817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.612:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har godtgjort, at han har krav på erstatning i videre omfang end allerede tilbudt.

Klageren overtog ejendommen den 1/7 2003. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 28/2 2003, hvoraf det fremgår, at huset (bygning A) er opført i 1961 og tilbygningen (bygning B) i 1970.

Ultimo juli 2007 indgav klageren klage til nævnet, idet han var utilfreds med selskabets behandling af anmeldte fugt- og skimmelsvampeskader på den forsikrede ejendom. Under nævnssagen nedlagde han følgende påstande: (A) dækning af udgifter til lovliggørelse af boligen, herunder (A1) udgifter til etablering af lovligt kapillarbrydende drænlag, (A2) udgifter til etablering af omfangsdræn, (A3) omkostninger til fuld fjernelse af skimmelsvampe og (A4) udgifter til reetablering af bygninger og arealer efter etablering af drænlag og omfangsdræn, (B) dækning af det under punkt A anførte i hele huset - ik-

ke kun tilbygningen - grundet nærliggende risiko for skade, (C) dækning af meromkostninger som følge af urimelig lang sagsbehandlingstid, (D) dækning af udgifter til genhusning samt (E) dækning af rimelige omkostninger til advokatbistand og andre rådgivere.

Nævnet behandlede sagen under sagsnummer 72.232 og afsagde kendelse i sagen den 25/3 2008. I kendelsen hedder det:

"Ad A. Etablering af lovligt kapillarbrydende drænlag, etablering af omfangsdræn, fjernelse af sundhedsskadelige skimmelsvampe, retablering af bygninger og arealer efter etablering af drænlag og omfangsdræn
Kommunen har meddelt afslag på dispensation for den faktiske udførelse af fundament, terrændæk og dræn, hvorfor det følger af betingelsernes pkt. 15.1., at der er dækning.

Da ulovlighedsdækningen imidlertid ikke omfatter etablering af omfangsdræn, jf. pkt. 2.2., kan nævnet ikke pålægge selskabet etablering heraf.

Ad B. Risiko for skade på hele huset
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at der ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade i denne del af ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse desangående

Ad C. Meromkostninger grundet lang sagsbehandlingstid
Det fremgår af sagen, at selskabet har besigtiget ejendommen 3 gange, og selskabet har ikke kunnet konstatere skader. Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at kunne pålægge selskabet noget erstatningsansvar i anledning af sagsbehandlingstiden.

Ad D. Genhusning
Da der alene er tale om udbedring af terrændæk i 2 værelser i tilbygningen, finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at dette forhold ikke kan begrunde genhusning.

Ad E. Advokatbistand og andre rådgivere
Henset til, at kommunens afslag på dispensation hovedsagelig baserer sig på Hussvamplaboratoriets rapport, finder nævnet, at selskabet skal refundere klageren udgifter hertil. Klageren ses ikke at have fremlagt dokumentation for advokatomkostninger, ligesom der ikke ses at have været advokatbistand under behandlingen i nævnet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække sådanne.

Som følge af det anførte

bestemmes:

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække omkostninger til etablering af lovligt kapillarbrydende lag under de to værelser i tilbygningen, ligesom selskabet skal dække indvendig fugtisolering i de to værelser som tilbudt med tillæg af normale prisstigninger i sagsbehandlingstiden. Endelig skal selskabet dække klagerens udgifter til Hussvamplaboratoriet med tillæg af renter.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge."

Selskabet meddelte herefter klageren, at det agtede at følge nævnets kendelse. Klageren var imidlertid ikke tilfreds med afgørelsen. Utilfredsheden resulterede efterfølgende i yderligere korrespondance mellem klageren, selskabet og nævnets sekretariat. I forbindelse hermed oplyste sekretariatet ved skrivelse af 21/4 2008 til klageren, at nævnet som udgangspunkt ikke kan se på sagen igen, når kendelse er afsagt, og at et bedre resultat derfor må søges opnået ved domstolene.

Den 3/7 2008 har nævnet modtaget et af klageren den 30/6 2008 underskrevet klageskema, hvoraf følgende fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

I Jeres afgørelse ref.: 72232, giver I os medhold i at selskabet skal dække lovliggørelse af 2 værelser i tilbygning. Da tilbygningen består af flere værelser (i alt 39% af boligen) mener vi det er sandsynliggjort at selskabet, idet de nægter at dække lovliggørelse af hele tilbygningen, så I første omgang må dække omkostninger til undersøgelse, der kan fastslå ulovlighedens omfang. Ligeledes nævner deres taksator rapporter ulovligheder i den gamle del af bygningen, hvorfor det ligeledes må være sandsynliggjort at selskabet skal dække undersøgelses omkostninger I denne del også. Desuden tvist om dækning af advokat omkostninger samt omfangsdræn i forbindelse med jeres ref. 72232.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

A. Dækning til uvildig undersøgelse der kan fastslå omfanget af ulovlige konstruktioner i tilbygning fra 1970 (bygning B)
A1. Dækning til lovliggørelse såfremt det fastslås at den resterende del af tilbygningen har samme fejl i kapillarbrydende lag.
B. Dækning til uvildig undersøgelse der kan fastslå omfanget af ulovlige konstruktioner i det oprindelige hus fra 1961 (bygning A)
B1. Dækning til lovliggørelse såfremt der fastslås ulovligheder der ikke kan opnås dispensation til hos kommunen.
C. Dækning af rimelige omkostninger til advokatbistand.
D. Afklaring af, hvorvidt selskabet skal dække omfangsdræn, genhusning, skimmelsvamp som skade."

Klageren har nærmere redegjort for de enkelte klagepunkter i en vedlagt supplerende redegørelse.

Klageren har herefter i telefax modtaget af nævnet den 8/7 2008 anført:

"Tak for jeres svar af 21. april 2008, modtaget 4. juli 2008.

Som vi ser det er vores nye klage ikke samme sag. Der er primært tale om en klage over at selskabet ikke vil undersøge omfanget af ulovligheden trods vi mener det sandsynliggjort at der er et behov for sådan en undersøgelse for at fastslå skadens omfang.

Genhusning
I første klage forstår vi at genhusning afvises i det der kun er tale om 2 værelser. Spørgsmålet i den nye klage omfatter en større andel af huset og er derfor nyt.

Omfangsdræn
Vi forstår forsat ikke at omfangsdræn ikke er dækket.
Men hvis ikke nævnet kan genoptage dette spørgsmål må denne del naturligvis slettes fra den nye klage. Vi kunne dog fortsat ønske nævnet kunne uddybe nærmere hvorfor dette ikke er dækket. Vi mener ikke grunden for afslaget er korrekt - men kan måske spare en retssag såfremt nævnet kunne uddybe evt. uden for klagen.

Advokatomkostninger
Vi forstår af nævnet har ikke kunne tage korrekt stilling til disse omkostninger, da der manglede dokumentation. Vi mener derfor dette er et nyt spørgsmål idet der nu forligger dokumentation."

Den 22/9 2008 har nævnet modtaget endnu et klageskema fra klageren. Af dette skema, der er underskrevet af klageren den 18/9 2008, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

I Jeres afgørelse ref.: 72232, giver I os medhold i at selskabet skal dække lovliggørelse af 2 værelser i tilbygning. Da tilbygningen består af flere værelser (i alt 39% af boligen) mener vi det er sandsynliggjort at selskabet, idet de nægter at dække lovliggørelse af hele tilbygningen, så I første omgang må dække omkostninger til undersøgelse, der kan fastslå ulovlighedens omfang. Ligeledes nævner deres taksator rapporter ulovligheder i den gamle del af bygningen, hvorfor det ligeledes må være sandsynliggjort at selskabet skal dække undersøgelses omkostninger I denne del også.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

A. Dækning til uvildig undersøgelse der kan fastslå omfanget af ulovlige konstruktioner i tilbygning fra 1970 (bygning B)
A1. Dækning til lovliggørelse såfremt det fastslås at den resterende del af tilbygningen har samme fejl i kapillarbrydende lag.
B. Dækning til uvildig undersøgelse der kan fastslå omfanget af ulovlige konstruktioner i det oprindelige hus fra 1961 (bygning A)
B1. Dækning til lovliggørelse såfremt der fastslås ulovligheder der ikke kan opnås dispensation til hos kommunen."

I en af klageren vedlagt supplerende redegørelse hedder det bl.a.:

"**Omfanget af lovliggørelse (Bygning B)**

Da hele tilbygningen må forventes at være opført på samme ulovlige måde som der hvor prøven er taget, mener vi omfanget af lovliggørelse må omfatte hele tilbygningen, og ikke kun de to værelser, hvor prøven er taget. I det mindste, mener vi, at der er sandsynliggjort et behov for at selskabet må dække omkostninger til yderligere prøvetagning, der kan påvise ulovlighedens nøjagtige omfang.

Prøvetagning bør naturligvis udføres af uvildig 3. part. F.eks. COWI, Rambøll eller Carl Bro.

Der er afgivet afslag, på dispensation fra A. kommune hvilket DBF er bekendt med.

Ang. bygningen fra 1961. (Bygning A, værelse mod nord)
Af både første og anden taksatorrapport fremgår det bl.a. om bygning A: *'der kan ikke konstateres kapillarbrydende lag'.* Såfremt BR61 er gældende for bygningen lever denne konstruktion heller ikke op til lovgivningen. (Forholdet blev ikke undersøgt ved tredje besøg).

I både første og anden rapport undersøges desuden betonlagets tykkelse. Det fremgår at det er udført med 50 mm beton. BR61 (5.6.4 stk. 2) foreskriver 80 mm. I tredje rapport skriver taksator tilmed direkte at terrændækket i bygning A ikke opfylder BR61 kravet. Han gør dog opmærksom på at det ikke er sikkert at bygning A er omfattet af BR61. Vi har ikke selv kunne fastslå nøjagtig dato for opførelsen i 1961, men da tidligere reglement - BR46 for L-U kommune (§38) - også kræver minimum 8.0 mm beton, foreligger der samme krav for bygningen, uanset om den er opført først eller sidst i 1961. Ifølge BR46 kan vi ikke umiddelbart se, om der kræves drænlag, men det foreskrives dog at muldjorden skal fjernes. Desuden kræver BR46 (§38) ventilationsriste og BR61 (5.6.4 stk. 3) kræver ventilering til rum, og såfremt dette ikke er effektivt, skal der lægges damptæt lag under trægulvet. Som det fremgår af taksatorrapporter, er der ingen ventilation og intet damptæt lag under trægulvet. Det fremgår også af taksatorrapporterne, at der høj fugtighed, kraftig lugt af kælder og sandsynligvis angreb af skimmelsvamp - i hvert tilfælde er der med den målte fugtighed vækstbetingelser for svamp. Dermed mener vi, at der er nærliggende risiko for skade.

Vores opfattelse er, at betondækket, som kun udgør 62,5% af den i BR61/46 pålagte tykkelse, er lagt på et få mm tyndt gruslag direkte på jord - og uanset om der er korrekt drænlag af lergrus eller ej under betondækket, er gulvkonstruktionen pga. betondækkets underdimensionerede tykkelse, og manglende ventilation/damptæt lag ikke udført på lovlig vis.

I bygning A mener vi derfor at selskabet skal dække omkostninger til lovliggørelse. I det mindste mener vi, at der er sandsynliggjort et behov for at selskabet må dække omkostninger til yderligere prøvetagning, der kan påvise ulovlighedens nøjagtige omfang."

Af selskabets skrivelse af 23/9 2008 til nævnet fremgår bl.a.:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Med hensyn til afrensning af skimmelsvamp, skal selskabet i henhold til Ankenævnets afgørelse etablere nyt terrændæk i de to værelser. Dette medfører naturligvis, at det nuværende betonlag og de nuværende strøer fjernes, hvilket vil fjerne den skimmelsvamp, der er konstateret under gulvet i disse to værelser. Herudover agter selskabet ikke at foretage yderligere fjernelse af skimmelsvamp, hvilket er i fuld overensstemmelse med Ankenævnets afgørelse af 25. marts 2008.

Klageren gentager endvidere sit krav om, at hele ejendommen lovliggøres, subsidiært at hele ejendommen undersøges. Hertil kan selskabet bemærke, at tilbygningen er opført i 1970, hvorimod den oprindelige del af bygningen er opført i 1961. Der er intet, der tyder på, at det samme ulovlige forhold også eksisterer i den oprindelige del. Klager ses fortsat ikke at have fremlagt oplysninger, der sandsynliggør det modsatte.

De to værelser i tilbygningen er opført med parketgulv på opklodsede 5" strøer over et klaplag af beton. Resten af rummene i tilbygningen er derimod opført med klinker direkte på beton. Alle rummene i tilbygningen har samme gulvhøjde, og der er ved opførelsen efter al sandsynlighed blevet gravet ud i samme dybde i hele tilbygningen. De 12-15 cm. luft, der er under gulvet i de to værelser modsvares i de øvrige rum i tilbygningen næppe af et ekstra tykt betonlag, men snarere af ekstra isolering eller kapillarbrydende lag. Hertil kommer, at der ikke er konstateret fugt i disse øvrige rum.

Det er selskabets opfattelse, at de ulovlige forhold er begrænset til de to værelser i tilbygningen. Det er ikke ejerskifteforsikringens opgave at undersøge forsikrede ejendomme for at bekræfte deres lovlighed. Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der foreligger et forhold, der kan henføres under den tegnede forsikring. Klageren ses fortsat ikke at have fremlagt oplysninger, der sandsynliggør et behov for sådanne yderligere undersøgelser. Det skal i øvrigt bemærkes, at selskabet allerede har foranlediget tre besigtigelser af klagerens ejendom.

Med hensyn til klagerens ønske om dækning af advokatomkostninger, skal selskabet bemærke, at selskabet fortsat ikke har modtaget dokumentation fra klageren for disse omkostninger. Ligeledes har selskabet ikke på noget tidspunkt modtaget skrivelser eller telefonopkald fra advokat, ligesom der heller ikke ses at være en advokat involveret i Ankenævnets behandling af denne sag. Under alle omstændigheder finder selskabet ikke, at der har været behov for advokatbistand, hvorfor klagerens ønske om dækning af advokatomkostninger under alle omstændigheder bør afvises.

3. Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Ankenævnet i sin afgørelse af 25. marts 2008 allerede har taget stilling til flertallet af de påstande og anbringender, som fremføres i klagerens sidste klage. Herudover har klageren tilsyneladende dokumenteret sine advokatomkostninger, men fortsat ikke godtgjort et behov for advokatbistand."

Hertil har klageren i udateret skrivelse modtaget af nævnet den 12/11 2008 bemærket:

"Selskabet skriver bl.a. 'Der er intet, der tyder på, at det samme ulovlige forhold også eksisterer i den oprindelige del.' og at vi ikke har fremlagt oplysninger, der sandsynliggør det modsatte.
Vi vil her henvise til de 3 taksator rapporter der er udført at selskabet. (Af to forskellige taksatorer). I disse påvises ulovligt forhold i både den oprindelige del af huset og tilbygningen. Derfor mener vi behov for dækning af undersøgelse af den gamle del af huset er sandsynliggjort i kraft af de ulovligheder der påpeges i disse rapporter.

Ang. dækning i to værelser / hele tilbygningen.
Selskabet skriver at resten af rummene i tilbygningen er opført med klinker på beton. Dette er ikke korrekt. Idet den tilbygningsdel der på tegning er en del af 'spiseplads' også er trægulv. Se vedlagt tegning. Vi er enige med selskabet i at der sandsynligvis er udgravet til

samme dybde under hele tilbygningen. Vi mener desuden det er sandsynligt at det kapillarbrydende lag også er udført ens (ulovligt) under hele tilbygningen. Men i bund og grund kan vi og selskabet uden yderligere undersøgelse kun gætte på hvordan resten af tilbygningen er udført. Vi mener dog behov for dækning af undersøgelse er sandsynliggjort i kraft af den ulovlighed der allerede er påvist i anden del af tilbygningen.

Ang. dækning af advokat omkostning.
Vi har for at holde disse udgifter på et rimeligt niveau kun benyttet advokaten til rådgivning i forbindelse med de påstande selskabet er kommet med samt gennemlæsning og rådgivning i forbindelse med vores svar til selskabet.

Vi kan yderligere nævne at vi f.eks. i brev til selskabet 20/3/2006 oplyser vi benytter advokat idet vi skriver: *I forbindelse med jeres afslag på dækning i brev af 17. januar 2006 har vi kontaktet vores advokater, Advokaterne Amagertorv 11, 1660 København K. I samarbejde med vores advokater, har vi følgende kommentarer til jeres brev.*

Vi skriver 27/5/2008 til selskabet:
Omkostninger til advokat i forbindelse med sagen udgør kr. 18.125 og kan naturligvis dokumenteres, men var desværre ikke faktureret da klagen blev indsendt.

Vi har ikke dokumenteret yderligere idet selskabet klart afviser at ville dække disse omkostninger i brev af 3/6/2008.

Selskabet påstår igen 23/9/2008 at selskabet ikke finder der har været behov for advokatbistand. Vi vil igen påpege at selskabet tilsyneladende finder behov for at sagen fra deres side føres af jurist. Udover det skrevne i vores supplerende redegørelse vil vi nævne at netop sagens udfald har påvist behovet. Uden advokat hjælp ville vi skulle tage stilling ud fra selskabets påstande og dermed have accepteret at vores skade ikke var dækningsberettiget. Dette har jo netop vist sig ikke at være sandt i det ankenævnet giver os delvist medhold."

Selskabet har herefter ved skrivelse af 20/11 2008 til nævnet fastholdt det i skrivelse af 23/9 2008 anførte.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning end fastslået i nævnets kendelse af 25/3 2008 i sag nr. 72.232. Dette gælder også advokatudgifter. Nævnet finder heller ikke, at klageren med den tilstrækkelige vægt har sandsynliggjort, at husets øvrige rum er fejlkonstruerede, så nævnet kan pålægge selskabet, at betale for en undersøgelse heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand