

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 99412:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. I klage af 22/2 2023 har klagerne advokat bl.a. anført:

"2. PÅSTANDE

Klagerne påstande er,
at ETU Forsikring A/S pålægges at anerkende dækning for nedenstående klagepunkter samt,

at ETU Forsikring A/S pålægges at dække klagerne udgifter til advokat forud for sagens anlæggelse ved Ankenævnet for Forsikring.

3. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

3.1 Sagens forløb

Klagerne købte med overtagelsesdag d. 1. november 2021 ejendommen beliggende ... af sælger Tilstandsrapport og købsaftale fremlægges som bilag 1 og 2.

Klagerne tegnede ejerskifteforsikring hos ETU. Policen fremlægges som bilag 3 og forsikringsbetingelserne som bilag 4.

Som det fremgår af salgsoptillingen, blev ejendommen ombygget i 2020, og sælger skrev i den forbindelse overfor kommunen under på, at byggeriet var i overensstemmelse med BR18. Sælgererklæringen fremlægges som bilag 5.

D. 18. februar 2022 anmeldte klagerne en skade til ETU. Anmeldelsen fremlægges som bilag 6.

ETU gav 15. marts 2022 afslag på skaden, hvilket blev yderligere uddybet ved ETU's svar af 3. maj 2022 på klagerne klage over afslaget. ETU's svar fremlægges som bilag 7.

Klagerne fik herefter entreprenør og kloakmester ... til at gennemgå deres ejendom for fejl og mangler. [Klagernes entreprenør og kloakmesters] rapport fremlægges som bilag 8. Ved mail af 26. oktober 2022 anmeldte undertegnede de skader, der fremgår af bilag 8, til ETU.

Ved mail af 28. november 2022 anmeldte undertegnede en yderligere skade til ETU, idet [klagerne entreprenør og kloakmesters] havde konstateret, at ejendommens betongulv var støbt ud på det gamle trægulv. Som bilag 9 fremlægges opdateret rapport fra [klagerne entreprenør og kloakmester] – der henvises til pkt. 32-38.

D. 29. november 2022 sendte ETU sin afgørelse, der fremlægges som bilag 10.

Undertegnede klagede d. 11. januar 2023 over ETU's afgørelse. ETU har ikke besvaret klagen.

Der klages over ETU's afvisning af følgende skader:

3.2 Tag mod syd på den nye tilbygning ([skade nr. 1])

Den fejlagtige montering af tagpladerne i strid med monteringsvejledningen har medført, at taget (klimaskærmen) ikke er tæt. I BR18 kapitel 14 § 334 og 338 er det beskrevet, at taget (klimaskærmen) skal være tæt og vand og fugt må ikke medføre risiko for personers sundhed eller skade på bygningen.

Fejlmonteringen har medført, at der både er sket skade på bygningen (vand ned gennem loftet), og der er risiko for skimmel og dermed risiko for personers sundhed.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Det er ikke en valid afvisningsgrund, at man muligvis kunne have afklaret forholdet, hvis andre punkter i tilstandsrapporten var blevet undersøgt nærmere.

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.3 Undertag ([skade nr. 2])

Da der ikke er en virksom dampspærre i ejendommens loft, er det et krav fra producenten af tagbelægningen, at der anvendes undertag.

Skaderne på undertaget skyldes fejlmontering, hvorunder undertaget er blevet skåret/revet i stykker.

Skaderne har ikke noget med selve tagkonstruktionen herunder underdimensioneringen at gøre.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Det er ikke en valid afvisningsgrund, at man muligvis havde afklaret forholdet, hvis andre punkter i tilstandsrapporten var blevet undersøgt nærmere.

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.4 Manglende isolering ([skade nr. 3])

Loftet er underisoleret og skal derfor efterisoleres.

Den manglende isolering og deraf følgende kuldebroer ved spær og lignende medfører, at der dannes kondens på undersiden af gipsloftet, når det er koldt udenfor. Kondensen medfører fugt i gipspladerne med deraf følgende risiko for skimmelsvamp i beboelsen. Som bilag 11 fremlægges fotos, hvoraf kondensen kan ses.

BR18 beskriver i kapitel 14 § 335, at kuldebroer i klimaskærmen ikke må medføre problemer med kondensdannelse og skimmelvækst.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.5 Rester af asbesttag på loft ([skade nr. 4])

Der ligger rester af tagplader i ejendommens loftrum, der indeholder asbest, hvilket er i strid med BEK nr. 1792 af 18/12/2015. ETU har ikke bestridt, at pladerne er asbestholdige, hvorfor det ikke er søgt nærmere belyst.

De asbestholdige rester medfører i sig selv, at ejendommens værdi og brugbarhed nedsættes væsentligt, men herudover er der risiko for, at de asbestholdige rester drysser ned, når der skal udskiftes spots i stueetagen.

I badeværelset er der hul i loftet direkte op til loftrummet med asbest, se bilag 8, pkt. 20.

Når elinstallationen på et tidspunkt skal vedligeholdes/ændres, skal man kravle rundt i de knuste tagplader på loftet. Det er ikke lovligt at vedligeholde installationerne på loftet, før asbestaffaldet er fjernet.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.6 Manglende dampspærre ([skade nr. 5])

Lofterne, hvori der mangler dampspærre, er opsat i forbindelse med renoveringen af ejendommen i 2019/2020.

I BR18 kapitel 14 § 335 er det beskrevet, at bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af fugt som følge af fugttransport fra indeluften. For at hindre denne transport opsættes dampspærre, se erfaringsblad (39) 151229 fra byg-erfa.

Den manglende dampspærre medfører risiko for fugt i ejendommen og nedsætter i øvrigt ejendommens værdi nævneværdigt, da udførelsen er i strid med gældende bygningsreglement, og det vil medføre en betydelig udgift at etablere dampspærre.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.7 Rumaftæk på badeværelse er ikke færdiggjort ([skade nr. 6])

Der er ikke lavet nogen aftrækskanal i ejendommens badeværelse. Der er alene lavet et hul i loftet op til loftsrummet (hvor der ligger asbest, jf. pkt. 3.5).

Hvis ikke fugtig luft transporteres fra badeværelset og helt ud af ejendommen, er der risiko for, at fugten trænger ind i omgivne materialer og risikoen for skimmel, råd og svamp forøges væsentligt. I henhold til SBI-anvisning 252 kapitel 1.2, der fremlægges som bilag 12, skal der være mulighed for at fjerne indeluft, hvis der ikke er monteret mekanisk ventilation. Arealet af en sådan aftrækskanal skal mindst være 200 cm².

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.8 Facadesystem ([skade nr. 7])

Der er følgende skader som følgende af forkert udført facadesystem (for overskuelighedens skyld anvendes samme nummerering, som ETU anvender i bilag 10):

1. Facadesystem er afsluttet med forkert skinne i bunden.

Klagerne accepterer afvisningen af denne del.

2. Alle kanter og false omkring vinduer og døre skal laves om. Pudsens er revnet, og der trænger vand ind i facaden over tid.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3. Facadesystem er afsluttet forkert ved stuedør, hvor der mangler en profil, hvilket medfører revner i pudsens.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvor der alene er omtalt en forkert monteret profil på ydervæggene.

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

4. Sålænke er afsluttet forkert mod facadesystem, hvilket har medført revner i pudsens, hvor fugt er trængt ind.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

5. Facadesystem er afsluttet uden kantskinne og armeringsnet langs vindueslysninger, hvilket har medført revner i pudsen.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

6. Der er ikke anvendt det korrekte armeringsnet i facadepudsen ved alle vinduer, hvilket medfører revner i pudsen.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

Hvis forholdet skal udbedres håndværksmæssigt korrekt, er der ikke tale om en 'minimal udgift' som påstået af ETU.

3.9 Krybekælderen er utilgængelig og er begrænset ventileret ([skade nr. 8])

Krybekælderen er lavet som en lukket utilgængelig konstruktion uden rette ventilation, hvilket giver nærliggende risiko for råd og svamp.

I byg-erfa blad 080429 og 031229 anbefales det, at der min. etableres 150 cm² ventilationsareal pr. meter ydervæg. Det er ikke tilnærmelsesvis et sådant ventilationsareal i krybekælderen.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Herudover blev der midt i december 2022 konstateret et brud på koldvandsledningen i krybekælderen.

[Klagernes entreprenør og kloakmester] konstaterede, at der i krybekælderen var monteret et t-stykke på koldvandsledningen, jf. foto der fremlægges som bilag 13.

Forholdet er midlertidigt håndteret ved, at der er byttet om på koldt og varmt vand, således klagerne i det mindste har koldt vand i køkkenet (men altså ikke noget varmt).

Det er ikke muligt at komme til bruddet uden at hakke gulvet op.

Norm for vandinstallationer (DS 439) foreskriver, at ikke-udskiftelige installationer skal udføres uden samlinger, og ubenyttede koblingsledninger skal afproppes på fordelerledningen. I dette tilfælde er ingen af disse krav opfyldt.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden, dvs. dække, at der etableres adgang til krybekælderen samt korrekt ventilation.

3.10 Kloakinstallation ([skade nr. 9])

Der er ingen dokumentation for, at kloakinstallationen under huset og til yderside af fundament er lavet af en autoriseret kloakmester, da der ikke er en færdigmelding på denne. Sælger har trods adspurgt derom ikke kunne dokumentere, at kloakken er udført af autoriseret kloakmester. Kloakinstallationen er derfor ulovlig.

Den eneste lovlige udbedringsmetode er herefter at lave hele installationen om, jf. svar fra Sikkerhedsstyrelsen vedrørende, hvordan udbedring af uautoriseret arbejde kan ske. Svaret fremlægges som bilag 14.

Kommunen vil ikke dispensere fra forholdet. Kommunens svar fremlægges som bilag 15.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden, jf. bilag 4, pkt. 3.1.4.

3.11 Manglende gulvvarme i badeværelse ([skade nr. 10])

Ejendommen er solgt som havende 'gulvvarme overalt', jf. bilag 2, pdf s. 12.

Det fremgår direkte af ETU's forsikringsbetingelser, at 'Manglende bygningsdele kan også være en skade.'

Der er ingen tvivl om, at der mangler en bygningsdel – gulvvarmen – i forhold til, hvordan ejendommen blev beskrevet i salgsmaterialet.

Herudover bemærkes, at DS469 beskriver, at man skal kunne styre og kontrollere opvarmningen i de enkelte rum, ligesom den termiske kontrol skal kunne opretholdes i alle rum. Da der ikke var andre varmekilder på badeværelset på overtagelsesdagen, er dette krav ikke overholdt.

Den manglende gulvvarme er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

ETU er derfor forpligtet til at dække skaden.

3.12 Advokatomkostninger

Som bilag 16 fremlægges faktura fra undertegnede til klagerne vedrørende det arbejde med sagen, der er gået forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne ønsker udgiften dækket af ETU i henhold til forsikringsaftaleloven § 32, stk. 3.

Henset til sagens omfang og kompleksitet samt ETU's ageren var udgiften både rimelig og nødvendig."

Selskabet har den 30/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med standarddækning under police ... med betingelserne EJE-001.

Ankenævnet for Forsikring

7.

99412

En ejerskifteforsikring med en standarddækning omfatter kun selve bygningen frem til fundamentets yderkant – og omfatter **ikke** ulovlige bygningsindretninger, da dette kræver køb af udvidet dækning (jfr. punkt 17 i betingelserne).

Ejerskifteforsikringen skal herefter tage stilling til, er, om der ér sket en skade på bygningen eller om der er en nærliggende risiko for at der sker skade på bygningen på grund af de forhold, som klager har klaget over til Ankenævnet. Vi henviser til Ankenævnets hjemmeside, hvor dette er oplyst som en generel information:

Det er som udgangspunkt kun skader på selve bygningen, der er dækket. Forhold ved grunden – herunder stik- og kloakledninger uden for fundamentet – er ikke omfattet af forsikringens basisdækning, men kan være omfattet af en eventuelt udvidet dækning. Omfangsdræn anses heller ikke som en del af bygningen, og udbedring eller etablering heraf er derfor ikke omfattet af forsikringen. Se sag 94458.

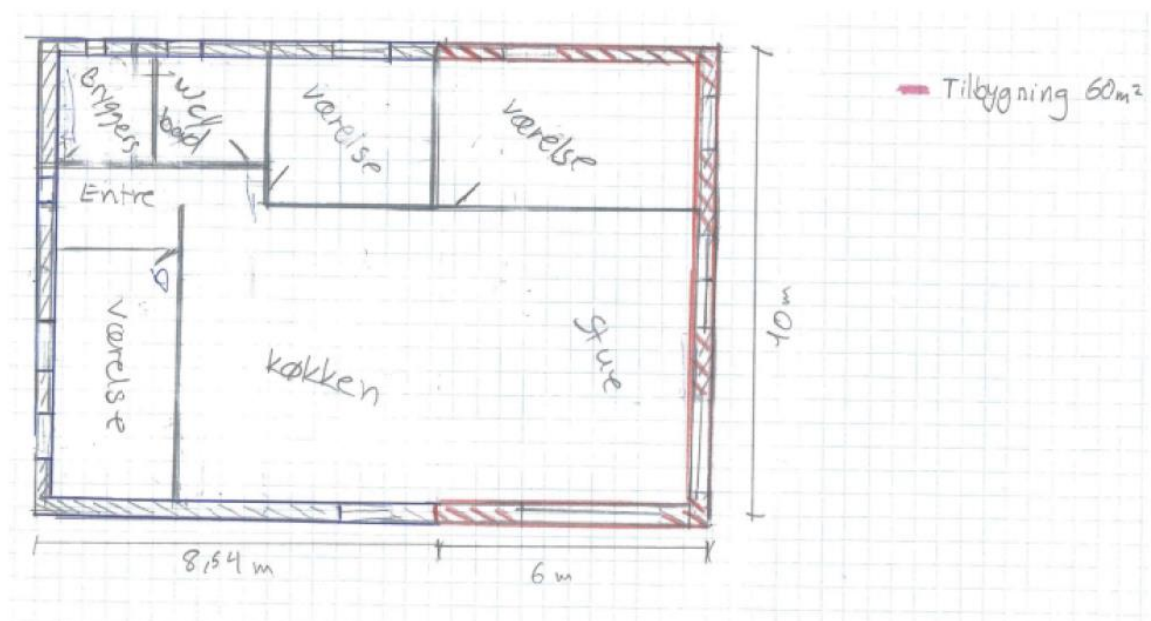
Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. november 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1957 med tilbygning i 2020.

Kommunen modtager den 07. juli 1956 ansøgning om byggetilladelse til opførelse af ejendommen, og forholdene vedrørende denne del af ejendommen skal opfylde byggelovningen gældende i 1956.

Kommunen modtager den 18. juni 2019 ansøgning om byggetilladelse til opførelse af tilbygning på ejendommen, og forholdene vedrørende denne del af ejendommen skal opfylde Bygningsreglementet 2018. Tilbygningen udgør ifølge byggeansøgningen værelse og stue – uden ændring af tidligere kloakforhold jfr. nedenstående tegning fra byggesagen.



Ankenævnet for Forsikring

8.

99412

Ombygningen/renoveringen i 2019 af den oprindelige ejendom kan ikke på det foreliggende anses for en efter Byggelovens § 2, stk. 1 litra b væsentlig ombygning eller anden foranstaltning, der bevirker, at nyere regler end de, der var gældende på opførelsestidspunktet i 1956-1957.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport

Ombygningen/renoveringen og tilbygningen er udført af ejendommens tidligere ejer og med formodning om, at det er selvbyg jfr. tilstandsrapportens sælgeroplysninger

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
31	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
32	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
33	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	tilbygning 60 km2 samt total renovering af ejendommen i 2019
34	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	tilbygning 60 km2 samt total renovering af ejendommen i 2019

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 18. februar 2022 første forhold:

Fredag aften d. 18/2 opdagede vi, at loftet på begge værelser er vådt. Taget er utæt, så der var masser af vand på loftet, som er gået igennem gips pladerne. På det ene værelse havde der dannet sig en kæmpe bobbel med vand (på ca. 50 cm i diameter).

Og den 14. november 2022 anmelder klager yderligere forhold.

Sagsfremstilling

De enkelte anmeldte forhold behandles nedenfor.

[Skade nr. 1] – tag mod syd på den nye tilbygning.

Klager anmelder den 18. februar 2022 jfr. bilag 6:

Fredag aften d. 18/2 opdagede vi, at loftet på begge værelser er vådt. Taget er utæt, så der var masser af vand på loftet, som er gået igennem gips pladerne. På det ene værelse havde der dannet sig en kæmpe bobbel med vand (på ca. 50 cm i diameter).

Selskabets eksterne taksator besigtiger forholdet den 1. marts 2022 og på vegne af selskabet afvises forholdet som ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99412

5		Tagflader fremstår med nedbøjning / skævheder på tagflade mod syd.	Forholdet kan skyldes stor spærafstand eller lægte- og spærdimension i tagkonstruktionen. Bæreevnen kan undersøges nærmere med statiske beregninger.	Der forelår ikke tegninger / beskrivelse ifm. med tilbygning ved besigtigelsen.
Mulige skader Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.				

I henhold til punkt 4.1 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Forholdet kan ikke anses for klart forkert beskrevet, når forholdet ifølge anmærkningen i tilstandsrapporten bør undersøges nærmere.

Eftersom der ikke er købt/tegnet udvidet dækning, er der ingen grund til at vurdere, hvorvidt forholdet udgør ulovlige bygningsindretninger, som synes at være klagers advokats påstand.

Selskabet fastholder sin vurdering og henviser i øvrigt til afgørelse og klagebesvarelse.

[Skade nr. 2] - undertag

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes skade på undertag og manglende undertag.

Den bygnings sagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at tagrum/loftrum ikke er besigtiget. Uden adgang til tagrum/loftrum kan undertaget ikke besigtiges, og derfor er der ingen anmærkning i tilstandsrapporten herom.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod nordvest er ikke besigtiget pga. grusdække.

Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

I henhold til punkt 4.2 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings sagkyndige.

Forholdet udgør ikke en dækningsberettigende skade jfr. punkt 4.2.

Samtidig bemærkes, at en nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1] – også ville havde afdækket det anmeldte forhold omkring undertaget. Klagers

manglende undersøgelse betyder derfor, at han bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf.



Mulige skader
Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

For god orden skyld bemærkes, at producenten af tagpladerne anbefaler anvendelse af undertag udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikrings standarddækning.

Eftersom der ikke er købt/tegnet udvidet dækning, er der ingen grund til at vurdere, hvorvidt forholdet udgør ulovlige bygningsindretninger, som synes at være klagers advokats påstand.

Selskabet fastholder sin vurdering og henviser i øvrigt til afgørelse og klagebesvarelse.

[Skade nr. 3] - isolering

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes skade, idet der alene er 200 mm isolering over tilbygning jfr. punkt 15 i bilag 8.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at tagrum/loftrum ikke er besigtiget. Uden adgang til tagrum/loftrum kan forholdet ikke besigtiges, og derfor er der ingen anmærkning i tilstandsrapporten herom.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE
Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse
Fundament/sokkel: Sokkel mod nordvest er ikke besigtiget pga. grusdække.
Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

I henhold til punkt 4.2 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige.

Forholdet udgør ikke en dækningsberettigende skade jfr. punkt 4.2.

Samtidig bemærkes, at en nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1] – også ville have afdækket det anmeldte forhold omkring isoleringen. Klagers manglende undersøgelse betyder derfor, at han bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf.



Mulige skader
Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Eftersom der ikke er købt/tegnet udvidet dækning, er der ingen grund til at vurdere, hvorvidt forholdet udgør ulovlige bygningsindretninger, som synes at være klagers advokats påstand.

Selskabet fastholder sin vurdering og henviser i øvrigt til afgørelse og klagebesvarelse.

[Skade nr. 4] – rester af gammelt asbesttag

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes forekomst af rester af gammelt eternittag jfr. punkt 16 i bilag 8.

Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at tagrum/loftrum ikke er besigtiget. Uden adgang til tagrum/loftrum kan forholdet ikke besigtiges, og derfor er der ingen anmærkning i tilstandsrapporten herom.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod nordvest er ikke besigtiget pga. grusdække.

Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

I henhold til punkt 4.2 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige.

Forholdet udgør ikke en dækningsberettigende skade jfr. punkt 4.2.

I øvrigt er der ikke dokumentation for, at det er tale om asbestholdigt rester, herunder at dette i givet fald udgør en sundhedsrisiko i forbindelse med ophold nede i beboelsen. Forholdet opfylder på foreliggende ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb, da der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Samtidig bemærkes, at en nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1] – også ville havde afdækket det anmeldte forhold. Klagers manglende undersøgelse betyder derfor, at han bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Eftersom der ikke er købt/tegnet udvidet dækning, er der ingen grund til at vurdere, hvorvidt forholdet udgør ulovlige bygningsindretninger, som synes at være klagers advokats påstand.

Selskabet fastholder sin vurdering og henviser i øvrigt til afgørelse og klagebesvarelse.

[Skade nr. 5] – ingen dampspærre

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes, at der ikke er dampspærre i loftkonstruktion i ejendommen fra 1956 jfr. punkt 22 i bilag 8 eller tilbygningen fra 2019 jfr. punkt 18 i bilag 8.

Den bygnings sagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at tagrum/loftrum ikke er besigtiget. Uden adgang til tagrum/loftrum kan forholdet ikke besigtiges, og derfor er der ingen anmærkning i tilstandsrapporten herom.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod nordvest er ikke besigtiget pga. grusdække.

Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

I henhold til punkt 4.2 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings sagkyndige.

Forholdet udgør ikke en dækningsberettigende skade jfr. punkt 4.2.

I forhold til manglende dampspærre i loftkonstruktion for ejendommen fra 1956 kan dette ikke anses for at udgøre en skade på ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand. Opsættelse af nyt loft i 2019/2020 er vedligeholdelse og er ikke så indgribende, at forholdet skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end det, der er gældende på opførelsestidspunktet i 1956-1957.

I forhold til manglende dampspærre i loftkonstruktion for tilbygningen fra 2019 opfylder dette ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet der ikke er konstateret skade eller tegn på skade f.eks. nedbrud, råd eller usædvanlig opfugtning.

Samtidig bemærkes, at en nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1] – også ville have afdækket det anmeldte forhold. Klagers manglende undersøgelse betyder derfor, at han bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Eftersom der ikke er købt/tegnet udvidet dækning, er der ingen grund til at vurdere, hvorvidt forholdet udgør ulovlige bygningsindretninger, som synes at være klagers advokats påstand.

Selskabet fastholder sin vurdering og henviser i øvrigt til afgørelse og klagebesvarelse.

[Skade nr. 6] – rumaftræk på badeværelse

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes at rumaftræk på badeværelse ikke er færdiggjort jfr. punkt 20 i bilag 8.

Klagers advokat anfører, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Dette synes at bero på en misforståelse, idet følgende fremgår af tilstandsrapporten:

10		Aftræksrør over bruseniche mangler tæt overgang og afslutning. Der er anvendt reduktions rørstykke som normalt anvendes til afløb..	Løsningen er byggeteknisk atypisk.
----	---	---	------------------------------------

Klagers advokat henviser til SBI-anvisning 252 kapitel 1.2, hvoraf fremgår:

Vådum skal udføres efter det bygningsreglement, der gælder på opførelsestidspunktet

Da der ikke er andre oplysninger, må det lægges til grund at badeværelset/vådrummet er fra ejendommens opførelse i 1956-1957. Renovering i 2019/2020 er vedligeholdelse og er ikke så indgribende, at forholdet skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end det, der er gældende på opførelsestidspunktet i 1956-1957.

I øvrigt antages det, at udgiften til udbedring f.eks. montering af mekanisk ventilation ikke vil overstige selvriskoen – derfor er forholdet ikke dækket efter 4.16 i betingelserne.

[Skade nr. 7] - facadesystem

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes:

1. Facadesystem er afsluttet med forkert skinne jfr. punkt 24 i bilag 8.
Selskabets afgørelse for dette forhold er ikke påklaget til Ankenævnet.
2. Alle kanter og false omkring vinduerne og døre skal laves om. Pudsen er revnet, og der trænger vand ind i facaden over tid.
3. Facadesystem afsluttet forkert ved stuedør, hvor der mangler en profil, hvilket medfører revner i pudsen.
4. Sålbenke er afsluttet forkert mod facadesystem, hvilket har medført revner i pudsen, hvor frugt er trængt ind.
5. Facadesystem er afsluttet uden kantskinne og armeringsnet langs vindueslysninger, hvilket har medført revner i pudsen.
6. Der er ikke anvendt det korrekte armeringsnet i facadepudsen ved alle vinduer, hvilket medfører revner i pudsen.

Forholdene 2-6 omhandler alle revner i facadepudsen. I tilstandsrapporten omtales revner i facadepuds ikke, men af tilstandsrapporten fremgår:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er registreret fugtopsugning nederst i efterisolerede ydervægge. Afdækningsprofil nederst på ydervægge er monteret udenpå pudset overflade, hvilket bevirker at vand vand trænger bag afdækningsprofil.	Fugt kan derfor suges op i vægkonstruktionen, hvilket kan medføre fugtrelaterede følgeskader i ydervæggen.	-
2		Der er ikke udført facadepuds i område bag gasskab mod nord. oprindelige murstensskaller er synlige..	-	-

Fugtrelaterende følgeskader i ydervæggen vil formentlig være revne i facadepudsen, men revner i facadepudsen kan også skyldes andre årsager, idet pudsen er porøst og kan derfor let revne mv, hvorfor facadepudsen kræver løbende vedligeholdelse.

Der er ikke konstateret skade eller tegn på skade. På foreliggende er det selskabets opfattelse, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb **ikke** er opfyldt.

Samtidig bemærkes, at selskabet er **ikke** enig i,

at facadesystem afsluttet forkert ved stuedør – som anført under punkt 3. På foreliggende er det selskabets opfattelse, at afslutningen ved stuedør ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen jfr. ovenfor.

at sålbænke er afsluttet forkert mod facadesystem – som anført under punkt 4. Hvis forholdet udgør en skade, er det selskabets vurdering, at forholdet kan afhjælpes ved en simpel fugning i overgangen mellem sålbænk og facadepuds. Omkostningerne i den forbindelse skønnes ikke at overstige selvriskoen og derfor er forholdet ikke dækket efter 4.16 i betingelserne.

at facadesystem er afsluttet forkert ved vinduerne - som anført under punkt 5. Det forhold, at der ved vinduerne ikke er en kantskinne, udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen. Om der er eller ikke er armeringsnet langs vindueslysninger, anser selskabet som uafklaret, men uanset udgør dette ikke i sig selv en skade på ejerskifteforsikringen. På foreliggende er det selskabets opfattelse, at afslutningen ved vinduerne ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen jfr. ovenfor.

at der er ikke anvendt det korrekte armeringsnet i facadepudsen ved alle vinduer – som anført under punkt 6. Anvendelse af ikke korrekt armeringsnet i facadepudsen ved alle vinduer udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen jfr. ovenfor.

Endvidere bemærkes, at der i rapporten over fejl og mangler ikke er nærmere begrundelse for at der angiveligt er disse mangler ved facadesystemet.

Eftersom revnerne i facadepudsen ikke er omtalt i tilstandsrapporten, må det antages, at disse ikke har været til stede i forbindelse med besigtigelse af ejendommen til brug for udfærdigelse af tilstandsrapporten. På foreliggende er det selskabets opfattelse, at revnerne i facadepudsen hører under almindelig vedligeholdelse.

Hvis klager måtte mene, at revner i facadepudsen burde være omtalt i tilstandsrapporten. Har klager mulighed for at klage over fejl i tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for bygningssagkyndige, som har kompetencen til behandling af klager over en tilstandsrapport.

[Skade nr. 8] – krybekælder

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes, at den oprindelige ejendom fra 1956-1957 er opført med krybekælder og tilsyneladende med begrænset ventilation.

Af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten fremgår:

8.6	Er der krybekælder?	Nej
-----	---------------------	-----

Ellers er der ingen oplysninger i tilstandsrapporten.

Af opdateret rapporten over fejl og mangler (bilag 9) fremgår:

Der er kun registeret en ventilationsrist i fundamentet, som er delvist dækket af facadeisoleringen.

Hvis facadeisoleringen er sket i ejendommens sælgers ejertid, må det antages, at sælger burde være bekendt med, at der er krybekælder. Ejendommens sælger køber ejendommen i 2019, hvorfor klager opfordres til at fremlægge tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med dette køb med henblik på at afklare om, der var oplysning om krybekælder i denne tilstandsrapport.

Endvidere opfordres klager til at oplyse, hvor denne ventilationsrist er placeret og om denne nu er fritlagt.

Af opdateret rapporten over fejl og mangler (bilag 9) fremgår:

Under betondækket ligger der forskallingsbrædder som hviler af på bærelister der er sømmet ind i bjælkerne. Pga. Konstruktionen vil bjælker og brædder over tid nedbrydes og dækker vil sætte sig.

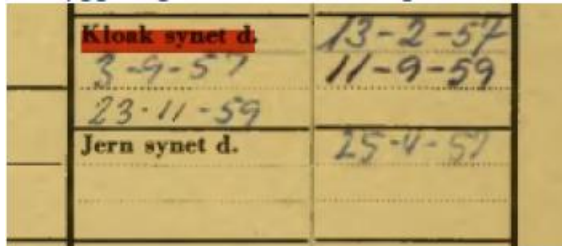
Der er ikke konstateret skade eller tegn på skade, og selskabets taksator vurderer, at afhjælpning kan ske ved at genetablere ventilationen i krybekælder ved etablering af såkaldte 'svanehalse'. En anden mulig løsning vil være at finde og fritlægge de tidligere ventilationsrister.

Med henvisning til taksatorens mail af 29. november 2022 (bilag 10) til klagers advokat afventer dette forhold, at klager eller dennes advokat vender tilbage.

[Skade nr. 9] – kloakinstallation

Som tidligere anført er der ikke oplysninger om, at sælger har foretaget ændringer af ejendommens oprindelige kloakforhold.

Af byggesagen fra 1956 fremgår:



Klagers advokat henviser til punkt 3.1.4 i betingelser, hvoraf fremgår

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

Allerede fordi lovliggørelse af kloakinstallation ikke er omfattet af forsikringsdækning efter punkt 3.1.4 i betingelserne, udgør forholdet ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringens standarddækning.

Eftersom der ikke er købt/tegnet udvidet dækning, er der ingen grund til at vurdere, hvorvidt forholdet er omfattet af punkt 17.1 ulovlige bygningsindretninger og/eller punkt 17.4 lovliggørelse af kloak- og stikledning.

På foreliggende udgør det anmeldte forhold ikke en skade på ejerskifteforsikringen.

Klagers advokat oplyser, at der i december 2022 blev konstateret et brud på koldvandsledningen i krybekælderen.

Klager **opfordres** til at oplyse om skaden er anmeldt til husforsikringen.

[Skade nr. 10] – manglende gulvvarme i badeværelse

Klager får udarbejdet en rapport over fejl og mangler i løbet af sommeren 2022 (bilag 8) og på baggrund af heraf anmeldes, at der efter overtagelsen konstateres, at der ikke er gulvvarme på badeværelset, selvom der i salgsmaterialer fremgår at der er gulvvarme i hele huset.

Ifølge klagers advokat udgør manglende gulvvarme i badeværelset en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet gulvvarmen er en manglende bygningsdel i forhold til salgsmaterialet.

Ukorrekte oplysninger i salgsmaterialet udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Derimod kan ejendomsmægleren være ansvarlig for ukorrekte oplysninger i salgsmaterialet. Klager opfordres til at oplyse, om der er rettet henvendelse til ejendomsmægler og/eller sælger.

Selvbyg

Idet der af oplysningerne i tilstandsrapporten fremgår, at der er tale om selvbyg, har klager inden købet af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen været bekendt med, at det udførte ar-

bejde ikke er lavet af håndværkere, hvorfor arbejdet ikke kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Som køber af en ejendom har klager en undersøgelsespligt – også når der tegnes en ejerskifteforsikring. Klager kunne inden købet have foretaget nærmere undersøgelse og derved have afdækket fejl og mangler ved det udførte arbejde.

Advokatudgift

Selskabet mener ikke, at der er grundlag for at erstatte klagers udgift til advokatbistand - allerede fordi advokatstand ikke er nødvendig for sagens behandling.

Vurdering

Inden købet af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er klager bekendt med ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, at tagrum/loftrum ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige som følge af manglende adgangsmulighed.

Efter overtagelsen åbner klager selv op, hvorefter der er adgang til tagrum/loftrum. Herefter konstaterer og anmelder klager en del skader/forhold, som udspringer af den bygningssagkyndige ikke har kunne foretage besigtigelse af tagrum/loftrum.

Samtidig er det selskabets opfattelse, at disse skader/forhold ville være blevet afdækket/konstateret, hvis klager havde foretaget en nærmere undersøgelse af taget ud fra oplysningen i tilstandsrapporten. Klagers manglende undersøgelse betyder derfor, at han bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf.

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager som kravstiller der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade og herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse,

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet – i hvert fald ikke på foreliggende."

Klagernes advokat har i brev af 9/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2. PÅSTANDE

Klagernes påstande er,

at ETU Forsikring A/S pålægges at anerkende dækning for nedenstående klagepunkter samt,

at ETU Forsikring A/S pålægges at dække klagernes udgifter til advokat forud for sagens anlæggelse ved Ankenævnet for Forsikring,

at ETU Forsikring A/S pålægges at dække klagernes udgifter til advokat under sagens behandling ved Ankenævnet for Forsikring.

3. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

Bemærkninger til ETU's 1. indlæg:

3.1 Vedrørende ETU's forudsætninger for deres sagsbehandling

3.1.1 Det er notorisk ikke korrekt, når ETU – endda som det allerførste – i sit 1. indlæg skriver, at en ejerskifteforsikring med standarddækning '... omfatter ikke ulovlige bygningsindretninger...'.

I bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring fremgår det af § 1, nr. 1, at en ejerskifteforsikring som minimum skal have en dækning svarende til bilag 1 til bekendtgørelsen.

Af bilag 1 til bekendtgørelsen fremgår det af pkt. 2), at
'Forsikringen dækker:

a) Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. ...' (Mine understregninger).

Det samme fremgår af ETU's forsikringsbetingelser, jf. bilag 4, pkt. 3.1.4 og 3.1.6.

3.1.2 ETU anfører på s. 2 øverst, at 'Ombygningen/renoveringen i 2019 af den oprindelige ejendom kan ikke på det foreliggende anses for en efter Byggelovens § 2, stk.1 litra b væsentlig ombygning eller anden foranstaltning, der bevirker, at nyere regler end de, der var gældende på opførelsestidspunktet i 1956-1957.'

Også dette udsagn er åbenbart forkert. I det omfang, der laves nye bygningsindretninger som f.eks. VVS, el, tag mv., så er det de regler, der gælder for tidspunktet for udførelsen af den nye bygningsindretning, der finder anvendes og altså ikke de regler, der gjaldt, da huset blev opført.

Udover at dette forekommer ret indlysende, så kan man også forvisse sig derom, ved blot at læse Karnov-noten til byggelovens § 2, stk. 1 litra b, hvor der står, at
'Ved ombygninger og andre bygningsforandringer skal de bestemmelser i byggelov og bygningsreglementer, som er væsentlige i forhold til forandringerne, overholdes. Ved indretning af en eksisterende tagetage til beboelse skal f.eks. flugtvejsforholdene i den eksisterende bygning ændres i overensstemmelse med nugældende krav, mens f.eks. gældende rumhøjdekrav ikke kan bringes i anvendelse på de underliggende etager. Ved ombygninger, der er så indgribende, at der i virkeligheden skabes en i alle væsentlige henseender ny bebyggelse, medfører væsentlighedskriteriet, at loven finder anvendelse i fuldt omfang.'

3.1.3 ETU anfører videre på side 2, at 'Ombygningen/renoveringen og tilbygningen er udført af ejendommens tidligere ejer og med formodning om, at det er selvbyg jfr. tilstandsrapportens sælgeroplysninger'.

ETU's postulat om selvbyg er i direkte modstrid med de afsnit fra tilstandsrapporten, som ETU henviser til, da der i disse afsnit netop ikke er anført, at arbejdet er udført som selvbyg.

3.1.4 Det må desværre konkluderes, at ETU tager fejl vedrørende alle væsentlige forudsætninger, som er lagt til grund for deres sagsbehandling.

3.2 Vedrørende ETU's bemærkninger til de enkelte klagepunkter

Der henvises overordnet til bemærkningerne i klagen, som i det hele fastholdes. ETU's bemærkninger til Ankenævnet giver dog anledning til at supplere klagen med følgende:

3.2.1 Tag mod syd på den nye tilbygning ([skade nr. 1])

Pkt. 5 i tilstandsrapporten, som ETU henviser til, vedrører ikke den fejlagtige montering af tagpladerne.

Klager gør ikke gældende, at ETU skal dække, fordi der er tale om en ulovlig bygningsindretning, men fordi der er skade på bygningen og/eller nærliggende risiko for skade, jf. bilag 4 pkt. 3.1.1 og 3.1.2.

3.3 Undertag ([skade nr. 2])

Det er underlødigt argumentation ETU fremkommer med, når ETU gør gældende, at adgangen til tagrummet skulle være gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige.

Det fremgår direkte af sidste linje på s. 8 i tilstandsrapporten, at 'Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige'.

Årsagen til, at den bygningssagkyndige ikke kunne komme op i loftrummet var, at der i forbindelse med tidligere ejers renovering af ejendommen, var blevet lukket af til loftrummet, således der ikke længere var en adgangsvej. Klagers rådgiver [klagerens entreprenør og kloakmester] måtte derfor skære hul i loftet for at få adgang.

Den bygningssagkyndiges manglende besigtigelse er derfor ikke en valid afvisningsgrund.

3.4 Manglende isolering ([skade nr. 3])

Vedrørende den bygningssagkyndiges manglende besigtigelse af loftrummet henvises til bemærkningerne under pkt. 3.3.

Det er ikke en valid afvisningsgrund, at man muligvis kunne have afklaret forholdet, hvis andre punkter i tilstandsrapporten var blevet undersøgt nærmere.

3.5 Rester af asbesttag på loft ([skade nr. 4])

Vedrørende den bygningssagkyndiges manglende besigtigelse af loftrummet henvises til bemærkningerne under pkt. 3.3.

Det er noteret, at ETU nu bestrider, at der er tale om asbestholdige rester. Klagerne har derfor indhentet en rapport fra Dansk Miljøanalyse, der fastslår at det materiale, der ligger på loftet i ejendommen er asbestholdigt. Rapporten fremlægges som bilag 17.

Det er ikke en valid afvisningsgrund, at man muligvis kunne have afklaret forholdet, hvis andre punkter i tilstandsrapporten var blevet undersøgt nærmere.

3.6 Manglende dampspærre ([skade nr. 5])

Vedrørende den bygningssagkyndiges manglende besigtigelse af loftrummet henvises til bemærkningerne under pkt. 3.3.

På den eksisterende bygning blev der opsat gipsloft med spots udenpå det oprindelige pudsede loft. Dette medfører efter klagers opfattelse krav om, at der skal opsættes dampspærre iht. BR18, da det oprindelige pudsede loft derefter ikke længere var tæt – konstruktionen var dermed væsentligt ændret.

Det er ikke en valid afvisningsgrund, at man muligvis kunne have afklaret forholdet, hvis andre punkter i tilstandsrapporten var blevet undersøgt nærmere.

3.7 Rumaftæk på badeværelse er ikke færdiggjort ([skade nr. 6])

ETU har ikke godtgjort, at skaden ikke overstiger selvriskoen.

Klagers tekniske rådgiver skønner, at udbedringsudgiften er 15.000 + moms, jf. bilag 9, pkt. 20.

3.8 Facadesystem ([skade nr. 7])

ETU har ikke noget grundlag for at afvise klagers tekniske rådgivers vurdering af forholdene. Klager ser ingen anledning til at klage over den bygningssagkyndige for forhold, som bør være dækket på ejerskifteforsikringen.

3.9 Krybekælderens utilgængelighed og begrænset ventileret ([skade nr. 8])

Facadeisoleringen og krybekælderens utilgængelighed er ikke lavet i klagerens ejertid, og må derfor notorisk være fra før klagerne overtog ejendommen og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen. Hvad sælger har anført derom i tilstandsrapporten, kan ikke ændre herved. Tidligere tilstandsrapport fremlægges som bilag 18.

I forhold til ETU's opfordring i svarskriftet, kan det oplyses, at ventilationsristen er placeret til højre for indgangsdøren. Risten er delvis dækket, og den er ikke fritlagt, da der i så fald skal skæres hul i facaden, hvilket vil medføre en ret betydelig udgift, hvis det skal afsluttes korrekt.

Vedrørende de oplysninger, som ETU efterspørger i bilag 10, kan det oplyses, at det er korrekt, at krybekælderens dækning er under et betonstøbt dæk – klagerne anser dog risikoen for dettes sammenbrud som værende ret alvorlig.

Det er formentlig korrekt, at der kan etableres ventilation med svanehalse. Det vil dog kræve en ingeniørberegning for at klarlægge, hvor store kravene er til ventilation i ejendommen.

3.10 Kloakinstallation ([skade nr. 9])

ETU mangler tilsyneladende kendskab til den basale dækning på ejerskifteforsikringen for så vidt angår sanitetsinstallationer. Det kan derfor oplyses, at denne dækning fremgår af bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring, hvor det af § 1, nr. 1 fremgår, at en ejerskifteforsikring som minimum skal have en dækning svarende til bilag 1 til bekendtgørelsen.

Af bilag 1 til bekendtgørelsen fremgår det af pkt. 2), at
'Forsikringen dækker:

...

b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.'

Dækningen er uddybet i LFF nr. 89 af 2010-12-02 (Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.), pkt. 4.1.3.3, hvoraf fremgår, at 'Den foreslåede dækning vil omfatte varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament. Den foreslåede dækning vil derimod ikke omfatte f.eks. kloakker uden for det angivne område (det vil sige kloakker uden for bygningens fundament).'

Kloakker indenfor fundament er således dækket.

3.11 Manglende gulvvarme i badeværelse ([skade nr. 10])

Klager har kørt retssag mod sælger og fået dom over denne, der fremlægges som bilag 19. Sælger har imidlertid ikke nogen penge, og klager har derfor ikke fået nogen betaling fra sælger.

I det omfang klager får medhold i kravene mod ETU vil ETU få transport i klagers krav mod sælger.

3.12 Advokatomkostninger

Henset til at jeg har skulle bruge temmelig meget tid på at rette ETU's fejlagtige udlægninger af dækningsomfanget på deres ejerskifteforsikring, så skal jeg anmode om, at min klients advokatudgifter til ankenævns sagen også erstattes af ETU. Det beløber sig pt. til 13 advokattimer svarende til 39.000 kr. inkl. moms.

Faktura for den første del af sagen ved Ankenævnet fremlægges som bilag 20. Der er herudover påløbet yderligere 4 timer, der endnu ikke er faktureret."

Selskabet har i brev af 28/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Selskabet skal beklage misforståelsen i forhold til 'ulovlige bygningsindretninger', idet ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse af VVS-installationer jfr. punkt 3.1.4 i betingelserne.

Ombygningen/renoveringen i 2019

Selskabet fastholder som udgangspunkt, at Bygningsreglementet 2018 alene skal være opfyldt i forhold til opførelse af tilbygning på ejendommen, idet tilbygningen udgør ifølge byggeansøgningen værelse og stue – uden ændring af tidligere kloakforhold VVS-installationer.

Selskabet er enig i, at Bygningsreglementet 2018 finder anvendelse ved ombygninger, der er så indgribende, at der i virkeligheden skabes en i alle væsentlige henseender ny bebyggelse. Det er som tidligere anført selskabets opfattelse at ombygningen/renoveringen i 2019 af den oprindelige ejendom ikke på det foreliggende kan anses for en efter Byggelovens § 2, stk. 1, litra b væsentlig ombygning eller anden foranstaltning, der bevirker, at nyere regler end de, der var gældende på opførelsestidspunktet i 1956-1957.

Selvbyg - Tilstandsrapporten for ejendommen

Selskabet fastholder formodningen om, at det er tale om selvbyg udført af ejendommens tidligere ejer – uanset at det af tilstandsrapporten ikke fremgår klart, at arbejdet er udført som selvbyg.

Det er selskabets opfattelse, at denne uklarhed burde være undersøgt nærmere inden køb af ejendommen.

Klager opfordres til at fremlægge korrespondancen med sælger/dennes ejendomsmægler i forbindelse med handlen.

I øvrigt henvises der til byggesagen fra 2019 (bilag B), hvoraf ikke fremgår, at tegning mv. er udført af håndværker.

[Skade nr. 1] – tag mod syd på den nye tilbygning.

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning efter punkt 4.1 i betingelserne.

[Skade nr. 2] - undertag

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning efter punkt 4.2 i betingelserne.

Den bygningssagkyndige manglende besigtigelse er en valid afvisningsgrund.

Som tidligere anført ville en nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1] – havde afdækket det anmeldte forhold omkring undertaget. betyder derfor, at han bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf.

I øvrigt skal ejerskifteforsikringens skadesbegreb være opfyldt, og det er ikke tilstrækkeligt, at producenten af tagpladerne anbefaler anvendelse af undertag.

[Skade nr. 3] - isolering

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning efter punkt 4.2 i betingelserne.

Den bygningssagkyndige manglende besigtigelse er en valid afvisningsgrund.

Klagers manglende nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1] – ville have afdækket det anmeldte forhold og derfor bærer klager risikoen for skader og konsekvenserne heraf.

Selskabets taksator har ikke konstateret skader som følge af den manglende isolering, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

[Skade nr. 4] – rester af gammelt asbesttag

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning.

Den bygningssagkyndige manglende besigtigelse er en valid afvisningsgrund.

Ifølge rapport fra Dansk Miljøanalyse (bilag 17) er der tale om asbestholdigt rester. Dette giver dog ikke anledning til en ny vurdering, da klager ikke har dokumenteret at disse asbestholdigt rester i loftrummet udgør en sundhedsrisiko i forbindelse med ophold nede i beboelsen. Forholdet opfylder på foreliggende ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb, da der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet henviser til kendelse 99523.

30.08.2023	 99523	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, forurening, nærliggende risiko for skade, tag	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Selskab medhold
Klager over afslag på dækning. Det forsikrede sommerhus var opført i 1927 og havde saddeltag. I 2015 fik tidligere ejer eternitbølgetaget med asbest rensat og overmalet, og enkelte beskadigede tagplader blev udskiftet. Klager overtog sommerhuset den 8/3 2021. Efter overtagelsen ændrede klager adgangsvejen til loftsrummet - der bestod af en fastskruet loftsplade - til en loftslem med stige. Klager konstaterede noget "hvidt støv" i loftsrummet og fik foretaget en asbestanalyse, der viste asbestfibre. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at de konstaterede asbestforekomster var afsondret fra beboelsen, og at ejerskifteforsikringen ikke dækkede klagers individuelle ønsker om at kunne bruge loftsrummet. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at asbesten i loftsrummet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kunne derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Selskab medhold.					

I øvrigt fastholder selskabet, at klager bærer risikoen for skader og konsekvenserne heraf, eftersom det anmeldte forhold ville have afdækket, hvis klager havde foretaget nærmere undersøgelse af punkt 5 i tilstandsrapport – omtalt under [skade nr. 1].

[Skade nr. 5] – ingen dampspærre

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning.

Klagers advokat anfører, at opsætningen af gipsloft udenpå det oprindelige pudsede loft i den oprindelig ejendom fra 1956 er en væsentlig ændring af konstruktion, hvorfor Bygningsreglementet 2018s krav om dampspærre skal finde anvendelse.

Selskabet fastholder, at opsættelse af nyt loft i 2019/2020 er vedligeholdelse og er ikke så indgribende, at forholdet skal bedømmes efter nyere bygningsreglement end det, der er gældende på opførelsestidspunktet i 1956-1957. Ved opsættelse af nyt loft i ejendommen fra 1956 skabes der i virkeligheden ikke en i alle væsentlige henseender ny bebyggelse, hvorfor kravene i Bygningsreglementet 2018 ikke skal opfyldes.

Endvidere bemærkes, at klager ikke har købt udvidet dækning, hvorfor punkt 17 i betingelserne ikke finder anvendelse.

[Skade nr. 6] – rumaftræk på badeværelse

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning.

Som tidligere anført er, forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jfr. punkt 4.1 i betingelserne.

Endvidere bemærkes, at klager ikke har købt udvidet dækning, hvorfor punkt 17 i betingelserne ikke finder anvendelse.

Allerede fordi det ikke er tale om en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, er udbedringsmetode ikke afklaret, hvorfor udbedringsudgiften heller ikke er opgjort. Af klagers byggeteknisk vurdering fremgår ikke, hvorledes forholdet kan udbedres, hvorfor grundlaget for skønnet over udbedringsudgiften er ukendt.

I øvrigt bemærkes, at klager som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper har bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

[Skade nr. 7] - facadesystem

Selskabet fastholder sin vurdering med afvisning.

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, og i så fald også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Inden købet af ejendommen og forsikringen er klager på baggrund af oplysning i tilstandsrapporten bekendt med risiko for fugtrelaterede følgeskader ved facadesystemet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold omtalt i tilstandsrapporten, ligesom ejerskifteforsikringen ikke dækker skade som følge af manglende vedligeholdelse.

En pudset facade kræver ekstra vedligeholdelsesarbejde, som påhviler klager som husejer.

Eftersom revnerne i facadepudsen ikke er omtalt i tilstandsrapporten, må det antages, at disse ikke har været til stede i forbindelse med besigtigelse af ejendommen den 12. marts 2021 til brug for udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Ankenævnet kan lægge til grund, at husets pudset facade stammer fra 2019, hvorfor revnerne i facadepudsen med overvejende sandsynlighed burde have været til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse den 12. marts 2021, hvis revnerne i facadepudsen skulle kunne henføres til forhold ved husets facade, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

På foreliggende er det fortsat selskabets opfattelse, at revnerne i facadepudsen hører under almindelig vedligeholdelse, idet selskabet igen bemærker i forhold til

at facadesystem afsluttet forkert ved stuedør – på foreliggende er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen.

at sålbænke er afsluttet forkert mod facadesystem – på foreliggende er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen, bl.a. med henvisning til at der ikke ses revner i pudset omkring sålbænken.

Hvis forholdet udgør en skade, er det selskabets vurdering, at forholdet kan afhjælpes ved en simpel fugning i overgangen mellem sålbænk og facadepuds. Omkostningerne i den forbindelse skønnes ikke at overstige selvriskoen og derfor er forholdet ikke dækket efter 4.16 i betingelserne.

at facadesystem er afsluttet forkert ved vinduerne. Det forhold, at der ved vinduerne ikke er en kantskinne, udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen. Om der er eller ikke er armeringsnet langs vindueslysninger, anser selskabet som uafklaret, men uanset udgør dette ikke i sig selv en skade på ejerskifteforsikringen. På foreliggende er det selskabets opfattelse, at afslutningen ved vinduerne ikke udgør en skade på ejerskifteforsikringen bl.a. med henvisning til at der ikke ses revner i pudset omkring alle vinduer.

at der er ikke anvendt det korrekte armeringsnet i facadepudsen ved alle vinduer. Anvendelse af ikke korrekt armeringsnet i facadepudsen ved alle vinduer udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen bl.a. med henvisning til at der ikke ses revner i pudset omkring alle vinduer.

Som anført er det klager der har bevisbyrden for en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Klager har mulighed for at løfte denne bevisbyrde, hvis en kendelse fra Disciplinær- og klagenævnet for bygningssagkyndige giver klager medhold i at der er fejl i tilstandsrapporten.

[Skade nr. 8] – krybekælder

På baggrund af [den tidligere tilstandsrapport] (bilag 18) kan Ankenævnet lægge til grund, at der under den oprindelige ejendom fra 1956 er krybekælder.

Idet både sælger og den bygningssagkyndig, der udarbejdede tilstandsrapporten ... (bilag 1) som er grundlag for den tegnede ejerskifteforsikring, har haft kendskab til oplysningerne i [den tidligere tilstandsrapport] (bilag 18) er der ikke tvivl om, at både sælger og den bygningssagkyndige kan holdes ansvarlig for manglende oplysning af krybekælder under den oprindelige ejendom.

I forhold til ejerskifteforsikringen afventer taksatoren fortsat nærmere oplysninger fra klager eller dennes advokat jfr. taksatorens mail af 29. november 2022 (bilag 10) til klagers advokat. I forbindelse med den byggetekniske undersøgelse udført i sommer og efterår 2022 (bilag 9) er der ikke konstateret skade eller tegn på skade, og selskabets taksator vurderer, at afhjælpning kan ske ved at genetablere ventilationen i krybekælder ved etablering af såkaldte 'svane halse' – eller ved at finde og fritlægge de tidligere ventilationsrister.

Selskabet har noteret, at klager i over 1 år har været bekendt med begrænset ventilation af krybekælderen og risikoen for skade som følge heraf jfr. bilag 9. Med andre ord har klager ikke opfyldt sin tabsbegrænsningspligt, hvilket kan få betydning for skadesomfanget.

Oplysningerne fra klagers advokat er videregivet til taksator, der nu kan færdig behandle det anmeldte forhold.

[Skade nr. 9] – kloakinstallation

Selskabet er bekendt med minimumsdækningen i henhold til bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012, herunder bilag 1 punkt 2, som bl.a. omhandler sanitetsinstallationer/VVS-installationer.

Selskabet gør opmærksom på, at VVS-installationer ikke er samme som kloakinstallation, og at der er tale om 2 forskellige autorisationer. Klagers advokat mener, at kloakker indenfor fundament er dækket med henvisning til lovforslaget angiver 'f.eks. *kloakker uden for det angivne område (det vil sige kloakker uden for bygningens fundament)*'. Hvorvidt lovgiver ikke er opmærksom på forskellen mellem VVS-installationer og kloakinstallation skal være usagt, men minimumsdækningen omhandler sanitetsinstallationer/VVS-installationer.

Det vil være op til Ankenævnet at tage stilling til om kloakinstallation er omfattet af ejerskifteforsikringen og herefter om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Selskabet henviser til klagers dom over sælger (bilag 19), hvoraf fremgår:

Sælger tilpligtes at betale erstatning til [klagerne] for udgifter til lovliggørelse af kloakken på ejendommen beliggende

Dette betyder samtidig, at sælger ikke er ansvarsfri i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv, selvom der er tegnet ejerskifteforsikring. Ankenævnet kan af den grund ikke anse forholdet som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. punkt 4.4 i betingelserne.

En forudsætning for at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen er, at der foreligger ulovligt forhold på opførelstidspunktet.

Det synes at være klagers opfattelse, at der i forbindelse med renoveringen/ombygning i 2019 er udført uautoriserede ændringer af ejendommens oprindelige kloakinstallation. Idet der ikke ses at være dokumentation for, at der er foretaget ændringer af ejendommens oprindelige kloakinstallation og i givet fald at arbejdet er udført uden autorisation, udgør det anmeldte forhold ikke en skade på ejerskifteforsikringen.

[Skade nr. 10] – manglende gulvvarme i badeværelse

Klagers advokat har oplyst, at klager har fået dom over sælger for dette forhold.

Dette betyder samtidig, at sælger ikke er ansvarsfri i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv, selvom der er tegnet ejerskifteforsikring. Ankenævnet kan af den grund ikke anse forholdet som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – uanset sælgers manglende betalingsevne.

Advokatudgift

Selskabet mener fortsat ikke, at der er grundlag for at erstatte klagers udgifter til advokatbistand – hverken hel eller delvis.

Idet advokatstand ikke er nødvendig for sagens behandling – og advokatudgifter i forbindelse med behandling af sagen i Ankenævnet som udgangspunkt ikke kan kræves dækket af selskabet.

I øvrigt bemærkes, at fakturaen (bilag 20) indeholder gebyret til Ankenævnet."

Klagernes advokat har i brev af 7/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"2. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

Bemærkninger til ETU's 2. indlæg:

2.1 Vedrørende 'selvbyg'

ETU's anbringende om 'selvbyg' er grebet ud af den blå luft. ETU har intet bevis ført for, at sælgeren, der så vidt vides er enlig mor og uddannet jurist, skulle have udført selvbyg på ejendommen.

Som bilag 21 fremlægges klagers korrespondance med ejendomsmægleren, der ikke overraskende heller ikke indeholder oplysninger om selvbyg. Klager har ikke korresponderet med sælger selv.

2.2 Tag mod syd på den nye tilbygning ([skade nr. 1])

Ikke yderligere bemærkninger.

2.3 Undertag ([skade nr. 2])

Som bilag 22 fremlægges rapport fra klagers tekniske rådgiver [klagerens entreprenør og kloakmester], hvoraf det fremgår, at der nu er sket en voldsom opfugtning af etageadskillelsen/loftkonstruktionen samt, at årsagen dertil er det manglende undertag, der medfører, at kondens fra tagpladerne drypper ned på isoleringen og derfra trænger ned i loftkonstruktionen.

Årsagen til, at der kommer så meget kondens på tagpladerne er, at fugtig/varm luft fra boligen trænger op gennem etageadskillelsen og kondenserer, når den rammer det kolde tag.

Herunder er indsat uddrag fra SBI 273 – Tage, hvori det tydeligt er beskrevet, at man ved renovering af ældre huse skal være opmærksom på kondens, og derfor bør der etableres undertag. Hvis undertaget undlades, skal der være kondensabsorberende underside på tagpladerne, hvilket der ikke er i denne sag, ligesom der ikke er etableret dampspærre.

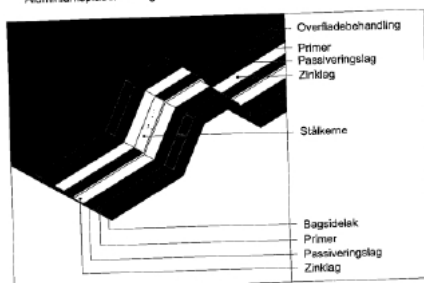
serede plader, hvor zinklaget er tiftet aluminium for at forbedre korrosionsbeskyttelsen (aluzink). Der findes også rustfri stålplader, som kan anvendes ubehandledes.

For stålplader er kvaliteten af overfladebehandlingen afgørende for pladerens levetid.

Overfladebehandlingen er typisk polyester eller andre vejrbestandige materialer, fx PVF₂, PVC eller PUR.

Aluminiumplader kan overfladebehandles som stålplader, men kan også anvendes uden overfladebehandling, idet der dannes et tyndt lag aluminiumoxid (Al₂O₃), som beskytter overfladen. Anvendelse af ubehandlede aluminiumplader forudsætter, at kvaliteten er egnet til fri eksponering, og at der ikke optræder galvanisk korrosion, fx på grund af fastgørelse med uegnede materialer.

Aluminiumplader kan også overfladebehandles ved anodisering (elektrolyse).



FIGUR 94. Eksempel på typisk opbygning af overfladebehandling på stålplade til tagdækning.

5.5.2 Opbygning af metalpladetage

Tage udført med tagdækning af præfabrikerede metalplader kan anvendes ved forholdsvis små hældninger. Mekaniske samlinger i metalpladetage, fx udført som overlapsamlinger, er dog ikke tætte for vandtryk, og mindstehældningen for sådanne tage er derfor noget større end for tagmembraner. Hældningen for profilerede (korrugerede) stålplader vil fx ofte være 10-15°. Ved mindre hældninger – ned til ca. 5° – er det nødvendigt at anvende tætningsmidler i samlingerne og/eller undertag.

Nogle leverandører, fx af aluminiumplader, der er fælsset på stedet, og klib-

fæls-plader med præfabrikeret fæls-løsning, tillader hældninger helt ned til 3°. Så små hældninger forudsætter, at der træffes særlige foranstaltninger, og at leverandørens forskrifter følges nøje.

Ved lav hældning anvendes struktureret skillelag under alu-plader, hvis de ligger på plader eller hårdt varmsolering.

For metalpladetage forekommer der ofte kondens på undersiden på grund af kraftig afkøling af tagfladen ved udsstråling til rummet om natten. Metalpladetage bør derfor normalt udføres med undertage, som kan optage kondensdråber. Undertaget tjener desuden som ekstra sikkerhed mod indtrængning af vand gennem pladesamlinger mv. Undertag bør ikke udelades ved renovering af ældre huse, hvor lufttæthed/dampspærrens tætheds er usikket.

Hvis undertaget udelades, skal der anvendes plader med kondensabsorberende underside (kondensfang), men disse har dog begrænset sugeløbe og kan ikke klare store fugtbelastninger. Kondensfang på undersiden findes i form af filt eller absorberende maling. Filt kan optage op til ca. 1 kg kondensvand pr. m², mens absorberende maling kan optage op til ca. 0,5 kg/m², hvilket gør det muligt at anvende pladerne uden undertag i fugtbelastningsklasserne 1 og 2, dvs. over forholdsvis tørre rum, se afsnit 1.2. Ventilerede og uventilerede konstruktioner.

Metalplader kan medføre lydgener fra regn og hagl, hvilket skal vurderes i hvert tilfælde. Nogle profilerede plader kan fæls med lyddæmpning på undersiden og giver derfor mindre lydgener.

På grund af metallernes forholdsvis store temperaturbevægelser skal det sikres, at der tages hensyn til termiske deformationer ved monteringen.

En tagdækning med præfabrikerede, profilerede metalplader oplægges på en bærende konstruktion af træspær eller åse.

Udover selve metalpladerne indgår følgende elementer i en tagdækning med metalplader:

- Eventuelt undertag
- Eventuelt afstandslister – hvis der er anvendt undertag
- Lægter eller åse
- Skrue til fastgørelse og eventuelt tætningsmiddel
- Trædesikkert underlag – hvis der er behov for det.

Tage med tagdækning af metalplader skal ventileres i henhold til gældende retningslinjer, jf. afsnit 2.3, Ventilation af tage. Normalt udføres ventilation ved taglod med åbninger med lagt insekt-/fuglegitter og ved kip med enten hæfter eller rygningsskninger med integrerede ventilationsløsninger.

Retningslinjer vedrørende brug af undertag er beskrevet i afsnit 3, Undertag.

Der er derfor tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

2.4 Manglende isolering ([skade nr. 3])

Ikke yderligere bemærkninger.

2.5 Rester af asbesttag på loft ([skade nr. 4])

Klagerne har nu fået en rapport vedrørende asbest i beboelsen, der fastslår, at der ikke er trængt asbest ned i beboelsen. Det ændrer dog ikke på, at der er asbest i loftsrummet, som ETU skal betale for bliver fjernet.

2.6 Manglende dampspærre ([skade nr. 5])

Ikke yderligere bemærkninger.

2.7 Rumaftæk på badeværelse er ikke færdiggjort ([skade nr. 6])

Ikke yderligere bemærkninger.

2.8 Facadesystem ([skade nr. 7])

Ikke yderligere bemærkninger.

2.9 Krybekælderen er utilgængelig og er begrænset ventileret ([skade nr. 8])

ETU har fået de oplysninger, de har efterspurgt, uden det dog har givet ETU anledning til at gøre yderligere.

Det bestrides, at klager ikke har overholdt sin tabsbegrænsningspligt.

2.10 Kloakinstallation ([skade nr. 9])

I forhold til ETU's indsigelse om, at *'der ikke ses at være dokumentation for, at der er foretaget ændringer af ejendommens oprindelige kloakinstallation og i givet fald at arbejdet er udført uden autorisation'* bemærkes, at ejendommen er fra 1957, hvor man ikke brugte plasticrør til kloakering/vvs, som der nu er anvendt. Der er allerede derfor sikker dokumentation for, at der er ændret ved *'ejendommens oprindelige kloakinstallation'*. Herudover bemærkes, at både køkken, bad og bryggers blev flyttet i forbindelse med renoveringen i 2019 – også dette er sikker dokumentation for, at der blev ændret på kloakeringen.

I forhold til dokumentation for, at arbejdet er udført uden autorisation, henvises til bemærkningerne i klagen.

Dækningen, som er beskrevet i LFF nr. 89 af 2010-12-02 (Forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.) pkt. 4.1.3.3, omfatter helt åbenbart både kloak- og vvs-installationer. At der autorisationsmæssigt er en forskel, ændrer ikke på, at begge dele er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen, så længe installationen er indenfor fundament.

Det bestrides, at dommen over sælger har den konsekvens, som ETU gør gældende.

2.11 Manglende gulvvarme i badeværelse ([skade nr. 10])

Det bestrides, at dommen over sælger har den konsekvens, som ETU gør gældende.

2.12 Advokatombudsninger

ETU's fortsatte væsentligt fejlbehæftede sagsbehandling har nødvendiggjort yderligere advokatombudsninger udover, hvad der er beskrevet i replikken."

Selskabet har i brev af 24/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet bemærker, at 'selvbyg' skal forstås i bred forstand. Hvorfor det ikke nødvendigvis, er sælger selv, der udfører byggearbejde på ejendommen.

Det er korrekt, at selskabet ikke har fået bevis for 'selvbyg'. Det er på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, selskabet bygger sin formodning om 'selvbyg'.

Advokatgodkendelse

Klager har fremlagt klagers korrespondance med ejendomsmægler.

Ifølge købsaftale (bilag 2) er klager i forbindelse med handlen bistået af ... Boligadvokater. Klager opfordres til at fremlægge den korrespondance, der har være mellem advokaten og ejendomsmægler til og med advokatgodkendelse.

[Skade nr. 1] – tag mod syd på den nye tilbygning.

Ikke yderligere bemærkninger.

[Skade nr. 2] - undertag

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning efter punkt 4.2 i betingelserne.

SBI 273 foreskriver ikke anvendelse af undertag, og det er ikke tilstrækkeligt, at producenten af tagpladerne anbefaler anvendelse af undertag. I bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet er der ikke krav om undertag.

Selskabet henviser endvidere til tilstandsrapporten (bilag 1), hvoraf fremgår:

7		Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs udhæng, der er stedvis monteret vindspærre på underside af udhængsbrædder som blokerer for ventilationen..	Utilstrækkelig ventilation kan give risiko for opfugtning og følgeskader i tagkonstruktionen, f.eks. i vinterhalvåret.
---	---	---	--

[Skade nr. 3] - isolering

Ikke yderligere bemærkninger

[Skade nr. 4] – rester af gammelt asbesttag

Selskabet fastholder sin vurdering af forholdet med afvisning, idet klager ikke har bevist, at resterne af gammelt asbesttag på overtagelsestidspunktet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskitteforsikringens forstand.

[Skade nr. 5] – ingen dampspærre

Ikke yderligere bemærkninger

[Skade nr. 6] – rumaftræk på badeværelse

Ikke yderligere bemærkninger

[Skade nr. 7] - facadesystem

Ikke yderligere bemærkninger

[Skade nr. 8] – krybekælder

Det er ukorrekt, at ejerskifteforsikringen ikke har skadesbehandlet på de af klager afgivne oplysninger.

Så sent som 15. januar 2024 er der korrespondance mellem ejerskifteforsikringens eksterne taksator og klagers advokat. Taksatoren afviser forholdet, da klager ikke har antageliggjort en skade eller nærliggende risiko for skade, som var tilstede på overtagelsestidspunktet og opfordrer klager til at lave et indgreb for at konstatere, om der foreligger en skade på ejerskifteforsikringen. Dette afvises af klagers advokat, idet et sådant indgreb er ret dyr.

Uden præjudice foreslås, at klager indhenter tilbud på indgreb og tilbud på etablering af svanehalse med henblik på en forligsmæssig drøftelse uden anerkendelse af forholdet som dækningsberettiget.

[Skade nr. 9] – kloakinstallation

Selskabet fastholder sin vurdering, idet der ikke er dokumentation for, at der i forbindelse med renoveringen i 2019 er foretaget ændring af kloakeringen, ligesom der ikke er dokumentation for at køkken, bad og bryggers er flyttet.

Om kloakinstallation er omfattet af forsikringsdækningen, henvises der til tidligere anførte.

Endvidere fastholdes det anførte om konsekvensen af klagers dom over sælger.

[Skade nr. 10] – manglende gulvvarme i badeværelse

Ikke yderligere bemærkninger

Advokatudgift

Ikke yderligere bemærkninger."

Selskabet har i brev af 29/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Anmærkning i tilstandsrapport om mulige skader

Som bekendt er der i tilstandsrapporten anmærkning om mulige skader

**Mulige skader**

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Selskabet har anført, at en relevant undersøgelse af forholdet ville have afdækket problemerne i forhold til undertag ([skade nr. 2]), isolering ([skade nr. 3]) og rester af gammelt asbesttag ([skade nr. 4]) samt manglende dampspærre ([skade nr. 5]) Da klager har overtaget ejendommen uden at foretage en relevant undersøgelse af forholdet, udgør de anmeldte forhold ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der henvises til FED2015.19Ø, hvor landsretten fandt, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække skaderne på et fejlfinderet hus, da køber ikke ved overtagelse af ejendommen havde foretaget en relevant undersøgelse af hold, der var beskrevet med karakteren UN (undersøges nærmere) i tilstandsrapport, fordi en relevant undersøgelse ville have afdækket funderingsproblemerne.

Karakteren UN (undersøges nærmere) svarer i dag til 'hus med spørgsmålstejn'."

Klagernes advokat har i brev af 8/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"2. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

Bemærkninger til ETU's 3. og 4. indlæg:

2.1 Advokatgodkendelse

Som svar på ETU's opfordring fremlægges som bilag 23 korrespondancen mellem mægler og advokat.

2.2 Undertag ([skade nr. 2])

I forhold til FED2015.19Ø bemærkes, at UN-anmærkningen i sagen angik årsagen til nogle nærmere angivne skader.

I aktuelle sag angår pkt. 5 i tilstandsrapporten alene tagfladen og ikke undertaget. Anmærkningen i tilstandsrapporten går således ikke på, at det skulle undersøges nærmere, om der burde have været undertag.

2.3 Krybekælderen er utilgængelig og er begrænset ventileret ([skade nr. 8])

Som bilag 24 fremlægges tilbud på etablering af udluftning."

Selskabet har i brev af 26/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatgodkendelse

Inden købet af ejendommen har klager fået fuld indsigt i byggesagen i forbindelse med tilbygningen.

I den forbindelse har – eller burde – klager havde fået indsigt i tegninger mv. omhandlende tilbygningen.

Undertag

Selskabet er enig i, at der i tilstandsrapporten ikke er anmærkning omkring undertaget, fordi tagrummet ikke er besigtiget pga manglende adgangsmulig jfr. tilstandsrapporten:

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygnings sagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod nordvest er ikke besigtiget pga. grusdække.

Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

Garage

Ydervægge: Bygning er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

Garage: Garage var aflåst på besigtigelsestidspunktet og er derfor ikke besigtiget indvendigt.

Tilstandsrapporten indeholder følgende anmærkninger vedrørende tag:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Metalplader fremstår med lettere afskalning på kanter, og områdevis med buler se f.eks. i område mod syd.	-	-
5		Tagflader fremstår med nedbøjning / skævheder på tagflade mod syd.	Forholdet kan skyldes stor spærafstand eller lægte- og spærdimension i tagkonstruktionen. Bæreevnen kan undersøges nærmere med statiske beregninger.	Der forelå ikke tegninger / beskrivelse ifm. med tilbygning ved besigtigelsen.

En relevant undersøgelse ville have afdækket problemerne i forhold til undertag ([skade nr. 2]), og en udbedring af tilstandsrapportens anmærkning ville samtidig omfatte udbedring af forholdet omkring undertag. Da klager har overtaget ejendommen uden at foretage en relevant undersøgelse af anmærkning i tilstandsrapporten, udgør anmeldte forhold omkring undertag ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

For god orden skyld bemærkes, at manglende undertag ikke i sig selv nødvendigvis udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning.

Krybekælderer er utilgængelig og begrænset ventileret.

For god orden skyld bemærkes, at utilgængelig og begrænset ventileret krybekælder ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning.

I dette tilfælde er det tale om et betondække, hvorfor vurderingen fra selskabets taksator er at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning, idet der ikke er konstateret nogen skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

33.

99412

At der over tid vil ske sædvanlig nedbrydning udgør ikke en nærliggende risiko for skade på eje skifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsoptillingen, klagernes entreprenør og kloakmesters rapport af 25/11 2022 og notat af 24/1 2024. Nævnet har videre fået forelagt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapport af 29/8 2018:

5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?	☐	☒
	Hvis ja, hvor og hvor ofte?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	Nede ved bryggers		

Det fremgår af tilstandsrapport af 12/3 2021:

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Fundament/sokkel: Sokkel mod nordvest er ikke besigtiget pga. grusdække.

Tagrum: Tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.

Garage

Ydervægge: Bygning er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

Garage: Garage var aflåst på besigtigelsestidspunktet og er derfor ikke besigtiget indvendigt.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

...

Ankenævnet for Forsikring

34.

99412

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er registreret fugtopsugning nederst i efterisolerede ydervægge. Afdækningsprofil nederst på ydervægge er monteret udenpå pudset overflade, hvilket bevirker at vand vand trænger bag afdækningsprofil..	Fugt kan derfor suges op i vægkonstruktionen, hvilket kan medføre fugtrelaterede følgeskader i ydervæggen.	-
2		Der er ikke udført facadepuds i område bag gasskab mod nord, oprindelige murstensskaller er synlige..	-	-
...				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Metalplader fremstår med lettere afskalning på kanter, og områdevis med buler se f.eks. i område mod syd..	-	-
5		Tagflader fremstår med nedbøjning / skævheder på tagflade mod syd..	Forholdet kan skyldes stor spærafstand eller lægte- og spærdimension i tagkonstruktionen. Bæreevnen kan undersøges nærmere med statiske beregninger.	Der forelå ikke tegninger / beskrivelse ifm. med tilbygning ved besigtigelsen.
...				
7		Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs udhæng, der er stedvis monteret vindspærre på underside af udhængsbrædder som blokerer for ventilationen..	Utilstrækkelig ventilation kan give risiko for opfugtning og følgeskader i tagkonstruktionen, f.eks. i vinterhalvåret.	-
8		Rødt afløbsrør er monteret over terrænniveau under nedløbsrør mod nordøst..	Røde afløbsrør er beregnet til brug under jord. De nedbrydes på sigt ved påvirkning af lys.	-

Ankenævnet for Forsikring

35.

99412

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Ventilationsriste i sokkel mod vest som vurderes at være aftræk fra emfang er placeret tæt på terrænniveau.	Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for indtrængning af overfladevand, da riste er fritlagt med underliggende grus, dog bør forholdet holdes under observation ved påvirkning af kraftigt vejrforhold.	-

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Aftræksrør over bruseniché mangler tæt overgang og afslutning. Der er anvendt reduktions rørstykke som normalt anvendes til afløb..	Løsningen er byggeteknisk atypisk.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Køkken-alrum

16		Der er skævhed i loftet, se f.eks. ved sammenbygning mod tilbygning..	Det vurderes, at skævheden skyldes udførelsen.	-
----	---	---	--	---

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja

Ankenævnet for Forsikring

36.

99412

	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	tilbygning 60 km2 samt total renovering af ejendommen i 2019
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	tilbygning 60 km2 samt total renovering af ejendommen i 2019

...

KÆLDER/KRYBEKÆLDER	SVAR
--------------------	------

...

8.6	Er der krybekælder?	Nej
-----	---------------------	-----

Det fremgår af byrettens dom af 10/8 2023:

"Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 24. februar 2023.

[Klagerne] har nedlagt følgende endelige påstande:

Sælger tilpligtes at betale erstatning til [klagerne] for udgifter til lovliggørelse af kloakken på ejendommen beliggende

Sælger tilpligtes at betale erstatning til [klagerne] for udgifter til statiske beregninger som krævet i byggetilladelsen af 18. juli 2019.

Sælger skal betale 259.250,00 kr. til [klagerne] med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

...

Retten begrundelse og resultat

Da Sælger har anerkendt [klagerne] påstande, afsiger retten dom efter [klagerne] påstande.

...

THI KENDES FOR RET:

Sælger tilpligtes at betale erstatning til [klagerne] for udgifter til lovliggørelse af kloakken på ejendommen beliggende

Sælger tilpligtes at betale erstatning til [klagerne] for udgifter til statiske beregninger som krævet i byggetilladelsen af 18. juli 2019.

Sælger skal betale 259.250,00 kr. til [klagerne] med tillæg af procesrente fra den 24. februar 2023.

Sælger skal til [klagerne] betale sagsomkostninger med 14.515,00 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

...

4.16 Forhold under kr. 5.100."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1957, og hvor der i 2019-2020 er foretaget renovering og opført en tilbygning – den 1/11 2021. Den 18/2 2022 anmeldte klagerne vandindtrængning ved lofterne på værelserne. Den 14/11 2022 anmeldte klagerne yderligere forhold. Selskabet har afvist dækning af de anmeldte forhold.

Klagerne ønsker dækning og udbedring af taget mod syd på tilbygningen, ødelagt undertag, manglende isolering, rester af asbesttag på loftet, manglende dampspærre, ikke-færdiggjort rumaftræk på badeværelse, skader i facadesystemet, utilgængelig samt begrænset ventileret krybekælder, ulovlig kloakinstallation og manglende gulvvarme i badeværelse. Derudover ønsker klagerne dækning af udgifter til advokat. Klagerne har anført, at ejendommen blev ombygget af sælgeren i 2019-2020, at sælgeren i den forbindelse skrev under på, at byggeriet var i overensstemmelse med BR18, og at selskabet ikke har bevist, at der er tale om selvbyg. Klagerne fik i 2022 en entreprenør og kloakmester til at gennemgå ejendommen for fejl og mangler. Klagerne har derfor henvist til rapporterne fra klagernes entreprenør og kloakmester. Klagerne har anført, at forholdene ikke er anmærket i tilstandsrapporten, at der er tale om dækningsrettigende skader, og at en række af de konstaterede fejl og mangler er i strid med BR18. Klagerne har bestridt, at dommen over sælgeren vedrørende kloakinstallationen har betydning for sagen. Klagerne har hertil oplyst, at sælgeren ikke har nogen penge, og at de derfor ikke har fået betaling fra sælgeren.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om væsentlig ombygning/renovering eller andre foranstaltninger af den oprindelige del af ejendommen, der bevirker, at BR18 gælder for denne del af ejendommen. Selskabet har videre anført, at der er formodning for, at ombygningen/renoveringen og opførelsen af tilbygningen er udført som selvbyg. For så vidt angår klagepunkterne vedrørende taget har selskabet anført, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anmærket mulige skader i taget, som bør undersøges nærmere, at klagerne derfor kunne have opdaget forholdene ved en afdækkende undersøgelse, og at den bygningssagkyndige heller ikke har besigtiget tagrummet på grund af manglende adgangsmuligheder. Selskabet har anført, at klagerne ikke har dokumenteret, at asbestholdige rester i loftrummet udgør en sund-

hedsrisiko i forbindelse med ophold nede i beboelsen. Selskabet har anført, at aftræksrøret over brusenichen på badeværelset er anmærket i tilstandsrapporten. For så vidt angår facade-systemet har selskabet anført, at forholdene primært omhandler revner i facadepudsen, der må anses for at være fugtrelaterende følgeskader i ydervæggen, og at fugtopsugning nederst i ydervægge er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at revnerne i facadepudsen hører under almindelig vedligeholdelse. Selskabet har anført, at ukorrekte oplysninger i salgsmaterialet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, men at ejendomsrådgiveren kan være ansvarlig for ukorrekte oplysninger i salgsmaterialet, herunder at der ikke er gulvvarme på badeværelset. Selskabet har anført, at en utilgængelig og begrænset ventileret krybekælder ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning. For så vidt angår spørgsmålet om kloakinstallationen har selskabet anført, en kloakinstallation ikke er det samme som en VVS-installation, og at minimumsdækningen omhandler sanitetsinstallationer/VVS-installationer. Selskabet har videre anført, at klagerne har kørt en retssag mod sælgeren, der er blevet tilpligtet at betale erstatning for lovliggørelse af kloakken, og at forholdet derfor ikke er en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.4.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der kan udmeldes syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen indeholder et anseeligt antal klagepunkter, er vanskeligt tilgængelig, vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold samt at klagerens krav er højt.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Ankenævnet for Forsikring

40.

99412

Nævnet finder på denne baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck