752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 66.972:

xxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom samt over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende skader.

Med henvisning til de foreliggende oplysninger samt ejendommens alder har selskabet ved sin advokat fastholdt, at selskabet har været berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse som sket. På vegne af selskabet har advokaten desuden afvist at anerkende de øvrige anmeldte forhold under henvisning til, at disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 10/11 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1976. Klageren erhvervede ejendommen for 2.900.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 18/4 2004, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 9/3, 30/3, 5/5, 13/6 og 22/6 2005.

Selskabets taksator har besigtiget de anmeldte forhold den 18/3, 6/4 og 22/6 2005. Den 31/8 2005 har taksatoren desuden foretaget en varmetabsberegning samt statiske be-

regninger med henblik på vurdering af spærfagenes bæreevne. Endelig har Teknologisk Institut den 19/4 2005 foretaget besigtigelse af ejendommens omgivelser og den 12/4 2005 udtaget prøver af gulvkonstruktionen med henblik på påvisning af skimmelsvamp.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet og klageren opnået enighed om manglende bærende overligger ved køkkenet, manglende spær og forstærkning af spær ved hems, manglende spær ved skotrende samt forankring af fem spær over jernbjælke mellem alrum og stue. Klageren har desuden frafaldet kravet om dækning af udgifter til statisk beregning.

Klageren er herefter utilfreds med selskabets behandling af følgende forhold:

Fejlkonstrueret betondæk i husets gulvkonstruktion

Den 9/3 2005 anmeldte klageren, at det - i forbindelse med nedbrydning af væg mellem alrum og køkken - var konstateret, at plastfolie i gulvet var placeret forkert. Forholdet blev 18/3 2005 besigtiget af selskabets taksator, som i sin skaderapport beskrev forholdet således:

> "Det kan ved besigtigelsen konstateres, at dele af det eksisterende parketgulv er optaget - i det ene værelse, i stue og køkken, sådan at konstruktionen er blotlagt til betonlaget.
>
> …
>
> Det ses, at gulvkonstruktionen (terrændækket) er opbygget med et betonlag (vurderes 100-150 mm tykt), hvorpå parketgulv er opklodset med strøer på teglsten.
>
> Det ses, at der ikke er indbygget fugtspærre mellem betonlaget og opklodsningerne.
>
> Ved ophugning i betonlaget i bryggers (formentlig tidligere klinkebelagt) ses, at der er indbygget fugtspærre under plastfolie.
>
> …
>
> Den anvendte opklodsning i teglsten er kapillarsugende materiale, hvorfor denne ikke kan erstatte indbygning af en fugtspærre mellem betonlaget og denne opklodsning under trægulve.
>
> …

Denne fugtspærre er naturligvis placeret ukorrekt, idet den ikke forhindrer opstigende fugt fra det udstøbte betonlag, som vil afgive fugt i en kortere periode efter udstøbning. Men idet der ved besigtigelsen ikke kan konstateres skader i gulve eller strøer som følge af den manglende fugtspærre mellem opklodsninger og betonlag, har dette altså ikke medført skader. Det vurderes, idet betonlaget er fra 1976, at der ikke længere afgives fugt herfra, og at fugtspærren under betonlaget vil forhindre fremtidig opstigende grundfugt."

Ved selskabets skrivelse af 18/4 2005 fremgår bl.a.:

"Forsikringstager er fortsat utryg omkring ejendommens betondæk, og det aftales forsikringstager optager resterende gulvbelægning for, at kunne søge sin påstand underbygget.

Det blev fastslået, at Dansk Boligforsikring A/S kun dækkede reetableringen af gulvbeklædningerne, såfremt forholdet omkring betondæk anerkendtes som værende dækningsberettiget.

Endvidere, bør påtales forsikringstager, har fjernet gulvbelægning i køkken samt stue, herunder nedtaget køkkenelementer, med det formål, at forny gulvbelægningen i forbindelse med ombygning.

Denne del af gulvbelægningen, er under alle tilfælde, ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Da ejendommen efter optagelse af gulvbrædderne lugtede af mug, rekvirerede klageren Teknologisk Institut til at foretage en besigtigelse af forholdet. Af rapporten fra Teknologisk Institut dateret den 21/4 2005 fremgår bl.a.:

"I huset lugter der af mug. Ejendommen, som er bygget i vinkel, er bygget på skrånende terræn.

… Efter det oplyste har gulvbrædderne været fjernet ca. en måned.

Mellem strøer er der varmeisoleret med mineraluld.

I vinkelen er betonklaplaget fjernet, så laget under betonen kan ses. Laget består af lerblandet grus. Gruset er fugtigt.

Cirka 6 meter fra gavlen bort fra vejen blev der fjernet grus. Hvor der blev gravet, var tykkelsen af gruset ca. 40 cm tykt. Under gruset er der et lerlag.

…

Vurdering

…

Et terrændæk skal, når der ses bort fra gulvbelægning, være udført af uorganisk materiale. BR 72, kap. 7.4. I ler er der organisk materiale. Det er bakterier og svampes nedbrydning af leret, som giver den uheldige lugt. Kap. 7.4.

Hvor forholdet er undersøgt, mangler det dampstandsende lag, som er omtalt i kap. 7.4 stk. 5.

Der er erfaring for, at fugt i klaplaget sammen med organisk materiale giver skimmelsvampe."

Klageren anmodede herefter Teknologisk Institut om at udtage prøver af gulvkonstruktionen med henblik på påvisning af skimmelsvamp. Af skimmelsvampeanalysen dateret den 28/4 2005 fremgår bl.a.:

"Ved dyrkningen er der konstateret kraftig vækst af skimmelsvampen *Paecilomyces variotii* samt *Penicillium sp og Aspergillus versicolor*, som hører til de bygningsrelaterede svampe, der favoriseres i opfugtede konstruktioner. Væksten på pladerne var langsomt voksende, hvilket indikerer, at der er tale om ikke aktive angreb. At skimmelvæksten ikke er aktiv, underbygges af MycoMeter-analyserne, som i begge tilfælde giver niveau B, hvilket indikerer, at niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe. I det aktuelle tilfælde må B-niveauet være en følge af ældre udtørrede skimmelsvampe.

Analyseresultatet på det indsendte materiale viser således, at stedet, hvor det pågældende materiale er udtaget har været opfugtet. Vi anbefaler derfor, at konstruktionen ændres, så fremtidig opfugtning undgås."

Analyseresultatet er af Teknologisk Institut målt således:

"Analyseresultat, MycoMetertest

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeterværdi	Niveau
1	Strø	47	B
2	Strø	30	B

A: MycoMeter-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25< MycoMeter-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: MycoMeter-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp."

På baggrund af rapporterne fra Teknologisk Institut fastholdt klagerens advokat ved skrivelse af 19/5 2005, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade, hvorfor selskabet - for at opfylde sin erstatningsforpligtelse - skulle foretage en udbedring af ejendommens betondæk med etablering af nyt kapillarbrydende lag og korrekt montering af dampspærre, således at ejendommen igen kunne blive beboelig.

Efter modtagelse af skimmelsvampeanalysen foretog selskabets taksator den 22/6 2005 en genbesigtigelse af forholdet. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Resultatet fra Teknologisk Institut underbygger præcist mine tidligere teorier omkring at det anmeldte forhold ikke længere kan forventes at medføre fugtproblemer, idet fugtspærren kan konstateres at ligge nede i betonen. Den fugt som gulvkonstruktionen har fået er afgivet fra betonens overflade i forbindelse med dennes afhærdningsproces. Der kunne i forbindelse med tidligere besigtigelser ikke konstate-

res fugt eller rådskader i gulvene, isoleringen eller strøerne, men forholdet kan nu konstateres, at have medført en tidligere vækst af skimmel.

F.E. oplyser til FT, at han skal bringe sin anmeldelse videre til sin parcelhusforsikring, da forholdet ses at være under deres ordning og ikke denne ordning."

Ved skrivelse af 11/7 2005 afgav Skattecenter T. følgende bindende ligningssvar:

"I henhold til Ejendomsværdiskatteloven § 11, stk. 1, skal ejendommen kunne tjene som **bolig** for den skattepligtige og dennes husstand hele indkomståret. Hvis dette ikke er tilfældet nedsættes ejendomsværdiskatten forholdsmæssigt.

Hvis hele ejendommen er ubeboelig, f.eks. på grund af væsentlig forhold ved boligen, skal der ikke betales ejendomsværdiskat i den periode ejendommen ikke kan bebos.

Væsentlige forhold ved boligen kan efter Skattecenter T.'s opfattelse være forekomst af sundhedsfarlige skimmelsvampe.

Ud fra ovenstående er det bindende ligningssvar, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat fra den 15. februar 2005 og frem til boligen igen er beboelig."

Klagerne har indhentet tilbud på 673.500 kr. på udbedring af ejendommens 160 m² betongulv.

Klageren har desuden fremlagt e-mail af 29/11 2005, hvor klagerens husejerforsikringsselskab, Nykredit Forsikring A/S, afviser at anerkende skimmelsvampeskaden som en dækningsberettigende skade.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende forholdet som dækningsberettigende. Til støtte herfor henviser advokaten i skrivelse af 19/10 2005 bl.a. til, *at* forholdet udgør en aktuel skade, som gør ejendommen ubeboelig, *at* forholdet giver nærliggende risiko for skade grundet det manglende kapillarbry-

dende lag, *at* Teknologisk Institut har påvist en direkte sammenhæng mellem skimmelsvampeforekomsten og den ulovlige konstruktion af terrændækket, og *at* konstruktionen strider imod bygningsreglementet af 1972, stk. 2 og stk. 4, hvorfor forholdet tillige er omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 21/10 2005 bl.a.:

> "Taksators bemærkninger til ovennævnte er, at konstruktionen er vanlig for byggerier fra 70'erne, idet det var sædvanligt at fugtspærren blev støbt ned i betonen. Konstruktionen er derfor lovlig i henhold til reglerne på opførelsestidspunktet i 1976.
>
> For så vidt angår skimmelsvampen er det taksators opfattelse - hvilket stemmer overens med resultaterne i svamperapporten fra Teknologisk Institut, bilag … at der ikke er en aktiv skimmelsvamp.
>
> Taksator bemærker at der formentlig tidligere har været en smule fugt, som er afgivet fra betonens overflade i forbindelse med dennes afhærdningsproces. Det er denne fugt, som har givet skimmelsvamp. Da betonlaget må forventes at være hærdet og udtørret, er det taksators opfattelse, at der ikke længere kan forventes fugtproblemer, idet fugtspærre i betonen forhindrer opstigning af grundfugt.
>
> …
>
> Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det anmeldte forhold vedrørende gulvene ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen, idet der ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade."

Subsidiært gør klagerens advokat i skrivelse af 15/11 2005 til nævnet gældende, at selskabet er tilpligtet at godtgøre klageren den værdiforringelse, som er påført ejendommen som følge af betondækkets fejlkonstruktion. Til støtte herfor henviser advokaten til skrivelse af 3/11 2005, hvor R. Kommune afviser klagerens ansøgning om dispensation for den ulovlige gulvkonstruktion.

I skrivelse af 6/12 2005 har klagerens advokat anført, at store gulvarealer efter instruks fra selskabet er blotlagte. Henset hertil ønsker klageren - uanset udfaldet at punktet vedrørende betondækket - nævnets stillingtagen til spørgsmålet om reetablering af de blotlagte arealer.

I e-mail af 15/1 2006 har klageren desuden bestridt selskabets påstand om, at der var igangsat en omfattende renovering af ejendommen. Klageren anfører, at der reelt kun var tale om ombygning af stuen; en ombygning, som blev opgivet, da de modtog afslag på dispensation fra kommunen.

I-jernbjælke mellem alrum og stue

På baggrund af rapporten af 21/4 2005 fra Teknologisk Institut anmeldte klageren den 5/5 2005, at der var problemer med den I-jernbjælke, som bar taget i åbningen til stuens vinkel. I rapporten fra Teknologisk Institut har ingeniøren anført, at understøtningen af jernbjælken var mangelfuld, og at der manglede vederlag. Det var ingeniørens vurdering, at der var risiko for nedfald, hvorfor det anbefaledes, at jernbjælken blev understøttet med søjler på fundament.

Forholdet blev den 22/6 2005 besigtiget af selskabets taksator, som i skaderapporten af 5/7 2005 redegjorde for forholdet således:

> "Der ses oplagt en jernbjælke mellem alrum og stue, som bærer spærfag på tilbygningen (stuen). Jernbjælken er oplagt med vederlag på bagmure i 75 mm letbeton helvægselementer. Disse ses at være med hårfine revnedannelser enkelte steder.
>
> …
>
> Desuden kan konstateres en nedbøjning i bjælken på ca. 15 mm målt med en 2 meter retskinne.
>
> Anvendelse af 75 mm letbeton helvægselementer som bagmure er almindeligt forekommende for ejendommen opført i 60'erne og 70'erne. Det er almindeligt forekommende, nærmere regel end undtagelse, at der forekommer revnedannelser pga. tagtrykket i sådanne elementer. I dag udføres sådanne elementer derfor i stedet i 100 mm.

> Vedrørende nedbøjning vil kravet være maksimalt 13,1 mm for den 5,25 meter lange bjælke. Nedbøjningen kan således konstateres at være bagatelagtig udover det krævede og hele bjælkens nedbøjning var tidligere skjult af det sænkede profilbræddeloft og det kan den blive igen.
>
> Der ses ingen skader og bjælken har ligget der siden 1976, hvorfor der ikke kan konstateres at være nærliggende risiko for skader (ejendommen opført i 1976). Dette gælder tilsvarende bagmurene som bjælken vederlægger på."

Klageren har indhentet tilbud af 3/8 2005 på udbedring af forholdet på 21.900 kr. ekskl. moms.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende forholdet som dækningsberettigende. Til støtte herfor henviser advokaten til rapporten fra Teknologisk Institut. Heri hedder det:

> "Understøtningen af jernbjælken er mangelfuld. Vederlaget er for lille. Da der er risiko for nedfald, anbefales det, at bjælken forsynes med en midlertidig understøtning.
> …
> Huset er bygget i vinkel. Hvor vinkelen er sat på huset, bæres spær i hovedhuset af en I-jernbjælke. Jernbjælken er lagt af på de 75 mm tykke gasbetonelementer, der er anvendt som bagmur. Vederlaget på bagmuren er lille og under nedbrydning.
> …
> Jernbjælken skal understøttes med søjler på fundament."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en skade og heller ikke giver nærliggende risiko herfor. Til støtte herfor henviser advokaten til taksatorens beskrivelse af forholdet. Desuden er det advokatens opfattelse, at der alene er tale om en bagatelagtig nedbøjning.

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/11 2005:

"Selskabet konstaterer selv i sin opmåling, at jernbjælkens nedbøjning er over det maksimale krav, nemlig 15 mm på en 2 meter retskinne, hvor den maksimale nedbøjning af selskabet selv angives til 13,1 mm over 5,25 m længde. Det giver sig selv, at når nedbøjningen overstiger det samlede maksimalkrav selv for et stykke, der blot er 2 m, kan forholdet ikke karakteriseres som bagatelagtigt.

Det bemærkes endvidere, at det i huset er det eneste sted, hvor bagmuren blot er 75 mm, hvorimod denne i resten af husets bagmure er 100 mm, hvilket derfor ikke er korrekt håndværksmæssig udførelse."

Gulvkonstruktionen i badeværelse

På baggrund af rapporten af 21/4 2005 fra Teknologisk Institut anmeldte klageren den 5/5 2005, at der var problemer med gulvet i badeværelse, gæstetoilet og sauna. I skadeanmeldelsen har klageren anført, at badeværelset er ca. tre år gammelt.

Teknologisk Institut har i rapporten af 21/4 2005 beskrevet forholdet således:

"I bad, gæstetoilet og bryggers er gulvbelægningen gulvfliser. Der blev ikke hugget hul i flisegulvene. Varmeisoleringen består af en ca. 10 mm tyk polystyrenplade.

Sauna mangler varmeisolering mod gulv. Beton under saunaen lugter af urin.

Før besigtigelsen er betonklaplaget fjernet i vinkelbygningen, så gruslaget under betonen kan ses.

…

I døren til badeværelset kan der ses en ca. 1 cm tyk varmeisolering. I forbindelse med badeværelset er der en sauna. I bunden af saunaen er der en lem, så klaplaget kan ses. På klaplaget er der ikke fugtspærre.

Huset er opvarmet med centralvarme. Rør til radiatorer er fremført i rummet mellem gulvbelægning og klaplag.

…

11. 66.972

Varmeisoleringen i badeværelsesgulv og gulv i sauna var allerede, da huset blev bygget, utilstrækkelig. BR 72, kap. 8,2.2.

Rust på centralvarmerør og rustne søm viser, at der i den tid, hvor centralvarmen ikke anvendes kommer kondensfugt i gulvkonstruktionen."

Som forslag til udbedring anførte ingeniøren fra Teknologisk Institut i sin rapport, at gulvet i badeværelse, gæstetoilet og sauna ville komme i overensstemmelse med reglerne i Bygningsreglementet, hvis der - i forbindelse med udskiftning af grus - blev udført varmeisolering.

Ved skrivelse af 19/5 2005 påstod klagerens advokat selskabet tilpligtet at anerkende den utilstrækkelige varmeisolering på badeværelsesgulvet som en dækningsberettigende skade.

Ved skrivelse af 6/6 2005 anerkendte selskabet, at terrændækket i badeværelsesgulvet var i strid med gældende byggelovgivning, BRS-98, og at terrændækket ikke overholdt gældende varmetabsramme. Forholdet udgjorde efter selskabets opfattelse en dækningsberettigende skade, og klageren skulle derfor indhente tilbud på udbedring af forholdet, indeholdende etablering af ny gulvvarme, i lægning af gulvklinker i samme kvalitet som de eksisterende samt demontering og genmontering af inventar i nødvendigt omfang.

Klageren fremlagde herefter tilbud af 14/6 2005 på udbedring af forholdet. Af tilbuddet, der beløber sig til 183.000 kr. ekskl. moms fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af badeværelse er der konstateret at gulv opbygning, afløb og loft er ulovligt udført. For at lovliggøre badeværelset skal gulv ophugges, fliser nedhugges og loft nedtages og derefter udføres i henhold til gældende SBI anvisninger. Det gøres særligt opmærksomt på at vådrumssikringen i vådzonen ikke må brydes, derfor skal alle fliser i denne nedhugges så en korrekt vådrumssikring kan udføres."

I taksatorrapporten af 5/7 2005 har selskabets taksator anført således:

"Der vurderes ikke at skulle aldersnedskrives på badeværelset, idet hele badeværelset inkl. inventar ses at være af nyere dato.
Der er ingen forbedringsandele i forbindelse hermed."

Ved skrivelse af 12/8 2005 anførte selskabet, at da der ikke var påkrav fra myndighederne om lovliggørelse af badeværelseskonstruktionen, ville selskabet alene tilbyde at dække varmetabet i overensstemmelse med taksatorens varmetabsberegning.

I taksatorens varmetabsberegningsrapport af 31/8 2005 fremgår det, at opbygningen af terrændækket i badeværelset medfører et årligt merforbrug på 140,4 liter olie.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at vedstå sig det dækningstilsagn, som selskabet har afgivet til klageren. Under henvisning til, at selskabet har forsømt at anvise anden håndværker til at udføre opgaven, er det desuden advokatens opfattelse, at det af klageren indhentede tilbud på 183.000 kr. ekskl. moms skal lægges til grund ved erstatningsopgørelsen.

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt, at selskabet alene skal yde dækning for varmetabet. Således anfører advokaten i skrivelse af 21/10 2005 bl.a.:

"Der henvises til forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning - pkt. 15.1 vedrørende dækning for ulovlige bygningsindretninger.
…
Da det ikke ses, at den tidligere ejer har modtaget et påbud fra myndighederne om ændring af gulvkonstruktionen, og da klager ikke efterfølgende har dokumenteret, at myndighederne overfor klager har meddelt påbud eller givet anden form for meddelelse om, at dispensation ikke kan gives, har Dansk Boligforsikring alene givet tilsagn om at ville dække det varmetab, som klager årligt lider ganget med en faktor 5 - altså 5 år.
…
Dansk Boligforsikring vil dække det årlige merforbrug i 5 år taget med udgangspunktet i det nugældende prisniveau, som må antages at være det højeste markedet har oplevet i mange år."

Klageren har fremlagt kopi af e-mail af 25/10 2005 til R. Kommune. Heraf fremgår bl.a.:

> "Som aftalt pr. telefon d.d. forespørger vi om dispensation på badeværelse & bryggers vedr. isoleringen,
>
> …
>
> Badeværelsesgulvet blev etableret for ca. 3 år siden (forsikringsskade) terrændækket i badeværelset er konstrueret med 10 mm
>
> Polystyren (trykfast isolering) her er der gulvvarme. Kravet i henhold til BR-S 98 er, at U=0,15
>
> Kan der gives dispensation for dette."

R. Kommune har i e-mail af 27/10 2005 besvaret klagerens henvendelse således:

> "Vedrørende din forespørgsel om dispensation fra bestemmelserne i Bygningsreglementet for småhuse om isolering af gulve, kan det oplyses, at Byg- og Planafdelingen ikke dispenserer fra bestemmelserne om U-værdier/varmetab."

Efter modtagelse af e-mail korrespondancen mellem klageren og R. Kommune anfører selskabets advokat i skrivelse af 11/1 2006 bl.a.:

> "Indklagede har i pkt. 4 i skrivelse af 21. oktober 2005 oplyst, hvorledes forholdet kunne udbedres. Det er indklagedes opfattelse, at klager ved ikke at komme med disse oplysninger til R. Kommune ikke har sandsynliggjort, at der ikke kan opnås dispensation. Endvidere bestrides det, at bilag … kan karakteriseres som en ansøgning om dispensation. Ansøgningen bærer præg af, at klager reelt ikke har været interesseret i at opnå dispensation. Jeg skal i den forbindelse henvise til Ankenævnets kendelse nr. 63.751, hvor Ankenævnet så bort fra et afslag på dispensation."

<u>Dampspærre i loft i den oprindelige del af huset</u>

Forholdet blev den 18/3 2005 besigtiget at selskabets taksator, som i skaderapporten af 29/3 2005 bemærkede, at dampspærren på 146 m² lofter, som var udført med profilbræddebeklædning, fejlagtigt var placeret med den blanke side opad. Med forbehold for selskabets stillingtagen til skaden vurderede taksatoren, at loftkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende skade, idet placeringen af dampspærren kunne medfø-

re fugtskader. Taksatoren henviste i den forbindelse til, at der på opførelsestidspunktet var krav om dampspærre i loft/tagkonstruktioner. Henset til konstruktionens alder, fandt taksatoren, at der kunne foretages en nedskrivning på 30 % på trælofter og forskalling og en nedskrivning på 60 % på dampspærren. Endelig vurderede taksatoren, at det af klageren indhentede overslag på 62.500 kr. ekskl. moms på udbedring af loftkonstruktionen var tilfredsstillende.

Ved skrivelse af 1/4 2005 meddelte selskabet, at det kunne acceptere taksatorens vurdering af loftbeklædningen.

Ved skrivelse af 7/4 2005 meddelte selskabet, at det - efter fradrag af selvrisiko og værdiforringelse på 30 % - kunne tilbyde klageren 38.000 kr. i erstatning for forholdet.

Ved skrivelse af 8/4 2005 meddelte klageren, at han ikke var enig med selskabet i, at loftet var værdiforringet med 30 %.

Klageren har efterfølgende fremsendt tilbud på udbedring af 186 m² lofter på 93.000 kr. ekskl. moms.

I forbindelse med taksatorens genbesigtigelse den 22/6 2005 af en lang række af de anmeldte forhold, meddelte taksatoren i sin skaderapport, at forholdet vedrørende den fejlagtigt placerede dampspærre - henset til slid og ælde - kunne aldersnedskrives med 40 %. I rapporten anførte taksatoren desuden, at det af klageren indhentede tilbud på 93.000 kr. ekskl. moms var tilfredsstillende.

Ved skrivelse af 12/8 2005 meddelte selskabet, at det kunne anerkende det fremsendte tilbud på 113.525 kr. inkl. moms, men at selskabet ville foretage nedskrivning på 40 % på loftsbrædder, forskalling og dampspærre på baggrund af slid og ælde.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet afvist, at selskabet er berettiget til at gøre afskrivning gældende på listelofterne, som ikke har været udsatte for slid. Af advokatens skrivelse af 19/10 2005 fremgår desuden:

15. 66.972

"Såfremt ankenævnet mod forventning skulle finde, at der er grundlag for at foretage aldersnedskrivning, gøres det gældende, at selskabet i så fald er forpligtet af sin første (ligeledes udokumenterede) angivelse over for klageren (og forbrugeren) at aldersnedskrivning på 30 pct., jf. bilag … idet selskabet uden angivelse af årsag senere har hævet aldersnedskrivningen til 40 pct. jf. bilag …

På den baggrund gøres endvidere gældende, at det af klageren fremlagte tilbud af 20. juni 2005 fra tømrermester A.S. på kr. 93.000 for lofterne og kr. 27.300 for tillæg af ny isolering, eller i alt kr. 120.300, da ovennævnte tømrermester ikke vil kunne genanvende den gamle isolering i forbindelse med nedtagningen, skal lægges til grund.

Klageren er heller ikke her klar over, hvilket tilbud, selskabet henviser til i bilag … på kr. 116.250."

Hertil svarer selskabets advokat i skrivelse af 21/10 2005 bl.a.:

"Klager har indhentet et tilbud fra Tømrermester A.S. på kr. 113.525,00 inkl. moms.

Tilbuddet omfatter dog 186 m².

Da det kun er dampspærren på den oprindelige bygning, der er skadet kan der naturligvis kun ske dækning for disse kvadratmeter.

…

Da Dansk Boligforsikring allerede har godkendt det indhentede tilbud på 93.000,00 + moms vil dette tilsagn stå ved magt, dog kun for 146 m² - altså kr. 73.000,00 + moms (93.000/186*146), jf. i øvrigt Dansk Boligforsikrings brev af 7. april 2005.

…

Taksator har på baggrund af besigtigelsen af de enkelte bygningsdele vurderet, at det skadesramte er værdiforringet med mere end 30 %. På den baggrund vurderer taksator, at der kan ske fradrag for slid og ælde på 30 % på trælofter og forskalling og 60 % på dampspærren.

Taksator vurderer ikke, at der kan ske nedskrivning, som følge af forbedringer, idet der ikke foretages indgreb i isolering mv."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/11 2005 bl.a.:

"Selskabet påberåber sig nu, at ejendommen ikke har været 186 m² siden opførelsen. Jeg fremlægger derfor … mail af 27. oktober 2005 mail fra B.T., R. Kommunes Byg- og Planafdeling, hvoraf fremgår, at ejendommen har været 186 m² siden opførelsen. Klager er i øvrigt ikke klar over, hvorfra selskabets påstand stammer. Dette indebærer, at det af selskabet anførte vedrørende 'den oprindelig bygning' i det hele må tilsidesættes, og at dækning således skal ske for det fulde areal."

I skrivelse af 6/12 2005 gør klagerens advokat supplerende gældende, at der kun skal foretages aldersnedskrivning på den skaderamte del - i dette tilfælde dampspærren - som ifølge det indhentede tilbud udgør 3.720 kr. Til støtte herfor henviser advokaten til ankenævnskendelse nr. 61.399.

Selskabets advokat har i skrivelse af 11/1 2006 anført, at selskabet ikke har bestridt bygningens areal. Da det i forbindelse med besigtigelse af forholdet er konstateret, at dampspærren kun er lagt forkert på 146 m² af det samlede areal, er det kun denne del, som selskabet vil yde dækning for.

Heroverfor bemærker klageren i e-mail af 15/1 2006 bl.a.:

"Desuden var dampspærren ej heller lagt korrekt i stuen, altså var dampspærre vendt forkert i hele huset. På besigtigelsesmødet den 11. juni 2005 godkendte F.E. at hele loftets areal skulle dækkes (se bilag …)."

<u>Opfugtning af ydervægge/hulmure - manglende omfangsdræn</u>

Ved besigtigelsen den 6/4 2005 konstaterede selskabets taksator forhøjet fugtindhold på isoleringen i hulmuren på de steder, hvor klageren - i forbindelse med isætning af vinduer - havde åbnet op til hulmuren ved at fjerne skalmuren. Hvorvidt forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade, anførte taksatoren i skaderapporten af 17/4 2005 bl.a.:

> "Kondens i hulmure er ofte forekommende som følge af kondens (dugpunktet ses ofte i hulmuren). Kan også have en sammenhæng med den fejloplagte dampspærre i loftet, som medfører at kold og varm luft mødes og fugt trænger ned i hulmuren. De anvendte materialer kan ventilere. Og der kan ikke konstateres fugtskader i hverken skalmur eller bagmure, hvorfor forholdet ses at kunne afvises."

Det fremgår af sagen, at selskabet ved skrivelse af 7/4 2005 accepterede at dække 40.000 kr. - med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. - til etablering af manglende omfangsdræn på ejendommen. I skrivelsen anførte selskabet, at årsagen til opfugtning af væggene skulle findes i det manglende omfangsdræn.

Da klageren var uenig med selskabet i, at omfangsdrænet kunne etableres for 40.000 kr., meddelte selskabet ved skrivelse af 18/4 2005, at klageren skulle fremsende overslag på udbedring/etablering til godkendelse i selskabet.

Hertil svarede klageren i skrivelse af 25/4 2005 til selskabet:

> "Hvad angår omfangsdrænet og jeres prisoverslag på kr. 40.000,- har undertegnede ikke udtrykt uenighed herom, men blot oplyst at såfremt I kan finde en som vil kunne udføre denne opgave for kr. 40.000,- er I velkommen til at bestille ham.
>
> Vi har på baggrund af jeres brev selv indhentet prisoverslag fra entreprenør T.H. … som oplyste at det ville koste ca. 1200,00 - 1500,00 pr. meter alt efter forholdene, da der alene rundt om huset er ca. 70 meter vil dette prisoverslag beløbe sig til 84.000,00 - 105.000,00 (her er så ikke taget højde for tilslutningen til kloakken). Man kan sige at jeres prisoverslag ligger langt fra T.H.'s"

Ved skrivelse af 19/5 2005 anmodede klagerens advokat om selskabets stillingtagen til, hvorvidt klageren kunne iværksætte etablering af omfangsdrænet i henhold til prisoverslaget fra T.H., eller om selskabet selv ville anvise en autoriseret håndværker til at udføre opgaven.

Ved skrivelse af 6/6 2005 afviste selskabet, at opfugtning af ydervæggene udgjorde en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviste selskabet til, at der ikke var konstateret skader i skalmure, sokler eller bagmure, som indikerede fugtskader i ydermurene.

Den 15/6 2005 indhentede klageren tilbud på 98.000 kr. ekskl. moms på udførelse af omfangsdræn.

Ved skrivelse af 1/7 2005 rykkede klagerens advokat for selskabets godkendelse af det af klageren fremsendte tilbud på 98.000 kr. ekskl. moms.

Ved skrivelse af 1/8 2005 til selskabet har klageren redegjort for sin utilfredshed med selskabets behandling af forholdet således:

> "Vi har forståelse for at der er andre sager end vores, men første forsikringsskade blev anmeldt den 9/3-05 og er endnu ikke afklaret, det sidste vi hørte fra dig var i et brev af 8/6-06 (brev om besigtigelsesmøde) - Vi finder det er en urimelig lang sagsbehandlingstid.
>
> Eksempelvis har I den 7/4-05 afgivet dækningstilsagn til omfangsdræn, den 25/4-05 modtog I prisoverslag fra T.H. I oplyste at tilbudet var blevet for gammelt og bad os indhente nyt. Derfor har I fået forelagt tilbud fra Brødrene A. dateret 15/6-05. Brødrene A. havde beregnet opstart i uge 31, hvilket er nu. Men vi har stadig ikke modtaget jeres accept.
>
> De første tilbud som vi fremsendte, bad I os indhente på ny da de var blevet for gamle, de sidst afleverede tilbud er nu omkring 1½ måned gamle, og endnu ikke accepteret af jer. Det kan ikke være rimeligt at vi skal indhente tilbud flere gange fordi I ikke vender tilbage - Det er endda sager som I allerede har afgivet dækningstilsagn til.
>
> Vi er naturligvis fortsat interesseret i at være behjælpelig, men føler ikke vi kommer nogen vegne da I ikke responderer på vores og advokatens breve."

19. 66.972

Ved skrivelse af 12/8 2005 har selskabet bl.a. anført:

"Det ses, at der ikke er etableret omfangsdræn på ejendommen, og dette kan være årsag til den konstaterede mindre opfugtning af ydervægge.

Dette forhold er omfattet af forsikringen, og vi har beregnet omkostningen til **kr. 93.750,- incl. moms.**
Som omfatter levering og nedgravning af 62 meter Ø80 drænrør tilsluttet.
Det modtagne tilbud på **kr. 122.500,-** kan ikke godkendes, idet dette tilbud også omfatter montage af fugtspærreplader på sokkel, hvilket efter vor vurdering ikke er nødvendigt.

Med henvisning til, at der ved opførelsen af ejendommen i 1976 burde - og var lovkrav om - have været lagt et omfangsdræn, har vi beregnet en aldersnedskrivning på 50 % på baggrund af slid og ælde."

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at betale for hele udgiften til etablering af omfangsdrænet. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 19/10 2005 bl.a.:

"Det gøres gældende, at selskabet er forpligtet af sit afgivne dækningstilsagn vedrørende etablering af omfangsdræn.

Det gøres endvidere gældende, at der ikke kan ske aldersnedskrivning af en bygningsdel, som aldrig har eksisteret på ejendommen, og at der derfor skal ske fuld dækning.

Endelig gøres det gældende, at det af klageren indhentede tilbud på udførelse af omfangsdrænet fra Brdr. A. af 15. juni 2005 på kr. 98.000 + moms skal lægges til grund, idet selskabet ikke har formået at påvise et billigere tilbud på udførelsen af arbejdet, til trods for klagerens accept af, jf. herved bilag .. at selskabet selv anviser andet selskab til udførelsen af arbejdet."

Selskabets advokat har i skrivelse af 11/1 2006 til nævnet fastholdt, at selskabet har givet dækningstilsagn til etablering af omfangsdræn. Da selskabet imidlertid finder, at omfangsdrænet tilfører ejendommen en forbedring, idet klagerens vedligeholdelsesudgift udsættes, finder selskabet sig berettiget til at fradrage 50 % i erstatningen.

Ulovlige elinstallationer i gulve og lofter

Ved besigtigelsen den 18/3 2005 konstaterede selskabets taksator, at enkelte elinstallationer i loftet var udført med ikke-isolerende ledninger og uden trækningskabler. Til brug for vurdering af forholdet anbefalede taksatoren, at klageren indhentede en erklæring/rapport og tilhørende tilbud fra autoriseret elinstallatør.

Ved skrivelse af 31/3 2005 fremsendte klageren prisoverslag fra elektriker på lovliggørelse af elinstallation i loftet på 20.000 kr. ekskl. moms. Prisen forudsatte, at loftet var fjernet og lokalerne ryddede på udførelsestidspunktet.

Ved skrivelse af 7/4 2005 meddelte selskabet, at det ikke kunne acceptere det fremlagte tilbud på udbedring. Selskabet ville derfor kontakte firmaet T. for at få et nyt overslag. Besigtigelsen fra firmaet T. skulle desuden afdække, hvorvidt installationsføringen under gulv var i overensstemmelse med lovgivningen på opførelsestidspunktet.

Ved taksatorens besigtigelse den 6/4 2005 konstaterede han, at elinstallationerne i gulvkonstruktionen var trukket i føringsrør på den kolde side af isoleringen, hvilket - henset til mulige kondensdannelser - var en uhensigtsmæssig konstruktion. Med forbehold for selskabets stillingtagen til skaden vurderede taksatoren, at der var tale om en ulovlig installation, som dermed var omfattet af ejerskifteforsikringen. Henset til elinstallationens alder, fandt taksatoren, at der kunne foretages en nedskrivning på 60 %.

Ved skrivelse af 19/5 2005 anmodede klagerens advokat om en tilbagemelding fra selskabet vedrørende opgørelse og udbedring af de skader på elinstallationerne, som firmaet T. i forbindelse med besigtigelsen havde fundet frem til.

Ved skrivelse af 6/6 2005 meddelte selskabet, at undersøgelsen af elinstallationerne i loftet viste, at disse ikke var udført i strid med de regler, der var gældende på udførelsestidpunktet. I relation til elinstallationerne i gulvkonstruktionen tilkendegav selskabet, at disse ikke overholdt de dagældende lovkrav. Selskabet havde opgjort forholdet til 4.375 kr. inkl. moms. Hertil kom et fradrag for værdiforringelse på 50 %.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at udbetale erstatningen på 4.375 kr. uden aldersnedskrivningen på 50 %, som efter advokatens opfattelse er udokumenteret.

I relation til elinstallationerne i lofterne anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/11 2005, at genoprettelse af disse er en følgeskade af lovliggørelse af lofterne, som selskabet har anerkendt som en dækningsberettigende skade. Advokaten henviser desuden til taksatorens bemærkninger i taksatorrapporten af 17/4 2005 om, at loftudtagene er etableret med ikke-isolerende ledninger.

Selskabet har ved sin advokat fastholdt dækningstilsagnet på 4.735 kr. fratrukket 50 % som følge af slid og ælde. Desuden fastholder advokaten, at installationerne i loftet var lovlige på opførelsestidspunktet.

Terrænregulering

På baggrund af rapporten af 21/4 2005 fra Teknologisk Institut anmeldte klageren den 5/5 2005, at der var problemer med terrænreguleringen omkring ejendommen. Teknologisk Institut har i rapporten af 21/4 2005 beskrevet forholdet således:

> "Det regnvand, som falder på terræn i den høje del af egen grund og nabos grund, løber ned mod gavlen.
>
> Derudover synker en del af regnvandet ned på lerlaget. Som ved andre fjorde løber vandet på lerlaget til sidst ud på stranden. En del af regnvandet løber under huset, hvor det som grundfugt giver fugt i gruslaget og dermed også i klaplaget."

Som forslag til udbedring anførte ingeniøren fra Teknologisk Institut i sin rapport, at terrænet skulle have fald på 1:40 bort fra huset.

Ved skrivelse af 1/7 2005 anmodede klagerens advokat selskabet om selskabets redegørelse vedrørende det anmeldte forhold.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at terrænreguleringen er omfattet af forsikringsbetingelsernes udvidede dækning pkt. 15.3.

Selskabets advokat har over for nævnet anført, at selskabet har meddelt tilsagn om dækning af omfangsdræn, og at det skønnes, at udbedring af forholdet ikke er nødvendigt derudover.

Betondæk i bryggers

På baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut anmeldte klageren den 22/6 2005, at bryggersgulvet var opført med mangelfuld isolering. I rapporten fra Teknologisk Institut har ingeniøren anført, at varmeisoleringen består af en ca. 10 mm tyk polystyrenplade.

Forholdet blev den 22/6 2005 besigtiget af selskabets taksator, som i taksatorrapport af 5/7 2005 beskrev forholdet således:

> "Bryggers er udført ved ejendommens opførelsestidspunkt, altså i 1976, hvorfor det anmeldte forhold skal vurderes i forhold til gældende varmetabsregler i 1976. Og her kan det konstateres, at 10 mm polystyren sammen med en tyk betonplade vil kunne opfylde krav til maksimalt varmetab igennem et terrændæk i 1976.
>
> …
>
> Det kan konkluderes, at forholdet ikke ses at være ulovligt i forhold til opførelsestidspunktet og ej heller en skade. Forholdet medfører ikke nærliggende risiko for skader."

Klageren indhentede tilbud af 3/8 2005 på lovliggørelse af bryggersgulvet på 42.800 kr. ekskl. moms.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde erstatning for bryggersgulvet. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 19/10 2005:

> "Der henvises til bilag … (s. 8), hvoraf fremgår, at forholdene er præcis de samme for badeværelsesgulvet og bryggersgulvet, og dermed også problemet præcis det samme. På den baggrund gøres det gældende, at der tillige skal gives dækningstilsagn for så vidt angår bryggersgulvet, jf. ovenfor pkt. 7. Klageren er uforstående overfor, at selskabet giver forskellige tilsagn for helt sammenlignelige forhold."

Selskabets advokat har i skrivelse af 21/10 2005 fastholdt, at konstruktionen af bryggersgulvet ikke udgør en dækningsberettigende skade, og at forholdet i øvrigt ikke var ulovligt på opførelsestidspunktet.

Genhusningsudgifter

Det fremgår af sagen, at klageren og hans familie (ægtefælle og fire mindreårige børn) har boet i lejede beboelsesvogne fra april 2005 til den 1/10 2005, hvor R. Kommune - på baggrund af en henvendelse fra grundejerforeningen - pålagde klageren at fjerne beboelsesvognene, som var opstillet ulovligt.

Det fremgår i øvrigt af sagen, at klagerens advokat ved skrivelse af 20/4 2005 til selskabet redegjorde for genhusningen og herunder bad selskabet bekræfte, at selskabets accept af at fortsætte nedtagning af skillevægge og optagning af gulvbelægning med henblik på at blotlægge de konstruktive fejl samtidig var en accept af, at selskabet ville betale udgifterne til genhusning, i hvert fald indtil det var muligt at reetablere gulvene. I skrivelsen henviste advokaten til den e-mail-korrespondance, som klageren den 1/4 2005 førte med selskabet, i hvilken forbindelse de forskellige muligheder for genhusning - hus, sommerhus eller beboelsescontainer - blev gennemgået. Advokaten henviste desuden til skrivelse af 1/4 2005, hvor selskabet anførte, at det ville være "en fordel, hvis forsikringstagere allerede nu, undersøger mulighed for genhusning i udbedringsperioden."

Hertil svarede selskabet i skrivelse af 21/4 2005 bl.a.:

"Accepten af, at forsikringstager har optaget hele ejendommens gulvbeklædning, blev udtalt samtidigt med, at forsikringstager udtrykkeligt fik besked på, at såfremt blotlægningen af hele ejendommens betondæk ikke resulterede i at forsikringstager kunne godtgøre der var tale om et skadesramt forhold, var denne blotlægning og fjernelse af brugbare materialer Dansk Boligforsikring A/S uvedkommende.
Efterfølgende indkom I.ste besigtigelsesrapport fra ingeniøren, hvori forholdet afvises som værende skadesramt og dermed dækningsberettiget.

Medens Dansk Boligforsikring A/S afventede denne rapport aftaltes med forsikringstager, at det for den eventualitets skyld, det skulle vise sig at forholdet var skadesramt, og dermed umuliggjorde en indflytning i ejendommen, ville det være klogt at undersøge muligheder / priser på genhusning for, at kunne iværksætte en sådan hurtigst hvis nødigt.
Det meddeles tillige forsikringstager, undertegnede ikke er kompetent til at træffe afgørelse om acceptabelt prisniveau for en sådan genhusning men, at spørgsmålet vil blive forelagt foresat. Samtidigt indkommer besigtigelsesrapporten, der som omtalt ikke anerkender forholdet som skadet, og dermed kan genhusning ikke komme på tale, idet de anerkendte skader ikke retfærdiggør en genhusning, da disse kan udbedres rum-vis."

Ved skrivelse af 19/5 2005 bestred klagerens advokat, at selskabet på noget tidspunkt havde taget forbehold for, at blotlægningen at gulvet var selskabet uvedkommende, hvis der ikke var tale om et dækningsberettigende forhold. Endvidere henviste advokaten til, at rapporten fra Teknologisk Institut havde påvist skimmelsvamp i ejendommen i et sådan omfang, at det frarådedes at bo der med børn. Advokaten ønskede derfor også selskabets stillingtagen til genhusningsspørgsmålet på baggrund af forekomsten af skimmelsvamp i ejendommen.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde klageren og hans familie genhusning, herunder dækning af samtlige omkostninger, som klageren i den anledning har afholdt. Det er advokatens opfattelse, at selskabet - som ovenfor skitseret - har givet klageren tilsagn om genhusning under hele udbedringsperioden.

Advokaten gør supplerende gældende, at selskabet skal dække udgifterne til genhusning ud over den 12 måneders grænse, der er anført i forsikringsbetingelserne. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 15/11 2005, at den tidsmæssige udstrækning af sagen beror på selskabets grove forsømmelser og fejl i sagsbehandlingen, hvilket har påført klageren væsentlige merudgifter.

Klageren har i skrivelse af 15/1 2006 anført, at familien endnu ikke har haft mulighed for at bo i det skadesramte hus.

Advokaten bestrider desuden, at klageren var i gang med en stor ombygning. Således anfører advokaten i skrivelse af 6/12 2005 til nævnet bl.a.:

> "Klager var i gang med en planlagt renovering af et areal (stuegulv i vinklen) på i alt 24 m² ud af 186 m² bolig … Der henvises i øvrigt til de renoveringstegninger, som selskabet har fået udleveret af klager i forbindelse med besigtigelse af ejendommen."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt, at selskabet ikke skal afholde genhusningsudgiften for klageren. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 11/1 2006:

> "Det er indklagedes opfattelse, at klager var i gang med en større renovering af ejendommen, da man konstaterede skaderne. I denne forbindelse blev bl.a. gulvet brudt op, hvilket ifølge klager har været årsag til, at genhusning var nødvendig.
>
> …
>
> Som følge af at der efter indklagedes opfattelse ikke er konstateret en dækningsberettiget skade på betondækket, mener indklagede ikke, at omkostningerne til genhusning kan pålægges indklagede. Såfremt Ankenævnet giver indklagede medhold i, at der ikke foreligger en skade på betondækket, må dette efter indklagedes opfattelse føre til, at omkostningerne til genhusningen - som jo er en følgeskade af den anmeldte skade på betondækslet - alene påhviler klager, idet klager må bære risikoen for ikke at få medhold i skadesanmeldelsen vedr. betondækket."

Advokatomkostninger

Klageren advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at betale advokatomkostninger i forbindelse med behandling af sagen, principalt indtil ankenævnet har truffet sin afgørelse, subsidiært frem til selskabets skrivelse af 15/8 2005 til klageren. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 15/11 2005 bl.a.:

> Selskabets meget rodede, uoverskuelige og langsommelige behandling af sagen har nødvendiggjort min fulde deltagelse på klagers side i hele forløbet, jf. herved skiftende anbringender, ændret nummerering m.v. Når jeg principalt anfører frem til tidspunktet for ankenævnets afgørelse, er det begrundet i, at selskabet fortsat ikke har behandlet sagen stringent og i overensstemmelse med egen tidligere systematik, hvorfor klageren som forbruger ikke kan forventes at håndtere dette selv. Samtidig henvises til det forhold, at selskabet fremkommer med nye og ændrede anbringender, hver gang selskabet skriver i sagen. Der henvises tillige generelt til sagens kompleksitet."

Meromkostninger som følge af selskabets langsommelige sagsbehandling

Klagerens advokat har i skrivelse af 6/12 2005 redegjort for kravet således:

> "Det gøres endvidere gældende, at der er særlige følgeskader, som ankenævnet tillige anmodes om at tage stilling til. F.eks. er der en forventelig merpris, grundet den langsommelige sagsbehandling fra selskabets side, som følge af det nye bygningsreglement og de nye isoleringskrav dette indebærer fra 1/1 2006. Dette er relevant for gulvet i badeværelset og bryggersgulvet såvel som i resten af huset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
>
> 3.1.
>
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

…

5. Erstatningsberegning

…

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.

…

6. Følgeudgifter

…

6.2.

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.

Istandsættes eller bygges ikke til samme anvendelse, betales kun erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

…

15. Udvidet dækning

15.1.

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

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

…

15.3.

Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

15.5. Fliser/klinker i bad/toiletrum

Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

15.6. Sanitet i bad/toiletrum

Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge af få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

15.7. Erstatningsopgørelse

29. 66.972

Erstatningen opgøres efter principperne i betingelsernes punkt 5."

Nævnet udtaler:

Betondæk/skimmelsvampe:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at skimmelsvampeangrebet ikke længere er aktivt, og at forekomsterne af skimmelsvampe kun ligger marginalt over baggrundsværdien. Henset hertil finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste de meget omfattende reparationsarbejder. Dette gælder, uanset om fugtspærren måtte være anbragt forkert eller ej.

Nævnet bemærker på den givne foranledning, at nævnets afgørelse ikke udelukker, at en domstol efter bevisførelse i form af syn og skøn vil komme til et andet resultat vedrørende risikoen for, at der fortsat kan ske opfugtninger.

I-jernbæjlke mellem alrum og stue:

Af udtalelsen fra Teknologisk Institut fremgår det, at vederlaget, som bjælken ligger af på, er for lille, og at bagmuren er under nedbrydning, og at jernbjælken skal understøttes. Henset hertil finder nævnet, at selskabet skal bekoste en udskiftning af bjælken i overensstemmelse med tilbuddet af 3/8 2005.

Gulvkonstruktion i badeværelse:

Selskabet har anerkendt, at den utilstrækkelige isolering udgør en dækningsberettigende skade. Efter nævnets opfattelse har klageren krav på, at isoleringen bringes i overensstemmelse med gældende lovkrav. Efter nævnets opfattelse bør dette kunne ske, uden at det er nødvendigt at fjerne fliser fra væggene bortset fra de nederste, ligesom der kan ske genanvendelse af badeværelsesmøbler.

Dampspærre i loft:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der er tale om 186 m². Da nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at forholdet berettiger til afskrivning, finder nævnet, at selskabet skal betale den fulde reparationsomkostning på 120.300 kr. excl.*) moms.

Ydervægge/omfangsdræn:
Nævnet lægger til grund, at der ikke tidligere var etableret omfangsdræn, og selskabet har anerkendt at ville betale udgifterne til et omfangsdræn. Efter nævnets opfattelse er selskabet ikke berettiget til at afskrive på en bygningsdel, der aldrig har været der. For så vidt angår udgiften til beskyttelse af fundamentet med platonplader lægger nævnet til grund, at der ikke er foretaget nogen fugtbeskyttelse ved opførelsen. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at bekoste en sådan, men hvis dette kan ske på anden vis end med platonplader, har nævnet intet at indvende mod dette.

Ulovlige el-installationer i lofter:
Nævnet finder det ikke godtgjort, at installationerne i loftet var ulovlige på opførelsestidspunktet, og efter nævnets opfattelse kan installationerne etableres i overensstemmelse med lovgivningskravet på opførelsestidspunktet. At lofterne skal nedtages af andre årsager, kan ikke føre til andet resultat, medmindre denne begivenhed nødvendiggør el-arbejder i sig selv.

Ulovlige el-installationer i gulve:
Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at det er berettiget til at afskrive på elreparationen. Selskabet skal derfor betale den fulde udgift på 4.375 kr.

Terrænregulering:
Da man endnu ikke kender virkningen af dræningen omkring huset, finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kunne pålægge selskabet at betale for terrænregulering.

Betondæk i bryggers:
Nævnet lægger til grund, at isoleringen opfylder kravet på opførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for yderligere isolering i bryggerset.

Genhusningsudgifter:

Nævnet finder, at selskabet skal betale genhusningsudgifter allerede som følge af reparationerne i badeværelset. I hvilket omfang der skal betales for genhusningsudgifter, kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag, idet dette må bero på en nærmere bevisførelse, om, og i givet fald i hvilket omfang, optagelsen af gulvene er sket på selskabets foranledning.

Advokatomkostninger:
Henset til, at selskabets standpunkter i vidt omfang ikke har stået for en nærmere prøvelse, finder nævnet, at selskabet skal betale rimelige advokatomkostninger frem til tidspunktet for indgivelsen af klagen til nævnet. For bistand under behandlingen i nævnet kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale omkostninger, jf. § 14, stk. 1, i nævnets vedtægter.

Meromkostninger som følge af sagsbehandlingstid:
Nævnet finder, at selskabet er forpligtet til at betale for almindelige prisstigninger i sagsbehandlingstiden og byggeperioden.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at betale for udskiftning af jernbjælke mellem alrum og stue i overensstemmelse med tilbudet af 3/8 2005. Endvidere skal selskabet bekoste etablering af korrekt isolering af badeværelsesgulv, men da nævnet finder, at dette må kunne ske uden udskiftning af vægfliser, kan nævnet ikke prisfastsætte denne reparation. Herudover skal selskabet betale den fulde udskiftning af dampspærre i loft svarende til 186 m², i alt kr. 120.300 kr. + moms**), betale den fulde udgift til omfangsdræn samt betale fugtisolering af sokkel. Endelig skal selskabet betale den fulde udgift til reparation af el-installationer i gulve, rimelige advokatomkostninger frem til indsendelse af sagen til nævnet samt normale prisstigninger i sagsbehandlingstiden og byggeperioden.

Nævnet kan ikke afgøre størrelsen af dækningsberettigede genhusningsudgifter.

Klagen vedrørende skimmelsvampe og fugtmembranen, ulovlige el-installationer i loft, terrænregulering og betondæk i bryggers kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør

*) berigtiget den 5/11 2008

**) berigtiget den 5/11 2008

Poul Sørensen
formand