869/11

Den 30. maj 2011 blev i sag nr. 78.840:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1856, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2005 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 11/2 2005. Huset er af bindingsværk og med stråtag.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
…			
	2.5 Etageadskillelse	K2	Dampspærre i loft hænger og er løs i en eller to sider. Den har på denne måde ingen funktion."

Klageren har anmeldt følgende skader til selskabet:

1. Forkert placeret dampspærre i det nordøstlige gavlværelse
2. For stor strøafstand i gulvet i det nordøstlige gavlværelse
3. Manglende ventilation i krybekælderen

2. 78.840

4. Manglende vådrumssikring i badeværelset og bryggerset
5. Manglende dampspærre i loftet i det nordøstlige gavlværelse
6. Manglende dampspærre i vægge i bryggerset
7. Revnede klinker i bryggerset
8. Ulovlig el
9. Manglende tilslutning fra sikkerhedsventil til afløb
10. Fejlkonstrueret og måske utæt gulvvarmeanlæg
11. Mangelfuld isolering under gulvvarme
12. Ulovligt afløb i badeværelse og bryggerset
13. Underdimensioneret armeringsnet
14. Manglende forbindelse mellem septiktank og samlebrønd samt tilføring af spildevand fra håndvaske og gulvafløb direkte til septiktank (kloakforhold).

Selskabets konsulent besigtigede den 12/1 2010 ejendommen og udfærdigede på baggrund heraf en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Anmelder:**
1/ Forkert placeret dampspærre i gavlværelset imod selve gavlen

2/ Manglende ventilation og for stor strøafstand i gulvet i værelset.

3/ Manglende vådrumssikring i badeværelset. Der er et nedsænket spa i badeværelse.

4/ Manglende vådrumssikring af bryggersgulvet og FT. mener, at der skal være vådrumssikring grundet, at der er gulvafløb.

5/ I værelset er der ikke nogen dampspærre i loftet

6/ Det samme i bryggerset - Ingen dampspærre i væggen

7/ Ulovlig el har han selv udbedret - udgår.

8/ Ulovlig VVS: Det kan han se, fordi han skifter bindingsværket på ejendommen udvendigt, så han derved har kunnet kigge ind under badeværelset, og se der er blandede samlinger

9/ Revnede klinker i bryggerset

Vurdering
1/ Dampspærren er placeret direkte op ad muren og så har man sat et lægte-skelet, isolering og gips. Plastik er problematisk i gamle huse, og her kan man tydeligt se fugt og der er også nedbrud.

2/Det ser ud som om, at der har været en gammel kælder eller et eller andet, som man har fyldt op på et tidspunkt. Der er ligesom en krybekælder der nu, opklodsningen er nogle lecablokke, noget værre noget, og som sidder fast på væggen.

Strø afstanden er omkring 84 cm og det er et 22 mm plankegulv, som ligger der. Der er heller ikke noget isolering i, og det er slet ikke ventileret overhovedet. Det er helt galt lavet og træet vil nedbrydes hurtigt.

3/ Badeværelset - er renoveret måske for ca. 10 år siden. Jeg kan ikke uden at lave hul se om der er vådrumssikring. Men huset er gammelt !

OBS! Han viser også, at der ikke er nogen dampspærre. Da vi er oppe og kigge på loftet, så ligger der en løs Alu-kraft deroppe. Man har vel helt typisk renoveret huset af flere omgange og over masser af år - så der er meget blandet brug af dampspærre, nogen steder er der én andre steder ingen. Jeg kan ikke se nogen fugt eller nedbrud.

4/ Vådrumssikring i bryggerset, kan heller ikke se den her, men jeg mener ikke der er krav om det, da det ikke er et vådrum, men blot et bryggers til trods for, at der er et gulvafløb.

5+6/ Der er ingen dampspærre. Der er ingen fugt og ingen nedbrud.

7/ udgået - udbedret af FT

8/ der er en masse samlinger. Der er noget jernrør, kobberrør og messing rør, som er samlet i en pærevælling og så med pex rør samtidigt. Kan ses fordi FT. har åbnet op udefra. Men det er gulvvarmerør. Der er kun mulighed for tæring i brugsvandsystemer.

9/ Der er hårfine få revner. Se billeder. Skyldes spændinger, kan være hærdning af underlag, varme og kuldepåvirkning, eller det renoveringsarbejder, der laves. Har ingen betydning - der er ikke vandbelastning. Den fungerer fint som gulvbelægning. Ellers kan den skiftes."

Ved brev af 12/3 2010 anerkendte selskabet at yde forsikringsdækning for forhold 1 (den forkert placerede dampspærre i det nordøstlige gavlværelse), forhold 2 (for stor strøafstand i gulvet i det nordøstlige gavlværelse) og forhold 3 (manglende ventilation i krybekælderen). Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for de øvrige anmeldte forhold.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor selskabets konsulent foretog en ny besigtigelse af ejendommen den 27/5 2010. I besigtigelsesrapporten hedder det bl.a.:

"**Vedrørende:**
1. Gulv i bryggers
2. Vandinstallation i badeværelse, bryggers og køkken, hvordan det hænger sammen?
3. Isolering i gulv i bryggers (FT mener ikke, der er nok)
4. Vådrumsmembran i bryggerset - skal den være det?
5. Isolering i badeværelse (FT mener ikke, der er nok)

6. Vådrumsmembran i badeværelset - skal den være der?
7. Gulvafløb - er de lovlige?
8. Dampspærre i loft og vægge
9. Gulv- og vægopbygning i værelse (Allerede dækket)
10. Udvendige kloak, septiktank og gråt vands afløb, hvad man skal gøre der, for det fungerer ikke og man kan ikke finde enderne, og til hvilke brønde de går over til.

Værelset - gulv og væg
Vi har allerede dækket. Der blev aftalt, at værelset tager FT. Dvs. opbrud af gulvet og gulvkonstruktionen. Han nedtager væg og loftsbrædder i den ene del, som betaling for det, laver vi en ny konstruktion i stedet for at forsøge at genbruge en del af det, og i hvilket omfang vides ikke, og for at undgå at besigtige igen.
Så han står for nedtagning, og vi står for genopbygningen af det.

Gulvafløb
Der blev konstateret, at gulvafløbene i bryggerset, der er to, et i badeværelset også, at de ikke er, som de skal være. Der skal laves en anden løsning med dem. Vi hører fra ...

Isolering i gulve i badeværelse og bryggers
Der blev ligeledes snakket om isoleringsmængden i gulvet både i badeværelset og bryggerset. Det er et gammelt hus og det er spørgsmålet om der overhovedet er nogen krav ? Der blev aftalt, at FT banker et hul ude i den ene side af bryggersgulvet, og så måler vi. Enten sender han billeder, eller også prøver vi lige, at komme forbi for lige at se, hvis der er noget, der er helt galt.

Vådrumsmembran
Samme som sidst.

Dampspærre
Nogle steder er der slet ingen dampspærre. I etageadskillelsen har vi kigget på den folie igen. Jeg tror, det er fra 70'erne og det er slet ikke den dampspærre - det ligner de isoleringsbatts med folie på, som man engang brugte. Der er ingen fugt og ingen nedbrydninger - bortset fra den væg i værelset, hvor vi har dækket.

Spildevand / kloakforhold
Vi har en gammel ledning, som garanteret er faldet sammen pga. alder. Så vi har talt lidt om, hvem der skal undersøge forholdene - vi gør det ikke som service - FT må selv sandsynliggøre. Talt om omkostningen ved at få en kamera ud og kørt et kamera igennem, vil nok ligge i størrelsen under kr. 3500,- At det måske var billigere at bruge gravemanden, som graver en ny ledning hele vejen ned igennem i stedet for."

En vvs-installatør, der deltog i besigtigelsen, anførte i mail af 28/5 2010 til selskabet bl.a.:

"**Udvendig Kloak.:**
Alt spildevand fra hus er ført til septiktank,
Gråt spildevand bør ikke føres gennem septiktank, men tilkobles efter septiktank
Anslået omkostninger hertil **kr. 4.500,- excl.moms**
(Vi skal dog lige tjekke de stedlige regler / påbud mht. bundfældningstank!)

5. 78.840

Det ser ud som om der er et nedsivningsanlæg på stedet, afprøvet med ***tryllepinde*** Mellem afgang fra ***rensebrønd*** og naboens brønd er der ca. 35 lbm.
Anslået omkostning til etablering af kloak mellem brønde.:
Opgravning pr. lbm. **ca. kr. 150,-** omtrent det samme i rør / materialer - excl.moms samt tilkobling v/brønde 1.000,- til 1.500,- excl.moms

Badeværelse.:
Gulvafløb i badeværelse ikke lovligt, skal skiftes
Mangler vådrumssikring - denne post skal prissættes i forhold til din afgørelse,
(men et sted mellem 15.000,- og 25.000,- excl. moms er ikke helt ved siden af!)

Bryggers.:
Gulvafløb v/ vaskemaskine er ikke lovligt, kan ændres til vandlås på væg t/vaskemaskine, anslået omkostning hertil, **kr.1.200,- excl.moms**
Gulvafløb v/ yderdør er ikke lovlig, ophugning og udskiftning af gulvafløb
Anslået omkostning hertil **kr.3.500,- excl. Moms + en murer til 6 / 8 fliser**
Gulvvarme virker ikke optimal, sikkert pga. at der er brugt Danfoss returventiler til styring af gulvvarme. Der mangler luftskruer på øverste punkt v/ begge varmeslanger - **Det er ikke ulovligt !**

For at opnå optimal virkning af gulvvarme i bad og bryggers skal der monteres en pumpeshunt samt varmestyring For 2 kredse
Anslået omkostning hertil kr. 6.000,- excl.moms

Koldtvandsrør under bad.:
Vandrør under gulv i bad er udført med komparations samlinger på pex-rør, som ikke er godkendt til nedstøbning
Da det ikke vides hvor disse vandrør er tilkoblet eller fører hen er udbedringsmetoden følgende. Galvaniseret vandrør føres over gulv til inspektions mulighed i væg m/te -stykke hvorpå pex rør tilkobles
Det ser dog ud som om eksisterende vandrør under gulv er meget tæret, tag derfor forbehold for dette
Anslået omkostning hertil kr. 6.000,- excl.moms

Er der ikke ansøgt om byggetilladelse, må spørgsmålet mht. manglende vådrumssikring i bad, og isolering under gulvvarme tages op til overvejelse."

Af selskabets brev af 4/6 2010 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Selskabet har den 31. maj 2010 telefonisk kontaktet … Kommune, som har bekræftet, at der ikke før Deres klients ejertid er udstedt byggetilladelse eller behandlet byggesager vedrørende Deres klients ejendom.

Samme dag har selskabet telefonisk kontaktet Deres klients sælger, …, som har oplyst, at de arbejder, som sælgeren har udført på ejendommen alene har været renoveringer. Ved sælgerens overtagelse af ejendommen var der allerede hhv. badeværelse og bryggers samme sted som nu, og sælgeren har således alene renoveret eksisterende badeværelse og bryggers.
…
NY AFGØRELSE

Indledningsvis bemærker selskabet, at Deres klients ejendom er opført i 1856. Det er derfor dette år, der er udgangspunkt for vurderingen af, hvorvidt der er tale om ulovlig bygningsindretning.

Såfremt der efterfølgende er foretaget større om- eller tilbygninger, som har krævet byggetilladelse, kan vurderingen heraf tage udgangspunkt i året for dette arbejde, hvilket som oftest vil fremgå som en betingelse i byggetilladelsen.

På baggrund af telefonisk indhentede oplysninger fra Deres klients sælger samt fra … Kommune fastholder selskabet, at vurderingen af, hvorvidt der er tale om ulovlig bygningsindretning, skal foretages med udgangspunkt i ejendommens opførelsesår.

Dette fremgår af § 1.1, stk. 2 i det nugældende bygningsreglement af 2008 (BRO8), hvorefter reglementet kun finder anvendelse for de arbejder, der er omtalt i byggelovens § 2. Disse arbejder omfatter opførelse af ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, nedrivning samt ombygninger af, forandringer i eller ændring af anvendelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller i de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser. Tilsvarende regler kan genfindes i de tidligere gældende bygningsreglementer, f.eks. i BR98, stk. 1.1.2.

Denne afgørelse vil herefter - ligesom den tidligere udsendte afgørelse - blive opdelt som Deres klients skadesanmeldelse.

<u>Badeværelse og bryggers</u>
I sin skadesanmeldelse har Deres klient anmeldt følgende forhold:

- fejlkonstrueret gulvvarme, som muligvis er utæt,
- armeringsnet muligvis underdimensioneret,
- fliser i bryggers revnede og skrukke og
- manglende vådrumssikring.

Ved besigtigelsen påpegede Deres klient desuden et ulovligt afløb i badeværelset og to i bryggerset. Endvidere mente Deres klient, at der muligvis var for lidt isolering under gulvvarmen i forhold til lovkravene, og endelig var der ikke lovpligtigt afløb for fyrets sikkerhedsventil.

Gulvvarme:
Ved afmontering af sokler i forbindelse med renovering har Deres klient opdaget nogle indstøbte vandrør. I første omgang mente Deres klient, at disse vandrør hørte til gulvvarmen, med ved seneste besigtigelse har vvs-installatøren konstateret, at det drejer sig om koldt brugsvand.

Installatøren har oplyst, at der er tale om pex-rør med samlinger, som ikke er lovlige til indstøbning. Da det er uklart, hvor disse vandrør er tilkoblet, foreslår installatøren, at forholdet lovliggøres ved at føre det galvaniserede vandrør over gulv til en inspektionsmulighed i væg. Pex-røret kan derefter tilkobles med et t-stykke.

Selskabet anerkender dette forhold som en ulovlig installation.

Deres klient bedes venligst indhente tilbud på udbedring i henhold til installatørens anvisninger. Selskabet anbefaler, at tilbudsgiver kontakter installatøren med henblik på at fastslå arbejdets art og omfang.

Ved besigtigelsen oplyste Deres klient endvidere, at det var svært at styre gulvvarmen. Installatøren har oplyst, at styringen skete ved hjælp af Danfoss-returventiler. Hvis gulvvarmen skulle virke optimalt, skulle der monteres en 2-kreds pumpeshunt for varmestyring. Den nuværende styring er dog ikke ulovlig.

Selskabet mener ikke, at en ikke-optimal styring af gulvvarmen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og selskabet kan derfor desværre ikke tilbyde Deres klient erstatning for dette forhold.

Armeringsnet:
Selskabet fastholder, at Deres klient ikke har sandsynliggjort, at der er tale om underdimensionering af armeringsnettet. Selskabet fastholder derved sin afgørelse om, at dette forhold desværre ikke kan anerkendes som dækningsberettiget.

Revnede og skrukke fliser:
Selskabet fastholder, at Deres klient ikke har sandsynliggjort, at der ved overtagelsen var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet kan derfor desværre stadig ikke tilbyde Deres klient erstatning for dette forhold.

Manglende vådrumssikring:
Selskabet fastholder, at den manglende vådrumssikring ikke er en ulovlig bygningsindretning.

Krav om vådrumssikring blev indført med BR98. Deres klients sælgere har renoveret et eksisterende badeværelse, hvilket ikke er en væsentlig forandring eller ombygning, og der var derfor ikke efter selskabets opfattelse krav om etablering af vådrumssikring ved denne renovering.

Afløb:
Ved besigtigelsen kunne installatøren konstatere et ulovligt afløb i badeværelse samt to ulovlige afløb i bryggerset.

Selskabet anerkender disse tre afløb som ulovlige forhold.

Det ene af afløbene i bryggerset lå nu delvist under ydermuren, hvilket skyldtes, at Deres klient havde efterisoleret muren. Installatøren foreslog derfor, at dette afløb blev erstattet af en vandlås til vaskemaskiner, som kunne monteres på væggen. Installatøren vurderede, at dette arbejde kunne udføres for ca. 1.200 kr. excl. moms. De to øvrige afløb kunne lovliggøres for ca. 3.500 kr. excl. moms pr. stk. Hertil kom udgifter til en murer, som skulle udskifte 6-8 fliser ved hvert af de to sidste afløb.

Deres klient bedes derfor venligst indhente tilbud på dette arbejde. Tilbuddene skal indsendes til godkendelse i selskabet, og arbejdet må ikke sættes i gang, før tilbuddene er godkendt.

Isolering under gulvvarmen:
Selskabet kan desværre ikke anerkende dette forhold som dækningsberettiget.

Som ovenfor nævnt mener selskabet ikke, at renovering af bryggerset, herunder efterisolering og installation af gulvvarme, er et væsentligt arbejde i byggelovens forstand, og renove-

ringen skal derfor ikke leve op til kravene i det ved arbejdets udførelse gældende bygningsreglement.

På denne baggrund mener selskabet ikke, at dette forhold udgør en ulovlig bygningsindretning.

Afløb for sikkerhedsventil:
Selskabet anerkender, at manglende tilslutning fra sikkerhedsventil til afløb er et ulovligt forhold.

Installatøren oplyser, at forholdet kan lovliggøres ved installation af trykpumpe og trækning af afløbsrør over badeværelsesdør til afløb ved yderdør i bryggers.

Deres klient bedes venligst indhente tilbud på dette arbejde. Tilbudsgiver kan eventuelt kontakte installatøren for nærmere oplysninger om arbejdets art og omfang.

Tilbuddet skal indsendes til godkendelse i selskabet, og arbejdet må ikke sættes i gang, før tilbuddet er godkendt.

Værelse og dampspærre
Dansk Boligforsikring A/S har tidligere anerkendt skader ved gulv og vægge i dette værelse.

Som aftalt ved besigtigelsen fjerner Deres klient selv gulv og gulvstrøer, forsatsvægge med underliggende konstruktioner og isolering samt listeloft i yderste 'bane' mellem gavlvæg og nærmeste loftbjælke.

Deres klient indhenter herefter tilbud på genopførelse af disse bygningsdele med nye materialer. Tilbuddet omfatter maling af gipsplader, mens Deres klient selv foretager spartling. Tilbuddet bedes indsendt til godkendelse i selskabet, og arbejdet må ikke sættes i gang, før tilbuddet er godkendt.

Selskabet udvider derved det tidligere udstedte dækningstilsagn, således at der nu kan anvendes nye materialer og således at en del af loftet nu også er omfattet.

Deres klient har endvidere anmeldt ulovlige dampspærrer flere steder i ejendommen, hvor dampspærene enten mangler eller er monteret på den forkerte side af isoleringen.

Som ovenfor nævnt mener selskabet, at vurderingen af, hvorvidt dampspærren udgør en ulovlig bygningsindretning skal tage udgangspunkt i året for husets opførelse, da efterisolering og tilhørende opsætning af dampspærre ikke kan betragtes som væsentlige arbejder. Selskabet mener på denne baggrund ikke, at mangel på eller placering af dampspærre udgør en ulovlig bygningsindretning.

Da der - ud over det nordøstlige værelse - ikke ved overtagelsen kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skade på grund af mangel på eller placering af dampspærre, kan selskabet desværre ikke tilbyde Deres klient erstatning for dette forhold.

Kloak
Dansk Boligforsikring A/S fastholder sin tidligere afgørelse vedrørende kloaksystemet.

Indledningsvis bemærker selskabet, at kloakker i jord uden for bygninger ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Da Deres klient

har valgt en forsikring med udvidet dækning, kan disse kloakker udløse erstatning, hvis der er tale om ulovlige stik- eller kloakledninger, jf. betingelsernes pkt. 15.4.

Selskabets eksterne konsulent, aut. vvs-installatør …, har efter nærmere undersøgelse oplyst, at tilføring af spildevand fra håndvaske og gulvafløb direkte i septiktank ikke er ulovligt. Selskabet kan derfor desværre ikke tilbyde erstatning for dette forhold.

Deres klient har desuden anmeldt en manglende forbindelse mellem en samlebrønd få meter sydøst for septiktanken og en samlebrønd, som er fælles med naboen, og som ligger ca. 35 m syd for den første samlebrønd.

Ved seneste besigtigelse kunne det ikke med sikkerhed fastslås, hvilken type ledning, der var tale om. VVS-installatøren mente, at der sandsynligvis var tale om et gammelt nedsivningsanlæg. Det kunne ligeledes heller ikke med sikkerhed fastslås, hvorfor der ikke var gennemløb i ledningen.

Det påhviler som udgangspunkt Deres klient som forsikringstager at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold udgør en dækningsberettiget skade.

Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige stik- og kloakledninger, hvilket betyder, at f.eks. sivedræn, faskiner og septiktanke ikke er dækket. Dernæst dækker forsikringen alene ulovlige ledninger, mens ledninger, som pga. slid, ælde eller senere opståede defekter - som f.eks. brud eller rødder - ikke fungerer, ikke er omfattet af dækningen.

På grundlag af den seneste besigtigelse mener selskabet fortsat ikke, at Deres klient har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende ledningen mellem de to samlebrønde udgør et dækningsberettiget forhold, og selskabet kan derfor desværre ikke tilbyde Deres klient erstatning for dette forhold."

Herefter anførte klagerens advokat i brev af 22/6 2010 til selskabet bl.a.:

"I Deres skrivelse af 4. juni d.å. skriver De, at De har haft kontakt til sælger af ejendommen, hvilket jeg også efterfølgende har haft. Hertil har sælger over for undertegnede oplyst, at de startede helt forfra i bryggers og badeværelse. Dvs. de har haft gravet gulvet helt op i begge rum og genopbygget rummet på ny.

Det er korrekt at de to rum også tidligere blev anvendt som bryggers og badeværelse, men det ændre ikke på det faktum, at der er tale om en væsentlig ombygning, som kræver overholdelse af bygningsreglementet.

At ombygningen ikke kræver byggetilladelse, ændre heller ikke på, at bygningsreglementets regler skal overholdes.

Ovennævnte forhold er overfor undertegnede bekræftet af både … Kommune, Statens Byggeforskningsinstitut og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Som De er bekendt med, har min klient fjernet en flise i bryggerset for at undersøge konstruktionen af gulvet nærmere. Det er her blevet konstateret, at bygningsreglementet ikke er blevet overholdt, idet der mangler isolering, hvorfor der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som ejerskifteforsikringen skal dække.

På baggrund af ovennævnte forhold er den manglende vådrumssikring i badeværelse tillige en ulovlig bygningsindretning, idet det fremgår af bygningsreglementet, at det er et krav, at der etableres vådrumssikring.

For så vidt angår dampspærre i huset har jeg haft kontakt til Center for Bygningsbevaring i Rådvad. De har overfor undertegnede oplyst, at en forkert placering af dampspærren, herunder placering af dampspærren på den kolde side, eller en ikke tæt dampspærre, er yderst skadeligt for huset og skal udbedres inden der opstår problemer.

I køkkenet er dampspærren placeret forkert og i badeværelset er dampspærren ikke tæt, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække en udbedring af forholdet."

Ved brev af 22/7 2010 fastholdt selskabet sin afgørelse over for klagerens advokat og anførte som begrundelse herfor bl.a.:

"Der syntes at være enighed om at der ikke på ejendommen er udført arbejder der kræver byggetilladelse (væsentlig om- eller tilbygning), og Deres argumentation syntes derfor at tage udgangspunkt i en teori om, at man som ejer af en ejendom, har pligt til orientere sig om (og følge) de til enhver tid gældende bygningsreglementer, når der udføres renoveringsarbejder på et hus.

Der er mig bekendt ikke nogen eksempler på at en kommune eller domstol nogensinde har pålagt en selvbygger, at udføre et renoveringsarbejde på et ældre hus således, at bygningens konstruktioner bringes i overensstemmelse med nyere bygningsreglementer. Derimod har spørgsmålet været bragt op utallige gange, overfor ejerskifteforsikringsselskaber, da en forsikringstager jo godt kan have en interesse i at få tilskud til ejendommens renovering, uanset at der ikke kan påvises nogen skader.

Ankenævnet for Forsikring har behandlet en del af disse sager (se til eksempel AK 68.068 og AK 71.813) og Ankenævnet tager i disse sager altid udgangspunkt i husets opførelsesår, når det skal vurderes om en bygningsindretning er lovlig eller ej. Udgangspunktet er, at når man køber et hus fra 1856 så må det forventes, at der gennem tiden er lavet mange ændringer og renoveringsarbejder, og man kan som køber ikke forvente at et sådant hus lever op til kravene i nyere bygningsreglementer - hvilket i øvrigt ofte heller ikke vil være hensigtsmæssigt, da man jo almindeligvis er nød til at tage hensyn til husets oprindelige konstruktioner.

Set fra et forsikringssynspunkt, må det helt afgørende spørgsmål være, om vores kunder lider et reelt økonomisk tab, eller om kravet alene er baseret på kundens skuffede forventninger. Et tab ville kunne opstå, hvor forsikringstager bliver mødt med et krav om lovliggørelse, fra en relevant offentlig myndighed. Dette vil typisk kunne ske hvor der er udført uautoriseret kloak-, VVS- eller el-arbejde, og det vil naturligvis også kunne ske hvis vilkårene i en byggetilladelse ikke er overholdt.

Derimod er der så vidt vides ingen eksempler på, at en ejer af et ældre hus, er blevet pålagt overholdelse af bygningsreglementer der ikke var gældende på opførelsestidspunktet - forudsat naturligvis at udførte renoveringsarbejder, ikke har krævet en byggetilladelse. Jeg finder det i øvrigt også meget tvivlsomt, om en kommune overhovedet ville kunne finde en hjemmel til et sådant påbud.

Jeg fastholder at, de arbejder der udført af tidligere ejere har haft karakter af renoveringsarbejder, og at det af den grund ikke kan kræves (eller forventes) at husets konstruktioner lever op til nyere bygningsreglementer.

Med hensyn til det anførte vedrørende dampspærre i køkken formoder jeg, at der henvises til, at der over køkkenet er udlagt en glasuldsmåtte med pålimet alucraft. Disse måtter var almindelige i begyndelsen af 70'erne og der er næppe tvivl om, at der er tale om isolering der har ligget i mange år. Man kan næppe kalde den pålimede alucraft for en dampspærre, om end den formentligt ville kunne fungere som sådan, forudsat at alle samlinger blev tapet. Alucraft laget er så vidt jeg er orienteret primært ment, som en del af isoleringen.

Konstruktionen har ikke medført nogen skader på bygningen, og jeg kan derfor ikke se at forholdet skulle kunne kræves dækket, hverken som en skade eller som en ulovlig bygningsindretning.

Vedrørende dampspærren i badeværelset, er der også tale om en ældre konstruktion, som heller ikke har medført skader. At den gamle dampspærre ikke er tæt, er mere reglen end undtagelsen. Det er først i 2006 at der er indført et egentligt krav om tæthed. Dampspærren skal forhindre, at der opstår skadelig kondens i bagvedliggende bygningsdele, og hvis der ikke efter mange år er sket skader pga. kondens, må det konstateres at dampspærren har opfyldt sit formål.

På baggrund af min gennemgang af sagen, fastholdes selskabets tidligere afgørelser. Jeg finder ikke, at det er sandsynliggjort, at Deres klient har krav på yderligere dækning."

Klageren indhentede herefter rapport af 3/8 2010 om ejendommens kloakanlæg udfærdiget af en autoriseret kloakmester. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Jeg takker for henvendelsen for undersøgelse af jeres problemer ved jeres kloakanlæg.

Det er undersøgt ved kommunen og desværre må det konstateres at der ikke er noget omkring kloakforholdene. Der burde i det mindst være en tilladelse og tegning omkring det forholdsvis nye nedsivningsanlæg.

Installationsgenstande inde er undersøgt.

Køkken.
Ingen bemærkninger.

Bryggers.
I bryggers er to gulvafløb defekte. Der er lavet konstruktive ændringer i selve gulvafløbene, så rist og ramme ikke har en kant at fastholdes i. Rist og ramme er ikke fastholdt men ligger løse. Der er ikke lavet tætning mod betongulv.

Badeværelse.
Også her er der et gulvafløb med samme opbygning som i bryggers.
Der er vandlås i gulvafløb, men også pungvandlås under håndvask, som betyder dobbelt vandlås, hvilket ikke er lovligt.
Det nedsænkede hjørne badekar er uden gummifuger. Der er formentlig ingen isolering omkring og under kar.
Det er ikke konstateret hvilken type vandlås karret har/ikke har.

Ledning.
1,2 m fra gulvafløb i bryggers og mod septiktank er der en strækning med bagfald.
Ledninger inden/uden for bygning er af beton og pvc.
Der er mulighed for at se dato og årstal på PVC rør ved blotlægning med forsigtighed.

Septiktank.
Septiktank er en 1m betonbrønd uden kamre. Der er tre T stykker i PVC. Septiktank overholder ikke afstandskrav til bygning. Ligeledes er der ikke taget højde for fundering af sokkel på huset contra bund af septiktank.

Fordelerbrønd/sivestrenge.
Fordelerbrønd er 7,2 m fra septiktank målt i kloakledning. Der er meget flydeslam fordelerbrønd. Brønden er en 315mm Wavin brønd med kegle og dæksel i beton. Sivestrenge er også slammet til, hvorved nedsivnings funktionen mister sin effekt. Der har ikke været gravet op for at se hvordan opbygningen på selve nedsivningen er. Den ene sivestreng ligger for tæt på udhusbygninger.
Der er ingen tegning eller beskrivelse hos kommunen.
Kommunen oplyser at der ikke er søgt om nedsivningstilladelse.
I og med at septiktank ikke er en trekammertank, vil nedsivningsdelen jævnligt stoppe til af flydeslam."

I brev af 15/8 2010 til selskabet anførte klageren bl.a.:

"Jeg henviser til deres brev af 22 juli 2010. hvor I fastholder at der ikke er lavet gennemgribende renovering på ejendommen, som skal være overholdt af gældende bygningsreglement. I påstår at der i denne sag er tale om en let renovering.
I dette tilfælde er der af tidligere ejer blevet lavet, nyt betondæk, rivenet, slidlag, gulvvarme, kloak, isolering under betondæk, trukket nye vandrør til brugsvand og varme, etableret gulvafløb, udlagt klinker på gulv, installeret nedsænket badekar, blandingsbatteri, håndvask, toilet, og inventar. Dette gør sig gældende i badeværelset og i bryggerset. Ydermere har de skiftet lofterne i badeværelset, bryggerset, værelse og køkkenet. Med isolering og rustikbrædder som nederste beklædning.
Tidligere ejer har fortalt, at de har sparet mange penge ved at, hente byggematerialerne i tyskland. Et eksempel var, at de havde sparet ca. 50 % på isoleringen. Det er måske derfor, at de kunne købe isolering med pålimet alukraft!

Det undrer mig, da vi ved sidste gennemgang 27-05-2010, kunne blive enige om, at der her var tale om en renovering, der var så gennemgribende, at den skulle overholde bygningsreglementet. Der blev blandt andet nævnt, at den manglende vådrumsmembran i badeværelse var en fejl, som skulle udbedres. At de eksisterende gulvafløb ikke var monteret korrekt, og derfor ikke opfyldte deres funktion, og derfor skulle udskiftes. At den skjulte rør samling under gulvet, af forskellige materialer var ulovlig, og i så ringe stand, at der er fare for lækage, skulle udbedres.
Det blev konstateret, at der ikke var afløb til overtryksventilen fra oliefyret. Som der skulle være. Der blev aftalt en løsning. Jeg fortalte at jeg havde mistanke om, at der var for lidt isolering under gulvet, i forhold til at der jo er etableret ny gulvvarme. Vi blev derfor enige om at jeg skulle fjerne en gulvklinke. Fjerne slidlaget og beton, så man kunne se hvor meget isolering der er. Der blev nævnt, at hvis der ikke var 300 mm. isolering under gulvet, skulle det hele alligevel brækkes op og nyt etableres. Så før man kunne komme videre i sagen, skulle jeg gøre som aftalt, og sende billeder og beskrivelse af dette.

Der er kun 150 mm. isolering under gulvet, der er ingen kant isolering, og rivenettet i betonen er ikke dimensioneret til dette, det er kun 4 mm. tykt. Som før oplyst.

Hvis der her ikke er tale om, en gennemgribende renovering, hvor bygningsreglement skal overholdes. Vil jeg gerne have din begrundelse på, hvornår der er tale om dette, og hvor grænsen går fra let til gennemgribende renovering?
På mødet den 27-05-2010 er vi enige om, at der i denne sag, er tale om en gennemgribende renovering, hvor bygningsreglementet skal overholdes.
Hvad er årsag til denne ændring?"

Efter at have modtaget rapporten vedrørende ejendommens kloakanlæg anførte selskabet i brev af 20/8 2010 til klagerens advokat bl.a.:

"For en god ordens skyld vil jeg gennemgå rapporten punkt for punkt.

Bryggers:
De to afløb er anerkendt som dækningsberettigede i selskabets brev af 4. juni 2010.

Badeværelse:
Afløbet er anerkendt i lighed med afløbene i bryggerset.

Jeg har forelagt rapporten for aut. vvs-installatør …, som har oplyst, at det ikke er ulovligt at have vandlås både direkte under håndvasken og i gulvafløbet. Jeg kan derfor stadig ikke tilbyde Deres klient erstatning for dette forhold.

Med hensyn til badekarret fremgår det klart af de fotos, som selskabets besigtigelseskonsulent har taget, at der er fuget omkring badekarret. Jeg kan ikke klart se, hvilken type fuge, der er tale om, men jeg mener under alle omstændigheder ikke, at fugen udgør et ulovligt forhold. Der er intet i rapporten, der omtaler skader som følge af den anvendte fuge, og under alle omstændigheder har Deres klient overtaget ejendommen den 1. maj 2005, og rapporten sandsynliggør på ingen måde, at der ved overtagelsen var en skade.

Endelig giver rapporten ingen oplysninger om vandlås i badekarret. Jeg kan derfor ikke tilbyde Deres klient erstatning for badekarret.

Kloakledning:
Det fremgår af rapporten, at der er en strækning med bagfald, hvilket jeg opfatter som en lunke.

Da ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke omfatter kloakledninger uden for bygningen, kan Deres klient alene modtage erstatning, hvis der er tale om en kloak eller stikledning, som var ulovlig ved opførelsen, og jeg mener ikke, at rapporten sandsynliggør dette.

Jeg må derfor fastholde, at jeg ikke kan give Deres klient erstatning for denne ledning.

Septiktank/fordelerbrønd/sivestrenge:

Som ovenfor nævnt er kloakledninger mm. uden for bygningen som udgangspunkt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Septiktanke, fordelerbrønde og sivestrenge er ikke kloak- eller stikledninger i ejerskifteforsikringens forstand, og jeg har derfor stadig ikke mulighed for at tilbyde Deres klient erstatning for disse anlæg."

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har over for nævnet nedlagt påstand om, at "de forhold der er klaget over skal dækkes af forsikringsselskabet".

Selskabet har over for nævnet ved brev af 29/10 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Vores kunde ønsker, at vi skal anerkende de anmeldte forhold i bryggerset og badeværelset på ejendommen som dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Der er efter advokatens opfattelse ikke tale om en almindelig renovering af ejendommen, men en væsentlig ændring af det eksisterende badeværelse og bryggers. Endelig ønsker kunden dækket, at der er flere dampspærrer som enten sidder på den kolde side eller er utætte. Kundens advokat har endvidere i brev af 17. september 2010 inddraget forholdet omkring ejendommens kloak til vurdering i Ankenævnet for Forsikring.

Sagen vedrører hovedsagligt hvorvidt gældende bygningsreglement skal overholdes i forbindelse med til- og ombygninger.

<u>Vådrumsmembran i badeværelse og bryggers, underdimensioneret armeringsnet og manglende isolering</u>

Indledningsvist kan det oplyses, at der mellem parterne er enighed om, at der på kundens ejendom ikke er udført ændringer, som har krævet en byggetilladelse (væsentlig om- eller tilbygning). En sådan er heller ikke indhentet af sælger. Se bilag ...

Sælger har i sin ejerperiode renoveret et allerede eksisterende bryggers og badeværelse, men uden, at det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement er overholdt. Der er ikke sket skade på ejendommen, som følge af det anmeldte forhold, og der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet i 2005 jf forsikringsbetingelsernes punkt 3 (bilag …). Anmeldelsen vedrører hovedsagligt kundens skuffede forventninger, til den ombygning, der er foretaget af sælger.

Kunden har haft en forventning om, at når der på ejendommen er foretaget istandsættelse, så har man fulgt det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement. Det er dog ikke ulovligt som selvbygger at foretage renoveringer/ombygninger af eksisterende rum uden at sørge for at overholde/holde sig opdateret på nugældende bygningsreglementer.

Ankenævnet har i flere tidligere sager afgjort spørgsmålet omkring ulovlighed. Som udgangspunkt er det ejendommens opførelsesår, der er relevant, når det vurderes om der er tale om ulovlige bygningsindretninger.

Da der ikke er konstateret skader som følge af konstruktionerne, har vi afvist at der skulle være tale om dækningsberettigede skader.

Jeg henviser i det hele til selskabets brev af 22. juni 2010 - der er fremlagt i sagen som bilag ...

Revnede klinker i bryggers
Det er en betingelse under ejerskifteforsikringen, at skaden/skadesårsagen er tilstede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2

Selskabet har ved sin besigtigelse ikke fundet det sandsynliggjort, at forholdet var tilstede ved overtagelsen i 2005. Det skal i den forbindelse bemærkes, at forholdet anmeldes første gang til selskabet den 17. december 2009 - det vil sige 4 år efter overtagelsen jf forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

De revnede klinker der ses i bryggerset, er ikke i et vandbelastet område, hvorfor forholdet alene skønnes at være af kosmetisk karakter og dermed ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet har på den baggrund afvist at dække forholdet.

Forkert placeret dampspærre, for stor strøafstand og manglende ventilation i gavlværelset i nordøst

Vi har accepteret at dække forholdet under ejerskifteforsikringen, idet der vurderes at være risiko for skade på ejendommen som følge af disse konstruktioner, Der afventes pt. tilbud på udbedring af disse forhold fra kunden. Vi er usikre på, om vores kunde ønsker dette forhold behandlet af Ankenævnet og i givet fald hvad klagen går på. Forholdet vil for nærværende ikke bliver behandlet yderligere.

VVS-ulovlige samlinger og ulovlige afløb i bryggers og badeværelse

Vi har accepteret at dække omkostningerne til udbedring af to gulvafløb i bryggerset og et i badeværelse, idet afløbene ses at være ulovligt etableret. Der ses at være givet tilbud på udbedring af afløbene fra…-Kloak v/… på i alt 14.340 inkl. moms. Der er valgt en anden løsning end den som selskabet har skitseret, men kunden er velkommen til at lade forholdet udbedre på anden måde. Det fremsendte tilbud kan accepteres som erstatningsopgørelse og arbejdet kan igangsættes.

Vi afventer endnu tilbud på udbedring af forholdet omkring afløb for sikkerhedsventil.

Jeg går ikke ud fra, at dette punkt er genstand for ankenævnsklagen.

Generelt forkert placeret og nogle steder utæt dampspærre
Da ejendommen er fra 1856 vil der ikke være tale om en ulovlig bygningsindretning. Da der ikke er sket skade som følge af konstruktionen og dampspærren flere steder er af ældre dato (fx badeværelse) er det vores opfattelse, at kunden ikke har sandsynliggjort, at der har været nærliggende risiko for skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet i 2005 som følge af konstruktionen. Derudover henvises der i det hele til selskabets brev af 22. juli 2010.

Derudover er der i tilstandsrapporten følgende relevante anmærkning:

'Dampspærre i loft hænger og er løs i en eller to sider. Den har på denne måde ingen funktion - K2'

Ulovlig kloak ude på grunden

Det i sagen fremsendte materiale fra …-kloak omkring kloakinstallationen ude på grunden, anfører alene forhold omkring septiktanke, brønde og sivstrenge. Egentlige kloakanlæg, brønde og drænanlæg er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der er tale om forhold udenfor bygningerne. Heller ikke under den udvidede forsikring dækkes disse installationer kun ulovlige kloakledninger som er mer-dækket i forsikringsbetingelsernes punkt 15:

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

3. Konklusion:
Der er enighed mellem parterne om - at den om og tilbygning som er foretaget på kundens ejendom, ikke har krævet en byggetilladelse. Klageren har ikke godtgjort, at der i hans ejendom er foretaget ændringer siden opførelsen af ejendommen i 1856, som medfører at et nyere bygningsreglement kan kræves overholdt. Da vi har anerkendt dækning af ulovlige vvs-installationer i ejendommen og af de bygningsindretninger, som giver nærliggende risiko for skade, er der ikke yderligere forhold, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de i sagen fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang
2.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

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

3. Hvilke forhold er dækket
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning

…

15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed.

…

15.4. Ulovlige stik- og kloakledninger

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

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for forhold 1, 2, 3, 9 og 12. For så vidt angår forhold 10 har selskabet anerkendt dækning for så vidt angår lovliggørelsen af gulvvarmeanlægget, men har afvist at yde dækning for det forhold, at gulvvarmen er vanskelig at styre.

Selskabet har oplyst, at der ikke er en tvist mellem parterne vedrørende forhold 8, idet klageren selv har udbedret de ulovlige elinstallationer, og klagerens advokat ses ikke at have bestridt dette.

Herefter ses parterne at være uenige om forhold 4, 5, 6, 7, 10 (delvis), 11, 13 og 14.

Nævnet skal indledningsvis anføre, at spørgsmålet om, hvorvidt der er søgt eller burde være søgt byggetilladelse til vedligeholdelse/renovering af et forhold ved bygningen, ikke i sig selv er afgørende for, om aktuelle myndighedskrav kan kræves overholdt ved

vedligeholdelsen/renoveringen af forholdet. Afgørende er om der er tale om væsentlig forandring, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra B.

Af forarbejderne til denne bestemmelse i relation til væsentlighedskriteriet fremgår, at arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings (tidligere) tilstand i henhold til sammensætning inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug, som hovedregel falder uden for lovens anvendelsesområde.

Forhold **4** (manglende vådrumsmembran i badeværelset og bryggerset), **11** (mangelfuld isolering under gulvvarme) og **13** (underdimensioneret armeringsnet):
For så vidt angår den manglende vådrumsmembran foreligger der ikke oplysninger om omfanget af ændringer i badeværelset. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet erstatningspligt.

Med hensyn til den mangelfulde isolering finder nævnet, at etablering af gulvvarme går ud over, hvad der kræves til at opretholde bygningens tilstand. Nævnet finder derfor, at dette forhold er erstatningsberettigende, hvis der ikke kan opnås dispensation.

Med hensyn til armeringsnettet finder nævnet det sandsynligt, at kravene på tidspunktet for renoveringen skal opfyldes, når gulvet etableres i forbindelse med gulvvarmen.

Forhold **5** (manglende dampspærre i loftet i det nordøstlige gavlværelse) og **6** (manglende dampspærre i vægge i bryggerset):
Forholdene udgør ikke skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Om de udgør ulovlige forhold må afgøres efter tidspunktet for renoveringen, der ikke er kendt. Nævnet kan derfor ikke afgøre disse forhold.

Forhold **7** (revnede klinker i bryggerset):
Nævnet finder, at det ikke er godtgjort af klageren, at revnedannelserne udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Forhold **10** (gulvvarmeanlægget):

Selskabet har som ovenfor anført anerkendt, at der er tale om en ulovlig installation, og det har anerkendt at yde forsikringsdækning for lovliggørelsen. Selskabet har dog afvist at yde forsikringsdækning for det forhold, at gulvvarmen er vanskelig at styre. Efter det oplyste skal der monteres en 2-kreds pumpeshunt for, at gulvvarmen kan virke optimalt.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at dette forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring, er der dækning for udbedring af installationers manglende funktionsduelighed, men på det foreliggende grundlag finder nævnet, at forholdet ikke har en sådan karakter, at det kan henføres under denne dækning.

Forhold **14** (kloakforhold):
Da der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring, er der dækning for lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort af klageren, at der er tale om ulovlige stik- og kloakledninger.

Herefter, og da septiktanke, fordelingsbrønde og sivestrenge ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til etablering af korrekt isolering under gulvvarmen og etablering af korrekt dimensioneret armeringsnet er dækningsberettigende forudsat, at klageren ikke kan opnå dispensation for forholdene.

Nævnet kan ikke afgøre forholdene vedrørende dampspærre.

Klageren får ikke medhold i de øvrige forhold.

J. Hermann