787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.442:

xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1850, men renoveret i 1980'erne, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/10 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktionerne kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
…				
	3.2 Beklædninger	K2		Træbeklædning på gavl mod syd er samlet uden vandnæse.
	3.6 Indv. vægge	K1		Der er revnedannelse i væg mod vest i fyrrum samt over vindue mod nord i alrum. Der mangler færdiggørelse om dør til bad og køkken samt vindue i bryggers og dør til værelse mod nord.

			Der er hul i væg i børneværelse på 1. sal.
…			
A	**8.0 Tagkonstruktion**		
…			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1	Der mangler underbeklædning i gavludhæng mod syd.
…			
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K3	Der er hultlydende og skadede gulvfliser i bruseniche. Hultlydende og revnede gulvfliser udenfor vådområde i bad.
	9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning	K2	Der er løse udfaldne vægfliser over dør til sauna.
	9.3 Fuger	K3	Der er revnede fuger i hjørner i bruseniche."

Selskabet modtog den 1/6 2004en skadeanmeldelse fra klageren, hvorefter der løbende blev anmeldt yderligere forhold. Som følge heraf besigtigede H.T. fra T. Rådgivende Ingeniører ApS på selskabets foranledning de anmeldte forhold den 24/1 2006.

Selskabet anførte på baggrund af besigtigelsesrapporten følgende i skrivelse af 24/5 2006 til klagerens advokat:

"**Ad 2 - Overligger - terrassedør.**
De har anmeldt, at der mangler overligger over dobbelt terrassedør.

Vores taksator har konstateret, at der er oplagt en 150 x 150 mm rem i træ under skalmur over terrassedøren. Terrassedøren ses at være isat i hulmur, altså imellem skalmur og bagmur. Dermed har han ikke kunnet konstatere, at terrassedøren er udsat for last fra ydermuren. Der kan ikke konstateres skader som revnedannelser m.v. i bagmur, som antyder problemer med manglende overligger. Taksator skønner, at terrassedørene er isat i 1980'erne.

Han konkluderer på den baggrund, at forholdet ikke er konstrueret ukorrekt, og at der i øvrigt ikke ses skader eller nærliggende risiko for skader.

På den baggrund er der ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor jeg må afvise forsikringsdækning.
…
Ad 5 - Gyngende gulv i stue.
De har anmeldt, at der i stuen er lokalt gyngende gulv. Deres klient har oplyst, at træplankegulvet, som ligger som underlag for væg til væg-tæppet sandsynligvis er det oprindelige gulv, og at det ligger direkte på jord. Dette er taksator efter sin besigtigelse enig i.

Taksator oplyser, at det var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet at placere gulve direkte på jord.

Han har ved besigtigelsen konstateret to gulvplanker, som er eftergivende ved belastning, men han skønner ikke, at det afviger væsentligt fra tilsvarende konstruktioner i andre intakte bygninger af samme alder.

Der er på den baggrund ikke tale om en skade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvorfor jeg må afvise forsikringsdækning.

Ad 6 - Mangelfuld isolering i værelse og manglende vindspærre i gavlen mod vest.
De har anmeldt, at der i værelse er konstateret mangelfuld isolering og manglende vindspærre i gavl mod vest (ved altan). Taksator har ved besigtigelsen konstateret, at der er tilstoppet med mineraluldsisolering flere steder ved sprækker i gavlbeklædning og mellem gavlbeklædning og udhæng i gavl. Ifølge Deres klient har han selv foretaget dette, fordi det trak ind med kold luft.

Ved at udtage et mindre defekt facadebræt i gavlbeklædningen, har taksator konstateret, at der er monteret vindpap bag beklædningen, så manglende vindspærre ses ikke at være tilfældet dette sted.

Konstruktionen af gavlen mod vest, konkluderer taksator derfor, er udført håndværksmæssigt korrekt.

Taksatoren har endvidere nedtaget et enkelt beklædningsbræt i den udvendige skunk, hvorved han har konstateret, at der mangler vindspærre (vindpap), men at der er isoleret med mineraluld vandret og lodret mod opvarmede rum. Han konkluderer derfor, at skunken er isoleret korrekt, men mangelfuldt udført med manglende vindpap bag beklædning, hvilket medfører indtrængning af fugt og øget kold transmission gennem skunken.

Forholdet medfører derfor risiko for skade, hvis ikke det udbedres, hvorfor det på den baggrund er tale om en dækningsberettiget skade.

Jeg skal bede Dem indhente tilbud på reparation af forholdet og fremsende dette til mig til godkendelse.

Jeg kan oplyse, at taksator har vurderet, at det koster 3.000 kr. + moms."

Klageren anmeldte herefter yderligere to forhold, som selskabets taksator L.M. besigtigede den 6/12 2006. L.M. anførte som følge af besigtigelsen i skrivelse af 8/12 2006:

"Skum mellem tag og mur:
Bygningen er med stålpladetag. Kun set udefra. Der er tætnet med skum mellem mur og undersiden af taget på længen af huset mod syd. Ikke fugt i skummet, er placeret så langt oppe under udhænget, at der ikke kommer fugt her. Ingen direkte vandpåvirkning. Skummet vil have været fugtigt nu, hvis der løber vand ned igennem taget. Skum blev ofte anvendt i tidligere tider, og er kun til fare hvis det nedbrydes af sol eller udsættes for vandpåvirkning. Bemærkning i tr om samlinger/mgl. vandnæse.

Gavlbeklædning syd og øst:

Gavlbeklædningen mod syd ses ikke med skader men ikke godt vedligeholdt. Mangler nok en vandnæse hvor plader er samlet. Gavlbeklædningen mod øst over udestuen er håndværksmæssig ringe udført med brædder men uden decideret skader. Der ses skum ved brædderne omkring vinduerne. Bræddebeklædningen har siddet der mellem 20-25 år men skummet ser nyere ud."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 7/1 2007 til klagerens advokat:

"**Ad skumunderstrygning hvor tag og mur mødes**
L.M. kunne ikke ved besigtigelsen konstatere opfugtning eller andre former for skader som en følge af den konstaterede anvendelse af skum. Han vurderer endvidere, at der ikke er nærliggende risiko for skader, da skummet ikke er udsat for direkte vandpåvirkning, og er relativt godt beskyttet imod vejrliget. Han oplyser endvidere, at anvendelsen af skum til understrygning tidligere har været ganske normalt som tætning imod vind og vejr. Denne funktion kan skummaterialet godt opfylde så længe skummaterialet ikke udsættes for direkte og kraftige vandpåvirkning.

På denne baggrund kan Dansk Boligforsikring A/S ikke anerkende forholdet vedrørende skumunderstrygningen på undersiden af tagfladen, idet der ikke er konstateret skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at understrygningen med skum i det konkrete tilfælde, ikke medfører en nærliggende risiko for skade på tagfladen eller tilstødende bygningsdele.

For en god ordens skyld skal jeg understrege, at forholdet vedrørende understrygningen ved skotrenderne er dækningsberettiget jf. Dansk Boligforsikring A/S' brev af 1. september 2005.

Ad Gavlene imod øst og syd
L.M. kunne ikke ved besigtigelsen konstatere skader eller andre fysiske skavanker på og ved beklædningen af gavlen vendt mod syd, end dem der er nævnt i tilstandsrapporten punkt 3.2 om beklædninger udført uden vandnæse.

For så vidt angår gavlbeklædningen på den østvendt gavl over udestuen, kunne det konstateres, at der var tætnet med skum imellem brædderne og vinduerne, og at beklædningen fremtrådte håndværksmæssigt ringe udført, men uden egentlige skader. Beklædningsbrædderne har han skønnet var 20-25 år gamle. L.M. har endvidere anslået dagsværdien af gavlbeklædningen til 2500 kr.

Dansk Boligforsikring A/S kan på denne baggrund ikke anerkende forholdet vedrørende gavlbeklædningen på den østvendte gavl, som værende dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

På baggrund af L.M. observationer, har jeg vurderet, at der ikke er konstateret forhold ved beklædningen ved østgavlen, som kan karakteriseres som skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Henset til beklædningens formodede alder, består der endvidere ikke en nærliggende risiko for skade, idet der ikke var indikationer
herpå ved besigtigelsen. For en god ordens skyld skal det nævnes, at besigtigelsen alene fandt sted udefra jf. ovenfor, og at Dansk Boligforsikring A/S står ved sit dækningstilsagn vedrørende den manglende vindspærre ved skunkene i vestgavlen.

Ad udestående tilbud
For en god ordens skyld skal jeg endvidere på vegne af Dansk Boligforsikring A/S godkende det fremsendte tilbud fra W.'s malerfirma på 32.500 kr. inkl. moms."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 22/1 2007 til selskabet bl.a.:

"Anvendelsen af skum var ikke god byggeskik på udførelsestidspunktet, jeg henviser til vedlagte kopi af udskrift fra internettet vedrørende Topdanmarks opfattelse af forhold omkring skum. Vand løber langs gavlene og direkte ned af træbeklædningen og ned i skum, der virker vandbefordrende, dette har L.M. tidligere konstateret og det er stadigvæk synligt. Der mangler rem hele vejen rundt om huset, ligesom taget ikke er forankret.

Min klient har et normalt forbrug årligt på 3200 kilo watt timer. En del af opvarmningen i udtørringsperioden er sket med gas, så det konstaterede elforbrug er aldeles for højt.

Ved de to første besigtigelser kunne L.M. besigtige skunkrummene, der var åbne på daværende tidspunkt.

Såfremt De ønsker, der skal åbnes til skunkrummene kan dette naturligvis lade sig gøre, hvis L.M. har glemt hvordan tingene så ud.

Såfremt tømrerens tilbud ikke er accepteret inden 14 dage fra dato, må De forvente at jeg uden yderligere varsel indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring, med henblik på etablering på et egentligt syn- og skøn eller i den udstrækning det er nødvendigt at supplere det allerede foreliggende materiale.

Jeg skal anmode Dem om at fremsende beløbet til malermaling, således at min klient kan være klar til udførelse af malerarbejdet når dette foreligger.

Jeg vedlægger yderligere tilbud fra Aa.P. og Søn vedrørende overliggere og færdiggørelse af badeværelset."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 4/2 2007 til klagerens advokat:

"**Ad skumunderstrygning på tagflader**
På vegne af Dansk Boligforsikring A/S fastholder jeg, at skumunderstrygningen på undersiden af tagfladen på Deres klients ejendom, ikke udgør et dækningsberettigende forhold under den tegnede forsikring. L.M. kunne ikke konstatere opfugtninger i det skum, som var synligt for ham under besigtigelsen den 6. december 2006. De henviser i Deres brev af 22. januar 2007 til udskrift fra internettet. Brevet havde desværre ikke denne udskrift bilagt, og jeg kan derfor ikke forholde mig til indholdet af dette.

De angiver endvidere, at der mangler en rem, og at taget ikke er forankret. Dette er for undertegnede at se en ny anmeldelse. Jeg har gennemgået samtlige sagens bilag, og jeg kan ikke se, at disse forhold har været anmeldt tidligere.

Jeg vil endvidere bede Dem om at angive, hvilket tømrers tilbud De henviser til, når De beder os om at godkende arbejde på tagkonstruktionen.

Ad merforbrug af el
Som tidligere oplyst fremgår det ikke af sagens talrige bilag, herunder fakturaer fra de involverede håndværkere, at der blev opsat eller tilsluttet varmekanoner eller gasvarmere. Jeg kan desværre ikke tilbyde erstatning for omkostningerne, som der er ikke dokumentation for, blev afholdt.

Ad manglende vindspærre i skunkrum
Dansk Boligforsikring A/S har givet dækningstilsagn vedrørende den manglende vindspærre ved skunkene i vestgavlen.

Ad betaling af malerarbejde
Deres klient vil få udbetalt det godkendte beløb, når der foreligger dokumentation i form af en faktura for, at arbejdet er blevet udført. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 5:
5.1.
Erstatningen forfalder til udbetaling, når
- der er ført bevis for erstatningens anvendelse

Ad tilbud fra Aa.P. & Søn
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke godkende det fremsendte tilbud fra Aa.P. & Søn for så vidt angår flisebeklædning. Posten herom i tilbuddet afviger meget markant fra det overslag, som H.T. fremkom med efter sin besigtigelse den 24. januar 2006. H.T. vurderede på dette tidspunkt, at der manglede vægfliser på ca. 50 % af væggen mod saunaen. Prisen for dette arbejde anslog til 10.000 kr. inkl. moms. I relation hertil fremgår det af tilstandsrapporten, at er løstsiddende vægfliser i badeværelset over dør mod sauna, og at forholdet anmærkes med en K2. Arealet udgør ca. en m² og modsvarer 1.250 kr."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 23/2 2007 til selskabet:

"Ad merforbrug af el, bemærkes det, at det er Deres egne håndværkere, der har bestemt at bygningen skulle beskyttes mod frost og sikres udtørring.

Ad vindspær, tjekker jeg nu ved tømrermester K.H., hvor i overslaget dette er indeholdt.

Ad malerarbejdet; udføres dette selvfølgelig først når de øvrige arbejder er udført.

Ad tilbud fra murermesteren. Jeg har endnu ikke fået lov til at se det overslag H.T. har udarbejdet.

Ad fedtbrønd. Jeg går ud fra at beløbet snarest fremsendes til mit kontor, så jeg kan rekvirere arbejdet udført. Jeg anmoder Dem i øvrigt om udbetaling af aconto i videst mulig udstrækning, således at jeg kan rekvirerer arbejderne udført.

Jeg kan nu ikke se anden løsning end vi må bede Ankenævnet for Forsikring hjælpe os med at løse de udestående punkter.
…
Jeg vil pånyforslå at De gennemgår Aa.P.'s tilbud vedrørende overlægger og fliser i bad og eventuelt sammenligner det med H.T.'s overslag, idet jeg ikke kan forstå at De ikke kan imødekomme min klient på disse punkter.

Så vidt jeg erindre havde H.T. et væsentligt større beløb vedrørende overlæggere end det nu er anført til, selv når henses til det malerarbejde der har været en nødvendig følge af H.T.'s destruktive indgreb i konstruktionen for kontrol af om overlægger fandtes."

Klagerens advokat har i skrivelse af 13/3 2007 til nævnet anført:

"Som advokat for J.R.K., kan jeg oplyse at følgende punkter er uafklaret og mangler behandling.

1. Byggeskum: a - langgavl mod øst (v. udestue)
   b - skum tagplader ved rygning og spær mod sydvest
   c - skum i skotrender, fjernelse heraf mangler udførelse men er godkendt oprindeligt men ikke efterfølgende, da der mangler godkendelse af K.H.'s tilbud og deponering af dennes honorar før arbejdets udførelse (J.K.R. har tidligere været sagsøgt i flere sager fra håndværkere hvor betaling af de af forsikringsselskabet rekvirerede arbejder ikke skete)

2. merforbrug el - rekvireret af forsikringsselskab men slutafregning ikke accepteret af forsikringen. Der er et samlet elforbrug på ca. kr. 48.000,- hvoraf alene er udbetalt aconto kr. 20.000,00. Der forventes yderligere udbetalt ca. kr. 20.000,00 som kompensation.

3. ad 1a - Der foreligger delvis godkendelse af mangel 1 a. forventet udbedringsudgift ca. kr. 20.000,00. Tømreren ønsker ikke at udarbejde yderligere tilbud før pengene ca. kr. 20.000,00 er deponeret.

4. Malerarbejde godkendt i henhold til overslag ca. kr. 32.000,00. Udføres når murer er færdig med arbejde med overliggere plus badeværelse samt beløbet er deponeret.

5. Murerarbejde overliggere er godkendt men badeværelse ikke godkendt. Fliser i bad kan ikke genanskaffes, hvorfor regning bliver større end først antaget. Vi kender ikke selskabets rapport udarbejdet af H.T., da denne af selskabet er nægtet udleveret. Udbedringsudgiften i henhold til overslag kr. 39.750,00 er deponeret.
   Kloakarbejde lovliggøres udføres når arbejdet kr. 5.803,75 er deponeret. Der tages forbehold for eventuel reparation af følgeskader fra murer.

6. Trægulv i stue ødelagt på grund af fugt. H.T. kunne ikke tidligere konstatere skader, men skaden kan nu ses, idet gulvbrædderne buler op.

7. Terrassedør ødelagt på grund af fugt fra østgavl. H.T. kunne ikke tidligere se skaden, men nu kan skaden konstateres.

8. Rem mangler på tagkonstruktionen. Taget ikke forankret. H.T. ville vende tilbage omkring dette spørgsmål, men er aldrig vendt tilbage (er muligvis indeholdt i H.T.'s rapport som er klager ubekendt).

9. Sag i øvrigt ikke behandlet i overensstemmelse med god forsikringsskik. Hvilket blandt andet har medført at min klient er blevet stævnet af de håndværkere, på trods af at arbejdet var rekvireret og lovet dækket af forsikringsselskabet.

10. Klager ønsker dækket rimelige udgifter til advokat og godtgørelse for manglende anvendelighed af ejendommen i perioden for sagsbehandlingen."

Selskabet har ved skrivelse af 11/4 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Ad 1a og 1b gavlbeklædninger mod syd og øst samt skum mellem tagflade og ydermur**

På baggrund af L.M.'s observationer ved besigtigelsen den 6. december 2006, afviste Dansk Boligforsikring A/S at de anmeldte forhold omkring anvendelsen af skum, var dækningsberettigende skader under den tegnede ejerskifteforsikring. Ved vurdering af de anmeldte forhold blev der lagt vægt på, at der ikke kunne konstateres opfugtninger eller følgeskader af fugtophobninger i skummaterialet eller i de tilstødende bygningsdele. Anvendelsen af skum til understrygning er efter selskabets opfattelse ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold, men kan være det såfremt skummets tættende funktion nedsættes som følge af kraftig påvirkning af vand og/eller sollys. Dette vurderedes ikke at være tilfældet for så vidt angår skumunderstrygningen mellem tagfladen og murene på den sydvendte længe af ejendommen. Henset til at skumunderstrygningen formentlig er udført af en tidligere ejer, og dermed har udfyldt en tættende funktion i årrække uden at skummet bar tydeligt præg af at være medtaget, består der endvidere ikke en nærliggende risiko for skade. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3:
…
For så vidt angår det påklagede forhold omkring gavlbeklædningen i den østvendte gavl, vurderede selskabet, at gavlbeklædningens tilstand ikke udgjorde en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet der ikke blev konstateret fysiske forhold ved træbeklædningen ved besigtigelsen, som kunne karakteriseres som skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Bygningens brugbarhed og værdi nedsættes ikke væsentligt som en følge bræddebeklædningens tilstand - og af anvendelsen af skum til tætning mellem bræddер og vinduesrammer - i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som er gengivet ovenfor.

Ad 1c skumunderstrygning under skotrende
Selskabet har anerkendt det anmeldte forhold som dækningsberettigende, og kan anerkende den del af det fremlagte overslag fra Tømrerfirmaet AK som vedrører skotrenderne og lyder på 10.000 kr. ex moms. Bilaget er fremlagt af klageren.

Ad 2 merforbrug el
Selskabet har anerkendt at skulle betale for rimelige og dokumenterede omkostninger til merforbrug af el under udbedringen af et tidligere anmeldt forhold. Selskabet er ikke blevet præsenteret for dokumentation for et merforbrug af el af klageren. I forbindelse med sagsbehandlingen har selskabet kontaktet Energi F.H. A/S, som har oplyst at årsforbruget i årene 2005, 2004 og 2003 lå på henholdsvis 8934 KWH, 9036 KWH og 7000 KWH, og at der endvidere ikke havde været opsat separate el-målere i de nævnte år på ejendommen. Det fremgår endvidere ikke af bilagene og de indkomne fakturaer i sagen, at der skulle have været opsat supplerende varmekilder i ejendommen.

På vegne af selskabet skal jeg opfordre klageren til at fremlægge dokumentation for det påståede merforbrug af el.

Ad 3 ad 1a
For en god ordens skyld kan jeg oplyse, at selskabet ved brev af 7. januar 2007, bilag …, og brev af 24. maj 2006, vedlagt som bilag …, har anerkendt at skulle dække manglende vindspærre i skunkrum i gavlen mod vest, hvilket må være hvad klagerens advokat henviser til under dette klagepunkt. Selskabets besigtigelseskonsulent H.T. besigtigede det anmeldte forhold den 24. januar 2006, se bilag … pkt. 4 *Værelse og stue*, og estimerede at udbedringen af det anmeldte forhold ville andrage 3.600 kr. inkl. moms.

Ad 4 malerarbejde
Selskabet har anerkendt at skulle betale for det nævnte malerarbejde og der er efter selskabets opfattelse ikke tale om en tvist, men blot et spørgsmål om hvorvidt selskabet skal udbe-

tale erstatningen, inden arbejdet er udført. I denne forbindelse vil jeg på selskabets vegne foreslå, at fakturaen fremsendes direkte til Dansk Boligforsikring A/S, når arbejdet er blevet udført i overensstemmelse med det allerede godkendte tilbud.

Ad 5 Fliser i bad og kloakarbejde
Selskabet er ikke tidligere blevet orienteret om, at det omtvistede punkt omkring fliser i badeværelse tager afsæt i, at der ikke har kunnet skaffes fliser tilsvarende de intakte fliser i badeværelset, hvorfor selskabet ikke kunne godkende posten herom på det fremsendte tilbud fra Aa.P. & Søn, bilaget er fremlagt af klageren.

På nuværende tidspunkt kan selskabet derfor tilbyde, at erstatte den andel af flisebeklædningen i badeværelset som ikke kan genanskaffes, med 50 % i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.5:
…
Undtaget fra dækningstilsagnet er udskiftningen af de beskadigede flisearealer, som er anmærket i tilstandsrapporten:
…
Det er selskabets opfattelse, at klageren henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten omkring de beskadigede fliser, ikke kan forvente udskiftningen af disse anmærkede skader dækket under ejerskifteforsikringen.

For at få fremmet færdiggørelsen af badeværelset vil jeg derfor tilbyde, at Dansk Boligforsikring A/S erstatter halvdelen af posten på 20.500 kr. ex moms for fliser i badeværelset som fremgår af tilbuddet fra Aa.P. & Søn.

Ad 6 trægulv i stue
Besigtigelseskonsulent H.T. besigtigede et anmeldt forhold den 24. januar 2006 om gyngende gulv i stue, se bilag … - pkt. 4 værelse og stue.

Besigtigelseskonsulenten konstaterede ved besigtigelsen, at to gulvplanker var kraftigt eftergivende. Besigtigelseskonsulenten vurderede endvidere, at gulvkonstruktionen i stuen formentlig var den oprindelige fra ejendommens opførelse i 1850. På opførelsesåret var det ifølge besigtigelseskonsulenten almindelig byggeskik, at trægulve blev lagt direkte oven på jord.

På baggrund af besigtigelseskonsulentens observationer, afviste selskabet det anmeldte forhold som dækningsberettigende ved brev af 24. maj 2006 - bilag ...

På nuværende tidspunkt skal jeg på vegne af selskabet fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede forsikring. Det er selskabets opfattelse, at opbygningen af gulvkonstruktionen og gulvenes tilstand ikke afviger fra tilsvarende gulvkonstruktioner i intakte bygninger fra 1850 i almindelig vedligeholdelsesstand, og at forholdet derfor ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som er gengivet ovenfor.

Ad 7 terrassedør
Det påklagede punkt ses ikke at have været anmeldt til selskabet før, og har ikke været omtalt af selskabets besigtigelseskonsulenter efter deres besigtigelser af den forsikrede ejendom.

Såfremt klageren er af en anden opfattelse, opfordres klageren til at belyse forholdet yderligere, således at selskabet kan iværksætte en sagsbehandling.

Ad 8 manglende rem på tagkonstruktion
Det påklagede punkt ses ikke at have været anmeldt til selskabet før, og har ikke været omtalt af selskabets besigtigelseskonsulenter efter deres besigtigelser af den forsikrede ejendom.

Såfremt klageren er af en anden opfattelse, opfordres klageren til at belyse forholdet yderligere, således at selskabet kan iværksætte en sagsbehandling.

Ad 9 god forsikringsskik
På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg beklage det utraditionelle sagsforløb, men samtidig anføre, at den samlede sag har været meget kompleks. Herudover har meget af kommunikationen i sagens tidlige forløb foregået mundtligt, hvilket efterfølgende har vanskeliggjort oplysningen af, hvilke aftaler der var indgået med de implicerede håndværkere.

Ad 10 rimelige udgifter til advokat og godtgørelse for manglende anvendelighed
Som udgangspunkt er udgifter til advokatbistand ikke omfattet af dækningsområdet for en ejerskifteforsikring. Henset til sagens hidtidige forløb og muligheden for at opnå en forligsmæssig løsning, vil selskabet overveje, om det kulancemæssigt skal dække et beløb til delvis dækning af klagerens rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, og klageren opfordres til at fremkomme med et beløb.

For så vidt klagepunktet om manglende anvendelighed af ejendommen, har selskabet tidligere dækket omkostninger til genhusning i en periode, og der er ikke en aftalebaseret hjemmel til yderligere former for godtgørelse for manglende anvendelighed i de forsikringsbetingelser, som er gældende for policen.

3 Konklusion
Selskabet fastholder at klagepunkterne 1a og 1b og 6 ikke er dækningsberettigende skader, og derfor bør afvises. Klagepunkt 2 bør ligeledes afvises idet omfang, at klageren ikke kan dokumentere, hvad der blev afholdt af omkostninger. Klagepunkterne 3, 4 og 5 bør Nævnet afvise, da der ikke tale om omtvistede punkter. Klagepunkterne 7 og 8 bør Nævnet afvise, da de ikke tidligere har været anmeldt til selskabet. Klagepunkt 10 bør oplyses yderligere, inden selskabet tager endelig stilling hertil."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 2/5 2007 til nævnet:

"Ad 1 a og 1 b
Min klient bemærker at vand siler ned af træbeklædningen og opfugter træværket. Træværket er præget af hvide pletter som antageligt kan have råd eller svamp. På billedoptagelserne kan ses hvorledes skummet er placeret. Men en egentlig gennemgang kræver nok et syn- og skøn. Mod syd er skummet overvejende placeret i kip og opfugter træværket her.

Ad 1 c
Beløbet bør betales. Jeg kontrollere nu hos tømrerfirmaet om tilbuddet holder. Da andre håndværkere der har udført arbejde, godkendt af forsikringsselskabet, har måtte tage deres tilgodehavender til inkasso, finder jeg at betaling bør ske til mit kontor, således at jeg kan kontrollere og garantere håndværkerens arbejde.

Ad 2

Merforbrug el. Merforbruget er tidligere godkendt af forsikringen i henhold forsikringsselskabets anvisninger. Dokumentationen er også fremsendt i flere omgange, senest ved skrivelse af 24. april d.å. fra mit kontor til Ankenævnet for Forsikring.

Beløbet bør betales, idet det er opgjort i overensstemmelse med forsikringsselskabets anvisninger og forhåndstilsagn.

Ad 3
Jeg er af den opfattelse at kr. 3.600,00 ikke er tilstrækkeligt til udbedring af skaden og estimere udgiften til ca. kr. 10.000,00 med tillæg af moms. Jeg kontrollere nu udbedringsudgiften.

Ad 4
Skadelidte er af den opfattelse at han ikke kan få nogen maler til at udføre arbejdet, med mindre der gives garanti for betalingen. Jeg vil foreslå at beløbet deponeres på mit kontor, således at jeg bemyndiges til at udbetale og godkende regningen, når denne foreligger.

Ad 5
Det må fremgå at T.'s rapport at man har foreslået at badeværelset færdiggøres og har fastsat selskabets andel heri. Billedmaterialet viser badeværelsets tilstand efter at forsikringsselskabets taksator og de af forsikringsselskabet udsendte håndværkere har foretaget destruktive indgreb i konstruktionen. De destruktive indgreb er overvejende sket i forbindelse med ilægning af overlægger og arbejdet er tidligere godkendt i 2004 af den daværende sagsbehandler.

Skadelidte ønsker det aktuelle udbedringstilbud kontrolleret, idet han ikke mener at det tidligere afgivne tilbud holder på grund af den lange sagsbehandlingstid.

Ad 6
Gulv i stue. Skadelidte er af den opfattelse at skaden kan tilskrives forholdene omkring skum i gavl mod øst der leder fugt ned i konstruktionen under neden, blandt andet med skade på terrassedør og gulv op mod terrassedøren. Arbejdet herunder isætning af terrassedør er sket på tidligere ejers foranledning i forbindelse med dennes gennemgribende modernisering, således at det er bestemmelserne på moderniseringstidspunktet, der er afgørende for arbejdets lovlighed.

Ad 7
Terrassedør er det samme som under punkt 6, der gør sig gældende, nemlig fugt hidrørende fra øst gavlen punkt 1 a.

Ad 8
Manglende rem på tagkonstruktionen vil jeg foreslå bliver kontrolleret i forbindelse med fjerning af skum.

Ad 9 og 10
Under sagsbehandlingen har deltaget 3 advokater fra indklagedes side, en fuldmægtig, en sagsbehandler og 3 skadechefer. Der alle på hver deres måde har givet dækningstilsagn eller anvisninger som så senere er blevet lavet om og har trukket sagen urimeligt i langdrag.

Det mer arbejde som jeg som advokat har måtte udføre for J.R.K. vil jeg estimere til 20 timer af kr. 1.350,00 med tillæg af moms, herunder for 3 besøg på ejendommen og et forsøg på at opnå dækningstilsagn for endnu et besøg, hvor skaderne i anledning af skumunderstrygning

i gavle og skotrender skulle genbesigtiges for 3. gang af en ny sagsbehandler og en håndværker der kendte skaderne i forvejen."

Selskabet anførte i skrivelse af 25/5 2007 til nævnet:

"**Ad 1a og 1b gavlbeklædninger mod syd og øst samt skum mellem tagflade og ydermur**
De fremsendte billeder giver ikke anledning til, at selskabet ændrer sin opfattelse af det påklagede forhold, og jeg skal på selskabets vegne fastholde indholdet af mit indlæg af 11. april om dette forhold.

Ad 1c skumunderstrygning under skotrende
Beløbet bør betales, når der foreligger dokumentation for, i form af en faktura, at arbejdet er blevet udført i overensstemmelse med det afgivne tilbud/overslag. Dette princip fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1:

5.1.
Erstatningen forfalder til udbetaling, når
- der er ført bevis for erstatningens anvendelse

Som tidligere nævnt kan selskabet tilbyde, at fakturaer udstedt i klagerens navn, kan fremsendes direkte til selskabet til betaling.

Ad 2 merforbrug el
Selskabet har ikke i skrivende stund modtaget dokumentation for det af klager angivne merforbrug af el, og jeg har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt udover mine bemærkninger af 11. april 2007.

Ad 3 ad 1a
Selskabet afventer, at klageren fremlægger tilbud på udbedringen af det anmeldte forhold til selskabets godkendelse.

Ad 4 malerarbejde
Jeg henviser til mine bemærkninger af 11. april 2007 vedrørende dette punkt og bemærkningerne i dette indlæg under ad i c.

Ad 5 Fliser i bad og kloakarbejde
Jeg har noteret mig klagerens bemærkninger og bemærker, at klageren selv har fremlagt et udateret tilbud fra Aa.P. & Søn. Henset til klagerens bemærkninger om tilbuddet holder prismæssigt, er det min opfattelse, at det som udgangspunkt er priserne på skadetidspunktet, som skal lægges til grund ved erstatningsopgørelsen. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5:
…
Ad 6 trægulv i stue
Jeg henviser til mine bemærkninger om dette punkt i mit indlæg af 11. april 2007.

Ad 7 terrassedør og Ad 8 manglende rem på tagkonstruktion
Selskabet vil meget gerne behandle disse anmeldte forhold, men det forudsætter, at selskabet får adgang til at besigtige forholdene. Indtil selskabet får mulighed for dette, kan selskabet ikke tage stilling til dækningsberettigelsen af de anmeldte forhold.

Ad 10 rimelige udgifter til advokat og godtgørelse for manglende anvendelighed

> På baggrund af det estimat som klagerens advokat er fremkommet med, kan jeg på Dansk Boligforsikring A/S' vegne pr. kulance tilbyde, at klageren modtager 15.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af dette klagepunkt."

Klagerens advokat og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.
> …
> **5. Erstatningsberegning**
> Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
> Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
> …
> 5.1.
> Erstatningen forfalder til udbetaling, når
> - der er ført bevis for erstatningens anvendelse
> …
> 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Ad. 1 Gavlbeklædninger samt skum mellem tagflade og ydermur samt skumunderstrygning under skotrende:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at forholdet omkring gavlbeklædningen på den østvendte gavl udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da der ikke er påvist fysiske forhold, der berettiger til dækning.

Anvendelsen af skum til understrygning er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. I det foreliggende tilfælde, hvor der skummet mellem tagfladen og ydermuren ikke bærer præg af at være medtaget, er der ikke nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende.

Skumunderstrygningen under skotrenden ses anerkendt af selskabet som værende dækningsberettigende, hvorfor dette forhold ikke er behandlet af nævnet.

Ad. 2 Merforbrug af el:
Der findes ikke fremlagt dokumentation for det påståede merforbrug af el, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet ikke har ydet dækning herfor.

Ad. 3 Vindspærre i skunkrum:
Forholdet ses anerkendt af selskabet, hvorfor klageren skal fremlægge tilbud på udbedring til selskabet.

Ad. 4 Malerarbejde:
I henhold til forsikringsbetingelserne forfalder erstatningen først til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse, hvorfor beløbet ikke af klageren kan kræves deponeret inden arbejdets udførelse.

Ad. 5 Fliser i bad og kloakarbejde:
Selskabet har efter sagens indbringelse indvilliget i at erstatte den andel af flisebeklædningen i badeværelset, der ikke kan genanskaffes, med 50 % i henhold til forsikringsbetingelserne. Klageren skal herefter selv indgå aftale om udbedring af dette forhold.

Ad. 6 Trægulv i stue:
Nævnet bemærker, at gulvkonstruktionen i stuen er fra ejendommens opførelse i 1850, hvorfor gulvene ikke findes at afvige fra tilsvarende gulvkonstruktioner af samme alder og i god vedligeholdelsestilstand.

Ad. 7 Terrassedør:
Nævnet finder, at selskabet ikke har haft mulighed til at tage stilling til dækningsberettigelsen af dette forhold, hvorfor forholdet skal anmeldes til selskabet, der herefter kan foretage en besigtigelse. Nævnet kan derfor ikke afgøre dette klagepunkt.

Ad. 8 Manglende rem på tagkonstruktionen:
Nævnet finder, at selskabet ikke har haft mulighed til at tage stilling til dækningsberettigelsen af dette forhold, hvorfor forholdet skal anmeldes til selskabet, der herefter kan foretage en besigtigelse. Nævnet kan derfor heller ikke afgøre dette klagepunkt.

Ad. 9 God forsikringsskik:
Det ligger uden for nævnets kompetence at udtale sig om god forsikringsskik, idet kompetencen hertil er henlagt til Finanstilsynet.

Ad. 10 Rimelige udgifter til advokat samt godtgørelse for manglende anvendelighed:
Udgifter til en advokat er som udgangspunkt ikke omfattet af dækningsområdet for en ejerskifteforsikring, men henset til sagens forløb finder nævnet, at selskabet skal dække et beløb til dækning af klagerens rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt klagerens 15.000 kr. til dækning af advokatbistand, hvilket beløb ikke kan kritiseres af nævnet.

Nævnet finder, at der ikke i forsikringsbetingelserne er hjemmel til dækning for manglende anvendelighed af ejendommen, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist dækning herfor.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand