med fradrag af selvrisiko på kr. 10.000, og anvist 4.872,00 kroner.

5) Vi dækker forholdene ved dampspærre i gulvkonstruktionen
Vi har anerkendt forholdet, der nærmere består i, at fugtspærren i gulvet ikke er klæbet til fugtspærren i væggen, hvilket er ulovligt.

Skønsmanden har opgjort det til kroner 53.500 inkl. moms og vi har anvist dette beløb med fradrag af selvrisiko på kroner 10.000, eller i alt 43.500.

6) Vi dækker ikke forholdene ved dampspærre i vægge ved vinduer
Vi har afvist dette forhold, og henviser til skønsrapporten, hvor skønsmanden ikke har kunnet konstatere nogen ulovligheder, se svar på spørgsmål 29-30b.

7) Vi dækker mangler ved dåser og el-kontakter.
Vi har anerkendt dette forhold, hvor skønsmanden har opgjort erstatningen per kontakt, og har derfor bedt advokaten oplyse, hvor mange kontakter der er tale om.

Advokaten har senere oplyst, at der er tale om 25 stk., og vi har set, at vores kunde er dømt til betaling af kr. 10.000 for dette forhold. Da beløbet ikke overstiger selvrisiko på kr. 10.000, kommer der intet beløb til udbetaling.

8) Vi dækker ikke mangler ved tagkonstruktionen
Vores teknikere forstår skønsmandens rapport således, at der er etableret ventilation, dog undtagen i udhæng og i kip.

Teknikerne uddyber, at der på udførelsestidspunktet alene var et funktionskrav om, at konstruktionen skal opføres uden risiko for skadelig kondens.

Da skønsmanden efter sin gennemgang vurderede, at der ikke er sket konkret skade, har sikrede ikke tilsidesat funktionskravet, og forholdet er derfor ikke ulovligt, se spørgsmål 38 i skønsrapporten.

Vi har derfor afvist dækning af dette forhold.

9) Vi dækker ikke manglende hulrum mellem ydermuren og isoleringen i stuehuset er ikke dækket
Forholdet består i en fejludførelse af indvendig isolering.

Vi har afvist forholdet, da det ikke er ulovligt at have mangelfuld hulmursisolering i et hus fra 1801.

10) Vi dækker mangler ved bjælkelaget
Landsretten indrømmer modparten et afslag på 80 % af 68.250, eller således 54.600, som vi har anerkendt.

Beløbet er anvist med fradrag af selvrisiko på 10.000 kroner.

11) Vi dækker ikke ulovlig brandmur
Forholdet vedrører lejligheden, og er allerede af denne årsag ikke dækket.

Vi har tilsammen anvist 102.972 med tillæg af renter fra 14 dage efter vi modtog landsrettens afgørelse og har bedt advokaten uddybe, hvor mange kontakter der er tale om.

Vi har heller ikke modtaget noget nærmere fra advokaten på dette punkt.

Vi har derudover udbetalt dækningsmaksimum på retshjælpsdækningen
Vi har derudover - under indtryk af sagens karakter, samt det forhold, at summen på husets retshjælpsforsikring i Alm. Brand er opbrugt - betalt kr. 150.000 på nærværende sælgeransvarsforsikrings retshjælpsdækning, hvilket er den fulde sum.

Vi fastholder vores opgørelse
Vi har gennemgået sagen igen, og må desværre fastholde afgørelsen.

Vi finder [ikke], at vores kunde har bevisbyrden for, at der er tale om ulovlige forhold eller installationer, der mangler funktion, og at denne ikke er løftet udover for de forhold, som vi har anerkendt.

Vi lægger vægt på, at der ikke af skønsrapporterne fremgår andre eller flere ulovlige forhold, end dem vi har anerkendt, og at forsikringen ikke dækker et almindeligt mangelsansvar.

Vi lægger videre vægt på, at advokaten ikke - trods vores gentagne opfordringer - har villet bidrage til en opgørelse af, hvad der konkret har været ulovligt på udførelsestidspunktet eller hvilke installationer, der på overtagelsestidspunktet har manglet funktionsdygtighed."

Af policen fremgår bl.a.:

"Selvrisiko
Selvrisikoen udgør 10% af skadeudgifterne ved enhver skade, dog minimum 10.000 kr.
…
Særlige vilkår
Forsikringen vedrører alene de af ejendommens bygninger, som er omtalt i Tilstandsrapporten og home SundhedsAttest™. og som ikke er undtaget i denne.

For evt. mangler, der står anført i Tilstandsrapporten og home SundhedsAttest™. dækker forsikringen ikke evt. retskrav fra køberen, der har relation til disse mangler.

home sælgeransvarsforsikring dækker alene stuehuset og den private garage/carport, men ikke øvrige bygninger på ejendommen.

For forsikringen gælder endvidere Tilstandsrapport med Henr. 1447 og LBnr. 800782 og home SundhedsAttest-TM."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2**
Hvad er dækket af forsikringen
A Forsikringen dækker subsidiært de ved dom eller forlig pålagte udgifter til udbedring af mangler, der er nævnt i pkt. 4.

Afsluttes sagen med et forlig dækker forsikringen kun, hvis Topdanmark har tiltrådt dette forlig.

B Forsikringen dækker subsidiært omkostninger ved retssagens behandling og førelse i henhold til punkt A, hvis disse ikke er dækket af en anden forsikring, fx en retshjælpsforsikring.
…
4
Hvilke mangler er dækket
Forsikringen dækker købers retskrav mod sikrede for udgifter til udbedring af mangler opstået før købers overtagelse af ejendommen ved:

A Ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

B Ulovlige installationer i bygningen, hvis disse ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

C Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger, hvis disse ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

D Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.
…
9
Selvrisiko
Selvrisikoen udgør 10% af skadeudgifterne ved enhver skade, dog minimum 10.000 kr."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at kunne lægge til grund, at forsikringen kun omfatter stuehuset.

Den tegnede forsikring dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Nævnet har gennemgået skønserklæringerne og dommene fra by- og landsret og finder herefter, at selskabet har udbetalt erstatning for, hvad der må anses for ulovligt i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet yderligere dækningspligt - heller ikke hvad angår selvrisikoberegningen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann