860/11

Den 31. januar 2011 blev i sag nr. 77.986:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tag og badeværelse.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klageren er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdene i tilstandsrapporten. Med hensyn til badeværelset har selskabet henvist til, at det ikke har været muligt at besigtige den oprindelige konstruktion, ligesom der i tilstandsrapporten er oplyst om revner med karakteren K3.

Ejendommen, der er opført i 1900, blev overtaget af klageren den 1/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/12 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

	Ja	Nej
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐

…
Taget er ikke besigtiget på grund af højde over terræn. Tagrum er besigtiget fra loftlem på grund af manglende gangbro og pladsforhold.

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	I tagrum ses kraftigt forhøjet fugtniveau samt vandskjolder kontrolleret ved måling. Tagrum ses ligeledes utilstrækkeligt ventileret, hvorfor fugt har svært ved at bortventilere. Note: Vandskjolder og det generelt for høje fugtniveau, skønnes at stamme fra utæt tagbelægning.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender ses flere steder med utætheder.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion-/belægning	K3	Bad på 1. sal ses med enkelte revnede vægfliser og enkelte revnede fuger i brusenichen. Note: Forholdene bør udbedres for at undgå opfugtning af konstruktionen.

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.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Af købsaftalen underskrevet den 7/5 2009 fremgik, at klager pr. 1/6 2009 havde ret til at få adgang til ejendommen med henblik på at påbegynde istandsættelse.

Klageren anmeldte den 15/6 2009, at der var fundet råd i tagkonstruktionen.

Den 16/6 2009 efteranmeldte klageren, at taget var udført ulovligt, og at der ligeledes var ulovligheder på badeværelset.

Af ejendommens dokumenter fremgik, at der af en tidligere ejer var blevet ansøgt om indretning af badeværelse med brusekabine på 1. sal. Kommunen godkendte byggetilladelsen den 14/2 1989 på betingelse af, at arbejdet blev udført i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser (småhusreglement 1985, kapitel 4.6).

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 19/6 2009 og har i besigtigelsesrapport af 21/6 2009 bl.a. anført:

3. 77.986

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagkonstruktionen fremstår med råd.

2. skade
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at gasbetonelementerne ved badeværelset udvendigt fra fremstår med revner i elementerne.
…
Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
1. skade
Skaden er ikke omfattet af husforsikringen, idet skaden ikke er opstået i forsikringstiden.

2. skade
Skaden er ikke omfattet at husforsikringen, idet mangler og revner ikke er dækket."

Som reaktion på rapporten har klageren i brev af 23/6 2009 til selskabet bl.a. anført:

"Vedr. Taget, prøvede jeg at forklare manden at taget var ulovligt lavet.

Årsagerne til dette er at krydsfineren der er blevet anvendt, kun er 15 mm tykt, hvilket gør at det ikke vil kunne bære det som kravene siger, spændet imellem alle spærrene er 90 cm. Kravet til spændet når man anvender 15 mm er og har altid været 81,5 cm...(ifølge TORs anvisninger)

Til dette var hans argument at der ikke er nogen form for garanti på dette tag, da det helt sikkert er lavet efter AB92, som kun siger 5 års garanti

Til orientering er der normalt 20 års produktgaranti...

Andet punkt vedr. Tagets konstruktion, er at der er lavet flyverstød med krydsfineren imellem spærrene, dette er og har altid været ulovligt (venligst se TORs anvisninger)

Til dette havde han ingen kommentarer, da han tydeligvis ikke forstod konsekvensen af flyverstød med krydsfiner og tagpap.

Tredje punkt er, at de mennesker der har lavet taget tydeligvis, har kunnet se at graterne og stikspærrene havde råd...Dette har de forsøgt at rette op på, ved at sætte lasker på siden af spærrene hvor de åbenbart mente at der var risiko for at graten eller stikspærret ville knække.

Til dette blev der ikke kommenteret.

Det eneste der blev gentaget igen og igen fra jeres taksator var at der er en K3 på taget, derfor dækker forsikringen overhovedet ikke.
…
Det er korrekt at der i tilstandsrapporten er en K3 på taget, dette har jeg også været bevidst om. Hvilket er årsagen til, at vi er gået i gang med, at renovere taget, hvilket omfatter, ilægning af isolering og nye brædder samt tagpap

Det var overhovedet ikke til at konstatere tagkonstruktionens råd og svækkede konstruktion nedefra

Hvilket Tilstandsrapporten også hentyder til, i hans note *(pgr. Af manglende pladsforhold og gangbro er det ikke til, at konstatere tagets tilstand.)*

Min pointe er, at det kan godt være, at tilstanden er kritisk med taget, men omfanget kan man kun vurdere udfra det, der er muligt visuelt, at se.

Da taget tilmed er ulovligt udført og håndværksmæssigt ukorrekt, bør dette bestemt tages med i en endelig vurdering, i forhold til at få erstatning.

Vedr. Badeværelset på 1.sal, er problematikken til dels den samme, jeres taksator forstod tilsyneladende ikke konsekvensen, af at have en fritstående badeværelseskerne hvor væggene ikke er understøttet.

Dette har vi heller ikke haft mulighed for at se, da der var nedhængte listelofter på hel 1. sal, til dette var hans kommentarer at denne K3 bør dække dette område Dennes ordlyd er følgende:

Bad på 1. sal ses med enkelte revnede vægfliser og enkelte revnede fuger i brusenichen.

Note: Forholdene bør udbedres for at undgå opfugtning af konstruktionen.

Dette har overhovedet intet med denne håndværksmæssige ukorrekthed, at badeværelseskernen er fritstående. Gasbetonblokkene er heller ikke støbt ordentligt sammen, ud over det er der ikke anvendt vådrumsmembran, selvom badeværelset blev opført i 1989 og godkendt af kommunen.

Dette vidner igen om hans manglende faglige viden

Jeg vil foreslå at I sender en ny taksator ud til ejendommen, da jeg mener, at der bør komme andre, mere professionelle 'øjne' på."

Selskabet besigtigede ejendommen på ny ved en anden skadekonsulent. Denne har i intern rapport af 2/7 2009 bl.a. anført:

"**Taget.**
Den første skade vi gennemgik, var råd i tagkonstruktionen, her fastholdt jeg at STQ's afvisning var korrekt, da taget har fået karakteren k3 i TR.

Herefter talte vi om det forhold som han har skrevet i sin klage, nemlig at taget skulle være ulovligt lavet. Her gjorde jeg Ft. opmærksom på at den anvisning han henviser til i sin klage ikke er en lov, men udelukkende en anvisning fra TOR (Tagbranchens Oplysnings Råd). Så der er ikke noget ulovligt ved taget og forholdet at spændet mellem spærrene har været 85 mm for stort har ingen betydning haft på hans tag.

Det andet punkt i klagen han omtaler, er at tag x-finerpladerne er lagt op med 'flyverstød' hvilket han også mente var en ulovlighed, iht. TOR's anvisninger. Dette gjorde jeg ham opmærksom på at det stadig ikke var og at det var helt håndværksmæssigt ok at lave flyverstød (samlinger uden underlag) når man bare sørger for at sætte et forskallingsbræt under samlingerne og når x-finerpladerne herudover er med fer og not. Hans egne tømrere som gik på taget kunne ved besigtigelsen bekræfte at der var forskalling under samlingerne med flyverstød hvilket også kan ses på billede som han har sendt til mig efter vores møde. I affaldscon-

taineren ved huset kunne vi ligeledes se at der var fer og not i de x-finer plader som havde ligget på taget.
…
Det tredje ankepunkt omkring taget var at graterne og stikspærrene tydeligt var repareret med lasker tidligere. Til dette orienterede jeg Ft. om at der intet usædvanligt var ved at et tag, herunder spær og grater, var repareret med lasker og at det også var den måde vi reparer svampe-rådskader.

Hans bemærkning på s. 2 i hans klage, hvor han skriver at han skulle renovere taget, med ny isolering, brædder og tagpap og at han ikke havde regnet med at der også var råd og svækkelse, burde ikke komme bag på ham når den BS skriver at der er kraftig forhøjet fugtniveau samt vandskjolder i tagrummet og det har fået karakteren k3.

Badeværelset 1.sal.
Her så vi på den fritstående badeværelseskerne, efter det oplyste listeloft var nedtaget. Listeloftet har inden det blev fjernet givetvis været med til at støtte væggene og revnerne i væggene er som STQ også skriver forventelige, også på den modsatte side når forholdet har fået karakteren k3 på s. 9/15 pos. 9.2."

På baggrund af konsulentens rapport afviste selskabet i brev af 16/7 2009 på ny at yde forsikringsdækning.

I brev af 1/12 2009 har klageren kritiseret selskabets afgørelse og bl.a. henvist til tillæg til tilstandsrapporten, hvorefter udbedringsprisen på taget blev anslået til 18.000 kr., hvorimod klageren indtil nu havde brugt 300.000 kr. herpå. Med hensyn til badeværelset anførte han, at selskabets argument om, at væggene tidligere var støttet af det eksisterende listeloft erklærede han sig helt uenig i, da en badeværelsesvæg skal være gennemgående og have fat i loftet.

Selskabet har i brev af 15/12 2009 fastholdt sin afgørelse og på ny anmodet om at få tilsendt kopi af købsaftalen. Selskabet henledte endvidere opmærksomheden på, at der allerede ved skadekonsulentens besigtigelse var igangsat en større renovering af hele huset - herunder renovering af tag og det anmeldte badeværelse på 1. sal. Selskabet henviste i den forbindelse til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en planlagt renovering, da der ikke er noget tab at dække og henviste til forsikringsaftalelovens § 39.

Over for nævnet har klageren indbragt klage den 12/3 2010 og krævet, at selskabet dækker rimelige uforudsete udgifter med 200.000 kr. og har til støtte for sit krav bl.a. anført:

"Da vi overtog huset i juni 2009, for at igangsætte en renovering konstaterede vi at der var en del uforudsete ting ved vores hus, hvilket vi mener, at vi ikke havde nogen muligheder, for at kunne konstatere forinden. Bla. at vores tagkonstruktion var rådden.

Vedr. Badeværelset, mener vi desuden ikke at vi havde mulighed for at konstatere at selve konstruktionen ikke var sammenbygget med loftet, hvilket resulterede i at vi måtte bygge et nyt badeværelse.

Vi mener at rimelige udgifter til dækning af uforudsete udgifter bør dække min. 200.000 kr.
For udgifter til ny tagkonstruktion leje af stillads, materialer, samt for opførelse af nyt badeværelse, vvs, murer, tømrer udgifter."

Selskabet har over for nævnet i brev af 5/5 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi mener som udgangspunkt, at vores kunde gennem oplysningerne er behørigt advaret om, at der var skader efter kraftigt forhøjet fugtniveau med egentlige vandskjolder, og at fugten fra indtrængende vand fra et utæt tag ikke blev/ kunne bortledes på grund af utilstrækkelig ventilation på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet den 14. december 2008.

Når vores kunde et halvt år efter tilstandsrapporten er udarbejdet konstaterer, at der er rådskade i tagkonstruktionen, bør det ikke komme som en overraskelse for vores kunde, henset til den kraftige advarsel i tilstandsrapporten om kritiske skader et halvt år før.

Når vores kunde først går i gang med renovering af taget et halvt år efter tilstandsrapporten blev udarbejdet, kan vores kunde med rette forvente, at der naturligvis er sket en yderligere vandindtrængning og fugtophobning gennem det utætte tag og deraf en udvikling i/forværring af skadesbilledet i perioden. Herunder også en udvikling af de rådskader, der er helt sædvanlige i en cirka 74 år gammel tagkonstruktion.

Vores kunde bør sandsynliggøre i henhold til FAL § 22
Hvorvidt der reelt har været tale om rådskade på datoen for den bygningssagkyndiges besigtigelse, der går ud over det råd, som ville være naturligt for en trækonstruktion på omkring 74 år, kan vi ikke sige med sikkerhed. Modsat gør vi gældende, at det er vores kunde, der har pligten til at sandsynliggøre, at han har en dækningsberettigende skade. Jeg henviser til FAL § 22.

Det betyder, at vores kunde bør sandsynliggøre, at der er en forekomst af råd, der er ud over det forventelige i konstruktionen fra år 1935, og er det tilfældet, bør vores kunde også skulle sandsynliggøre, at det råd, der er ud over i så fald ikke er en forværring af det almindeligt forekommende råd, som har sin årsag i yderligere et halvt år med alvorlige og kritiske skader på taget.

Vores kunde har haft mulighed for at tabsbegrænse
Vores kunde har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning ved, at have handlet det oplyste forhold prismæssigt af med sin sælger i form af et afslag i købesummen eller en aftale om en reparation. Dette fordi vores kunde havde en konkret viden om utætheder og vandskjolder samt et forhøjet fugtniveau, som ikke kan bortledes, hvilket er en situation, som er fortsat uden skadebegrænsende tiltag siden 14. december 2008.

Vores kunde har tilsyneladende valgt, at købe ejendommen som den forefindes og er, uanset de konstaterede skader.

Når vores kunde modtager en oplysning om, at der er en skadet tagkonstruktion, som i dette tilfælde, har vores kunde haft mulighed for at aftale eller kræve/betinge afværgeforanstaltninger i form af afdækning, bortventilering, affugtning eller andre foranstaltninger i et eller andet rimeligt og nødvendigt omfang for at dæmme op for udviklingen. Det er ikke sket her.

Herudover får vores kunde også en oplysning fra den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten om, at tagrummet alene er besigtiget fra loftlem på grund af manglende gangbro og pladsforhold. Den bygningssagkyndige har derfor ikke haft tilstrækkelig mulighed til at vurdere tagkonstruktionen indefra, hvilket vores kunde er klar over og har accepteret. Det har derfor også indgået i vores kundes overvejelser.

Det er i øvrigt ikke ualmindeligt med forekomst af rådskade i et mindre omfang i en konstruktion, der er fra år 1935 og dermed mindst 74 år gammel på tidspunktet for anmeldelsen.

Jeg henviser i den forbindelse til jeres kendelse 72545. Her kom I blandt andet frem til, at råd i mindre omfang i en ældre tagkonstruktion ikke i sig selv var en skade, der opfyldte forsikringens skadebegreb.
…
Vores kunde havde planlagt en omfattende renovering
Begge vores taksatorer oplyser til os, at vores kunde på besigtigelsestidspunktet var i gang med en omfattende renovering af blandt andet tagkonstruktionen.

Det er ikke forsikringens formål, at erstatte planlagte arbejder på ejendommen, fordi udgiften til udskiftning har vores kunde kalkuleret med eller i hvert fald haft mulighed for at kalkulere med.

Det er i øvrigt ikke ualmindeligt, at det viser sig nødvendigt at udskifte trækonstruktionen helt eller delvist i en ældre ejendom fra år 1935 i forbindelse med lægning af en ny tagbelægning.

Hvad angår påstanden om en omfattende renovering, henviser jeg til vores taksatorers fotos.

Konklusion på klagen over afgørelsen af rådskade
Jeg ridser op, hvorfor vi ikke erstatter forholdet med råd i tagkonstruktionen:

- Forsikringens skadebegreb er ikke opfyldt
- Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget af forsikringens dækning
- Vores kunde har været klar over, at tagrummet ikke var besigtiget i sædvanligt omfang
- Eventuel planlagt renoveringsarbejder og naturlige/nødvendige følger af det, er ikke dækket af forsikringen. Det gælder den almindelige og forventelige udskiftning af bygningsdele, stillads og andre lignende følgeudgifter

…
Vores kunde har anmeldt til os, at badeværelset er ulovligt udført, fordi konstruktionen ikke er ført op til loftet.

Af byggesagens akter kan vi se, at en tidligere ejer i april 1989 ansøger om at kunne udføre badeværelse med brusekabine på 1. salen. Ejeren får tilladelsen og kravet fra kommunen er, at vådrummet bliver udført i overensstemmelse med småhusreglement 85, kap. 4.6.

Vores taksatorer har konstateret, at badeværelseskernen var fritstående *efter* det listeloft - som oplyses at have været monteret - var fjernet. Listeloftet har - inden det blev fjernet - givetvis været med til at støtte væggene og revnerne i væggene er i henhold til begge taksatorer forventelige.

Det havde været ønskeligt om vores kunde ikke havde nedtaget hele listeloftet eller havde taget fotos af forholdet, som det så ud, så snart det under arbejdet med at fjerne loftet viste sig, at væg/vægge ikke var ført længere op end til listeloftet.

Rent faktisk kommer skadebehandlingen allerede af den grund til at basere sig på skøn og formodninger, fordi vores taksator ikke har haft mulighed for at konstatere forholdet, *før loftet var helt fjernet.*

Da loftet allerede var nedtaget før besigtigelsen, og der ikke er taget fotos af konstruktionen, før hele loftet blev nedtaget, kan vores taksatorer i princippet reelt ikke konstatere, hvordan forholdet oprindeligt har set ud, før hele loftet blev nedtaget oven over badeværelseskernen. Jeg henviser til både vilkårene for forsikringen og selve skadeanmeldelserne, hvor vi oplyser, at det er nødvendigt, at vores kunde ikke fjerner noget af det beskadigede.

Vores kunde har derfor været klar over, at det var væsentligt for os, at kunne konstatere de faktiske forhold i forbindelse med anmeldelsen.

Hvis det har været tilfældet, at badeværelseskernen alene var ført på til listeloftet - hvilket listeloft i så fald må have haft den funktion at støtte badeværelseskernen - er det ikke en helt hensigtsmæssig konstruktion. Den bygningssagkyndige har dog i tilstandsrapporten gjort opmærksom på:

- Bad på 1. sal ses med enkelte revnede vægfliser og enkelte revnede fuger i brusenichen. Karakteren er K3 for kritiske skader.

…

Vores kunde har ikke over for os sandsynliggjort, at der er et dækningsberettigende forhold, fordi

- Det har ikke været muligt at besigtige den oprindelige konstruktion. Jeg henviser til vilkårenes punkt 11 og begge anmeldelsers fortrykte tekst om, at forholdet ikke må fjernes uden aftale med os
- Der er oplyst om revner i materialerne i tilstandsrapporten. Jeg henviser til vilkårenes punkt 9 A
- Vi ikke kan se, at konstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med småhusreglement 85, kap. 4.6. Jeg henviser til vilkårenes punkt 11
- Vi kan desværre heller ikke - særligt henset til den manglende mulighed for besigtigelse mens loftet var monteret - kan udelukke, at den omfattende renovering af ejendommens tagkonstruktion og loftet oven over badeværelseskonstruktionen kan have bidraget til forholdet har udviklet sig."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet nyt.

Nævnet har fået forevist det omfattende fotomateriale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
…
9. Hvilke skader dækkes ikke?
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
C Forhold, som det godtgøres, at sikrede* havde kendskab til, før sikrede* overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten*, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige I forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme.
…
F Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

F Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
…
11. Anmeldelse af bygningsskade

…
B Forsikringstager* har bevisbyrden
Det er dig som forsikringstager*, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt* forhold, jf. punkt 6 eller punkt 7.

C Udbedring af skade skal aftales med Danske Forsikring
Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med Danske Forsikring. Du må foretage en foreløbig udbedring, hvis den er nødvendig for at afværge alvorligere følger, men eventuelt udskiftede dele skal opbevares, indtil skadesagen er afsluttet."

Nævnet udtaler:

Rådskade i tagkonstruktionen

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have givet karakteren UN under hensyntagen til, at han ikke kunne undersøge tagkonstruktionen nærmere. Forholdet er imidlertid efter nævnets opfattelse ikke klart forkert beskrevet, da den bygningssagkyndige i noten til K3 karakteren har beskrevet, hvilke risici der kan forventes. Forholdet udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der er tale om en ulovlig konstruktion.

Badeværelse på 1. sal

Selskabet har ikke haft lejlighed til at besigtige forholdet, som det tog sig ud ved klagerens overtagelse. I tilstandsrapporten har revnede vægfliser og revnede fuger i brusenichen fået karakteren K3. Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen ikke sandsynliggjort af klageren, at der er tale om et ulovligt forhold, da klageren havde fjernet loftet forinden besigtigelsen. Det kan derfor ikke fastslås, hvorvidt der er forholdt i overensstemmelse med småhusreglement 85, kap. 4.6, ligesom det ikke kan afvises, at revnedannelserne er blevet forværret i forbindelse med den pågående renovering.

11. 77.986

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann