778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.932:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte skader på henholdsvis de vandbærende rørinstallationer under gulve i visse af ejendommens rum samt gulvvarmeanlægs manglende funktionsduelighed i badeværelse og køkken. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at dække følgeomkostninger, herunder udgifter til genhusning samt advokatomkostninger. Desuden kræver klageren, at den samlede erstatning afregnes med tillæg af renter.

Selskabet har afvist forsikringsdækning senest under henvisning til, at klageren har fortiet en omstændighed eller undladt at afgive oplysning af betydning for selskabet, jf. forsikringsaftalelovens §§ 4 og 7.

Subsidiært har selskabet afvist dækning under henvisning til, at forholdene ikke ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klageren ikke har godtgjort at have krav på følgeudgifter eller renter, og at sagsbehandlingen ikke har nødvendiggjort antagelse af rådgivning fra en advokat.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1887, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/4 2005. I salgsopstillingen står om ejendommen anført:

"Stråtækt nymoderniseret luksusvilla direkte til skøn natur!"

Ved skadeanmeldelse dateret den 25/10 2005 anmeldte klageren en række skader på ejendommen herunder forholdet vedrørende gulvvarmen. Siden efteranmeldte klageren forholdet vedrørende de vandbærende gulvrør.

Om forholdene er i tilstandsrapporten af 11/4 2005 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvet i værelse ved bryggers giver lidt efter foran døren.
	6.2 Belægninger	K0	I køkken/alrum mangler lidt fugearbejde langs gavlen mod nord."

Af besigtigelsesrapport udarbejdet af A.V.J. dateret den 21/11 2005 fremgår bl.a.:

"**<u>Gulvvarme</u>**
I forbindelse med foretaget gennemgang onsdag den 02.11.2005 kl. 15,30 skal der knyttes følgende bemærkninger til det udførte gulvvarmeanlæg på ejendommen.

Med baggrund i retningslinier i Bygningsreglementet BR95 samt Dansk Ingeniørforenings Norm for: 'Varmeanlæg med vand som varmebærende medium, udgave januar 1991 DS 469' henvises der i denne til side 19, hvor retningslinier for udførelse af bl.a. gulvvarmeanlæg præciseres:

Varmegiver placeres og udformes, således at:

1. De medvirker til et tilfredsstillende termisk indeklima i rummet.
2. Bygnings- og installationsdele ikke påføres skader.
3. Personer ikke udsættes for skader og ulemper.
4. Unødig ressource forbrug undgås.

1. Det blev ved gennemgangen konstateret, at de installerede radiatorer i boligen kan bringes i funktion enten ved de monterede manuelle reguleringsventiler eller de påbyggede termostatventiler.

Gulvvarmeanlæg:
I kontor og bryggers er der ikke monteret radiatorer, men ifølge det oplyste gulvvarme. Denne fungerer ingen af stederne.

Nuværende ejer oplyser, at der tilsyneladende ikke er udført tilstrækkelig isolering eller betonlag under tilbygningen, kontoret, ligesom der ikke er foretaget kantisolering langs facadefundamenterne. Dette er i strid med BR-S 98/BR 95.

Der er monteret manuel afspærringsventil i skab i bryggers for de 2 rum, men gulvvarmen i kontoret fungerer ikke.

Tilsvarende bemærkninger gør sig gældende for det store værelse. (V).

I gangarealet er der monteret 2 radiatorer, og frem- og returledninger til disse radiatorer medfører en hævning af gulvtemperaturen i gangen, idet gaskedelanlægget er placeret i gang i højskab ved det store badeværelse. Der er således ikke her gulvvarmeanlæg med egen regulering.

I de 2 badeværelser (B) er der monteret radiatorer uden mulighed for regulering af gulvvarme, der ifølge det oplyste, også skulle være installeret her.

Heller ikke aktivering af radiatorer medfører øgning af gulvtemperatur på besigtigelsestidspunktet, inden for 1 time.
Samme bemærkninger, som anført under gangen, gør sig gældende her, idet eventuel hævning af gulvtemperaturen i baderummene hidrører for fremløbsledning og returledning til de nævnte radiatorer.

Køkken og spiseplads:
I underskab i køkken er der monteret manuel reguleringsventil for gulvvarme i køkkenområdet, der er placeret 2 stk. radiatorer i køkken, spisepladsområdet, men overfladetemperaturen på klinkegulvet er af svingende karakter, og ikke konstant over hele gulvfladen.

Der er monteret udluftningsskrue i køkkenskabet.
...
Indbygningsforhold:
I henhold fil DS 469, som nævnt ovenfor, anføres under afsnit 4.1.1 ikke udskiftelige anlægsdele, at anvendelse af gevindsamlinger på stålrør kan tillades udført, såfremt denne samling er udskiftelig. Der er i forbindelse med baderum og gangareal etableret kobberrørsinstallationer til radiatorerne med overgang til stålrør umiddelbart over gulvet. Dette virker særdeles besynderligt, og såfremt gulvvarmeanlægget er udført med gevindsamlinger i klinkegulvene, er denne installation ulovlig, og opfylder ikke DS 469.

Der bør her foretages supplerende undersøgelser eventuelt ved ophugning af gulve for at konstatere, hvorvidt genvindrørssamlinger er anvendt som gulvvarmeinstallation i dette afsnit.

Køkken/spiseplads er udført med pex-rør, men uden tilfredsstillende regulering af rumtemperaturen.

KONKLUSION
VVS:
Ovennævnte bolig er ikke udført med gulvvarme, der tilfredsstiller intentionerne i Dansk Ingeniørforenings Norm for udførelse af varmeanlæg med vand som varmebærende medium, ligesom der endvidere gøres opmærksom på, at SBI-anvisning nr. 129 Korrosionsforbyggelse i vvs-installationer fra det tidligere Statens Byggeforskningsinstitut af 1982, ej heller er overholdt.

Heri anføres bl.a. på side 64, at såfremt der anvendes stålrør til indstøbning i beton, skal disse være af middelsvær rør efter DS 540 ellers svære rør efter DS 541. Eventuelle skjulte samlinger skal udføres som svejsesamlinger, og være trykprøvet.

Der skal endvidere anvendes en tæt beton svarende til en vandtæt beton, og rørene må ikke efterfølgende udsættes for fugtigt miljø fra f.eks. badeværelser, andre vådrum eller nedefra kommende grundfugt.

Gennemgangen giver anledning til at fastslå, at det udførte gulvvarmeanlæg ikke opfylder gældende regler og nonner for udførelse af sådanne anlæg.

Det er bemærket, at der ikke forefindes projekttegninger over det udførte gulvvarmeanlæg."

H. Rørmontage har tillige besigtiget varmeanlægget og i rapport af 21/2 2006 anført:

"Før jeg undersøgte anlægget foretog jeg en gennemgang af installationen. Herunder konstaterede jeg følgende:

Radiatorinstallationen, er iflg. byggetilladelse udført i 1968 med GOLF Panelradiatorer.
Gulvvarmeinstallation skulle forefindes i køkken, spisestue og værelse i tilbygning (iflg. det oplyste, opført i 2002).

Til radiatorinstallationen har jeg ingen kommentarer ud over, at radiator nr. 9 er demonteret og fremføringen til denne er udnyttet som forsyningsledninger til gulvvarmen i ovennævnte stue og værelse.

Køber oplyser at der ligeledes skulle være installeret gulvvarme i spisestue og køkken. Ved kontrolmåling i spisestue/køkken kunne konstateres kraftig varme umiddelbart over forsyningslinie til tidl. radiator nr. 9 men væsentlig lavere varme i resten af rummet hvilket indikerer generelt mangelfuld isolering af varmeinstallationen i gul-

vet. Varmeinstallationen er ikke udført iht. BR 98 samt dansk ingeniørforenings norm for gulvvarmeinstallationer.

Installationen i stue og værelse (tilbygningen fra 2002 mod øst) er konstateret ikke udført iht. BR 98 samt dansk ingeniørforenings norm for gulvvarmeinstallationer.
Installationen i værelse mod vest, der forsynes fra radiator nr. 1 opfylder ej heller ovennævnte normer."

S.S. & V. VVS A/S har til selskabet om jernrørene indstøbt i beton anført:

"**Spørgsmål 2/Skjult samling på jernrør indstøbt i beton.**
Det kunne ved besigtigelsen konstateres at gulve var belagt med klinker i overgang mellem tilbygning og hovedhus, er der støbt et trappetrin, hvor man i beton/trappetrin kunne se et lille stykke synligt rør, malet og uden isolering.
Diagram for ejendommes vand- og varmerør er dateret 1969, installationen skønnes at være udført samme år.
At isolering var fjernet omkring rør som er indstøbt i trappetrin kan skyldes at der ikke var plads netop lige på dette sted pga. trappestøbning, jeg vil dog tro at der stadig er isolering på resten af rørinstallationen
Da installationen blev monteret var det ikke ulovligt at indstøbe samlinger i beton dette var en helt almindelig måde at gøre det på."

Der er i sagen udarbejdet rapport af 29/11 2006 med prissætning af alle reparationsarbejderne, hvori det til slut anføres:

"Det vil **ikke** være muligt at bo i huset under arbejdets udførelse.

Der er **ikke** i nærværende sat penge af til genhusning, denne må påregnes at vare mellem 6-8 mdr. idet der vil være en del udtørring hvor arbejderne går i stå, for ikke at lukke fugt inde i konstruktionerne."

Klageren har endvidere fremsendt aftale for husforsikring af 18/3 2005, hvoraf fremgår, at den tilbudte præmie for denne forsikring er beregnet ud fra følgende forudsætninger:

"Huset er bygget i 2003."

Selskabet har afvist at yde dækning for de anmeldte forhold vedrørende de vandbærende rørinstallationer og gulvvarmeanlægget. Klageren har derfor ved skrivelse af 20/12 2006 indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"**PÅSTANDE**

Påstand 1:
Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at være forpligtet til i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 at dække en lovliggørelse af de vandbærende rørinstallationer under gulvene i henholdsvis badeværelse 1, spisestue, køkken og

gang, hvor der er konstateret skjulte, utilgængelige gevindsamlinger, og hvor der - for så vidt angår spisestue og gang - mangler isolering omkring rørene,

Påstand 2:
Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at være forpligtet til i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.2 at dække de i køkkenet og badeværelse 1 installerede gulvvarmeanlægs manglende funktionsduelighed.

Påstand 3:
Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at være forpligtet til at dække nødvendige følgeomkostninger, herunder rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering, genhusning, osv.

Påstand 4:
Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal godtgøre Klageren rimelige og nødvendige advokatomkostninger.

Endelig skal den samlede erstatning til Klager afregnes med tillæg af renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.
...
ANBRINGENDER:
Til støtte for den af Klager nedlagte **PÅSTAND 1** gøres det for så vidt angår gulvene i badeværelse 1 spisestue, køkken og gang af Klager samlet gældende,

at ejendommen er totalmoderniseret i 2002/2003, ...

at ombygningen har haft et omfang og en karakter, som bevirker, at forholdenes lovlighed skal bedømmes efter bygningsreglementerne og lovgivningen i 2002/2003, smh.m. Ankenævnskendelse 66.483 (modsætningsvis/forudsætningsvis),

at dette også følger forudsætningsvis af bekendtgørelse om bygningsreglement for småhuse (BRS-98), hvori det hedder, at 'reglementet gælder for ombygninger og andre foranstaltninger, som er væsentlige i forhold til byggelovens regler eller reglementets bestemmelser',

at Klager har haft en berettiget forventning om, at gulvene i det hele opfyldte de standarder, der var gældende i 2002 /2003,

at det ved destruktive indgreb ... og/eller visuelt kan konstateres, at der under flisegulvet i henholdsvis badeværelse 1, spisestue, køkken og gang er skjulte, utilgængelige gevindsamlinger, og at der - for så vidt angår spisestue og gang - mangler isolering omkring rørene,

at der i henhold til Dansk Ingeniørforenings Norm for udførelse af varmeanlæg med vand som varmebærende medium (DS 469 fra januar 1991) § 7.1, stk. 6, stilles krav om, at 'skjulte rørledninger i stål skal samles ved svejsning',

at der i henhold til Dansk Ingeniørforenings Norm for udførelse af varmeanlæg med vand som varmebærende medium (DS 469 fra januar 1991) § 9.1 desuden stilles krav om, at varmeinstallationer, herunder rørledninger og beholdere, skal isoleres mod varmetab, jf. desuden Dansk Ingeniørforenings norm for termisk isolering af tekniske installationer,

at Ejendommens vandbærende rør under gulvene i badeværelse 1, spisestue, køkken og gang ikke opfylder de i 2002/2003 gældende specifikationerne i Dansk Ingeniørforenings Norm for udførelse af varmeanlæg med vand som varmebærende medium (DS 469 fra januar 1991), ...

at det faktum, at håndværkerne eventuelt har genbrugt visse af de gamle rør og/eller gulvvarmeaggregater, herunder gevindsamlinger, ikke bringer forholdet uden for bygningsreglementerne og lovgivningen i 2002/2003, og

at at Indklagede skal anerkende at være forpligtet til i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 at dække en lovliggørelse af rørinstallationerne under gulvene i henholdsvis badeværelse 1, spisestue, køkken og gang, hvor der er konstateret skjulte, utilgængelige gevindsamlinger, og hvor der - for så vidt angår spisestue og gang - mangler isolering omkring rørene.

Til støtte for **PÅSTAND 1** gøres det for så vidt angår de vandførerne rør under gulvet i spisestuen supplerende gældende,

at østtilbygningens gulvvarmeanlæg notorisk bliver forsynet med vand fra de vandbærende rør, der ligger under spisestuen, ...

at rørene under spisestuen derved notorisk er en bestanddel af det i 2002/2003 installerede gulvvarmesystem i østtilbygningen, ...

at de vandførende rør under spisestuegulvet således skal vurderes ud fra bygningsreglementerne og lovgivningen i 2002/2003, uanset om man - mod forventning - i øvrigt måtte komme frem til, at ombygningen af Ejendommen ikke har haft et omfang og en karakter, som bevirker, at forholdenes lovlighed (generelt) skal bedømmes efter bygningsreglementerne og lovgivningen i 2002/2003 (hvilket dog bestrides af Klager), og

at at indklagede således allerede derfor skal anerkende at være forpligtet til i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 at dække en lovliggørelse af det i 2002/2003 installerede gulvvarmeanlæg, herunder specifikt til- og fraløbet under spisestuegulvet.

Til støtte for PÅSTAND 2 gøres det for så vidt angår gulvvarmen i badeværelse 1 og køkkenet supplerende gældende,

at gulvvarmeanlæggene ikke fungerer, ...

at gulvvarmeanlæggene pga. totalmoderniseringens omfang og karakter er at betragte som udført i 2002/2003, smh.m. Ankenævnskendelse 66.483 (modsætningsvis/forudsætningsvis),

at det faktum, at håndværkerne i 2002/2003 eventuelt har genbrugt visse dele af det tidligere gulvvarmeanlæg - hvilket dog bestrides af Klager - ikke bringer forholdet uden for bygningsreglementerne og lovgivningen i 2002/2003,

at dette ikke mindst gør sig gældende, idet gulvvarmeaggregaterne - som minimum - må have været fritgravet og afmonteret i forbindelse med moderniseringen,

at Klager har haft en berettiget forventning om, at gulvene i det hele opfyldte de standarder, der var gældende i 2002/2003, og endelig

at Indklagede skal anerkende at være forpligtet til i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.2 at dække gulvvarmeanlæggenes manglende funktionsdueligheed, jf. Ankenævnskendelse 56.253.

Til støtte for den af Klager nedlagte **PÅSTAND 2 OG 3** gøres det af Klager gældende,

at Klager kan imødeses en længere periode, hvor Ejendommen som følge af udbedringen af de ulovlige bygningsindretninger vil være ubeboelig - formentlig 6-8 måneder, ...

at Indklagede derfor i henhold til forsikringsbetingelsernes § 6.2 m.fl. er forpligtet til at dække rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering, genhusning, osv., jf. Ankenævnskendelse 66.972,

at Indklagede med de mange uberettigede og usaglige afvisninger bevidst har forsøgt at trænere sagen og/eller trætte Klager,

at Indklagedes behandling af sagen vidner om manglende overblik og en mere eller mindre tilfældig sammenblanding af forsikringsbetingelsernes regler om skader og ulovlige bygningsindretninger,

at Klager kan dokumentere, at der medgået ca. 14 timer til advokatens behandling af sagen vedr. rørsamlingerne under gulvene, svarende til et salær, pt. stort kr. 22.400,00 ekskl. moms, og endelig

at Indklagede således skal betale rimelige advokatomkostninger - principalt frem til, at Ankenævnet har truffet sin afgørelse, subsidiært frem til tidspunktet for indgivelsen af klagen til Nævnet, jr. Ankenævnskendelse 65.746 og 66.972.

Selskabet har i svarskrivelse af 22/1 2007 anført:

"Ad a)
Ankenævnets opmærksomhed henledes på, at det udelukkende er ved trappe/trin i overgang til tilbygning mod vest og øst, at rørføring. under gulv i hovedhus, i et mindre område, har været visuelt tilgængelig for selskabets taksator (S. S. & VVS ApS) ved dennes besigtigelse.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der er indstøbt 3/8" jernrør i beton/trappe, samt at rørene er omkring 35-40 år gamle. Dette stemmer overens med diagram for centralvarme og brugsinstallation dateret 1969 ...

Der er ikke isolering omkring den synlige del af rørene. Det er vores taksators vurdering, at isoleringen på grund af plads er borttaget, i dette område hvor der er støbt ny beton i overgang/nedgang til tilbygninger. At der for en så minimal del af den samlede rørføring ikke er behørigt isoleret, er udelukkende at betegne som 'mindre godt' håndværk, uden dog at være ulovligt i forsikringsbetingelsernes forstand.

For den lille del af rørføringen, som har været visuel konstaterbar for vores taksator, er der ikke noget, der underbygger, at rørføringen er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1. jf. ovenfor.

De steder hvor rørføringen er visuel tilgængelig, er begge i forbindelse og overgang til tilbygninger til hovedhuset. Tilbygningen mod vest (der tidligere var redskabsskur og hobbyrum) er medinddraget i beboelsen, formentlig i 2002 og der er i denne forbindelse lavet en ny dør, der giver adgang til hovedhuset. Det fremgår af ejendommens bygningstegninger, at der ikke tidligere har været en sådan direkte adgang. Det er derfor muligt, at ovennævnte registrering udelukkende gør sig gældende på netop disse steder, hvor hovedhuset er 'åbnet' og tilpasset ud i de nyere tilbygninger (se plantegninger bilag ...). Det mest sandsynlige er, at man har støbt en ny trappe/trin på netop dette sted, men ellers ikke har renoveret/ændret den eksisterende rørføring/betonstøbning.

På baggrund af gulvrørenes alder, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at 'moderniseringen' af hovedhuset i 2002, for gulvenes vedkommende alene har bestået i en ændring/fornyelse af overgulve. Det virker usandsynligt at de gamle rør, som potentielt kan være udtjente, er genanvendt ved moderniseringen i 2002, såfremt man i denne forbindelse har været nede i dette 'lag'.

Klager har da heller ikke foretaget destruktive indgreb andre steder i gulvet og har derfor ikke kunne godtgøre, hvorledes rørføringen/betonen i resten af arealet i det pågældende område er udført.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort:

at gulvkonstruktionen/hovedhuset i 2002 har gennemgået en væsentlig ombygning i stort badeværelse, spisestue,køkken og gang. Der har snarere alene været ta-

le om en modernisering af eksisterende rum, hvilket stemmer overens med salgsopstillingens beskrivelse af ejendommen (læs: 'nymoderniseret'). Dette henset til, at den nuværende rumanvendelse var tilsvarende opdelt og anvendt i 1969 ... (diagram for centralvarme og brugsinstallation). Der henvises til Ankenævnets kendelse af 22. februar 2006 i sag nr. 66.483.

Det er endvidere vores taksators (H. Rørmontage) vurdering, at gulvvarmen i tilbygningen mod øst er tilsluttet rørføring fra tidligere panel (radiator) 9, som var placeret direkte hvor der nu er nedgang til den nye tilbygning. Der er derfor, som af Klager antaget, ikke foretaget ændringer/omrokeringer af rørføring i gulv i hovedhus i forbindelse med tilslutningen/-knytningen af tilbygning.

at rørføring under gulv i stort badeværelse, spisestue, køkken og gang, er udført i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1. med tilhørende praksis.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at forholdet ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Med vores taksators vurderinger, har Klager ikke løftet den bevisbyrde.

Det bemærkes endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en købers eventuelt misforståede opfattelser og/eller skuffede forventninger i relation til en sælgers eller ejendomsmæglers anprisninger af ejendommen.

Det er muligt, at Klager har et krav mod sælger og/eller ejendomsmægleren, men det bringer ikke forholdet ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde, da rørene og rørføringen er 35-40 år gammel og ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet.

Ad b)
I hovedhuset er der udelukkende monteret gulvvarme i en del af køkkenet samt i det store badeværelse. Gulvvarmesystemet er lagt senest i 1969, hvilket fremgår af diagram for centralvarme og brugsinstallation dateret 1969 ...

Der er i forbindelse med besigtigelse(r) af ejendommen fysisk konstateret varme i gulve i de nævnte rum.

Klager har endda påpeget, at katten kun ligger de steder hvor der reelt er gulvvarme i en del af køkkenarealet. Dette på et tidspunkt i forløbet, hvor Klager endnu ikke var oplyst om/klar over, at der kun er gulvvarme i en begrænset del af hovedhuset, men fra sælger/ejendomsmægler havde fået forventning om, at der var gulvvarme i hele huset, hvilket oprindeligt blev anmeldt under ejerskifteforsikringen.

Gulvvarmerør der er minimum 37 år gamle, vil med tiden potentielt kræve udluftning af ventiler og eventuelt udrensning for slam, for at bevare en optimal varmeudveksling. Begge dele kan ifølge vores taksator (P.H., S. S. & VVS ApS) udføres for under kr. 2.000,00 i alt. Klager har ikke foretaget denne vedligeholdelse/udrensning for at optimere funktionen af det gamle gulvvarmesystem. Der henvises til notat fra S. S. & VVS ApS, ...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at gulvvarmen i det store badeværelse samt i køkkenet er funktionsdueligt. Anlægget fungerer så godt, som det kan forventes, af et anlæg af pågældende alder og konstruktion.

Selskabet finder det under alle omstændigheder ikke godtgjort, at funktionsdueligheden af gulvvarme i køkken og stort badeværelse er manglende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.2.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Klager i den konkrete sag, ikke har godtgjort at have krav på følgeudgifter jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2.

Klager synes da også at basere kravet om genhusning mv. på en udtalelse fra en entreprenør, der har vurderet udbedringen af over 25 andre forhold, der kræver udbedring. Disse forhold er ikke genstand for denne klage, hvor Klagers krav synes ubegrundet og udokumenteret.

Ad d)
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Klager ikke har krav på godtgørelse af advokatomkostninger i forbindelse med denne sag.

Ankenævnet for Forsikring er et forbrugerorgan, der sikrer, at forsikringstagere, der - efter sædvanlig afgørelse og genbehandling af en forsikringssag - kan få deres sag prøvet og vurderet om afgørelsen er rigtig. Ankenævnet har i flere sager udtalt, at det ikke er nødvendigt at lade sig repræsentere ved advokat, så længe muligheden for at få en afgørelse prøvet i Ankenævnet foreligger.

Dansk Boligforsikring A/S' sagsbehandling i Klagers sag har ikke været en af karakter, der har nødvendiggjort antagelse af rådgivning fra en advokat.

Desuden er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Klager ikke har modtaget rådgivning fra advokat og ej heller har haft udgifter i den forbindelse.

Klager er selv advokat af profession. Det forhold at Klager har skrevet breve på brevpapir fra det firma Klager selv er medejer af, betyder ikke, at Klager har ladet sig repræsentere af advokat og/eller har haft udgifter til advokatbistand.

Det er helt sædvanligt, at en person vil underskrive med sin jobtitel i forskellige sammenhænge for at oplyse modtageren hvad afsenderens professionelle baggrund er. Det ser vi i forsikringsbranchen både fra folk med byggeteknisk viden, folk ansat ved politiet eller folk med juridisk baggrund. Det gøres som regel for at gøre opmærksom på, at man har et relevant kendskab til det forhold man anmelder og dermed måske også for at 'lægge pres' på forsikringsselskabet. I andre sammenhænge (breve til offentlige instanser eller andet) vil på andre jobtitler være relevante.

Når Klager i denne sag har underskrevet med sin jobtitel og på sit firmas brevpapir skal det ses i det lys og er ikke et udtryk for at have haft advokatrepræsentation eller udgifter til advokat

Opgørelsen af timeforbruget efterfølgende synes derfor, som lidt af en efterrationalisering.

Havde Klager reelt haft brug for rådgivning fra en advokat, havde Klager bedt en (anden) advokat om at rådgive sig. I samme tråd kan selskabet alene betvivle, at Klager - som medejer af advokatfirmaet P. - ville have modtaget en faktura, som skulle betales ud af Klagers, egen netto indtægt, havde denne ejerskifteforsikringssag ikke verseret i Ankenævnet for Forsikring.

Det forhold, at Dansk Boligforsikring A/S har sendt fax og e-mails til Klagers arbejdsadresse (P., Advokatfirma) betyder ikke, at Klager har modtaget advokatbistand eller at selskabet derved har anerkendt dette, som Klager antyder i klagen. Dansk Boligforsikring A/S vil, som en service for vores kunder, sende korrespondance til deres arbejdsplads, hvis kunden ønsker dette. Det forhold, at Klagers arbejds-e-mail/telefax tilfældigvis er et advokatfirma (som Klager selv er medejer af), bør ikke stille Klager i en mere fordelagtig position end andre forbrugere, der ikke arbejder på et advokatkontor.

Selskabet er derfor af den opfattelse, at Klager ikke har modtaget rådgivning fra en advokat, idet Klager alene har argumenteret for sin egen sag på linie med andre forsikringstagere samt at selskabets sagsbehandling ikke har nødvendiggjort antagelse af advokat.

Ad e)
Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at Klager i den konkrete sag, ikke har godtgjort at have krav på renter jf. forsikringsaftalelovens § 24.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S anmoder således på baggrund af ovenstående principalt Ankenævnet om at afvise Klagers påstande jf. ovenfor pkt. a) - e).

Subsidiært påstår Dansk Boligforsikring A/S, at Ankenævnet afviser sagen jf. Vedtægternes § 4 på den baggrund, at Klagers oplysninger vedrørende gulvkonstruktionens opbygning/ændring/rørføring, af betydelig relevans for sagens afgørelse og belysning, ikke er fysisk dokumenteret, men alene baserer sig på et hypotetisk skøn, ud fra hvorledes gulvkonstruktionen fremstår i et lille bitte område i umiddelbar tilknytning/forlængelse af nyere tilbygninger.

Såfremt Ankenævnet måtte komme til et andet resultat end ovenstående, tager Dansk Boligforsikring A/S forbehold for aldersnedskrivning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 på hovedhusets rørføring og henviser allerede nu til Ankenævnets kendelse af 5. maj 2003 59.283."

Klageren har efter selskabet svarskrivelse i skrivelse af 13/2 2007 korrigeret sin påstand 2 således:

> "Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at være forpligtet til at dække de i køkkenet og badeværelse 1 installerede gulvvarmeanlægs lovliggørelse (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1) og/eller at dække de i køkkenet og badeværelse 1 installerede gulvvarmeanlægs manglende funktionsduelighed (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.2)."

For så vidt angår selskabets bemærkninger vedrørende de skjulte gevindsamlinger har klageren anført, at det er hendes opfattelse, at ud fra almindelig bevisbyrderegler, er det selskabet, der skal føre modbevis, såfremt selskabet gør gældende, at det af hende allerede tilvejebragte bevis ikke er et udtryk for de faktiske omstændigheder, og at et sådant modbevis ingenlunde er ført ved selskabets gætterier.

Vedrørende den af selskabet omtalte tegning af det tidligere gulvvarmesystem, har klageren anført, at denne tegning er fuldstændig irrelevant for sagen, da ejendommen er blevet totalmoderniseret siden dengang tegningen blev udfærdiget.
Hvad angår gulvvarmen i badeværelset og køkkenet har hun ligeledes i skrivelsen af 13/2 2007 anført:

> "Af Klager gøres det *principalt* gældende, at gulvvarmesystemerne er nye og lagt i forbindelse med totalmoderniseringen i 2002/2003.
>
> *Subsidiært* gøres det af Klager gældende, at gulvvarmesystemerne skal opfylde bygningsreglementerne og lovgivningen i 2002/2003 på grund af totalmoderniseringens omfang og karakter, og at det således ikke i forbindelse med vurderingen af Indklagedes erstatningsforpligtelse er relevant for sagen, hvorvidt håndværkerne i 2002/2003 eventuelt har genbrugt visse dele af det tidligere gulvvarmeanlæg.
>
> Endelig bemærkes det for god ordens skyld, at Klager allerede i efteråret 2005 eller i foråret 2006 har fået gulvvarmeanlægget tilset, udluftet og renset."

Angående påstandene vedrørende advokatomkostninger og rente har klageren i skrivelsen af 13/2 2007 anført:

> "Det antages ... i praksis, at forsikringstagere med f.eks. byggeteknisk sagkundskab er berettiget til at få honoreret eget arbejde, jf. f.eks. Ankenævnskendelse 54.275 (forudsætningsvis) samt 53.145 og 65.746. Ligeledes er det fast antaget, at forsikringstagere, som - frem for at lade andre om det - selv vælger at foretage rengøring efter brandskader eller oversvømmelser, kan blive kompenseret for de timer, der må anslås at være medgået hertil, jf. f.eks. Ankenævnskendelse 60.785.
>
> Ovenstående praksis bygger bl.a. på et synspunkt om, at forsikringstageren - som hovedregel - skal stilles som om, at skaden ikke var indtruffet, og at man anerkender

værdien af eget arbejde. Men praksis på området bygger også på et synspunkt om, at forsikringsselskabet ikke skal have uberettiget vinding af, at en forsikringstager selv vælger at udføre et givent stykke - nødvendigt - arbejde.

På baggrund af ovenstående er der efter Klagers opfattelse ingen saglig begrundelse for, hvorfor en advokat ikke også skulle kunne føre sin egen sag, herunder få kompenseret medgået tidsforbrug, frem for at overlade sagen til en anden kompetent kollega.

Klagers ret til erstatning følger da også allerede af et helt almindeligt erstatningsretligt synspunkt; Klager har brugt et meget stort antal timer på at varetage en sag, der af Indklagede kunne være undgået. Timerne kunne Klager som professionel i stedet have brugt på en anden sag, som notorisk havde udløst honorar. Klager har dermed lidt et påregneligt og dokumenterbart tab, som Indklagede bør tilpligtes at erstatte.
...
Erstatningen til Klager skal afregnes med tillæg af renter fra 14 dage efter den 21. november 2005, hvor Klager tilstillede Indklagede det ... fremlagte brev med dokumentation for skaden i form af fremlæggelse af den tidligere i sagen ... fremlagte besigtigelsesrapport, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Det bemærkes i den forbindelse, at Indklagede ikke har opfyldt sin forpligtelse til i henhold til forsikringsaftalelovens § 25 at vejlede Klager om retten til at kræve acontobetaling, og at dette betyder, at Klager kan kræve at blive stillet som om Klager havde fremsat krav om acontobetaling."

Klageren har vedlagt timeopgørelse for sagen.

Det bemærkes endvidere, at klageren fra skrivelse dateret den 27/2 2007 har antaget advokat i andet advokatfirma til varetagelse af sagen.

Selskabet har efterfølgende i skrivelse af 16/2 2007 anført:

"I ovennævnte sager har Dansk Boligforsikring A/S konstateret, at der i forbindelse salget af ejendommen blev udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, ... som Dansk Boligforsikring A/S antager, at klageren E.P. var bekendt med ved indgåelsen af forsikringsaftalen.

Dansk Boligforsikring A/S er først senere blevet bekendt med tillægget, som Dansk Boligforsikring A/S vurderer, indeholder væsentlige oplysninger, som ville have indebåret en helt anden risikovurdering hos Dansk Boligforsikring A/S.

Dansk Boligforsikring A/S har således over for klageren taget forbehold for, at der ikke er nogen forsikringsdækning allerede på grund af, at Dansk Boligforsikring A/S ikke er bundet af forsikringsaftalen jf. FAL §§ 4 og 7.
...

Der vil formentlig blive anlagt en retssag, hvor Dansk Boligforsikring A/S vil afvise dækning jf. ovenfor, og hvor retten vil træffe afgørelse, om hvorvidt dækningen skal afvises allerede på grund af, at forsikringsaftalen helt eller delvist ikke er bindende."

Af tillægget til tilstandsrapporten er der under afsnittet "Bygningernes lovlighed" spurgt til, hvorvidt der er indrettet beboelsesrum, bade- eller toiletrum i dele af bygningen, der ikke tidligere har været anvendt til denne brug uden myndighedernes tilladelse. Hertil har klagerens sælger svaret bekræftende.
Klagerens advokat har om dette forhold i skrivelse af 27/2 2007 anført, at klageren på købstidspunktet intet kendskab havde til det omhandlende tillæg.

I skrivelse af 8/3 2007 bemærker selskabet, at der pågår en undersøgelse af, i hvilket omfang tillægget blev videregivet til mægleren og sælgeren og således, om der er bevismæssig grundlag for at statuere, at netop dette tillæg ikke blev videregivet til klageren.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Følgeudgifter**
...
Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil.
...
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 ... fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

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

...
15. Udvidet dækning

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

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet

samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

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

Nævnet udtaler:

Afgørelsen af, om klageren var bekendt med tillægget til tilstandsrapporten, forudsætter en bevisførelse, som ikke kan foregå for nævnet, men så ske under en retssag.

Også spørgsmålet om, hvilke lovgivningskrav der har været gældende for den gennemførte modernisering, vil i givet fald kræve en nærmere bevisførelse, og det samme gør klagerens krav på dækning af udgifter til genhusning og følgeudgifter.

Med henvisning af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at videre-behandle sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand