755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.889:

xxxxxxxx xxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1902 med en tilbygning i 2001. Klagerne overtog ejendommen i august 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 1/7 2005. Skaderne blev opdaget 9/8 2005 og anmeldt umiddelbart efter.

Fejlkonstrueret bærende konstruktion i stue og manglende bæreevne af gulve på 1. sal

I Syns- og Skønsrapport dateret 15/3 2006 er anført:

"**Spørgsmål 1**: Skønsmanden bedes vurdere, hvornår forlængelsen af den bærende bjælke i stuen er udført.

Svar: Under skønsforretningen blev det af de tidligere ejere oplyst, at overetagen blev udnyttet i 1975, af den forrige ejer.
Således må det antages at forlængelsen er foretaget i forbindelse med denne ombygning.

I det eftersendte materiale vedr. byggetilladelse i forbindelse med tilbygning af udestuen, er der på den medsendte plantegning markeret, at der tidligere skulle have stået en skillevæg, netop hvor forlængelsen af den bærende bjælke er sket.
Skønsmanden vil antage at bjælken er forlænget i forbindelse med at skillevæggen er fjernet, men hvornår dette er sket, er ikke muligt at fastslå.

Spørgsmål 2: Skønsmanden bedes redegøre for, om forlængelsen af den bærende bjælke i stuen er udført håndværksmæssigt korrekt jf. gældende bygningsreglementer/-vejledninger i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende.

Svar: Med udgangspunkt i at forlængelsen er sket i 1975, er svaret, nej.

Spørgsmål 3: Skønsmanden bedes redegøre for, om konstruktionen med laskepladerne i forbindelse med forlængelsen af bjælken er udført håndværksmæssigt korrekt jf. gældende bygningsreglementer/-vejledninger i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende.

Svar: Den udførte forlængelse af bjælken er ikke udført forsvarligt eller håndværksmæssigt korrekt. ...

Spørgsmål 4: Skønsmanden bedes vurdere følgende vedrørende de bærende bjælker:

1. Udgør den udførte konstruktion en fare for skade på andre bygningsdele, og/eller
2. Udgør den udførte konstruktion fare for skade på gulvene på 1. salen over de bærende bjælker, og/eller

3. Er der fare for en hel eller delvis sammenstyrtning af ejendommen.

Såfremt spørgsmålet besvares bekræftende eller delvist bekræftende, bedes Skønsmanden begrunde sit svar.

Svar: Den udførte bjælkekonstruktion over stuen er underdimensioneret, og hvad samlingen angår er denne fejludført, da den ikke er i stand til at optage det nødvendige moment.

Gulvene på 1. salen har nedbøjning, som følge af utilstrækkelig bæreevne af bjælkerne i etageadskillelsen.

Det er skønsmandens vurdering, ud fra besigtigelse af den del af konstruktionen der ved skønsforretningen var blotlagt, at det ikke kan udelukkes at der er hel eller delvis fare for sammenstyrtning af etageadskillelsen.

Spørgsmål 5: Såfremt skønsmanden vurderer, at en eller flere af de beskrevne konstruktioner ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller i overensstemmelse med gældende byggelovgivning/-normer i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende, bedes skønsmanden venligst beskrive, hvilke tiltag der skal foretages for at genoprette det beskadigede, således at genopretningen ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på dyrere byggemetoder, der ikke var anvendt på skadestidspunktet.

Svar: Skønsmanden forudsætter i besvarelsen, at opførelsestidspunktet her er at regne som tidspunktet hvor overetagen blev udnyttet, altså i 1975. I forbindelse med inddragelsen af overetagen og ændringer af den underliggende indretning, hvor vægge

øjensynligt er blevet fjernet, er der ikke udført en etageadskillelse med den fornødne styrke. Skønsmanden er af den opfattelse, at den eneste forsvarlige løsning vil være, at den eksisterende etageadskillelse nedtages og genopbygges, hvor gulve på 1. salen optages, eksisterende bjælkelag fjernes og nyt bjælkelag udført efter nugældende krav til styrke og bæreevne, udlægges.

Spørgsmål 5A: Skønsmanden bedes oplyse, om det skadesramtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, og i bekræftende fald bedes skønsmanden opgøre denne værdiforringelse i procent.

Svar: Da ejendommen sandsynligvis siden opførelsen har været ombygget af flere gange, er det vanskeligt at fastsætte en værdiforringelse, da nogle dele af konstruktionen sandsynligvis er fra ejendommens opførelsestidspunkt, mens andre dele hidrører fra efterfølgende ombygninger.

Spørgsmål 5B: l det omfang skønsmanden måtte foreslå foranstaltninger iværksat, ønskes der en angivelse af, om ejendommen herved forbedres i forhold til den stand køber i sommeren 2005 måtte forvente, alt under hensyntagen til foreliggende tilstandsrapport (bilag ...) og under hensyntagen til ejendommens alder og generelle stand. Såfremt ejendommen antages forbedret ønskes forbedringen angivet i procent.

Svar: Det er altid vanskeligt at foretage en vurdering af, hvad en køber måtte forvente, men da problemet med den manglende bæreevne af etageadskillelsen først er blevet synlig, i forbindelse med den af køberen påbegyndte renovering, har køber ikke haft mulighed for at tage dette forhold i betragtning ved købet. Det

kan i øvrigt bemærkes, at tilstandsrapporten ikke beskriver de nu sete hulninger i gulvet på 1. salen.
Skønsmanden mener ikke at en udskiftning af etageadskillelsen vil udgøre en egentlig forbedring."

Selskabets har ved sin advokat i skrivelse af 12/4 2006 til nævnet anerkendt nedbøjning af bjælke som dækningsberettigende. Advokaten har om udbedringsmetode i skrivelse af 12/4 2006 til nævnet anført:

"Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skønsmandens udbedringsforslag rækker langt ud over selskabets erstatningsforpligtelse i henhold til forsikringsbetingelserne.

Indklagede har d.d. drøftet skønserklæringen med selskabets skadekonsulent, og han er enig i ovennævnte betragtninger. Det er hans opfattelse, at udbedring kan ske håndværksmæssigt korrekt og forsvarligt uden at lave en hel ny etageadskillelse, som skønsmanden foreslår.

På den baggrund er det aftalt med skadekonsulenten, at han efter påske har udarbejdet et tillæg til taksatorrapporten, hvor han fremkommer med helt konkrete udbedringsanvisninger i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

For nærværende forbeholder Dansk Boligforsikring sig at vende tilbage med en konkret anvisning på udbedring af den nedbøjede bjælke i stue."

Vedrørende skade på gulve og ødelagt bæreevne på 1. sal har advokaten i skrivelsen af 12/4 2006 til nævnet anført:

"Indledningsvis skal det oplyses, at klager på skønsforretningen selv havde fjernet overgulvene og strøer mv. Det var således ikke muligt at besigtige selve gulvene. Endvidere havde klager fjernet en række skillevægge, som efter indklagedes opfattelse har betydning for vurdering af forholdene.

Det der tales om i denne forbindelse er derfor ikke selve overgulvet, da det var fjernet, men imidlertid selve konstruktionen, hvorpå det oprindelige trægulv var lagt og, som efter klagers oplysning bestod af et spånpladegulv, hvorpå der var lagt et flydende trægulv.

Det er selskabets skadekonsulents opfattelse, at det nedbøjningen i konstruktionen vil løse sig, når den bærende bjælke i stuen udskiftes med en bjælke med de rette dimensioner. Såfremt der fortsat viser sig en lille unøjagtighed, kan man rette det sidste ved strøer, som det oprindelig gulv var opklodset på før klager fjernede det.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at der ikke er yderligere erstatningspligt: for dette forhold, idet nedbøjningen løses i forbindelse med udbedring af den bærende bjælke i stuen og for så vidt angår overgulvet har klager selv skrællet hele gulvet af og bortskaffet det, selvom det efter skadekonsulenten ikke fejlede noget, idet nedbøjningen var i selve konstruktionen.

Da det er klager, som skal sandsynliggøre, at der var skade på overgulvene, og dette forhold er ved klagers egen bortskaffelse ikke bevist, kan Dansk Boligforsikring ikke tilbyde at dække yderligere på gulvene på 1. salen."

Klagerne har over for nævnet i skrivelse af 9/5 2006 til nævnet anført:

"Vi havde til syn og skøn IKKE fjernet overgulvet der bestod af spånplader ud over et lille stykke på 1 m^2 for at se hvordan gulvkonstruktionen i al almindelighed så ud i forbindelse med en udbedring. Det eneste vi havde fjernet var et gulvtæppe der lå oven på spånpladerne. Vedr. fjernelse af 2 skillevægge så har disse ingen betydning for skaden er skabt ved manglende bæreevne og den gradvise nedbøjning og ødelæggelse af etageadskillelsen. Det har til gengæld synliggjort skaden mere idet der hvor nedbøjningen er værst (over bjælken) var en skillevæg der var fjernet til syn og skøn.

Vi håber ikke ankenævnet vil tage i betragtning hvad skadeskonsulenten for Dansk Boligforsikring mener, når selv samme trods flere ekspertudtalelser, hele tiden har

fastholdt at der ikke var sammenstyrtningsfare og at det ikke var en berettiget skade. Vi mener derfor heller ikke Dansk Boligforsikring behøver at fremkomme med et løsningsforslag idet vi hverken ønsker at bruge dette, ej heller mener det er relevant.

Syns- og Skønsforretningen blev begæret af den årsag at vi ikke kunne flytte ind i en ejendom med nedstyrtningsfare og at vi ikke kunne afvente en evt. retssag før påbegyndelse af udbedringer. Vi påbegyndte derfor udbedringerne dagen efter syns- og skønsforretningen var afsluttet som også tidligere nævnt i fremsendte til ankenævnet.

Det skal nævnes at vi har lavet en løsning der ikke er en komplet ny etageadskillelse, men en udskiftning af bærende elementer med udregning fra B. og K. og opretning af bjælkelaget og forstærkning af dette. Dette er stadig en forsvarlig, men væsentligt billigere løsning end den syns- og skønsrapporten foreslår. Der er heller ikke tale om en værdiforøgelse idet husets bæreevne og etageadskillelse er som det måtte forventes i det 'nøgleklare' hus vi blev solgt. Der er ikke tale om at der er lavet dyrere løsninger, men en forsvarlig løsning på et stort problem som det må siges nedstyrtningsfare er."

I skrivelse af 14/7 2006 til nævnet har selskabet ved dets advokat yderligere om den bærende bjælkekonstruktion i stue og buede gulve på 1. sal anført bl.a.:

"Indledningsvis skal det nævnes, at det er indklagedes opfattelse, at der fortsat ikke er risiko for sammenstyrtning af ejendommen. Som nævnt i indklagedes indlæg af 28. november 2005 havde Ingeniør L.M.S. fra B. & K. nævnt i telefonen med Dansk Boligforsikring A/S at han alene havde sagt 'farlig' men ikke 'livsfarlig'. På samme måde har skønsmanden nævnt i sin rapport, at han ikke kan udelukke, at der kan være risiko for hel eller delvis sammenstyrtning af etageadskillelsen.

Det er ikke det samme som, at der er risiko for sammenstyrtning.

Disse udtalelser skal fortsat ses i sammenhæng med, at konstruktionen har virket uden problemer for tidligere ejere siden 1970'erne. Det er derfor fortsat indklagedes

opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade, og at klagers udtalelser omkring sammenstyrtningsfare mere er et udtryk for en bombastisk udtalelse fra den rådgivende ingeniør end et byggeteknisk faktum.

Hvor om alting er, er indklagede som nævnt i indklagedes indlæg af 12. april 2006 indstillet på at lade tvivlen komme klager til gode. Indklagede er indstillet på at følge skønserklæringen og dække udskiftning af bærende bjælke i stuen.

Indklagede fastholder dog, at udbedring af den bærende bjælke i stuen kan ske uden at skulle udføre en hel ny etageadskillelse, som i øvrigt vil tilføre ejendommen en forbedring. Dette forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
...
For så vidt angår klagers anbringende om, at Ankenævnet ikke kan tillægge selskabets skadekonsulents udtalelser nogen vægt, skal indklagede endnu en gang præcisere, at selskabets skadekonsulent tager udgangspunkt i minimumsbekendtgørelsen og forsikringsbetingelserne, når han takserer anmeldte skader til ejerskifteforsikringen. Det udgangspunkt har B. & K. ikke som køberådgivere. Alene dette forhold vil naturligvis give nogle forskellige udgangspunkter, når samme forhold vurderes af forskellige eksperter med hver sit opdrag.
...
Der fremlægges taksatorrapport nr. 3 af 11. juli 2006 fra T. Rådgivende Ingeniører, bilag ..., som indeholder udbedringsanvisning på den bærende bjælke i stuen.

Skadekonsulenten udtaler i sin rapport:

> *Stålbjælken kan efter min opfattelse kun udbedres ved en total udskiftning. Det er min vurdering at man ved at anvende midlertidige understøtninger under etageadskillelsen kan udskifte stålbjælken uden at der forekommer yderligere sætninger i etagedækket.*
> *...*
> *Ligeledes indeholder nærværende udbedringsanvisning ikke en opretning af gulvkonstruktionen, idet dette ved FT.s overtagelse af ejendommen allerede*

9. 67.889

var udført af tidligere ejer. FT har efter min opfattelse selv optaget og fjernet denne opretning. Opretning bestod af spånplader på strøer med gulvbelægning bestående af gulvtæpper.

Dansk Boligforsikrings skadekonsulent har anvist udbedring som følger:

- Opstilling af understøttende 'soldater' med 5"x5" træ under understøtning og 2"x4" mellem understøtning og etageadskillelse. Der opstilles minimum 10 'soldater', som først fjernes, når bjælken er udskiftet.
- Eksisterende bærende bjælke i træ og stål i stuen nedskæres og fjernes.
- Ny stålbjælke dimensioneret ved ingeniørberegning oplægges på vederlagsplader af stål, hvorpå det eksisterende bjælkelag opklodses iht. sædvanlig praksis.
- Stålbjælken brandisoleres i henhold til ingeniørberegning med f.eks. Conlit 150 til BD30,
- Diverse mur-reparationer efter udskiftning af stålbjælke.
- Nedtagning af soldater.

Udbedringsøkonomi

Der kan kalkuleres følgende overslagsomkostninger i forbindelse med den forslåede udbedring.

...

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående tilbyde klager en erstatning på kr. 38.250 inkl. moms fratrukket selvrisiko på kr. 5.000 eller i alt kr. 33.250."

Klagerne har i skrivelse af 1/8 2006 om den omhandlende skade anført bl.a.:

"Først skal vi nævne at L.H. [selskabets advokat] ikke citerer L.M. korrekt. Han mener fortsat og har altid gjort, at der har været risiko for hel eller delvis sammenstyrtning som også beskrevet af syns og skønsmanden.

Vi mener ikke man kan gradbøje en risiko for sammenstyrtning og vil da gerne møde de personer der vil bo i et hus hvor 2 eksperter, heraf den ene upartisk, skriver at det ikke kan udelukkes at der kan være risiko for hel eller delvis sammenstyrtning.

Igen henviser L.H. til et tidspunkt fra 1970. Hertil kan vi kun endnu engang henvise til de beviser der er for at denne ER lavet af tidligere ejer og derfor er opført EFTER 13/8-1989 (se tidligere fremsendte tegninger fra byggekontoret og udtalelse fra tidligere ejere). Nedbøjningen og følgeskaden på gulvet og etageadskillelsen er altså sket over en forholdsvis kort årrække, Netop derfor har risikoen for total sammenstyrtning heller ikke været uvæsentlig.

Som tidligere nævnt vil det ikke være en forbedring af ejendommen at etageadskillelsen rettes op. Det er som også beskrevet i syns- og skønsmandens rapport en nødvendighed idet den bærende bjælkes manglende bæreevne har forvoldt uopprettelige skader. Dog kan jeg se at der i opgørelsen fra sidst er inkluderet lægning af bræddegulv og planker. Dette skal ikke medtages da det selvfølgelig vil være en forbedring og derfor må stå for vores egen regning. Vi undskylder fejlen!

Vi betvivler ikke at DBF's skadeskonsulent kunnen, lige såvel som vi ikke betvivler vores egen konsulent fra B. & K. Netop derfor bruger man syn og skøn til at komme med et upartisk syn på skaden.

...

Vi fastholder derfor tidligere fremsendte krav om fuld dækning af udbedring af den bærende bjælke og følgeskade på etageadskillelsen."

Fugt i isolering i udestue

Af tilstandsrapporten dateret 1/7 2005 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og noter:**
…	**5 Lofter/adskillelser**		
	5.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Lofter: - Ses m. manglende dampspærre på loftlem.
...	8.11 Ventilation	K2	Tagrum: - Bør ventileres i nødv. omfang via kip, gavle og udhæng. Således bør ventilation ske over isolering/under tagplader ved udhæng i nødv. omfang.

- Isolering langs skråvægge ses uden nødv. afstand mellem undertag og isolering.
- Manglende ventilation ved rygning."

I Syns- og Skønsrapport dateret 15/3 2006 er anført:

"**Spørgsmål 11**: Skønsmanden bedes redegøre for, om der er fugt i udestuens isolering, og i bekræftende fald beskrive omfanget og placeringen heraf.

Svar: Der kan registreres fugt i loftsisoleringen, i et niveau mellem oversiden af isoleringen og tagpladerne. Fugten skyldes at der i vinterhalvåret, opstår kondensdannelse i konstruktionen, på grund af manglende ventilering af taget.

Spørgsmål 12: Såfremt spørgsmål 11 besvares bekræftende, bedes skønsmanden venligst beskrive, hvilke tiltag der skal foretages for at genoprette det beskadigede, således at genopretningen ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke var anvendt på skadestidspunktet, samt hvad udbedringsarbejdet måtte andrage.

Svar: En udbedring vil bestå i, at lofterne nedtages og den fugtige isolering fjernes. Ved tagkanter udføres ventilationsspalter og ny isolering oplægges således, at der mellem overside af isoleringen og underside af tagplader, er minimum 50 mm luftspalte. Der opsættes en tætsluttende dampspærre, og nyt loft opsættes. Udbedringen vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 10.000,- ekskl. moms.

Spørgsmål 12A: Skønsmanden bedes oplyse, om det skadesramtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, og i bekræftende fald bedes skønsmanden opgøre denne værdiforringelse i procent.

Svar: Det er ikke skønsmandens opfattelse, at det skadesramte værdi er forringet, på grund af slid og ælde.

Spørgsmål 12B: I det omfang skønsmanden måtte foreslå foranstaltninger iværksat, ønskes der en angivelse af, om ejendommen herved forbedres i forhold til den stand køber i sommeren 2005 måtte forvente, alt under hensyntagen til foreliggende tilstandsrapport (bilag ...) og under hensyntagen til ejendommens alder og generelle stand. Såfremt ejendommen forbedres ønskes forbedringen angivet i procent.

Svar: Tilstandsrapporten beskriver at der er registreret forhøjet fugtighed i træværket, men beskriver ikke nærmere hvor dette er iagttaget.
Skønsmanden mener ikke at den foreslåede udbedring indebærer nogen forbedring."

Selskabet har ved sin advokat i skrivelse af 12/4 2006 til nævnet anført:

"Det er selskabets opfattelse, at klager på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten om den manglende ventilation af taget, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det er selskabets opfattelse, at klager har fået en klar advarsel i tilstandsrapporten om netop dette forhold. Det forhold at klager ikke har søgt en afklaring med sælger, inden køb af ejendommen, må få den konsekvens, at klager har overtaget risikoen for, at der viste sig skader som følge af de forhold, som den bygningssagkyndige havde bemærket med en K2.

Selskabet fastholder derfor, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Klagerne har over for nævnet i skrivelse af 9/5 2006 til nævnet anført:

"Vi mener ikke at tilstandsrapporten der henvises til på de pågældende steder beskriver et problem i udestuen, idet det ikke har været muligt at besigtige dette

loft/tagrum for ham der udarbejdede tilstandsrapporten da der ikke var en taglem i det lille loft i udestuen. Dette er i øvrigt en ny bygning som tidligere ejer har lavet i deres tid og burde derfor være lavet ud fra gældende regler på daværende tidspunkt. Grundet det netop er en ny tilbygning har vi ikke haft grund til at tro at fejl i tilstandsrapporten på andre tagkonstruktioner også var i denne tilbygning. I øvrigt er det jo netop med punkt Ad 5, indlysende at denne tilbygning er lavet på må og få, og ikke håndværksmæssigt korrekt og det derved er skaden er opstået. Vi fastholder derfor et krav i henhold til syns- og skønsrapporten på 10.000,- ekskl. moms."

I skrivelse af 14/7 2006 til nævnet har selskabet anført bl.a.:

"Der fremlægges taksatorrapport nr. 2 af 18. januar 2006 udarbejdet af T. Rådgivende Ingeniører, bilag ... Her fremgår det på side 3:

'*I udestuen har FT nedtaget lofterne, idet FT ville udskifte disse. Her kan der konstateres et mindre hul i dampspærren, som er lukket med tape af tidligere ejer. Det ses at isoleringen har været opfugtet, men fugtmåling viser, at hverken isolering, forskalling eller spær har forhøjet fugtindhold, hvorfor det må vurderes, at det skyldes en tidligere opfugtning. Skaden i isoleringen og dampspærren må vurderes som værende uden væsentlig betydning*.'

På den baggrund mener indklagede ikke, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet dampspærren er repareret af den tidligere ejer. Siden skadekonsulenten ikke har målt forhøjet fugtindhold i konstruktionen efter isoleringen, må selskabet kunne lægge til grund, at der ikke har været problemer siden."

Klagerne har i skrivelse af 1/8 2006 henholdt sig til tidligere argumenter og syns- og skønsrapporten.

Fugt i loft i køkken som følge af fejlkonstrueret badeværelse på 1. sal

I Syns- og Skønsrapport dateret 15/3 2006 er anført:

"**Spørgsmål 13**: Skønsmanden bedes anslå hvornår badeværelset: er opført.

14. 67.889

Svar: Som tidligere nævnt, er der ved skønsforretningen tilgået skønsmanden den oplysning, at overetagen er udnyttet af den forrige ejer i 1975, og det må antages at badeværelset er indrettet i denne forbindelse. Herefter er badeværelset senere renoveret, hvor der bla. er opsat nye fliser og udlagt nye gulvfliser ovenpå de eksisterende. (se billede nr. ...)

Spørgsmål 14: Skønsmanden bedes redegøre for, om badeværelset er udført håndværksmæssigt korrekt jf. gældende bygningsreglementer/ -vejledninger i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende.

Svar: Ved en så omfattende renovering som badeværelset: har gennemgået, skal renoveringen foretages på en sådan måde, at gældende anvisninger på området overholdes. Dette indebærer, bla. at der i gulv og vægge skal udføres membrantætninger, hvilket ikke er sket. Gulvafløbet er ikke tæt, og afløbet herfra der ses under loftet i køkkenet, er ikke udført i den rigtige rørdimension og røret har 'bagfald'."

Selskabet har ved sin advokat i skrivelse af 12/4 2006 til nævnet anført:

"Selskabet har ved skrivelse af 20. februar 2006 til klager anerkendt skade at dække omkostningerne til udskiftning af rørstykke og gulvafløb.

Som bilag ... fremlægges skrivelse af 6. april 2006 fra de tidligere ejeres advokat, hvoraf det fremgår, at renovering er sket i 1988-1990.

For så vidt angår membrantætning bemærkes, at der ikke i 1988-1990 var krav om vådrumssikring.

Selskabet kan derfor ikke tilbyde at yde erstatning til vådrumssikring af badeværelset.

Ad fugt i loft i køkkenet:
Ved sin besvarelse af spm. 15 konkluderer skønsmanden, at pladerne under gulvet i badeværelset er skjoldede og porøse.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at:

'*9. Bad/toilet og bryggers*

9.3 Fuger	*K2*	*Toilet, 1. sal:*
		- *Ses med visse revner i fuger og fugeslip ved elastiske fuger bl.a. i bruseniche*.'

Det er selskabets opfattelse, at klager, med bemærkningen i tilstandsrapporten om, at der var revner i fuger og fugeslip, var advaret om, at der kunne trænge vand igennem badeværelset. Endvidere bemærkes, at der ikke på opførelsestidspunktet var krav om vådrumssikring.

Selskabet fastholder derfor, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Klagerne har over for nævnet i skrivelse af 9/5 2006 til nævnet anført:

"Tidligere ejer sagde til syn og skøn og under en af vores besigtigelser i forbindelse med købet sidste år at badeværelset var renoveret i slutningen af 90'erne hvilket klinker og materialer også bærer tydeligt præg af. Det er derfor vores klare opfattelse at det som med tilbygning af udestuen (punkt Ad 5 og Ad 6) er tidligere ejer der har lavet en renovering uden den fornødne ekspertise og autoriseret arbejde der har fulgt gældende lovkrav. Idet de sikkert efter syn og skøn er blevet oplyst at deres renovering ikke var lovlig såfremt der ikke er vådrumssikret og den er lavet på det tidspunkt de sagde til syn og skøn, har de derfor ændret mening. På intet tidspunkt har sælgers udtalelser virket specielt troværdige, herunder også udtalelsen om at det ik-

ke er dem der har fjernet en bærende væg på trods af modsatte udtalelser fra ejerne før dem, og tegninger de selv har indsendt til bygningsmyndighederne hvor væggen er på deres egne tegninger. Endvidere mener vi fortsat at tilstandsrapporten med en K2 ikke skulle have givet os anledning til at tro at der allerede var skade på andre bygningsdele, herunder pladerne under gulvet. Vi fastholder derfor vores krav, og ser ikke noget rimeligt i at man ikke forholder sig til Syns- og skønsmandens vurdering af at badeværelset rekonstrueres på lovlig vis.
I øvrigt kan nævnes at en udskiftning af hele etageadskillelsen havde indvirket at hele 1. sal skulle nedtages og dermed også badeværelset på 1. sal."

Selskabet har i skrivelsen af 14/7 2006 til nævnet yderligere anført:

"AD badeværelset

Indklagede fastholder selskabets afgørelse.

Der er givet dækningstilsagn til udskiftning af rørstykke og gulvafløb. Selskabets skadekonsulent har beregnet omkostningerne til at udgøre kr. 1.875. Da klager ikke har fremsendt tilbud på udbedring som Dansk Boligforsikrings ved brev af 20. februar 2006 anmodede om, vil selskabet lægge skadekonsulentens beregninger til grund.

Da beløbet ligger under selvrisikoen pr. skade på kr. 5.000 vil der ikke blive tale om udbetaling af erstatning. I stedet vil klagers samlede selvrisiko blive nedskrevet med kr. 1.873.

Indklagede fastholder, at der ikke var krav til vådrumssikring i 1988-1990, hvor badeværelset er opført, hvorfor dette forhold ikke er ulovligt, og dermed ikke udgør en dækningsberettigede skade.

AD fugt i loft i køkkenet

Selskabet fastholder sin afgørelse i indlæg af 12. april 2006.

For så vidt angår klagers anbringender vedrørende sælgers utroværdighed mv. er det ikke et forhold, som ejerskifteforsikringsselskabet kan gå nærmere ind i. Såfremt klager vurderer at sælgerne har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, har klager fortsat mulighed for, i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 5, at fremsætte krav om erstatning overfor sælgerne.

Klager opfordres derfor til at rette et eventuelt krav mod sælgerne."

Klagerne har hertil i skrivelse af 1/8 2006 til nævnet anført:

"Vi kan tilføje at der under arbejdet i at lovliggøre badeværelset dukkede en bjælke op under brusenichen. Denne var gennemrådnet pga. vand (det som også har sat afmærkninger i køkkenloftet) og skulle udskiftes. Vi har ikke meldt denne skade pga. vi ikke orker mere. Men det understøtter syns- og skønsmandens rapport, og at fugtskaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten idet det er en K2 og dermed ikke skulle have gjort skade på andet.

Vi fastholder derfor vores krav og henviser til tidligere argumenter og syns- og skønsrapporten."

Diverse omkostninger

Selskabets advokat har i skrivelse af 12/4 2006 oplistet omkostningskravene således:

"I sin skrivelse af 17. marts 2006 stiller klager krav om at få dækket omkostningerne til:

1. genhusning
2. afværgning af yderligere skade på ejendommen
3. lovliggørelse af ulovlige eller ukorrekt oprørte konstruktioner i henhold til skøns-erklæring
4. beregning fra B. og K.
5. advokatomkostninger
6. skønserklæring
7. andre relaterede udgifter."

18. 67.889

Selskabets advokat har i skrivelse af 12/4 2006 til nævnet anført:

"Ad 1)

De anmeldte skader blev opdaget i forbindelse med en større renovering af ejendommen.

Efter selskabets opfattelse har klager ikke godtgjort, at det har været nødvendigt at fraflytte ejendommen som følge af de anmeldte skader. Ved de besigtigelser der er gennemført på ejendommen, har selskabets skadekonsulent meddelte, at en stor del af huset inkl. gulvbelægninger mv. var fjernet. Det er derfor selskabets opfattelse, at det er klagers påbegyndte renovering af ejendommen, som har nødvendiggjort genhusning.

Endeligt skal det oplyses, at klager så vidt selskabet er orienteret, ikke har beboet ejendommen fra overtagelsesdagen, men først langt senere har taget huset i anvendelse. Dette vides positivt, idet selskabets skadekonsulent tilfældigvis har udarbejdet tilstandsrapport på klagers egen ejendom i K., som han har haft til salg i anledning af sit køb af E.vej 53, L., som denne sag handler om.

Der kan på den baggrund ikke blive tale om betaling af genhusning, når klager rent faktisk ikke har boet i ejendommen.

...

Ad 4)

Det er selskabets opfattelse, at omkostningen til B. og K. ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Der har været afholdt syn og skøn på ejendommen, hvilket har belyst skadernes årsag og omfang. Skønserklæringen er udarbejdet uafhængigt af beregningerne fra B. og K.

Ad 5)

Selskabet kan tilbyde at dække rimelige udgifter til advokat, der har været forbundet med udarbejdelse af skønstema samt deltagelse i syn og skøn. Klager anmodes om at fremsende faktura for den del af advokatomkostningerne, der relaterer sig hertil til

selskabet. Selskabet vil herefter gennemgå materialet og vurdere hvor stor en del af disse omkostninger, selskabet kan tilbyde at dække.

Ad 6)
Selskabet kan tilbyde at dække halvdelen af udgiften, kr. 13.648,75 inkl. moms til skønserklæring, idet erklæringen alene giver klager delvist medhold.

Ad 7)
På det foreliggende grundlag må sådanne omkostninger anses for udokumenterede, hvorfor selskabet afviser dækning herfor."

Klagerne har i skrivelse af 9/5 2006 til nævnet opgjort deres krav således:

"1) Genhusning, leje 9 mdr. af 7.500,- 67.500,-
- Dette er som sagt en mindre sum end det der har været vores faktuelle udgifter og skal ses som et rimeligt beløb til leje af et tilsvarende hus. Endda lavt sat.

2) Opvarmning og el til E.vej, 9 mdr. ca. 20.000,-
- For at der ikke skete skader på E.vej i vinterperioden, har det været nødvendigt at opvarme huset selvom det ikke har været beboet.
Ligeledes har der været et el-forbrug i forbindelse med ombygningen.

3) Advokat omkostninger (16 timer) 25.000,-
- Som sagt har dette været nødvendigt for at føre sagen frem til i dag - mest for syn og skøn. Der kom en del ekstra udgifter på i forbindelse med at første syn og skøn blev udsat efter DBIF's advokat ikke kunne møde op og aflyste i sidste øjeblik. R. har skrevet alle breve til bl.a. Ankenævnet for at spare penge på advokatomkostninger.

4) Tabt arbejdsfortjeneste, tlf., og div. udgifter. ca. 20.000,-
- Dette er et beløb sat ud fra en betragtning om et privat timeforbrug på 90 timer af 200 kr. samt et forbrug af mobiltelefon og materialer på 2.000,- kr. Timeforbruget er lavt sat i forhold til det faktuelle forbrug og skal ses som et meget rimeligt forslag.

20. 67.889

5)	Beregninger til entreprise fra Bi. og K.	6.210,-	

- Som sagt nødvendig i forhold til udbedring af bærende bjælke.

6)	Syns- og Skønsudgifter	13.648,-	
7)	Entreprise vedr. skader*	542.500,-	*
8)	Selvrisiko, maksimalt med vores police.	-25.000,-	
Total		669.858,-	inkl. moms

* Opgørelse fra M. Entreprise,

I forbindelse med total entreprise på E.vej 53 er jeg blevet bedt om at komme med nogle udspecificeringer på udbedringer og lovliggørelser.

Jeg gør opmærksom på at den samlede entreprise hos mig er på 620.000,- ekskl. moms, ekskl. nyt køkken samt hårde hvidevare de har valgt hos anden leverandør.

Opgørelse over entreprise udgifter ekskl. moms:

Opsætning af soldater og leje af soldater i 8 mdr. til 2 bjælker	15.000,-	
Lovliggørelse af bjælke udestue	42.000,-	
Nedbrydning af gulvkonstruktion, div. loft og badeværelse	20.000,-	
Opretning af bjælkelag m.m., isolering og ny bærende konstrukt.	167.000,-	
Lægning af nyt gulv, 1 sal. (ekskl. gulvmaterialer)	26.000,-	
Gulv, 200 kr. pr. m^2, 70 m^2 inkl. spild	14.000,-	
Nye gipslofter i stueetagen ekskl. i stuen	20.000,-	
Udskiftning af loft i udestue og lovliggørelse heraf	18.000,-	
Maling, spartling og filtning for hvad angår lofter i stueetage	15.000,-	
Nyt badeværelse (gulv, fliser m.m.) (Ekskl. sanitet og armatur)	50.000,-	
Vvs til badeværelse på 1. sal., udskiftning af rør m.m.	20.000,-	
Bortkørsel af affald og leje af container	27.000,-	
Total	434.000,-	ekskl. moms

De resterende 186.000,- ekskl. moms dækker ting ud over ovenstående."

Klagerne har til støtte for deres påstand i skrivelsen af 9/5 2006 anført:

"**Ad 1)**

De anmeldte skader blev IKKE opdaget i forbindelse med større renovering på ejendommen. Vi må antage at L. enten ikke har læst tidligere indsendte mail korrespondance eller prøver at forvirre Ankenævnet. Som vi også har skrevet fra starten til Dansk Boligforsikring blev de opdaget i forbindelse med en nedtagning af trælofter i stuen i stueetagen hvor den bærende bjælke kom til syne. Meningen var ALDRIG at renoverer huset ud over at udskifte loftet i stuen med gipslofter og male huset indvendigt. Må vi minde op at ejendommen blev solgt som indflytningsklart hus! Indflytning var således allerede i gang da skaden blev opdaget. Men af logiske årsager gennemførte vi ikke indflytningen i et hus med nedstyrtningsfare!

Det er nærmest tragisk komisk hvis det er Dansk Boligforsikrings opfattelse at man som nyforelsket par ville udsætte sit forhold for det som vores forhold har været udsat for det sidste år i forbindelse med denne sag. Vi havde regnet med at skulle indflytte i august og er først for nyligt indflyttet nødtørftigt i en sidebygning til huset som indtil for nyligt var udlejet. Det har ikke været muligt at indflytte dette tidligere da det var udlejet til anden lejer og lejeindtægten i øvrigt er en del af den samlede økonomi og grundlag for vores køb.

Når man kommer i den situation som vi har været igennem, hvor man af eksperter bliver frarådet at flytte ind i sit nyindkøbte hus grundet nedstyrtningsfare, og ens ejerskifteforsikring som man troede skulle hjælpe i en sådan sag stiller sig fuldstændig uforstående overfor skaden... ja så revurderer man en masse ting. Herunder også R.s flytning fra K. til Å. Han valgte at blive boende i K. grundet nedstyrtningsfaren i Å. Han satte salget af hus i K. på hold indtil han kunne se en ende på boligsituationen i Å., og kom hver weekend for at besøge B. Ikke en specielt let situation for et nyt parforhold. B. har boet forskellige steder under forløbet herunder bl.a. en lejlighed lejet af en veninde.

Vi beder ikke Dansk Boligforsikring dække en dobbelthusførelse, da dette var vores egen beslutning ud fra forholdene, men vi mener fortsat det er rimeligt at der dæk-

kes et rimeligt beløb for leje af tilsvarende hus, i den periode hvor vi ikke har kunnet bo i huset grundet nedstyrtningsfare.

Ad 2+3)

Idet der som sagt har været lange udsigter i denne sag er renoveringen igangsat efter endt syn og skøn som også nævnt i tidligere brev til Ankenævnet. Der har været indhentet 3 tilbud på en samlet entreprise hvor den billigste blev valgt. Idet man fra Dansk Boligforsikrings side hele tiden har fastholdt at man ikke mente det var en berettiget skade har vi ikke involveret disse i tilbudsgivningen og ej heller igangsætningen af arbejdet efter endt syn og skøn. Vi gjorde i øvrigt opmærksom på til syn og skøn, at arbejdet ville blive påbegyndt dagen efter. Af hensyn til vores pligt for at formindske yderligere ødelæggelser på ejendommen har det også været vigtigt at arbejdet blev planlagt således arbejderne kunne gå i gang umiddelbart efter syn og skøn. Det skal hertil nævnes at vi med det moment af usikkerhed der altid er i en sådan sag har frygtet det værste, netop at lovliggørelsen blev for egen regning, og vi har derfor fundet det bedste tilbud hos et firma der kan håndtere denne slags alvorlige renoveringer som nedstyrtning må siges at være.

I øvrigt er vores krav til dækning som også tidligere nævnt mere omfattende end dem Dansk Boligforsikring vedkender.

Det skal for en god ordens skyld nævnes at vi i forbindelse med udbedring af skaderne har bedt om yderligere renoveringer af huset når en så stor entreprise alligevel skulle i gang og ekstra lån hjemtages. Som også tidligere nævnt var intentionen fra start IKKE at lave nogle renoveringer ud over udskiftning af loft i stuen og maling af huset indvendig.

Ad 4)

Beregningerne fra B. og K. var nødvendige for at lave en lovlig og bæredygtig konstruktion da den gamle bjælkekonstruktion jo ikke er lovlig og er skyld i at der er nedstyrtningsfare. Igen finder vi det besynderligt at man overhovedet stiller spørgsmålstegn ved en udgift der er STRENGT nødvendig for at kunne udbedre en skade man vedkender sig. Der findes i syns- og skønsrapporten ingen faktiske beregninger

og tekniske tegninger på hvordan opgaven løses. Vi bibeholder derfor fortsat at denne udgift dækkes.

Ad 5)

Vi skal hverken stilles ringere eller bedre økonomisk og ej heller husmæssigt end hvis denne sag aldrig var opstået. Vi holder derfor fortsat fast i at en fuldstændig dækning af omkostninger i forbindelse med denne sags førelse er rimelig. Dansk Boligforsikring valgte meget tidligt i denne sag at inddrage advokat og vi så derfor ingen anden vej end at gøre det samme hvis vi skulle have en rimelig chance for at 'vinde' sagen. Vi mener fortsat det er rimeligt med fuld dækning af vores advokatomkostninger - der i øvrigt er givet ud fra venskabelige takster idet vi kender advokaten.

Ad 6)

Som også nævnt flere gange så er langt den største skade den bærende bjælke og dermed nedstyrtningsfaren. Denne har Dansk Boligforsikring selv nu endelig givet medhold i. Ligeledes har syn og skøn givet medhold i alle andre punkter med undtagelse af ødelæggelse af isolering fordi denne var fjernet og en bjælke i spisestuen. Det er altså langt mere end halvdelen samt den skade der er størst vi har fået medhold i og derfor er en fuld dækning af syns- og skønsomkostningerne kun rimeligt og normal praksis når over halvdelen af sagen 'vindes'.

Ad 7)

Idet R. er selvstændig erhvervsdrivende med eget selskab kan det dokumenteres at det personlige timeforbrug der har været på denne sag har kostet tid i virksomheden og dermed tabt arbejdsfortjeneste. Ligeledes har det fra starten af forekommet os indlysende at Dansk Boligforsikring har haft til formål at trække dette i langdrag med det håb at vi blev 'trætte' og opgav sagen undervejs. De har ikke virket specielt interesseret i den faktuelle situation med huset men forvirret med argumenter der ikke havde hold i virkeligheden. Dette har kostet tid og kræfter som vi kun mener det er rimeligt der ydes kompensation for.

Vi forudser allerede nu at næste 'kamp' med Dansk Boligforsikring bliver om de vil vedkende sig det tilbud på forbedringer vi har igangsat selv, idet de ikke har vedkendt sig forholdene og vi har måttet træffe beslutninger selv. Vi beder derfor ankenævnet komme med en vurdering af om man finder udgifter rimelige ud fra følgende foreløbige opgørelse."

Spørgsmålet om omkostninger har givet anledning til yderligere bemærkninger fra selskabets og klagernes side i skrivelser af henholdsvis 14/7 2006 og 1/8 2006.

Særligt vedrørende advokatomkostninger har selskabet erklæret sig indforstået med at dække 10.000 kr. inkl. moms til advokatbistand, som dækker forberedelse og deltagelse i syn og skøn.

Klagerne har hertil anført:

"Vi kan tilføje at de 20.000,- af de 25.000,- er til medgået tid til syn og skøn idet det først planlagte syn og skøn blev aflyst af DBF's egen advokat i sidste øjeblik efter vores advokat VAR kommet til Jylland. Vi ser ingen rimelighed i at vi skal dække dette og fastholder derfor et krav på minimum 20.000,-"

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

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

Nævnet udtaler:

Fejlkonstrueret bærende konstruktion i stue og manglende bæreevne af gulve på 1. sal

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte vurderingen fra syns- og skønsmanden. Nævnet lægger som ubestridt til grund, at den af klagerne udførte udbedring af skaden er billigere end den, skønsmanden forslog, og finder på den baggrund, at klagerne har krav på dækning i overensstemmelse med det udførte arbejde.

Fugt i isolering i udestue

Nævnet finder i overensstemmelse med det af syns- og skønmanden anførte, at angivelsen i tilstandsrapporten er for upræcis til at have givet klagerne et retvisende indtryk af skaden. Nævnet finder på den baggrund at forholdet er dækningsberettigende.

Fugt i loft i køkken som følge af fejlkonstrueret badeværelse på 1. sal

Nævnet finder intet grundlag for at til sidesætte syns- og skønsmandens oplysning om, at renoveringen af badeværelset ikke har fulgt gældende anvisninger. Nævnet finder på den baggrund, at klagerne har krav på vådrumssikring af badeværelset.

Nævnet bemærker, at badeværelsets fuger har fået karakteren "K2". "K2" beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. I modsætning til karakteren "K3" angives der med karakteren "K2", at det ikke vil medføre skade på andre bygningsdele. Nævnet finder på den baggrund, at klagerne ikke er relevant advaret om risikoen for fugtskader i køkkenet. Nævnet finder på den baggrund, at også denne skade er dækningsberettigende.

Omkostninger

Nævnet finder det mod klagernes oplysning betænkeligt at lægge til grund, at der var påtænkt renovering af et omfang, som ville gøre huset ubeboeligt. Nævnet finder på den baggrund, at klagerne har krav på dokumenterede rimelige og nødvendige genhusningsomkostninger.

Vedrørende beregningerne fra B. og K. finder nævnet det sandsynliggjort, at disse har været anvendt i forbindelse med udbedringen af skaden på den bærende bjælke, hvorfor der er tale om en dækningsberettigende del af skadeudgiften.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at dække advokatbistand med 10.000 kr. inkl. moms til dækning af forberedelse og deltagelse i syn og skøn. Nævnet finder, at klagerne ud over bistand ved syn og skøn har krav på dækning af udgifter til øvrig bistand i sagen. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal betale 20.000 kr. inkl. moms i advokatbistand.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at yde dækning for tabt arbejdsfortjeneste og telefon mv.

Vedrørende posten "entreprise vedrørende skader" finder nævnet det sandsynliggjort, at der har været en række omkostninger ud over de ovenfor anerkendte. Nævnet finder imidlertid, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har dokumenteret omfanget af udgifterne og nævnet kan derfor ikke tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende skaderne som dækningsberettigende og opgøre erstatningen i overensstemmelse med det ovenfor anførte.

J. Hermann