899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 78.422:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af diverse anmeldte forhold.

Selskabet har anført, at enkelte af de påklagede forhold er accepteret som dækningsberettigende. For så vidt angår de forhold selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for har selskabet bemærket, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, samt at klageren ikke har bevist, at forholdene udgør ulovlige bygningsindretninger.

Efter sagens indbringelse har klageren anmeldt yderligere forhold. Disse forhold behandles ikke i nærværende kendelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1905, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/5 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/2 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**
Hus med mange kvaliteter nogle bygningsdele skal forbedres andre udskiftes.
Garage + udestue + udhus ikke medtaget i tilstandsrapport.
…
Bemærkninger

Anfør **hvilke** og **hvordan** uden uddybende kommentarer	Ja	Nej	Bygning
…			
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☒	☐	BCD___
…			

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.7 Andet: Krybekælder	K1		Ikke muligt for undertegnede at komme ind i krybekælderen, besigtiget fra åbning så er der noget løstsiddende isolering under gulve.

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentarer:**
1	**…**		
	A	8.13 Dampspærre	Huset er fra den tid hvor det ikke var almindeligt med dampspærre men mere puds på rør og forskalling. Der er ikke udført kontrol ved div. lofter. Vigtigt at sikre tæthed i samlinger f.eks. ved loftlem, skunke m.v."

Sagen vedrører følgende forhold:

A. Lovlighed af varmtvandsbeholder i kælder

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det er konstateret, at der mangler sikkerhedsventil og kontraventil på varmtvandsbeholderen i kælderen.
Ved brev af 8. juni 2009 har vi anerkendt dækningstilsagn til udskiftning af varmtvandsbeholderen, som følge af at der er tale om en ulovlig installation på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Det nævnes videre, at varmtvandsbeholderen formentlig er fra 1992. Sælgeren har dog oplyst, at varmtvandsbeholderen eksisterede, da han overtog huset i 1972.

Den formodede producent af beholderen oplyser, at en beholder normalt holder ca. 15-20 år.

På baggrund af divergerende opfattelser vedrørende varmtvandsbeholderens alder, har vi efterfølgende ved et møde den 2. september 2009 med forsikringstager, dennes rådgiver … VVS teknikker fra … Rådgivning indgået et forlig, hvorefter vi anerkender at betale 50 % af nyprisen for en ny varmtvandsbeholder (2.380 kr.) samt den fulde pris for af - og genmontering heraf (14.292,50 kr.), jf. vores brev af 1. oktober 2009.

Vi skal bede forsikringstageren fremsende regning på udskiftning af varmtvandsbeholderen i overensstemmelse med ovenstående, hvorefter vi vil udbetale erstatningsbeløbet til forsikringstageren. Vi gør dog opmærksom på den gældende selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 25.000 kr. for hele forsikringsperioden.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at der foreligger en rapport fra … & VVS af den 6. august 2009 vedrørende VVS-installationer, men at der i forbindelse med afholdelsen af et møde mellem os og forsikringstager og dennes rådgiver … VVS teknikker fra … Rådgivning den

2. september 2009 blev aftalt, at der skulle ses bort fra denne rapport, og at der i stedet skulle tages udgangspunkt i vores brev af den 8. juni 2009.

Som følge heraf har vi ikke nærmere vurderet denne rapport, og den medsendes ikke til nævnet."

Klageren har så vidt ses ikke kommenteret forholdet i korrespondancen for nævnet.

B. Lovlighed af kvist mod vej og overbygning på karnap mod have

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager anmelder, at der mangler byggetilladelse på kvist på tag mod vej.

Ifølge oplysninger fra sælger … den 21. april 2009 var både kvist og karnap etableret, da han flyttede ind i 1972. (bilag …). Han vedlægger billeder for at underbygge dette nærmere (bilag …).

Ved brev af 8. juni 2009 afviser vi dækning herfor, idet der ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på udførelses-/opførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15. nr. 1.

Det anføres videre, at det forhold, at der ikke er søgt om byggetilladelse ikke i sig selv er et forhold, som er ensbetydende med dækning.

Vi vil i sagen over for nævnet fastholde, at der ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen-/opførelsen heraf.

Som anført ovenfor har sælger oplyst, at både kvist og karnap var etableret, da han overtog bygningen i 1972, hvilket er underbygget med billeder.

Vi har ikke ved vores besigtigelser konstateret ulovlige forhold ved kvisten/karnappen i henhold til dagældende regler, og vi har i øvrigt heller ikke konstateret skader i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Som anført ovenfor er det forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forsikringstager har ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1.

Forsikringstager har heller ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om en skade, som er omfattet af skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vi vil også med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1 fastholde, at alene det forhold, at der ikke er søgt om byggetilladelse ikke i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold."

4. 78.422

Ved brev af 21/12 2010 har klagerens advokat anført, at forekomsten af byggeaffald i haven på et foto fra 1986 indikerer, at indretningen af karnappen er sket i 1986. I brev af 5/1 2011 har klagerens advokat anført, at de af sælgeren fremsendte fotos, der skulle være optaget i 1972 muligvis er yngre. I brev af 21/2 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket, at eventuelle byggematerialer i haven ikke beviser, at karnappen først er indrettet i 1986. Selskabet har endvidere henvist til, at klagerens nabo har oplyst over for selskabet, at overbygningen på karnappen var opført, da hun flyttede ind i 1971. I samme brev har selskabet om muligheden for at opnå dispensation for eventuelle ulovligheder henvist til det af selskabet anførte vedrørende punkt "N", hvortil henvises.

Klagerens advokat har i brev af 9/3 2011 til nævnet anført, at overbygningen på karnappen er opført uden nogen former for byggetilladelse, og at der ikke kan opnås dispensation. Advokaten henviser i denne forbindelse til et brev fra kommunen af 3/6 2009 til klageren. Af brevet fremgår bl.a.:

> "Jeg skriver til jer i anledning af jeres ansøgning om lovliggørelse af udestue og tagetage.
>
> Med udgangspunkt i det tilsendte materiale kan … Kommune ikke lovliggøre tagetagen, da den ikke overholder kravene til isolering. Derudover kan der være en række krav til indretning af boligen og redningsåbninger der ikke er overholdt. Dette kan ikke vurderes ud fra indsendte materiale.
>
> Tagetagen på [ejendommen] kan ikke lovliggøres, og vil derfor blive registreret i BBR med et notat om ulovlig indrettet boligareal.
>
> Vi vil derfor bede jer om, at der laves bygningsmæssige tiltag, så tagetagen kan lovliggøres.
>
> Hvis der ikke sker tiltag indenfor 3 måneder til at få tagetagen lovliggjort vil … Kommune tage initiativ til at få det ulovligt indrettede boligareal registreret/tinglyst som areal der ikke må benyttes til beboelse."

Af brev fra kommunen til klageren af 2/10 2009 fremgår endvidere bl.a.:

> "**Lovliggørelse af udestue, udnyttelse af hele tagetagen, værelse på karnap.**
> På foranledning af ejer er der foretaget besigtigelse af ejendommen af undertegnede d. 29. september 2009, for bedømmelse af tagetagen samt udestuen.
>
> Der er samtidig foretaget en kontrolmåling af boligarealet som udviser overensstemmelse mellem det opmålte og BBR registreringen, for så vidt angår stueetagen.
>
> Opmåling af tagetagen udviser en afvigelse fra BBR registreringen. Der er således et boligareal på 72m^2 som rettes i BBR registret, idet det tidligere anses for fejlregistreret. Boligarealet er således i alt 192m^2.

5. 78.422

Der resterer et tilbygget areal ovenpå karnap som der ikke er søgt om tilladelse til efter byggeloven på ca. 3,0 x 3,20m svarende til 10m^2. Arealets tilstand er dårlig og kan ikke godkendes til boligareal efter bygningsreglementets bestemmelser om varme- og fugtisolering.

Der indsættes derfor pasus i BBR registret:

Areal på 10m^2 i tagetagen over karnap må ikke benyttes til sove- og opholdsrum.

Bygningsarealet er således 202m^2 som tilrettes i BBR registret.

Bestemmelsen kan ophæves ved at indsende revideret tegningsmateriale med beskrivelse af bygningsdele som opfylder kravene i gældende bygningsreglement til sagen. Arealet skal herefter udføres som beskrevet.
…
Den valgte løsning meddeles hertil inden d. 16.oktober 2009."

C. Lovlighed af garage – placeret for tæt på skel

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Efter de foreliggende oplysninger ligger garage på 4 x 7 m ligger for tæt på skel/gangsti, da der i år 1985 er tinglyst en færdselsret.

Vi har ikke medforsikret garagen på policen.

Vi har i brev af 8. juni 2009 afvist forsikringsdækning af garagen, idet denne ikke er meddækket på policen, hvilket vi vil fastholde over for nævnet."

Klageren har så vidt ses ikke kommenteret forholdet i korrespondancen for nævnet.

D. Lovlighed af toilet/bad på 1. sal – afløb og vådrumssikring

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det anmeldes, at der mangler gulvafløb og vådrumssikring på toilet (1 x 1 meter) på 1. salen.

Vi har i brev af 8. juni 2009 afvist dækning herfor, idet vi ikke umiddelbart ved vores besigtigelse har konstateret, at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1.

Vi beder i brevet forsikringstager fremsende dokumentation for opførelsesår og dokumentation for, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorefter vi vil se på sagen igen.

Ved brev af 1. oktober 2009 anerkender vi dog dækning for vandinstallationerne til toilettet, som er udført med skjulte samlinger. Det oplyses, at udførelsestidspunktet herfor formentlig er i 1992, og vi accepterer tilbud fra … VVS af den 26. september 2009 til 2.861,25 kr. for lovliggørelse heraf.

I relation til den indbragte klage for nævnet, vil vi fastholde, at der i øvrigt (vedrørende gulvafløb og vådrumssikring) ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger på tidspunktet for udførelsen heraf eller konstateret skader i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forsikringstageren har ikke dokumenteret, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger på tidspunktet for udførelsen heraf, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1, eller skader i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14, hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke kan tilbyde dækning herfor."

Ved brev af 21/12 2010 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"ad pkt. D
Ved møde hos familien … [klageren] den 11. august 2009 oplyste … [sælgeren] at han inddrog vaskerum til badeværelse i ca. 1992 således at nu fremstod et vinkelformet badeværelse. I skrivelsen af 21. april 2009 anfører [sælgeren] at renovering af badeværelset og samtidig med at gæstetoilettet blev flyttet fra gammelt køkken til førstesal.

Ved henvendelse til firm A. … med forespørgsel på den euroform bordplade der er installeret i badeværelset oplyste man at bordpladen stammer fra 2002. Ligeledes må de installerede rør også have en årstalsangivelse, således at det er forholdsvis enkelt at kunne dokumentere fremstillingstidspunktet. Der må således være mulighed for at man blot lægger rørene og aflæser stemplingen, hvilket den neutrale sagkyndige naturligvis kan forestå."

I brev af 21/2 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Advokaten henviser under pkt. D til, at den euroform bordplade, som er installeret i badeværelset er fra 2002.

Indledningsvist vil vi oplyse, at vi formoder, at der er tale om badeværelset i stueetagen, idet toilettet på 1. salen ud fra vores billeder og plantegningen i salgsopstillingen ikke har en bordplade opsat, men alene opsat et toilet og en håndvask (toilettet er 1 x 1 meter). Der er således ikke tale om forhold, som henhører under punkt D 'Toilet på 1. sal' men et forhold, som i stedet bør inddrages under punkt J 'Badeværelse i stueetagen', hvorfor vi henviser til vores besvarelse heraf under pkt. J.

Vedrørende pkt. D 'Toilet på 1. sal' vil vi fastholde, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf (og der i så fald ikke kan opnås dispensation herfor) jf. forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 15, nr. 1.

At toilet (i 1991/92) flyttes fra stueetagen til 1. salen (i tidligere køkken), hvor der således alene er opsat toilet og håndvask medfører ikke, at der skal udføres vådrumssikring af rummet.

I henhold til BR-85 pkt. 4.6.1 skal der alene udføres vådrumssikring for den vandbelastede del af rummet, og kun såfremt der er tale om baderum eller WC-rum med gulvafløb.

Der er hverken tale om et baderum (der er alene etableret et toilet og en håndvask), eller et WC-rum med gulvafløb (der er ingen gulvafløb), og der er heller ingen vandpåvirkning, da

der ingen bruser er etableret. Der er således i henhold til BR-85 ikke krav om vådrumsmembran.

Der er i BR-85 heller ikke lovkrav om, at der skal etableres et gulvafløb i et rum som dette.

Som følge heraf vil vi fastholde, at manglende vådrumsmembran og afløb på toilettet på 1. salen ikke udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf, hvorfor vi fastholder, at der ikke er dækning herfor i henhold til ejerskifteforsikringen pkt. 15, nr. 1.

I øvrigt vil vi for god ordens skyld bemærke, at vi stiller os tvivlende over for, om inddragelse af tidligere køkken til toilet (med toilet og håndvask) overhovedet er en så væsentlig ændring i henhold til BR-85, at man skal opfylde dette nyere bygningsreglement på tidspunktet for udførelsen heraf.

Endelig vil vi bemærke, at vi i henhold til brev af 1. oktober 2009 allerede har anerkendt dækning for nye vandinstallationer til toilettet, som er udført med skjulte samlinger. I forbindelse hermed blev det oplyst, at udførelsestidspunktet for disse skjulte samlinger formentlig var 1992.

Vedrørende advokatens kommentarer under pkt. D omkring installerede rør og årstalsangivelse skal vi henvise nærmere til pkt. J, da vi formoder, at der er tale om badeværelset på stueetagen."

I brev af 13/12 2011 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"ad D. Lovlighed af toilet på førstesal - afløb og vådrumssikring
Det fastholdes, at der er tale om ulovlige forhold, dækket under ejerskifteforsikringen, idet det efter min opfattelse må være Nykredit Forsikring der efter påvisning af de ulovlige forhold har bevisførelsesbyrden for at lovgivningens krav på udførelsestidspunktet/opførelsen er opfyldt. Et sådant bevis foreligger ikke, hvorfor forholdet må være dækket under forsikringen.

En sandsynliggørelse fra klagers side må være tilstrækkelig til, at forholdet er dækket under forsikringen."

E. Lovlighed af vandmålerens placering i stuegulv

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til skrivelse fra … Forsyning af 6. august 2009 fremgår det, at vandmåleren er placeret uhensigtsmæssigt. Der henvises til Vandregulativ pkt. 9.3, og det er efterfølgende præciseret, at der er tale om et ulovligt forhold.

Vi har anerkendt dækning for forholdet ved etablering af en udvendig målerbrønd.

Vi har ved brev af 1. oktober 2009 accepteret et tilbud fra … VVS af 26. september 2009 på 10.531,25 kr. inkl. moms, og vi har bedt om fremsendelse af regning til vores erstatningsudbetaling heraf, dog fratrukket den gældende selvrisiko.

Vi er således umiddelbart uforstående over for det nærmere indhold af forsikringstagers klage for dette forhold."

I breve af 21/12 2010, 9/3 2011, 13/12 2011, har klagerens advokat anført, at tilbudsprisen er urealistisk lav. Klagerens advokat har oplyst, at han bygger dette udsagn på, at han har forelagt tilbuddet, som selskabet har ydet dækning i henhold til, for andre håndværkere. Selskabet har hertil anført, at klagerens indsigelser mod det anførte tilbud ikke giver selskabet anledning til at ændre sit standpunkt.

F. Lovlighed af rørsamlinger – sammenblanding af kobber og galvaniserede rør

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringstager anmelder rørsamlinger af kobberrør og galvaniseret rør, som har medført spændingsproblemer med ioner.
>
> Der foreligger intet årstal for udførelsestidspunktet.
>
> Vi har i brev af 8. juni 2009 afvist forsikringsdækning for dette forhold, idet vi ikke ved vores besigtigelse har konstateret ulovlige installationer i henhold til forsikringsbetingelserne, eller forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning af samme alder.
>
> Vi vil i klagen over for nævnet fastholde, at vi ikke har konstateret forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14 og pkt. 15, nr. 3.
>
> Endvidere vil vi fastholde, at der ikke er konstateret ulovlige installationer i strid med det gældende bygningsreglement på tidspunktet for udførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1, hvorfor vi heller ikke kan tilbyde dækning på denne baggrund.
>
> Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Herudover anføres det i brev af 1. oktober 2009, at det er vores opfattelse, at forholdet i øvrigt løses ved udskiftning af varmtvandsbeholderen (forhold A), idet rør udskiftes i krybekælderen, og der opsættes ionfælder på brugsvandet."

I brev af 21/2 2011 har selskabet endvidere anført, at det har drøftet sagen med en VVS-installatør, der har været involveret i sagen. Ifølge denne er forholdet ikke ulovligt.

Ved brev af 9/3 2011 til nævnet har klageren foreslået, at Teknologisk Institut vurderer lovligheden af rørsamlingerne, idet forholdet, ifølge klagerens advokats oplysninger, af flere fagfolk er vurderet som ulovligt.

G. Afløbsinstallationer skiller sig ad pga. manglende fastgørelse

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

9. 78.422

"Det er anmeldt, at afløbsinstallationerne skiller sig ad som følge af manglende fastgørelse.

Vi har i brev af 8. juni 2009 afvist forholdet med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt. Endvidere henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 16, hvorefter forholdet skal have været til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Vi vil i klagen til nævnet fastholde, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Vi fastholder afvisningen med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 14, hvorefter der skal være tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, før at der er tale om en skade.

Vi finder, at det forhold, at afløbsinstallationer ikke er tilstrækkeligt fastgjort ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. De pågældende installationer skal blot fastgøres.

Ydermere vil vi fastholde, at der ikke har været tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for overtagelsen i 2003, idet det er vores umiddelbare opfattelse, at forholdene er opstået over tid.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at vi ved brev af 1. oktober 2010 anerkender dækning for den samlede afløbsinstallation i kælderen, stueplan og på 1. sal, idet den er udført i en ulovlig rørkvalitet (røde kloakrør). Vi anerkender tilbud fra … VVS af 26. september 2009 til 18.886,25 inkl. moms til udbedring af ovenstående.

Det nævnes videre i brevet, at faldstammen til køkkenvask ikke udskiftes, idet denne er udført i godkendt rørmateriale."

Klageren har så vidt ses ikke kommenteret forholdet i korrespondancen for nævnet.

H. Lovlighed af rørføring fra badeværelse i stueetagen, gennem væg, til vandmåler i gulv og

I. Lovlighed af rørføring fra håndvask til bruser i badeværelse i stueetagen

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet om forholdene under H og I samlet bl.a. anført:

"Det er konstateret, at rørføringen i badeværelset i stueetagen fra vandmåleren i stuegulvet gennem væg, samt rørføringen fra håndvasken til bruseren ikke er lovlig på tidspunktet for udførelsen.

Vi anerkender ved brev af 1. oktober 2009 dækning for udbedring heraf.

Forholdene skal udbedres ved udskiftning af vandinstallationerne til brusebatteri, udskifte eksisterende kobberrør til PEX-rør RIR, montering af 2 skt. Koblingsdåser i væg ved blandingsbatteri, føre rør i væg og tilslutte de eksisterende kobberrør under håndvask, af - og genmontering af sanitet på vægge og fjerne ventil sammen med vandur i forsatsvæg.

10. 78.422

Vi har accepteret tilbud fra … VVS på 10.356,25 kr. inkl. moms ved genanskaffelse af tilsvarende fliser eller 18.043,75 kr. inkl. moms, hvis fliserne ikke kan genanskaffes.

Vi er således uforstående over for over det nærmere indhold af forsikringstagers klage."

Klageren har så vidt ses ikke kommenteret forholdene i korrespondancen for nævnet.

J. Manglende vådrumssikring og rosetter omkring brusearmatur i badeværelse stueetagen

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det er konstateret, at der omkring brusearmatur ikke er vådrumssikring eller rosetter.

Ved brev af 8. juni 2009 afviser vi dækning for forholdet, idet vi ikke finder, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning på tidspunktet for udførelsen heraf. Vi beder om dokumentation for, at der skulle være tale om en ulovlig bygningsindretning på tidspunktet for udførelsen heraf.

Det anføres videre i brevet, at vi ikke finder, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I relation til sagens indbringelse for nævnet, skal vi bemærke, at badeværelset ifølge sælgers oplysninger, jf. brev af 21. april 2009, er udført midt 1970'erne, men er renoveret med nye fliser etc. i 1991.

På tidspunktet for udførelsen af badeværelset midt 1970'erne var der ikke krav om vådrumsmembran eller rosetter, hvorfor der ikke er tale om et ulovligt forhold på tidspunktet for udførelsen heraf.

At badeværelset efterfølgende (i 1991) renoveres med nye fliser etc., medfører ikke, at man ved denne renovering skal følge et nyere bygningsreglement, idet der ikke er tale om en udvidelse af arealet, væsentlig anvendelsesændring, eller en væsentlig ændring i forhold til nye regler, jf. BR-S 1985 pkt. 1.1.2.

Vi bemærker i øvrigt, at forholdet har henstået således siden opførelsen heraf i midt 1970'erne, og at der efter vores oplysninger ikke er konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader som følge manglende vådrumssikring og rosetter omkring brusearmaturet.

På baggrund heraf vil vi således fastholde, at der ikke er tale om en over ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14 eller ulovlighed i henhold til dagældende bygningsreglement jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1."

I brev af 21/12 2010 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. bemærket:

"ad pkt. J
Det er bemærkelsesværdigt, at [sælgeren] efterlyser rosetter i sin skrivelse af 21. april 2009 sammenholdt med Deres bemærkninger. Som anført ovenfor er der dokumentation for at

11. 78.422

badeværelset er ændret i [sælgerens] ejertid og ikke blot i forbindelse med opsætning af nye fliser."

Ved brev af 21/2 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Vi har ingen kommentarer til, at sælger nederst i brevet efterlyser rosetterne.

Vi skal dog i henhold til vores tidligere fremsendte brev af 10. december 2010 korrigere vores oplysning om, at [sælgeren] har udført nyt badeværelse i stueetagen i 1970'erne.

Vi har som følge af advokatens skrivelse til nævnet kontaktet sælger …, som har oplyst os, at han ikke har udført nyt badeværelset i stueetagen i 1970'erne, men at badeværelset allerede var udført, da de flyttede ind i 1972. Dette fremgår også af advokatens brev af 22. april 2009. Der er dog opsat bruseniche i badeværelset i hans ejertid i midten af 1970'erne og opsat nye fliser i 1991/92.

Vi beklager denne misforståelse, som hermed er korrigeret.

Endvidere oplyser [sælgeren] , at han i 1991/92 har inddraget et vaskerum til badeværelset, således at dette fremstår vinkelformet. Han oplyser, at han for den nye del af rummet alene har indsat håndvask, spejl og skab. Toilettet og bruseniche står fortsat i den gamle del af badeværelset.

I henhold til bygningslovgivningen er det alene den nye del, som inddrages, som skal opfylde et nyere bygningsreglement (det bygningsreglement, som var gældende på tidspunktet for inddragelsen), og alene såfremt der er tale om en ombygning eller anvendelsesændring, som er væsentlig i forhold til de nye regler, jf. BR-85 pkt. 1.1.2.

Umiddelbart finder vi ikke, at inddragelse af et vaskerum (som i det hele har samme funktion, som et rum med håndvask og skab) i et badeværelse, hvor der for denne nye del blot indsættes håndvask, spejl og skab, er tale om så væsentlig en ændring, at et nyere bygningsreglement skal følges for denne nyere del.

Endvidere vil vi bemærke, at det i BR-85 pkt. 4.6.1 er fastlagt, at der alene skal udføres vådrumssikring for den del af rummet, som er vandpåvirket (bruseren). Idet der i den nye inddragede del af badeværelset ikke er opsat nogen bruser, men alene er opsat en håndvask, skab og spejl er der ikke tale om nogen vandpåvirkning/vandbelastning for denne del af rummet, hvorfor der ikke er krav om vådrumssikring eller vandtætte rørføringer/samlinger.

Vedrørende opsætning af bruseniche i midt 1970'erne skal vi med henvisning til BR-72 pkt. 7.6 fastholde, at der ikke var krav om vådrumsmembran. Vi bemærker i den forbindelse, at opsætning af fliser eller maling med f.eks. akrylplastmaling med høj glans blev betragtet som vandafvisende, og at opsætning af fliser på pudset mur blev betragtet som vandtæt materiale.

Vi har ved vores besigtigelse heller ikke fundet, at BR-72 pkt. 7.6 i øvrigt ikke skulle være opfyldt ved opsætning af bruseniche i den oprindelige del af badeværelset.

Vi bemærker igen, at det er forsikringstagerne, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf (og der i så fald ikke kan opnås dispensation herfor) i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1.

Vedrørende manglende rosetter skal vi bemærke, at man på daværende tidspunkt ikke anvendte rosetter/bøsninger. I stedet anvendes almindeligvis en fugemasse som f.eks. silikone omkring rørgennemføringen i brusenichen, som skulle vedligeholdes regelmæssigt. Vi finder således ikke, at en manglende rosette på nuværende tidspunkt udgør et ulovligt forhold på tidspunktet for udførelsen af brusenichen, hvorfor vi fastholder, at der ikke er dækning for dette forhold over ejerskifteforsikringen pkt. 15, nr. 1.

Endelig vil vi gentage, som anført i vores brev af 10. december 2010, at der ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af, at der ikke er opsat vådrumsmembran / rosetter omkring brusearmatur. Det er også vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge at der ikke er opsat vådrumsmembran/rosette, når det tages i betragtning, at brusenichen er opsat i midt 1970'erne uden at der på nuværende tidspunkt er konstateret aktuelle skader.

Vedrørende opsætning af nye fliser i 1991/92 henvises til vores tidligere fremsendte skrivelse til nævnet af 10. december 2010 pkt. J.

Endelig vil vi vedrørende advokatens kommentarer omkring, at den nuværende bordplade eventuelt er opsat i 2002 bemærke, at dette på ingen måde dokumenterer, at badeværelset er opført samtidig hermed i 2002. Bordpladen kan sagtens være udskiftet efterfølgende (evt. i 2002) evt. på grund af slidtage, skade eller som led i en løbende modernisering (hvilket i øvrigt mange mennesker gør, da der er tale om en billig og nem form for modernisering)."

K. Lovlighed af gulvafløb i bruser, som føres videre til gulvafløb

Selskabet har i brev af 2/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det er konstateret, at gulvafløbet fra bruseren, som føres videre til gulvafløbet i bad ikke er i overensstemmelse med nugældende regler. Tidspunktet for udførelsen er ikke kendt.

Vi har i brev af 8. juni 2009 afvist dækning herfor, idet det ikke er dokumenteret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning på tidspunktet for udførelsen heraf. Det anføres videre, at vi heller ikke har konstateret, at der var tale om skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadesbegreb.

I relation til klagen til nævnet vil vi fastholde, at der ikke er dækning over ejerskifteforsikringen.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forsikringstageren har ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovlig konstruktion i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1.

Ligeledes er der heller ikke konstateret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader på bygningen i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at der ikke er dækning for forholdet."

Klageren har så vidt ses ikke kommenteret forholdene i korrespondancen for nævnet.

13. 78.422

M. Manglende isolering i krybekælder

Selskabet har i brev af 21/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne har anmeldt, at der er manglende isolering i krybekælder.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der var isoleringsruller af 75 mm tykkelse, som er ophængt under stue og køkken. Ved bagdør til badeværelse er ca. 2 m2 faldet ned.

Vi har i brev af 1. oktober 2009 afvist dækning for dette forhold, og vi skal hermed nærmere redegøre for, at vi fastholder afvisningen for dette forhold.

Isoleringen, som er ophængt under stue og køkken ligger som det skal, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

At 2 m2 isolering et enkelt sted er faldet ned, udgør heller ikke en aktuel skade, idet der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14. (I øvrigt er der heller ikke konstateret nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af, at 2 m2 isolering er faldet ned.)

Vi gør opmærksom på, at der er tale om en ældre bygning, som er opført i 1905. På daværende tidspunkt var der ikke lovkrav om isolering, og det var heller ikke sædvanlig byggeskik, at man isolerede bygninger på daværende tidspunkt.

Der er således ikke tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1.

At man på et senere tidspunkt vælger at efterisolere ved at ophænge isolering i krybekælderen medfører ikke, at et nyere bygningsreglement skal følges, idet der ikke er tale om en væsentlig anvendelsesændring eller ombygning, at et nyere bygningsreglement skal følges (vi skal bemærke, at vi som følge heraf ikke har vurderet, om der er tale om et ulovligt forhold i henhold til et nyere bygningsreglement).

Herudover skal vi nævne, at der i tilstandsrapporten under pkt. 2.7 'Krybekældre' med karakteren K1 er anført følgende:

'Ikke muligt for undertegnede at komme ind i krybekælderen, besigtiget fra åbning, så er der noget løstsiddende isolering under gulve.'

I henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 17, nr. 1 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 19. november 2003, og det er således på daværende tidspunkt beskrevet, at der er løstsiddende isolering under gulve.

Vi finder således, at forholdet vedrørende løsthængende isolering ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet også på denne baggrund ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen."

14. 78.422

I brev af 13/12 2011 til nævnet har klagerens advokat fastholdt, at forholdet er dækningsberettigende.

N. Manglende isolering i loftrum.

Selskabet har i brev af 21/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringstagerne har anmeldt, at der er manglende isolering i loftrum.
>
> Vi har ved vores besigtigelse ikke kunne konstatere manglende isolering i loftrum, idet der over hanebånd er 100-150 mm isolering.
>
> Igen vil vi nævne, at der er tale om en ældre bygning fra 1905, og at det ikke var sædvanlig byggeskik på daværende tidspunkt, at man isolerede bygninger. Vi finder således ikke, at der er tale om et forhold, som afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt. (I øvrigt er der heller ikke konstateret nærliggende risiko for skade på bygningen som følge heraf.)
>
> På daværende tidspunkt i 1905 var der heller ikke lovkrav om isolering, og der er således ikke tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, nr. 1.
>
> Vi skal igen bemærke, at det er forsikringstagerne, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et ulovligt forhold på tidspunktet for udførelsen heraf (og der i så fald ikke kan opnås dispensation herfor).
>
> Forsikringstagerne har ikke løftet bevisbyrden for, at der skulle være tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf.
>
> At der på et tidspunkt er foretaget efterisolering medfører ikke, at der er tale om en væsentlig ombygning/anvendelsesændring, at et nyere bygningsreglement skal følges.
>
> Vi skal i den forbindelse bemærke, at brev fra M. … fra … kommune af den 3. juni 2009 vedrørende lovliggørelse af 1. salen sandsynligvis er skrevet med udgangspunkt i, om 1. salen opfylder et nyere bygningsreglement.
>
> Vi har på baggrund af denne skrivelse taget telefonisk kontakt til M. … (i august 2009). M. … oplyser i denne telefonsamtale, at det stiller sagen i et andet lys, hvis overbygningen og kvisten har været der siden år 1972, idet den så formentlig blot kunne lovliggøres.
>
> Med henvisning til det ovenfor anførte, herunder det under pkt. B 'Lovlighed af kvist mod vej og overbygning på karnap mod have' anførte, vil vi fastholde, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf (og der i så fald ikke ville kunne opnås dispensation herfor)."

I brev af 13/12 2011 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

> "Jeg vedlægger her aftale om energikonsulentarbejde. Det bemærkes, at min klient har fået oplyst at [sælgeren] har fået tilskud til udførelse af isoleringsarbejder, hvilket formentlig ikke

er sket når henses til de forhold der nu kan konstateres vedrørende isoleringen af loftsrum m.v.

Under alle omstændigheder gøres det gældende at forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen set i lyset af de oplysninger der er givet i tilstandsrapport m.v.

Der er tale om en skjult fejl min klient ikke har kunnet opdage."

Den nævnte varmesynsrapport er udarbejdet i 1984.

I brev af 2/3 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"At sælger … på et tidspunkt eventuelt har fået tilskud til udførelse af isoleringsarbejder har ingen betydning i relation til, om der er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14 eller i relation til, om der er tale om et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Ligeledes finder vi heller ikke, at dokumentet vedrørende aftale om energikonsulentarbejde indeholder oplysninger, som dokumenterer, at der er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14 eller et ulovligt forhold i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15. Dokumentet indeholder alene oplysninger om forbedringer (i forhold til konstaterede forhold), som kan udføres for at opnå en økonomisk besparelse på længere sigt. Dette er ikke en dokumentation for ulovlige bygningsindretninger på tidspunktet for udførelsen heraf, jf. i det hele vores brev af 21. februar 2011.

Herudover skal vi - i relation til advokatens kommentarer omkring oplysninger i tilstandsrapporten - yderligere bemærke, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker ud fra forhold, som er anført/ikke anført i tilstandsrapporten, men ud fra de fastsatte forsikringsbetingelser i pkt. 14 og 15, som netop omhandler forsikringens dækningsomfang.

Vi fastholder med henvisning til vores brev af 21. februar 2011, at forsikringstageren fortsat ikke har dokumenteret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for opførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, eller en skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.
…
14. Hvad 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 skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

3. manglende funktionsduelighed ved el- og VVS-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:

1. 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, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i pkt. 15, stk. i samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14."

Nævnet udtaler:

A. Lovlighed af varmtvandsbeholder i kælder

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet i overensstemmelse med det af selskabet i brev af 2/7 2010 anførte lægge til grund, at der er indgået forlig mellem klageren og sel-

skabet om forholdet. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere erstatning.

B. Lovlighed af kvist mod vej og overbygning på karnap mod have

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de angivne forhold i kvisten og karnappen ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Det kan lægges til grund, at der ikke er søgt om byggetilladelse

Det fremgår af brevene fra kommunen af 3/6 2009 og 2/10 2009, at karnapoverbygningen ikke kan godkendes. Kvisten omtales ikke direkte, men af brevet af 3/6 2009 fremgår det, at en række forhold på 1. sal skal lovliggøres, for at arealet må udnyttes til beboelse. Kommunens svar af 3/6 2009 må i øvrigt skulle forstås således, at som karnapoverbygningen er opført, kan der ikke ske lovliggørelse - heller ikke ved dispensation - men at der kan ske lovliggørelse, hvis klager foretager de ændringer, der er nødvendige for at opfylde de bygningsmæssige krav, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af karnapoverbygningen.

Kommunen har ikke anført hvilke krav, der skal opfyldes, hvilket formentlig skyldes at det ikke umiddelbart kan fastsættes, hvornår opførelsen skete. På det foreliggende grundlag, hvor opførelsestidspunktet er omtvistet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for bestemte lovliggørelsesudgifter.

C. Lovlighed af garage – placeret for tæt på skel

Henset til at garagen ikke er medforsikret på policen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

D. Lovlighed af toilet/bad på 1. sal – afløb og vådrumssikring

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene udgør skader i ejerskifteforsikringens basisdels forstand. Dermed finder nævnet at flyt-

ning af toilet og håndvask til 1. sal indebærer, at de bygningsmæssige krav, der gælder på dette tidspunkt for etablering af toilet med håndvask, skal opfyldes. Nævnet kan dog ikke pålægge selskabet nogen erstatningsforpligtelse, da der ikke som nævnt i forsikringsbetingelserne er søgt dispensation.

E. Lovlighed af vandmålerens placering i stuegulv

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning, der er i overensstemmelse med et indhentet tilbud, er for lav.

F. Lovlighed af rørsamlinger – sammenblanding af kobber og galvaniserede rør

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren hverken har bevist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdels forstand, eller at der er tale om et ulovligt forhold. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

G. Afløbsinstallationer skiller sig ad pga. manglende fastgørelse

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren hverken har bevist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdels forstand, eller at der er tale om et ulovligt forhold. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

H. Lovlighed af rørføring fra badeværelse i stueetagen, gennem væg, til vandmåler i gulv og

I. Lovlighed af rørføring fra håndvask til bruser i badeværelse i stueetagen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for disse forhold.

J. Manglende vådrumssikring og rosetter omkring brusearmatur i badeværelse stueetagen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren hverken har bevist, at forholdene udgør skader i ejerskifteforsikringens basisdels forstand, eller at der er tale om

ulovlige forhold. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

K. Lovlighed af gulvafløb i bruser, som føres videre til gulvafløb

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren hverken har bevist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdels forstand, eller at der er tale om et ulovligt forhold. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

M. Manglende isolering i krybekælder

Forholdet omkring løstsiddende isolering under gulve i krybekælderen er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, og kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

N. Manglende isolering i loftrum.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de angivne forhold vedrørende isolering i loftsrum ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Spørgsmålet er herefter, om der er dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af brevene fra kommunen af 3/6 2009, at kravene til isolering i tagrummet ikke er overholdt. I brevet fra kommunen til klageren af 2/10 2009 omtales forholdet ikke.

Det må formodes, at forholdet er ulovligt, og at der ikke kan opnås dispensation. Men da det ikke vides, hvornår loftsrummet er indrettet til beboelse, kan nævnet ikke pålægge selskabet at bekoste bestemte lovliggørelser.

20. 78.422

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson