804/08

Den 6. oktober 2008 blev i sag nr. 72.331:

XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXX

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse, afvisning af at dække udgifter til nye afløb fra bad og køkken, lovliggørelse af vandinstallation, samt udgifter forbundet med genhusning og dispensationsansøgning hos kommunen.

Klageren har anmeldt, at en række bygningsindretninger i en tilbygning indrettet i 1975 er ulovlige, og dermed er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet bl.a. anerkendt, at det som udgangspunkt er bygningsreglementet fra 1972, der skal lægges til grund for vurderingen af bygningsindretningernes lovlighed. På denne baggrund er der mellem klageren og selskabet opstået enighed om, at bl.a. forhold vedrørende etablering af redningsåbning på 1. salen og montering af vindafstivning udgår af klagen for nævnet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at et baghus blev indrettet til beboelse i 1975. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/1 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/11 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger og noter:**
A	**Beboelse**		
…			
3. Yder- og indervægge			
…			
3.6	Indvendige vægge	K1	Løst puds nogle steder bag tapet i soveværelse indrettet i tidligere udhus. Behov for større istandsættelse må forventes hvis tapet nedtages. Note: Stikprøvevis fugtmåling nederst i vægge viste ingen tegn på opfugtning, heller ikke i soveværelse, hvilket bl.a. må tilskrives husets gode/høje beliggenhed i terrænet.
…			
11. Elinstallationer			
11.1	Andet: Installationer	UN	El-udtag ved senere opsatte panellofter og trælofter bør evt. kontrolleres af el-installatør."

Af sagens meget omfangsrige bilagsmateriale fremgår det, at der for nævnet er tvist om følgende forhold:

1. Erstatningsopgørelsen vedrørende 1 salen i tilbygningen: Dampspærre, bjælkelag (gulvet) og loftshøjde.
2. Erstatningsopgørelse vedrørende i stueetagen, loftshøjde, fastgørelse af løs bagmur i baghuset og brandisolering i bjælkelaget (loftet).
3. Udgifter til etablering af ny afløbsledning fra køkken til udvendig brønd.
4. Udgifter til etablering af ny afløbsledning fra badeværelse til udvendig brønd
5. Dækning for udgifter til udbedring af ulovlige el-installationer.
6. Udgifter til udbedring af bl.a. ulovlige skjulte samlinger i badeværelsets vandinstallationer.
7. Følgeudgifter, herunder udgifter til genhusning, dispensationsansøgning og indhentelse af byggetilladelse hos kommunen.

<u>1. Erstatningsopgørelsen vedrørende 1 salen i tilbygningen: Dampspærre, bjælkelag (gulvet) og loftshøjde.</u>

Klageren kræver, at selskabet erstatter ham 89.671,00 kr. inkl. moms for udgifter til udbedring af forholdene. Selskabet har alene tilbudt 45.000,00 kr. inkl. moms.

På baggrund af taksatorrapport af 3/12 2007 har selskabet ved skrivelse af 31/1 2008 til nævnet anerkendt,

- at dampspærre på 1. sals skråvægge og loft manglede, og at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Selskabet har i overensstemmelse med taksatorens skøn opgjort udbedringsudgiften til 25.000,00 kr. inkl. moms.
- at bjælkelaget i gulvet var underdimensioneret, og at forholdet er omfattet af den udvidede dækning. Selskabet har i overensstemmelse med taksatorens opgørelse opgjort dækningen til 15.000,00 kr. inkl. moms., samt
- at loftshøjden i værelset på 1. salen var for lav, og at forholdet er omfattet af den udvidede dækning. Selskabet har tilbudt at erstatte forholdet med 5000,00 kr. inkl. moms, svarende til omkostningerne ved at ændre loftskonstruktionen, så den nu går til kip.

Selskabet har i skrivelsen betinget udbetalingen af, at klager fremsender dokumentation for, at der er sket udbedring.

Om udbedringsomkostningerne fremgår af taksatorrapport af 3/12 2007 bl.a.:

"**Økonomi**
Det er vanskeligt at anslå udbedringsøkonomi ud fra det foreliggende grundlag, idet konstruktionerne er udbedret. Men på baggrund af besigtigelse og billeder vil jeg vurdere omkostningerne som følger:

Udbedring af forholdet med mgl. Dampspærre isoleret set:	20.000,00 kr. + moms
Udbedring bjælkelag med undergulv:	11.250,00 kr. + moms"

Ved skrivelse af 24/2 2008 til nævnet, vedlagt en af klageren udarbejdet opgørelse dateret den 14/2 2008, har klageren opgjort sit erstatningskrav til 89.671,00 kr. for de anførte forhold. I skrivelsen anfører klageren bl.a.:

"Jeg kan derimod ikke acceptere erstatningen (i alt 45.000,- kr.), som selskabet tilbyder for udførelse af de øvrige bygningsarbejder, der er foretaget for at lovliggøre 1. salen.

Det hele er et sammenhængende bygningsarbejde, og arbejderne har omfattet:
- en demontering af gipsbeklædning med alle tilhørende lister, forskalling, isolering, el-installation og varmeinstallation
- en demontering af gulvbelægning, gulvplader, fodremme, støttestolper
- en demontering af hanebånd for ændring lofthøjden forstærkning af bjælkelag
- genetablering af hanebåndsspærfagene
- reetablering af det oprindelige rum.

Jeg har vurderet de samlede omkostninger til ilægning af dampspærre, forstærkning af bjælkelag og forøgelse af lofthøjden til i alt 89.671,- kr. Detailkalkulation over de enkelte delarbejder er vedlagt som bilag 31."

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2008 til nævnet hertil anført:

"Selskabet fastholder, at klager på et ret tidligt tidspunkt havde planlagt en renovering af ejendommen.

Under sagsbehandlingen har Dansk Boligforsikring A/S indhentet byggetilladelse (samt tilhørende bilag) som er modtaget af J. Kommune den 19. februar 2007 samt fornyet ansøgning om byggetilladelse dateret den 28. juni 2007. Af byggeansøgningen fremgår blandt andet, at der søges om tilladelse til en '*total renovering af 1. sal, ny isolering af tagkonstruktionen, skalmuring med ny isolering af langsgående facader på nye fundamenter, ny beklædning på gavle, isolering, skeletkonstruktion incl. fundamenter, nye vinduer og døre, en flytning af naturgaskedel, ny varme- og vandinstallation etableres og ny el-installation.*'

Disse viser efter selskabets opfattelse, at klager havde søgt om tilladelse af renovering af ejendommen, herunder 1. salen og understøtter derfor, at klager havde planlagt en renovering af ejendommen på et ret tidligt tidspunkt.
…
I de 89.671 kroner som er oplyst i kalkulationen, er der indeholdt punkter som efter selskabets opfattelse ikke relaterer sig til opsætningen af dampspærren, forstærkningen af bjælkelaget og ændring af loftshøjden på 1. salen. Det fremgår blandt andet af kalkulationen, at der er foretaget en udskiftning af gulvkonstruktionen, idet de faste tæpper er aftaget og der i stedet er pålagt trægulve. Det fremgår endvidere at der er oplagt isolering (dette punkt er medtaget 2 gange i kalkulationen), montering af stikkontakter, opsat profilbrædder fra gulv til kip mv. (hvor der tidligere har været opsat anden vægbeklædning). Det er selskabets opfattelse, at disse elementer ikke indgår som en naturlig del af udbedringen af de anerkendte forhold, men snarere relatere sig til klagerens renovering af ejendommen.
…
Det er selskabets opfattelse, at der er mange elementer i kalkulationen som har relation til klagers påtænkte renovering af ejendommen og disse indgår naturligvis ikke i udbedringsomkostningerne vedrørende de forhold som selskabet har anerkendt. Der henvises i den forbindelse til Ankenævnets kendelse AK. 61.404, hvor Nævnet fastslog at påtænkte renoveringsarbejder ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder erstatningsudmålingen som fremgår af mit indlæg af 31. januar 2008, der er gengivet fra H.T. rapport fremlagt som bilag E.

Klager bedes endvidere fremlægge dokumentation i form af faktura, før erstatningen kan udbetales."

Klageren har ved skrivelse af 1/4 2008 til nævnet bemærket:

"Jeg kan derimod ikke tilslutte mig den udlægning af sagen, som selskabet fremfører i deres svar om 'planlagt renovering af ejendommen'.

Man henviser til min korrespondance med J. Kommune, hvor man forsøger at få det til at fremstå, som om jeg søger byggetilladelse den 19. februar 2007.

Da selskabet har undladt at dokumentere påstanden ved at fremlægge kopi af korrespondancen, vil jeg derfor benytte lejligheden til dette med følgende kommentarer:

Nyt bilag 33 - dat. 13.02.2007 - Forespørgsel til J. Kommune

I denne spørger jeg, om der er forældelsesfrist på ulovlige bygningsindretninger, som er udført i 1975. Svaret fra kommunen er nej.

Bilag 13 - dat. 24.04.2007 - Dispensationsansøgning til J. Kommune

Bilag 16 - dat. 1.06.2007 - Afslag på dispensationsansøgning til J. Kommune I afslaget fremgår, at der skal sendes ansøgning om byggetilladelse.

Nyt bilag 34 - dat. 28.06.2007 - Ansøgning om byggetilladelse

Lovliggørelsesarbejderne kræver en byggetilladelse, da de omhandler ændringer/forstærkninger af de konstruktive forhold. Derfor indsendes en ansøgning med de til et sådant byggearbejde påkrævede tegninger og beskrivelser.

Da den 'nye' del af bygningen herefter skal renoveres som følge af de nødvendige lovliggørelsesarbejder, vælger jeg samtidig at efterisolere hele ejendommen. Der er en tydelig fysisk adskillelse i mellem disse arbejder, hvorfor de med lethed kan udføres helt uafhængig af hinanden.

Det har også har fremgangsmåden med undtagelse af tagkonstruktionen, som jeg har udbedret samtidig. Hvilket Dansk Boligforsikring A/S i øvrigt ikke tidligere har haft bemærkninger til, jfr. bilag 17.

På nær nogle få forhold er øvrige diskuterede arbejder endnu ikke udbedret.

Svar- vedr. dampspærre / forstærkning af bjælkelag / lofthøjde
Jeg fremlagde i form af bilag 31 en opgørelse med tilhørende prissætning af de arbejder, som har været nødvendige for at lovliggøre loftetagen.

Dansk Boligforsikring A/S kritiserer denne.
De kritiserer bl.a. at jeg har medregnet isolering to gange. Der er måske lige den lille detalje, at der kræves 2 lag isolering for at opnå den tykkelse, som forlanges i dag.

Man kritiserer også, at der er skiftet gulvbelægning uden dog at angive anden løsning. Det er for mig at se fuldstændig umuligt at lægge supplerende bjælker ind i en etageadskillelse uden at fjerne underlag og gulvbelægning og efterfølgende at udlægge nyt.

Man fremhæver også, at der er monteret stikkontakter i skunkvægge. Men gennemgik man bilaget, så ville man kunne se, at de ikke er medregnet i denne opgørelse.

Man kritiserer også valget af profilbrædder på skråvægge i stedet for en konstruktion med forskalling, gips, spartling, væv og efterfølgende maling. Men som det fremgår af samme bilag, vil man også kunne se, at det ville have været cirka 50 % dyrere end den medregnede.

Man kritiserer mig dog ikke for, at jeg har undladt at medregne omkostninger til at foretage de nødvendige ændringer af hanebåndsspærene for at opnå den krævede lofthøjde.

Dansk Boligforsikring A/S har indtil videre haft to uafhængige konsulenter til at gennemgå ejendommen. Jeg forstår ikke, at man selv efter opfordring ikke fremlægger eksperternes detailkalkulationer af omkostningerne til de forskellige udbedringsoperationer, som har været nødvendige for lovliggørelsen.

Dansk Boligforsikring A/S henviser til Ankenævnets kendelse AK. 61.404 om afgrænsning af dækningsomfanget i forbindelse med udbedring af en lovliggørelse. Der fremgår af afgørelsen, at der er tale om en afgrænsning i forhold til en beregnet omkostning på en tænkt udbedringsmetode.

Det er ikke tilfældet i min sag, tværtimod. Her har det i forbindelse med lovliggørelsesarbejdet været påkrævet at ændre og forstærke de bærende konstruktioner, som selskabet i øvrigt også har accepteret, i form af:

- bjælkelaget i etageadskillelsen og
- hanebåndsspærfagene i tagkonstruktionen
- Montering af vindafstivning

Dernæst har jeg ikke flyttet ikke så meget som et skillerum eller en dør eller et vindue i forbindelse med udbedringen."

Jeg vil derfor med henvisning til Ankenævnets afgørelse nr. 65.945 af 21. november 2005 fastholde mit krav over for Dansk Boligforsikring A/S på refusion af mine afholdte omkostninger til udbedring af denne."

Ved skrivelse af 27/5 2008 til nævnet har selskabet hertil anført:

"Dansk Boligforsikring A/S er dermed alene forpligtet til at erstatte/genoprette det beskadigede med nyt med samme byggemåde og efter de krav og retningslinier der var gældende på tidspunktet for bygningen blev opført.

I relation til denne klage, har selskabet anerkendt, at bygningen skal ses i relation til BR72 - og leve op til dagældende krav og retningslinier. En ekstra øget mængde af isolering, så bygningen lever op til nugældende krav er dermed ikke noget som indgår i selskabets erstatning, idet der efter selskabets opfattelse er tale om en forbedring af ejendommen.

I relation til punktet omkring forstærkning af bjælkelaget har klager anført, at selskabet har kritiseret ham for, at der er skiftet gulvbelægning i den forbindelse.

Der henvises til selskabets indlæg af 31. januar 2008, hvor det oplyses at forholdet er udbedret ved ilægning af mellembjælker fastgjort med sømbeslag - herpå undergulv af krydsfiner og et overgulv bestående af et flydende trægulv.

På tidspunktet for klagers erhvervelse af ejendommen bestod overgulvet af faste tæpper. Det er selskabets opfattelse, at tæpperne kunne have været aftaget og genanvendt efter udbedringen med ilægning af mellembjælker og der dermed ikke har været nødvendigt med en ny gulvbelægning.

Selskabet har naturligvis forståelse for klagers ønske om at optimere og forbedre ejendommen når klager alligevel var igang med en renovering af ejendommen, men en etablering af ny gulvbelægning er ikke omfattet af selskabets erstatning. Klager har endvidere ikke sandsynliggjort, at udbedringen ved forstærkningen af bjælkelaget nødvendiggjorde en ny gulvbelægning. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 5 ovenfor.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder erstatningsudmålingen som fremgår af selskabets indlæg af 31. januar 2008, der er gengivet af H.T.s rapport fremlagt tidligere i bilag E."

Ved skrivelse af 9/6 2008 til nævnet har klageren bemærket:

> "Selskabet henviser til, at jeg har anvendt og medregnet dyrere materialer end betingelserne berettiger mig til.
>
> Det er korrekt, at den anvendte gulvbelægning er i træ i stedet for tæppe. Dansk Boligforsikring A/S burde dog samtidig have bemærket, at prissætningen er foretaget med hvad, der svarer til et nyt tæppe. Derfor vil jeg afvise påstanden om anvendelse af dyrere materialer. Bilag 31.
>
> Jeg vil også bestride, at det i det hele taget er muligt at afmontere et fast tæppe for senere at pålægge det igen.
>
> Med hensyn til medregning af to lag isolering i stedet for et kan jeg anføre følgende. Udbedringen er udført svarende til det, der er de nugældende krav. Disse skal selvfølgelig overholdes, så derfor er der ilagt en ekstra gang isolering.
>
> Dansk Boligforsikring A/S argumenterer for, at det er selskabet uvedkommende, fordi de kun skal erstatte i forhold til reglerne i 1975, det vil sige et lag.
>
> Jeg har medtaget det ekstra lag, da jeg har anset det som helt naturligt, at det ville være omfattet af dækningen, fordi jeg har været uden for indflydelse på, at udbedringen først bliver udført i 2007. Skulle Ankenævnet for Forsikring komme til en anden slutning, kan jeg oplyse, at omkostningerne til dette er 9.696,- kr. excl. moms jfr. Bilag 31."

Selskabet har ved skrivelse af 1/7 2008 hertil anført:

> "Som det er Nævnet bekendt skal ejerskifteforsikringen, som udgangspunkt ses som en reparationsforsikring, hvor der i forbindelse med udbedring skal tilstræbes at genanvende det materialer og bygningsdele som en køber har erhvervet sig. Der skal alene anvendes nye materialer til udbedring, hvis det ikke kan forsvares at anvende de eksisterende som ejendommen er overtaget med.
>
> Selskabet fastholder i den forbindelse, at klager ikke har sandsynliggjort at tæppebelægningen som ejendommen er blevet overtaget med, ikke kunne genanvendes efter endt udbedring af bjælkelaget. Den direkte skadesramte bygningsdel er begrænset til at omfatte bjælkelaget, hvorfor der må være en formodning for at tæpperne kunne aftages og genanvendes."

2. Erstatningsopgørelse vedrørende i stueetagen, loftshøjde, fastgørelse af løs bagmur i baghuset og brandisolering i bjælkelaget (loftet).

Klageren kræver, at selskabet erstatter ham 72.125,00 kr. inkl. moms for udgifter til udbedring af forholdene. Selskabet har alene tilbudt 41.250,00 kr. inkl. moms.

På baggrund af taksatorrapport af 3/12 2007 har selskabet ved skrivelse af 31/1 2008 til nævnet anerkendt:

- at loftshøjden i soveværelset i stueetagen var for lav. Selskabet har i overensstemmelse med taksatorens skøn opgjort udbedringsudgiften til 10.000,00 kr. inkl. moms. Da forholdet endnu ikke er udbedret, har selskabet betinget erstatningsudbetalingen af, at klageren indhenter tilbud på udbedringsarbejderne, som selskabet kan godkende, og at arbejdets udførelse dokumenteres.
- at udbedring af en bagmur i baghuset, der er løs på grund af manglende murbindere, er et dækningsberettigende forhold. Da forholdet endnu ikke er udbedret, har selskabet betinget erstatningsudbetalingen af, at klageren indhenter tilbud på nedrivning og opførelse af en ny mur i letklinkeblokke med murbindere, som selskabet kan godkende, og at arbejdets udførelse dokumenteres. Selskabet har anført, at meromkostninger som følge af, at klageren ønsker at efterisolere muren, ikke er dækningsberettigende.
- at der mangler brandisolering i bjælkelaget mellem stuen og 1. sal. Selskabet har i overensstemmelse med taksatorens skøn opgjort udbedringsudgiften til 6.250.00 kr. inkl. moms, som kan udbetales mod, at arbejdets udførelse dokumenteres.

Om udbedringsomkostningerne fremgår af taksatorrapport af 3/12 2007 bl.a.:

" **Økonomi**
Det er vanskeligt at anslå udbedringsøkonomi ud fra det foreliggende grundlag, idet konstruktionerne er udbedret. Men på baggrund af besigtigelse og billeder vil jeg vurdere omkostningerne som følger:
Udbedring brandisolering: 5.000,00 kr. + moms
…
Udbedring bagmur: 20.000,00 kr. + moms"

Ved skrivelsen af 24/2 2008 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"Jeg accepterer dog ikke omkostningsberegningerne for henholdsvis udbedring af loft og montering af brandisolering.

Vedr. Dansk Boligforsikring A/S's bemærkning om mine planer om at erstatte den murede bagmur med en skeletkonstruktion med gips, skal jeg for en god ordens skyld nævne. At det var konstruktør Michael Jensen, der under besigtigelsen foreslog en ny bagmur opført som en skeletkonstruktion med gips, fordi det ville være en lettere og dermed også en billigere løsning for selskabet. Men nu indhenter jeg tilbud på muret bagmur, som udbedt.

Omkostningen på udbedringen af de 3 nævnte forhold er beregnet af tømrermesteren, som også har hjulpet mig med overetagen, H.D.L. …
Tilbudet lyder på 72.125,- kr. incl. moms vedlagt som bilag 32.."

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2008 til nævnet bemærket:

"**Ad. Bagmur**
Som anført i mit indlæg af 31. januar 2008, har selskabet anerkendt dette forhold som en dækningsberettiget skade. Jeg har noteret mig, at klager har accepteret selskabets udlægning af dette forhold - og klager i den forbindelse har indhentet tilbud pålydende 72.125,00 kroner inkl. moms fra Tømrermester H.D.L., dateret den 22. februar 2008. Tilbudet er fremlagt som klagers bilag 32.

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke godkende det indsendte tilbud.

Selskabets interne besigtigelseskonsulent L.M. har den 7. marts 2008 taget telefonisk kontakt til den pågældende tømrermester, som oplyste at dele af elementerne i tilbudet relaterer sig til 1. salen (som er udbedret) og andre elementer har intet med opmuring af bagmuren at gøre, eksempelvis ny gulvbelægning - som må være del af klagers renovering af ejendommen.

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke tage det indhentede tilbud seriøst. Klager opfordres til at indhente et udspecificeret tilbud på opmuring af den løse bagmur. Det bemærkes i den forbindelse, at H.T. i bilag E har vurderet udbedringsomkostningerne til at andrage 25.000 kroner inkl. moms.

Ad. Brandisolering
Klagers bemærkninger til dette forhold giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Selskabet fastholder erstatningsudmålingen på 6.250 kroner som vil blive udbetalt mod fremsendelse af dokumentation for at forholdet er udbedret."

Ved skrivelse af 27/5 2008 til nævnet har selskabet afvist klagerens forslag i skrivelse af 1/4 2008 om, at selskabet overtager ansvaret for udbedringen af de angivne forhold, og fastholdt, at klageren indhenter et alternativt tilbud.

Ved skrivelse af 9/6 2008 til nævnet har klageren hertil anført:

"**Vedr. Bagmur og brandisolering**
Dansk Boligforsikring A/S påpeger i sit svar, at de ikke kan eller har til hensigt at agere bygherre ved udbedring af dækningsberettigede skader. Det er for mig at se en ny melding fra selskabet. Fx tilbyder teamleder G.B. mig i brev af 24. juli 2007 at tage kontakt til en kloakentreprenør og på bygherrens vegne løse sagen ad denne vej.

Dansk Boligforsikring A/S viser også i deres svar 17. marts 2008, at man på bygherrens vegne gerne tager en dialog med de berørte håndværkere.

Men fastholder selskabet sin oprindelige udlægning, så må jeg kunne forlange, at der forud opnås enighed om en alternativ tilbudsgiver. Jeg afventer herefter forslag på håndværkere fra Dansk Boligforsikring A/S.

I øvrigt henviser selskabet fortsat til deres oprindelige argumentation uden dog som udbedt at kvalificere deres kalkulation på udbedringsomkostninger. Dansk Boligforsikring A/S anker

bl.a. imod, at der er medregnet udskiftning af gulvbelægning. Man kan da umuligt tænke dan tanke, at en gulvbelægning skal kunne genanvendes, efter der er foretaget byggearbejder med udskiftning af lofter og bagmure i pågældende rum. Jeg vil derfor fastholde min håndværkeres kalkulation. jfr. bilag 32."

3. Udgifter til etablering af ny afløbsledning fra køkken til udvendig brønd.

Selskabet har ved skrivelse af 31/1 2008 til nævnet anført:

"Afløbsledning - køkken
Via mail modtaget den 24. juli 2007 anmeldte klager, at afløbsledningen fra køkken til udvendig brønd var udført i grå plastikrør. Dansk Boligforsikring A/S besvarede klagers mail ved brev af samme dato (mail og brev ses at være fremlagt som bilag 28 for klager). Idet der var tale om arbejde som kræver en autorisation anmodede selskabet klager om at oplyse kontaktinfo til den pågældende kloakmester, som havde konstateret problemet og henviste til forsikringsbetingelsernes pkt. 6.1 og 10 - hvor det fremgår at der ikke måtte igangsættes udbedring forinden selskabets godkendelse, såfremt der var tale om et forhold som klager mente kunne udgøre en skade.

Klager besvarede den 5. og 7.august 2007 selskabets brev af 24. juli 2007 og oplyste i den forbindelse, at udbedringen af forholdet allerede var foretaget den 25. juli 2007 - og etableringen af belægningen var foretaget den 4. august 2007 (der henvises i denne forbindelse specifikt til klagers brev af 7. august 2007 i klagers bilag 28). Klager oplyser endvidere i brev af 5. august 2007, at han havde taget kontakt til HC-entreprenøren som anslog udgifterne til at være 9.375 kroner inkl. moms.

Dansk Boligforsikring A/S har i den forbindelse, efterfølgende taget telefonisk kontakt til den pågældende entreprenør som oplyste, at han ikke havde udført/lovliggjort installationen - men at der var tale om en ulovlig kloakledning. Entreprenøren oplyste endvidere at han havde fortaget tv inspektion af rørføringen, men da vi ikke har kunnet få oplysninger om hvem der har lovliggjort forholdet er det selskabets formodning, at udbedringsarbejdet er udført som ikke-autoriseret arbejde.

Selskabet ser sig på det foreliggende grundlag sig ikke i stand til at udbetale en erstatning til klager vedrørende dette punkt, til trods for at der er oplysninger om at der er tale om en ulovlig installation. Selskabet skal i den forbindelse anmode klager om at fremlægge dokumentation for, hvem der har udført arbejdet og dokumentere at installationen er lovliggjort. Herefter vil selskabet tage stilling til forholdet.

Afløbsledning - badeværelse
I relation til klagers anmeldelse af afløbsledningen fra badeværelse til udvendig brønd er udført i forskellige grå plastikrør finder selskabet ikke at dette forhold er tilstrækkeligt sandsynliggjort af klager, til at selskabet på det foreliggende grundlag kan tage stilling til det. Billedmaterialet som klager ved besigtigelsen har udleveret, er efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt klart til at det kan anvendes til at oplyse forholdets art og omfang. Klager opfordres til at dokumentere hvori forholdet består, hvorefter selskabet vil tage stilling til det."

Klageren har trods flere opfordringer fra selskabet ikke vedlagt dokumentation for, at kloakken er lovlig og korrekt udført. Efter det oplyste i sagen har klageren selv etableret kloakken under vejledning af en kloakmester.

Klageren har ved skrivelse af 9/6 2008 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. Kloak**
Afløbsledning - køkken

Selskabet undlader at kommentere mit forslag om en løsning med tv-inspektion af den udførte afløbsledning.

Derfor er jeg selvfølgelig indstillet på at agere, som om arbejdet aldrig har været udført og lade afløbsledningen udskifte en gang til, som Dansk Boligforsikring A/S kræver. Også selv om mere end 90 % af den samlede opgave vedrører opgravning, jord-, beton- og belægningsarbejde, der ikke kræver en autorisation.

Kommer Ankenævnet for Forsikring, som nævnt af Dansk Boligforsikring A/S, til den slutning, at der kan erstattes i forhold til praksis om udførelse af eget arbejde. Så kan jeg oplyse, at tidsforbruget har været 3 arbejdsdage, cirka kr. 1500,- i materialer. Hertil kommer eventuelt den diskuterede tv-inspektion, som beløber sig til cirka kr. 2.000,- alle priser incl. moms."

Ved skrivelse af 1/7 2008 har selskabet hertil bemærket:

"I relation til afløbsledningen til kloak (køkken) finder Dansk Boligforsikring A/S ingen anledning til at bekoste en kloakinspektion eller, at klager skal foretage en (gen)udskiftning af kloakken. Kloakarbejde er underlagt autorisationsloven - og som klager selv i brevet af 24. februar 2008 har oplyst er udbedret af klager selv - som efter Dansk Boligforsikring A/S oplysninger ikke er autoriseret kloakmester - og forholdet eftersigende (efter klagers oplysninger) skulle have været blevet synet/lovliggjort af en kloakmester.

Dansk Boligforsikring A/S har anmodet klager gentagne gange om, at fremlægge denne dokumentation fra kloakmesteren, der dokumenterer at forholdet er udbedret lovligt. Dette har klager endnu ikke gjort på dette tidspunkt.

Det er selskabets opfattelse, at der naturligvis ikke med rimelighed kan ske en udbetaling af en erstatning for lovliggørelse af kloakken, hvor klager ikke har kunnet/villet dokumentere, at forholdet - som er oplyst er udbedret af klager selv - er udbedret korrekt.

Såfremt nævnet mod al forventning måtte finde, at der er tale om et forhold der udgør en skade, … fastholder selskabet at der alene bør ske en udbetaling baseret på nævnets praksis om eget arbejde."

4. Udgifter til etablering af ny afløbsledning fra badeværelse til udvendig brønd.

Ved anmeldelse af 29/9 2007 til selskabet anmeldte klageren følgende:

"I tillæg til tidligere anmeldelse om ulovlige afløbsinstallationer i jord anmeldes hermed følgende:

Jeg har netop konstateret, at afløbsledningen fra badeværelse til udvendig brønd er udført i forskellige grå plastikrør. Derfor skal der foretages en udskiftning af ledning fra badeværelse igennem indkørsel med belægning til udvendig rensebrønd.

Jeg har kontaktet med autoriseret kloakmester HC-entreprenøren, …
Han bekræfter, at hele afløbsinstallationen er ulovlig. Der skal derfor nedlægges en ny ledning og areal og belægning af retableres efterfølgende.

Arbejdet vil omfatte:

Gennembrydning af beton i badeværelse
Gennembrydning af beton i fundament
Opgravning af 6 meter indkørsel
Nedlægning af 8 meter 110 mm kloakrør
Tildækning og retablering af belægning
Efterstøbning af gulvkonstruktion og fundament
Retablering af belægning og fliser i badeværelse
Anmeldelse til J. Kommune
HC-entreprenøren har kalkuleret udgiften til 13.500,00 kr. eksklusiv moms."

Ved skrivelse af 31/1 2008 til nævnet har selskabet afvist skaden og har til støtte herfor anført:

"Afløbsledning - badeværelse
I relation til klagers anmeldelse af afløbsledningen fra badeværelse til udvendig brønd er udført i forskellige grå plastrør finder selskabet ikke at dette forhold er tilstrækkeligt sandsynliggjort af klager, til at selskabet på det foreliggende grundlag kan tage stilling til det. Billedmaterialet som klager ved besigtigelsen har udleveret, er efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt klart til at det kan anvendes til at oplyse forholdets art og omfang. Klager opfordres til at dokumentere hvori forholdet består, hvorefter selskabet vil tage stilling til det."

Af taksatorrapport af 3/12 2007 på baggrund af besigtigelse foretaget den 26/11 2007 fremgår bl.a.:

"**3. Ulovlig kloakinstallation**
Besigtigelse

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at det anmeldte forhold er udbedret.

De modtagne billeder fra FT fremviser dog efter min vurdering forhold omkring afløb, der ikke fremstår som lovlige for hvad angår materialevalg og dimension.

Konklusion
Det må konkluderes, at det anmeldte forhold ikke kunne besigtiges, idet det er udbedret.

Selvom billederne viser afløbsinstallationerne, er det dog vanskeligt for mig at konkludere endeligt om installationerne har været lovlige eller ulovlige på det grundlag.

Installationerne har været skjult for BS."

Ved skrivelse af 24/2 2008 til nævnet har klageren anført:

"Afløbsledning - badeværelse

Udover det fremlagte billedmateriale, der viser grå plastikledninger i jord + betondæksel på rensebrønd under belægning, anmoder Dansk Boligforsikring A/S mig dokumentere de ulovlige forhold yderligere.
Selskabet bedes derfor oplyse mig et tidspunkt for, hvornår man vil besigtige forholdene igen, hvorefter jeg atter en gang vil få det frilagt til et eftersyn."

Selskabet har i sin efterfølgende korrespondance fastholdt, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har over for selskabet gentaget sin opfordring om en yderligere besigtigelse og har henvist til vedlagt fotodokumentation.

5. Dækning for udgifter til udbedring af ulovlige el-installationer.

Af skrivelse af 3/6 2007 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg afsluttede mit forrige brev med en opsamling af de udestående forhold. For en god ordens skyld gentager jeg dem igen suppleret med de seneste oplysninger.
…
2. Overslag over el-arbejde fra el-installatør fremsender snarest.
Installationen er el-fusk fra ende til anden. Jeg har behov for en nøjere afklaring af omfanget med Dansk Boligforsikring for at foretage en præcis prissætning."

Selskabet svarede ved skrivelse af 6/7 2007 hertil:

"Ad 4. Lovliggørelse af elinstallationer
Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække dette forhold. Selskabet imødeser et tilbud på udbedring af forholdet.

Såfremt der måtte vise sig yderligere forhold omkring elinstallationerne er De naturligvis velkommen til også at anmelde disse."

Ved skrivelse af 9/8 2007 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"På foranledning af jeres brev af 6. juli 2007 vender jeg hermed tilbage vedr. skade på elinstallationer.
Jeg har anmeldt denne som følger den 20. januar 2007:

- Installationen i baghus og garage er i en 'interimistisk' udførelse, men dog opsat som fast installation. Det samme gælder selve strømforsyningen med en luftledning i gummikabel. Den form for fast installation har aldrig været lovlig
- Hele hovedtavlen består af en 10 ampere lysgruppe til trods for, at bygningens samlede udnyttede areal cirka er fordoblet og der er installeret vaskemaskine, tørretumbler m.v.
- Betydende dele af installationen er uden 'jord' på stikkontakter i mindst køkken og bad.

I anerkender med visse forbehold at dække dele af skaden i svarskrivelse af 17. april 2007.

Jeg imødegår disse forhold og meddeler, at jeg i mellemtiden har konstateret, at installationen er el-fusk fra ende til anden og at jeg har behov for en nøjere afklaring af omfanget for at foretage en præcis prissætning.

I jeres brev af 6. juli 2007 anerkender I at dække dette forhold og at Dansk Boligforsikring A/S imødeser et tilbud på udbedring af forholdene.

Jeg har kontaktet el-installatør E.S. …, som har foretaget en kalkulation med følgende forudsætninger:

Ny installationen i baghus og garage, da den eksisterende er i en 'interimistisk' udførelse, men dog opsat som fast installation. Det samme gælder selve strømforsyningen med en luftledning i gummikabel.

Ny målertavle, da der har været en overbelastning eller kortslutning i den eksisterende tavle. Denne har kun bestået af en 10 ampere lysgruppe til hele bygningen på 115 m2 og 25 m2 udhus incl. fast installation for de hårde hvidevarer, som køleskab, ovn, vaskemaskine og tørretumbler m.v.

Ny installation i tilbygning fra 1975 - 2 værelser, indgang og bad. Alle lampesteder er udført uden loftdåser samtidig med at flere samlesteder er skjult i etageadskillelse.

Ny jord er installeret, da betydende dele af installationen er uden 'jord' på stikkontakter i fx køkken og bad.

Hele installationen har fremtrådt i en meget 'hjemmegjort' udførelse, som aldrig har været foretaget af en autoriseret el-installatør. Derfor skal arbejdet udføres som en fuldstændig el-installation i hele bygningen.

De væsentligste fejl er ikke udbedret og kan stadig besigtiges. Ellers vedlægges en fotoserie som dokumentation for dele af den hjemmefuskede og ulovlige el-installation.

Med undtagelse af installation i køkken, er etablering af ny el-installation i den oprindelige beboelse uden for kalkulationen.

Installationen omfatter:
8 lampesteder - 2 værelser, indgang, bad, køkken, udhus, garage og udvendig lampe 10 stikkontakter med jord
3 stikkontakter for ovn, vaskemaskine, tørretumbler
Installation for naturgasfyr
Opsætning af ny målertavle.

El-installatør E.S. har kalkuleret udgiften til 21.000,00 kr. eksklusiv moms."

Af selskabets taksators rapport af 3/12 2007 fremgår bl.a.:

"**5. Ulovlige elinstallationer**
Besigtigelse
El-installationerne er generelt udbedret. Der ses dog enkelte steder nogle interimistiske installationer tilbage i stueplan.

Men det fra FT modtagne billedmateriale dokumenterer efter min vurdering væsentlige om mange ulovlige el-installationer i ejendommen.

Konklusion
Det er ikke muligt at vurdere, om de tilbageværende interimistiske installationer er rester fra FT's egne ombygninger eller om installationerne har været sådan ved overtagelsen af ejendommen.

Men det må konkluderes, at billederne fremviser mange væsentlige ulovlige el-installationer, også installationer som med stor sandsynlighed har været synlige for BS ved dennes huseftersyn.

Det må derfor konkluderes, at anmærkningen i tilstandsrapporten har været mangelfuld, idet denne kun ses at omhandle installationer i sænkede lofter."

For nævnet har selskabet ved skrivelser af 31/1 2008, 17/3 2008, 27/5 2008, fastholdt, at klageren skal indsende et bindende tilbud på udbedring af forholdene fra en relevant håndværker, der må formodes at kunne udbedre forholdene på betryggende vis til selskabets godkendelse. Selskabet har endvidere fastholdt, at det ikke kan godkende den af klager i skrivelse af 9/8 2007 opstillede kalkule som grundlag for erstatningsudbetaling.

Klageren har ved skrivelse af 24/2 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S skriver, at man afventer pris på udbedring af el-installationen. Det må bero på en forglemmelse hos Dansk Boligforsikring A/S, da jeg allerede den 9. august 2007 har fremsendt en redegørelse til selskabet med tilhørende prissætning fra el-installatør E.S.

Redegørelsen omfatter en beskrivelse af de ulovlige forhold. En beskrivelse af det kalkulerede omfang. Pris i alt 21.000,- kr. + moms. Det fremgår i øvrigt af sagens bilag …

Når selskabet igen henviser til H.T.'s rapport om, at el-installationerne generelt er udbedret, så må det bero på et par hurtige iagttagelser til den oprindelige beboelse. Den har jeg som nævnt holdt uden for kalkulationen og må derfor være sagen uvedkommende.

Det oplyses også i rapporten, at der nogle steder er interimistiske installationer i stueetagen. Det er ikke interimistiske i ordets egentlige forstand. Det er sådan el-installationerne altid har fremstået og dermed også sådan ved ejendommens overtagelse. Jeg har nu i øvrigt gennemgået disse forhold grundigt med to besigtigelseskonsulenter fra Dansk Boligforsikring A/S."

Klageren har ved skrivelser af 1/4 2008, 9/6 2008, 9/7 2008 bl.a. fastholdt, at selskabet på det foreliggende grundlag skal udbetale erstatning.

6. Udgifter til udbedring af bl.a. ulovlige skjulte samlinger i badeværelsets vandinstallationer.

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2008 til nævnet anført:

"**Ad. Vandinstallationer**
Af skadeanmeldelse dateret den 20. januar 2007, har klager anført at vandinstallationen i badeværelset er udført med skjulte samlinger, idet forsyningsledningerne for 6 tappesteder med koldt og varmt vand består af galvaniserede stål. Ved 4 tappesteder på badeværelset kommer disse op i kobberrør, hvilket er ensbetydende med at der er indstøbte samlinger med forskruninger i gulvkonstruktionen. Klager har i den forbindelse oplyst, at badeværelset er udført i 1994.
Dansk Boligforsikring A/S har ved afgørelse af 17. april og senest af 6. juli 2007 afvist det anmeldte forhold.

Som det fremgår af besigtigelseskonsulent H.T.s rapport der er fremlagt som bilag E, var dele af forholdet udbedret ved besigtigelsen - og meget af vurderingen derfor var baseret på billedmateriale fra klager.

Klager bestrider i sit brev af 24. februar 2008 at installationerne er udbedret. Jeg har i den forbindelse taget telefonisk kontakt med besigtigelseskonsulent M.J. som foretog besigtigelsen, der oplyste at der på tidspunktet for besigtigelsen, var foretaget ophugning af betongulvet i gangen, hvor der kunne konstateres tæringer på rør. M.J. har i den forbindelse udarbejdet et tillæg til besigtigelsesrapporten - som fremlægges som bilag F.

Fsva. skjulte samlinger i badeværelset er det selskabets opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er etableret samlinger på et tidspunkt hvor dette antages at have været ulovligt. Henset til ejendommens konstruktion er det selskabets vurdering, at der siden ejendommens opførelse i 1952 har været etableret badeværelse og toilet i det oprindelige baghus som efterfølgende er blevet inddraget til beboelse. Det er dermed selskabets opfattelse, at vvs-installationerne er de oprindelige fra 1952, på et tidspunkt hvor der ikke var retningslinier omkring nedstøbninger af samlinger.

Det er formentligt korrekt, at badeværelset efterfølgende er blevet moderniseret ved en udskiftning af klinkebelægningen på gulve og vægge. Det forhold at der efterfølgende etableringen af vvs-installationerne er sket en modernisering af badeværelset, indebærer imidlertid ikke at der er krav om at der skal ændres på ældre eksisterende installationer i den forbindelse. Ved en udskiftning af fliserne i badeværelset vil man ikke komme ned i den underliggende konstruktion og berøre installationerne.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at klager ikke har sandsynliggjort at der er tale om et forhold som falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hverken i relation til basisdækningen eller den udvidede dækning."

Ved skrivelse af 1/4 2008 til nævnet har klageren hertil bemærket:

"**Svar - vedr. vandinstallationer**
Jeg kan konstatere, at Dansk Boligforsikring A/S fortsat afviser under den udvidede dækning at dække udskiftning af indstøbte kobberrør samlet med skruefittings. Selskabet afviser med henvisning til, at der er tale om de oprindelige installationer fra 1952.

Jeg bemærker også, at selskabet nu har accepteret, at jeg ikke har foretaget nogen som helst form for udbedringer i badeværelset. Der er, som Dansk Boligforsikring A/S bekræfter, foretaget en ophugning af betongulvet i forbindelse med flytning af naturgasenheden. Herved blev den omhandlende vandinstallation frilagt og tilstanden kunne direkte konstateres.

Af taksatorrapporten bilag G bekræftes, at der er tale om nedstøbte galvaniserede jernrør, som forsyningsledning til indstøbte kobberrør i badeværelset. Rapporten bestrider ikke, at samlingerne er udført med skruefittings.

Rapporten oplyser også, at de første gældende regler for området er fra 1962. Rapporten mangler dog at oplyse, at anvendelse af kobberrør i skjulte vandinstallationer først bliver en byggemetode, der kommer i anvendelse i slutningen af tresserne. Derfor kan der, under de forudsætninger som selskabet selv anfører, ikke være tale om den oprindelige vandinstallation fra 1952."

Af det i sagen fremlagte materiale synes det ikke at fremgå, at klageren har søgt dispensation hos kommunen vedrørende det omhandlede forhold.

7. Følgeudgifter, herunder udgifter til genhusning, dispensationsansøgning og indhentelse af byggetilladelse hos kommunen.

Klageren har ved skrivelse af 9/7 2008 over for nævnet præciseret sit krav for følgeudgifter til 20.000,00 kr. inkl. moms. Følgeudgifterne er ifølge klageren:

- omkostninger til udarbejdelse af dispensationsansøgning
- omkostninger til udarbejdelse af tegninger
- omkostninger til indhentelse af byggetilladelse
- omkostninger til genhusning.

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Det er stadig selskabets opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 6 omkring følgeudgifter i forbindelse med dækningsberettiget skader ikke åbner op for en refundering af de omkostninger som klager har haft i forbindelse med indgivelse af dispensationsansøgning, udarbejdelse af tegningsmateriale og ansøgning om byggetilladelse. Det bemærkes i den forbindelse, at klager ikke har fremlagt dokumentation for disse omkostninger, hverken i form af faktura fra den pågældende som har udarbejdet tegningsmaterialet eller fra J. kommune.

Fsva. omkostninger til genhusning, åbner forsikringsbetingelsernes pkt. 6 op for at der kan betales rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning hvis ejendommen er helt eller delvist uanvendelig som følge af en skade som er dækket af ejerskifteforsikringen.

I klagerens tilfælde har der ikke på noget tidspunkt været et reelt behov for genhusning. Klager har under hele forløbet haft fast bopæl i området i eget sommerhus. Det er selskabets opfattelse, at klager dermed ikke på noget tidspunkt har haft behov for genhusning. Det skal for en god ordens skyld endvidere bemærkes, at ejendommen på tidspunktet for M.J.s

besigtigelse i november 2007 ses at være beboet - og klager i den forbindelse oplyste at ejendommen var købt og tiltænkt som beboelse for hans svigermor.

Dansk Boligforsikring A/S finder ikke at klager har krav på omkostninger som anført, hvorfor selskabet fastholder dette."

Ved skrivelse af 1/4 2008 til nævnet har klageren hertil bl.a. bemærket:

"**Svar - vedr. følgeudgifter**
Indledningsvis kan jeg oplyse, at jeg i mail af 27. oktober 2007 meddelte selskabet, at jeg pr. 1. oktober havde taget ejendommen i anvendelse Jeg vedlægger denne.

Nyt bilag 36 - dat. 27.10.2007 - Mail vedr ibrugtagning af beboelse

Jeg kan også notere mig, at det bliver trængselstider fremover, efter som Dansk Boligforsikring A/S nu har dømt os til fast ophold i vores sommerhus på 61 m2 hvis vi ikke vil have svigermor som fast inventar.

Selskabet nævner dog ikke, at vores nuværende situation beror på dispensation bl.a. begrundet i, at den verserende sag er trukket ud og ud og bundet os økonomisk og dermed fysisk til sommerhuset.

Selskabet afviser desuden dækning af omkostninger til teknisk bistand i forbindelse ansøgning om dispensation, byggetilladelse og udarbejdelse af tegningsmaterialer. Dansk Boligforsikring A/S begrunder dette med, at forsikringsbetingelserne ikke åbner mulighed for dette.

Jeg har noteret mig, at selskabet i anden sammenhæng har henvist til Skafors vejledning 318. Jeg vil derfor henlede opmærksomheden på vejledningens pkt. 10. B - Byggeteknisk bistand, som giver ret til dækning af de omhandlende udgifter.

Selskabet efterspørger en opgørelse over de forskellige omkostninger. Den udarbejder jeg selvfølgelig gerne, men så længe man principielt afviser at dække enhver form for følgeudgifter, så er spørgsmålet vel ret irrelevant."

Klageren har ved skrivelse af 9/6 2008 til nævnet endvidere påberåbt sig AK 65.194 til støtte for at selskabet er forpligtet til at betale rimelige byggetekniske omkostninger. Selskabet har ved skrivelse af 1/7 2008 hertil bemærket, at klageren ikke ud fra kendelsens resultat kan slutte, at han har et berettiget krav.

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

…

6. Følgeudgifter

6.1

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimeligt og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af byggerester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må derfor 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 må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

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

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

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

…

15. Udvidet dækning

15.1

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

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen med særlige byggeforskrifter smat 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."

Nævnet udtaler:

Ad 1. Erstatningsopgørelsen vedrørende 1. salen i tilbygningen: Dampspærre, bjælkelag (gulvet) og loftshøjde.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren forud for konstateringen af manglerne havde planlagt en renovering af ejendommen, der helt eller delvis omfattede de med lovliggørelsen af tilbygningen nødvendiggjorte arbejder.

Nævnet bemærker, at selskabet over for klagerens opgørelse af 14/2 2008 ikke har uddybet, hvordan de af selskabets taksator udarbejdede estimater er fremkommet. Da nævnet ikke finder grundlag for at kritisere omfanget af de opgaver, der er oplistet i den af klageren fremlagte opgørelse, finder nævnet, at selskabet skal opgøre erstatningen med udgangspunkt i klagerens opgaveoversigt.

Nævnet finder dog, at klageren ikke har godtgjort, at den eksisterende tæppebelægning ikke kunne genanvendes, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til gulvbelægning og fodlister. Nævnet må endvidere give selskabet medhold i, at det kun er forpligtet til at betale for det ene isoleringslag, da kravet om yderligere isolering efter det oplyste først er fremkommet efter indretningen af tilbygningen til bolig, og dermed ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Ad 2. Erstatningsopgørelse vedrørende i stueetagen, loftshøjde, fastgørelse af løs bagmur i baghuset og brandisolering i bjælkelaget (loftet).

Efter det foreliggende, hvor klageren bl.a. ikke har ønsket at deltage i indhentelsen af alternative tilbud, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets opgørelse eller de betingelser, selskabet har stillet for at foretage udbetaling.

Ad 3. Udgifter til etablering af ny afløbsledning fra køkken til udvendig brønd.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har betinget erstatningsudbetalingen af, at klageren fremlægger behørig dokumentation for, at den af ham etablerede kloak er lovlig. Nævnet finder endvidere ikke at kunne kritisere, at selskabet, såfremt det modtager den fornødne dokumentation, opgør erstatningen

på baggrund af klagerens materialeudgifter og eget arbejde til en timeløn på 80,00 kr. i timen.

Ad 4. Udgifter til etablering af ny afløbsledning fra badeværelse til udvendig brønd

De oplysninger, som henholdsvis klageren og selskabet har meddelt nævnet, giver ikke grundlag for at afgøre sagen. Afgørelsen må herefter bero på en egentlig bevisførelse vedrørende både skadens omfang, udbedringsforanstaltningerne og parternes løbende meddelelser vedrørende besigtigelse. En sådan bevisførelse kan ikke foregå for nævnet, men må ske under en retssag.

I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at afgøre denne del af sagen.

Ad 5. Dækning for udgifter til udbedring af ulovlige el-installationer.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet som grundlag for at kunne udbetale erstatning har krævet et egentligt tilbud fra en relevant håndværker, der må formodes at kunne udbedre forholdene på betryggende vis. Da klageren - trods selskabets gentagne anmodninger herom - ikke har fremskaffet et sådant tilbud, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning.

Ad 6. Udgifter til udbedring af bl.a. ulovlige skjulte samlinger i badeværelsets vandinstallationer.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder kravet om ulovlighed i de gengivne betingelser for forsikringens udvidede dækning. Da forholdet efter nævnets vurdering endvidere ikke er omfattet af skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes basisdel, kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale forsikringsdækning.

Ad 7. Følgeudgifter, herunder udgifter til genhusning, dispensationsansøgning og indhentelse af byggetilladelse hos kommunen.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at han har afholdt dækningsberettigende merudgifter til genhusning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Hvad angår klagerens eventuelle omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af dispensationsansøgning, tegninger og indhentelse af byggetilladelse finder nævnet, at rimelige udgifter forbundet hermed er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at dække klagerens rimelige udgifter hertil, i det omfang klageren kan dokumentere, at sådanne er afholdt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at selskabet vedrørende dampspærre, bjælkelag (gulvet) og loftshøjde skal opgøre erstatningen med udgangspunkt i klagerens opgaveoversigt, bortset fra udgifterne til gulvbelægning, fodlister og det ene isoleringslag, der ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Herudover skal selskabet anerkende at betale klagerens rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med udarbejdelsen af dispensationsansøgning, tegninger og indhentelse af byggetilladelse.

Nævnet kan ikke afgøre størrelsen af dækningsberettigede udgifter til etablering af ny afløbsledning fra badeværelse til udvendig brønd.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

J. Hermann