**Ankenævnet for Forsikring**

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.182:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over den erstatning, som selskabet har udbetalt for anerkendte forhold i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet henviser til, at sagen er behandlet korrekt, og at klageren ikke har godtgjort, at han har yderligere krav mod selskabet.

Det fremgår af sagen, at ejendommen blev overtaget af klageren medio 2008. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/9 2007. Ifølge tilstandsrapporten er beboelsesbygningen forsynet med kælder, og denne bygning er efter det oplyste opført i 1937. Det er imidlertid efterfølgende kommet frem, at kælderen er bygget af den tidligere ejer i 1980. I tilstandsrapporten har den tidligere ejer under sælgeroplysningerne svaret bekræftende på spørgsmål 0.4 "Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?". Svaret er uddybet med følgende tekst "Stue, udestue, gang, vær. og udhuse". Han har desuden svaret bekræftende på spørgsmål 0.5 "Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?". Svaret er ikke uddybet. Pga. oplysningerne i tilstandsrapporten blev klagerens police forsynet

med nogle klausuler, herunder et forbehold vedrørende forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele.

Den 20/8 2009 indgav klageren skadeanmeldelse til selskabet. Det blev i forbindelse hermed oplyst, at der ved murers gennemgang af kælderen var blevet konstateret følgende forhold: 1. ingen fugtsikring eller puds hele vejen rundt om kælderen - under terræn, 2. kun træ som væg i den ene ende af kælderen, 3. manglende understøbning af sokkel på gammelt hus, under kælder, 4. rent betongulv i kælder direkte på gulv - manglende fugtsikring og isolering samt 5. trappe inkl. opgang, træ direkte mod jord.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 10/9 2009 og udfærdigede på baggrund heraf skaderapport.

Ved brev af 12/10 2009 meddelte selskabet klageren afslag på forsikringsdækning med henvisning til policeforbeholdet vedrørende selv-/medbyggede bygningsdele.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, men hans indvendinger resulterede ikke i ændring heraf. Han indbragte derfor sagen for nævnet i slutningen af december 2009.

Nævnet behandlede sagen under sagsnummer 77.527 og afsagde kendelse i sagen den 8/11 2010. Af kendelsen fremgår:

> "Nævnet udtaler:
> Selskabet har i policen taget forbehold for forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele.
>
> Selskabet har i forbindelse med behandlingen af klagen til nævnet oplyst, at selskabet - hvor der er tale om hele bygninger eller afgrænsede bygningsdele - tager forbehold for disse bygninger eller bygningsdele, fordi selvbyggere sjældent laver håndværksmæssigt korrekt arbejde. Efter nævnets opfattelse kan selskabet ikke gyldigt tage et sådant forbehold, da forbeholdet, selv om det knytter sig til en bygning eller bygningsdel, reelt er et forbehold mod store selvbyggerarbejder. Efter nævnets opfattelse skulle forbeholdet for at være gyldigt kunne begrundes i konkrete forhold ved det udført selvbyggerarbejde i konkrete bygningsdele, som den bygningssagkyndige havde anført, jf. § 1, nr. 1, i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Selskabet skal derfor anerkende, at forbeholdet for selvbyggerarbejde er ugyldigt. Da selskabet har anerkendt, at kælderen er ulovlig med aktuelle skader og nærliggende risiko for skader, skal selskabet opgøre og udbetale klageren erstatning, når forholdet er udbedret.

Som følge heraf

bestemmes:

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forbeholdet for selvbyggerarbejde er ugyldigt, og opgøre og udbetale klageren erstatning, når forholdet er udbedret."

Selskabet genoptog herefter sagen, men der opstod efterfølgende på ny uenighed mellem parterne.

Den 8/9 2011 har klageren igen indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen....
…
Kælderen er nu lovliggjort, men vi er uenige med Dansk Boligforsikring i forhold til de nedenstående 4 punkter.

**Klagepunkter**

- **Ikke færdiggjort arbejde - loft samt ledninger**

Dansk Boligforsikring mener, at de nu har udført det nødvendige arbejde, hvilket vi ikke er enige i pga. følgende:

1. Loftet består af fibergipsplader, der er skruet op, men skruehullerne er ikke spartlet ud og det er ikke malet så vi får en ensartet overflade - Det nuværende loft kan ses på billede 1, 2 og 3, og det daværende loft kan ses på billede 4. Vi mener ikke at det nuværende loft er i nogenlunde samme stand som det gamle.
2. Der hænger ledninger, som ikke er sat ordentligt op - se billede 1 og 2.

Vi mener, at Dansk Boligforsikring skal betale for udbedringer af disse to punkter før at arbejdet er færdiggjort.

- **Manglende refusion af brugt varme**

Efter vi klagede over manglende refusion over hhv. varme og strøm, blev vi kompenseret med 1000 Kr. for håndværkerens brug af strøm. Men vi fik ikke nogen kompensation for varme, hvilket vi mener, at vi er berettiget til grundet de herunder nævnte ting:

1. Gulvet var fjernet, hvilket gjorde, at der i den periode ikke var nogen form for isolering mod jorden.
2. Der var åbent direkte ud mod jord da væggene blev taget ned, og der blev ikke sat isolering op under arbejdets udførsel og heller ikke efter arbejdstid eller i weekenden.
3. Der var sat isolering op mod vinduet udenfor normal arbejdstid, men ikke i de 8 timer som håndværkerne var på arbejdede til hverdag.
4. Murerne krævede, at der var en del varme på i kælderen, for at cementen kunne tørre.

Renovationen startede i slutningen af januar, så det var i en meget kold periode, at dette stod på, hvilket krævede, at vi havde meget varme på i resten af huset, da kælderen ligger under vores stue. Renovationen varede indtil primo maj.

Vi mener derfor at Dansk boligforsikring skal betale os refusion for forbrugt varme under udbedringen.

- **Fradrag for BR-10 isoleringskrav**

Dansk Boligforsikring har i samråd med deres bygningsingeniører været ansvarlige for, hvordan skaden skulle udbedres, og har givet entreprenøren retningslinjer om hvordan lovliggørelsen skulle foretages. Dansk Boligforsikring kom frem til, i samråd med Kommune, at lovliggørelsen kun kunne ske ved overholdelse af det gældende bygningsreglement, BR-10. Se brev af 25. januar 2011 fra advokat ...

Nu har forsikringsselskabet fundet frem til, at istandsættelsen af kælderen ikke skulle overholde det nuværende bygningsreglement, men udelukkende det gældende på opførelsestidspunktet. Kælderen er oprindeligt bygget i 1980 og Dansk boligforsikring vil nu kun yde erstatning for istandsættelse i forhold til det daværende bygningsreglement, BR-77.

Dansk Boligforsikring har under hele forløbet forlangt, at vi betalte differencen mellem BR-77 og BR-10, hvilket vi hele tiden har været uenige i, men har måttet acceptere, indtil arbejdet var udført. Dansk Boligforsikring mener nu, at renoveringen slet ikke skulle overholde BR-10, men kun skulle følge BR-77. Da det er dem, der har udsat retningslinjer for renoveringen, mener vi, at de skal betale for de udgifter der har været til renoveringen i forhold til det gældende bygningsreglement - BR-10. Dette antager et beløb a 13.000 Kr.

- **For stort fradrag for udbedring af K3 i Kældergulv**

I tilstandsrapporten er der nævnt en K3 for opfugtet kældergulv: 'Kældergulv er opfugtet. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet.' Dette er en klar fejl i tilstandsrapporten, da noten kun er gældende, hvis kælderen havde været fra 1937 og ikke fra 1980 som er tilfældet. Dette gør at det nævnte forhold skal dækkes af Dansk Boligforsikring ifølge deres betingelser §4.1. Hvis vi var oplyst at det opfugtet kældergulv ikke var typisk for en kælder fra 1980 kunne vi have undersøgt sagen nærmere og taget forholdsregler derudfra. Vi acceptere dog at vi havde kendskab til, at der var et forhold i kælderen, som skulle udbedres og acceptere at betale det som det ville have kostet os selv at udbedre den nævnte K3.

Da Dansk Boligforsikring kom frem til, at kælderen skulle udbedres efter det nuværende bygningsreglement BR-10, var det nødvendigt at optage kældergulvet og isolere, for at kælderen ville være lovlig. I den forbindelse blev der også etableret fugtspær, da dette også er et krav i det nuværende bygningsreglement.

Vi er helt indforstået med at vi får udbedret den K3, der er nævnt i tilstandsrapporten og acceptere også et fradrag på 7.435 Kr. som det ville have kostet os, når vi selv skulle udbedre den nævnte K3 med kemisk fugtsikring - se vedlagte tilbud fra trælasten i ...

Dansk Boligforsikring gav os dog kun 2 valgmuligheder. Enten kunne vi betale for et tilbud som de havde indhentet på at udbedre den nævnte K3, hvilket lød på 36.000 Kr. Ellers gav de os muligheden for ikke at få renoveret kældergulvet, men dette anså vi ikke som en mulighed, da vi så stadig havde en ulovlig kælder - vi var jo, gennem Dansk Boligforsikring, informeret om, at kælderen skulle overholde det nuværende bygningsreglement for at være lovligt.

Vi mener derfor, at Dansk Boligforsikring kun kan kræve, at vi betaler de 7.435 kr. som det ville have kostet os at udbedre den nævnte K3.

Vi har hele tiden bare ønsket os en lovlig kælder, så vi ikke har problemer når vi engang skal sælge huset. Vi mener, at vi har forsikret os mod ulovlige bygningsinstallationer ved at tegne en udvidet ejerskifteforsikring, og det er derfor Dansk boligforsikring der skal afholde alle de udgifter der er ved at lovliggøre de ulovlige bygningsinstallationer også selvom det kræver overholdelse af nyere bygningsreglement.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi mener at det er Dansk boligforsikring der bærer ansvaret for, at renoveringen af kælderen alligevel ikke skulle overholde det nuværende bygningsreglement, da det er deres ingeniører, der har fundet frem til, hvordan kælderen skulle lovliggøres.

Vi kan acceptere, at vi skal betale selvrisikoen, der jo må være den risiko som vi selv har, og dertil det beløb som det ville have kostet os at udbedre den nævnte K3. Resten skal Dansk boligforsikring betale."

Heroverfor har selskabet i brev af 23/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

...

'Problemet' i vores kundes sag var, at der i forbindelse med opførelse af en tilbygning i 1979/1980 (benævnt 'stue' på tegninger og i den tidligere sag) var gravet ud til kælder under en tilbyggede kælder. Tilbygningen var opført som selvbyg - den tidligere mandlige ejer af ejendommen - vist nok tømrer - havde opført tilbygningen selv. Den grund tilbygningen er opført på er skrånende, og vi gætter på, at sælgeren under byggeprocessen havde valget mellem at fylde jord på eller - som han gjorde - grave lidt mere ud, hvorefter der 'blev plads til' kælder under tilbygningen.

Tilbygningen er opført uden byggetilladelse og er ikke medtaget på de tegninger, der blev indgivet til kommunen, da man søgte tilladelse til opførelse af tilbygningen ('stuen').

Kælderen var udført meget ringe, bla. uden fundament og ordentlige ydervægge - se den tidligere ankenævnssag. Dansk Boligforsikring A/S bestred ikke under den første ankenævnssag, at kælderen var bygget i strid med alle forskrifter, og i øvrigt på en måde, som medførte nærliggende risiko for skade - sagen handlede imidlertid om, hvorvidt kælderen var undtaget forsikring pga. et forbehold taget i policen.

Efter modtagelse af ankenævnets har vi besigtiget kælderen igen for at vurdere skadesudbedring og opgøre erstatning. Vi har samtidig rettet regreskrav mod den bygningssagkyndige, der i tilstandsrapporten - fejlagtigt - antog, at kælderen var fra 1937...

...

Vi har udbetalt **i alt kr. 318.233,60 for udbedring af kælderen**. Der er ikke trukket selvrisiko i erstatningsudbetalingen for kælderen, idet vi indgik et forlig med Tryg (den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab), der - kulancemæssigt - til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav - herunder vores kundes krav om selvrisiko - indbetalte kr. 50.000,-.

For så vidt angår **lofterne har vi opgjort erstatningen til 17.843,57** og trukket selvrisiko i udbetalingen. Der henvises til bilag ...

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

Om de enkelte klagepunkter skal jeg anføre følgende:

6. 81.182

**Ikke færdiggjort arbejde - loft samt ledninger**

I forbindelse med udbedringen/lovliggørelsen af kælderen anmeldte vores kunde, at der ikke var isolering i loftet over kælderen (se bilag ...).

Vi har anerkendt dækning af dette forhold. Vores kunde har selv indhentet tilbud på nedtagning af loftet, opsætning af isolering og nyt loft - dels fra den entreprenør, som var i gang med at lave kælderen og dels fra en anden håndværker (se bilag ...).

Vi opgjorde erstatningen i henhold til det indhentede tilbud fra ... Byggeforretning (kundens egen entreprenør, der var i gang med at udbedre kælderen) til kr. 17.730,- (se bilag ...)

Vi har ikke tidligere hørt, at arbejdet ikke skulle være færdiggjort (løse ledninger?), men kan kun henvise vores kunde til at kontakte den udførende håndværker, såfremt der er mangler ved det udførte arbejde. Vi er som ejerskifteforsikringsselskab ikke ansvarlige for udbedringsarbejdets udførelse - dette er et forhold mellem bygherre og entreprenør - vi er alene ansvarlig for udbetaling af erstatning i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Efter kælderens færdiggørelse har vores kunde klaget over skruehuller i det nye loft, som han ønsker spartlet og malet. Vi har afvist at yde erstatning hertil, dels fordi vi ikke mener, det nye loft er i ringere stand end de eksisterende, og dels fordi forsikringen ikke dækker kosmetiske forskelle efter udbedring.

Der henvises til bilag ... og særligt de af vores konsulent optagne fotos af det gamle loft. Som det oplyses og fremgår af de vedlagte billeder, var det eksisterende loft lavet af forskellige pladerester (genbrugs- og restmaterialer). Der er tale om en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, som vores kunde i øvrigt troede var fra 1937 (se den tidligere ankenævnssag).

Vores kunde er efter opsætning af det nye loft efterladt med et loft som er både nyere og pænere end det, han købte huset med. En spartling og maling af loftet er en forbedring, som ikke kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen.

**Manglende refusion af brugt varme**

Vi har udbetalt erstatning for strøm og varme i byggeperioden som det fremgår af bilag ... Udbetalingen er sket på baggrund af vores konsulents vurdering og baseret på entreprenørens oplysninger om forbrug og arbejdsgang - se bilaget til bilag ...

Det bemærkes, at vinteren 2011 var utrolig kold - og evt. ekstraudgifter til varme formentlig skyldes netop dette - den lange kolde vinter ! Vores kunde har ikke dokumenteret, at have lidt et tab udover det erstattede.

**Fradrag for BR-10 isoleringskrav**

Det er kun delvist korrekt, når det i klagen hævdes at *'Dansk Boligforsikring har i samråd med deres bygningsingeniører været ansvarlige for, hvordan skaden skulle udbedres og har givet entreprenøren retningslinier for, hvordan lovliggørelsen skulle foretages'.*

Det er ikke korrekt, når klager skriver, at '*Dansk Boligforsikring kom frem til, i samråd med ... Kommune, at lovliggørelsen kun kunne ske ved overholdelse af BR-10'.* Det er heller ikke det, der står i det brev, der henvises til (bilag ...).

Vores kunde kontaktede mig telefonisk umiddelbart efter ankenævnets første kendelse og oplyste, at kommunen krævede, at lovliggørelsen skulle ske efter BR-10. Dette overraskede mig ikke, da vi fra andre lovliggørelsessager er bekendt med, at kommunerne (bla. en sag i ... Kommune) kræver lovliggørelse efter det bygningsreglement som var gældende på tidspunktet for lovliggørelsen - frem for tidspunktet for den ulovlige bygnings opførelse.

Ingeniør ..., som vi drøftede sagen med pga. den nødvendige varmetabsberegning, oplyste, at han i andre sager havde haft held med at få en kommune til at acceptere at lovliggørelsen kunne ske efter reglerne på opførelsestidspunktet. Jeg aftalte derfor med vores kunde, at jeg ville kontakte ... Kommune for at drøfte deres krav til lovliggørelsen.

Kundens entreprenør (..., ... Byggeforretning) ringede og oplyste, at han ville gøre det samme - da han vist kendte en medarbejder i teknisk afdeling.

Som det fremgår af bilag ... afviste kommunen imidlertid, at lovliggørelsen kunne ske efter reglerne fra 1979/80 (hvor tilbygningen er opført) - de krævede, at kælderen skulle opfylde BR-10. Som det fremgår af bilag ... oplyste jeg allerede på dette tidspunkt, at ejerskifteforsikringen ikke ville dække de ekstraudgifter, der ville være forbundet med at føre kælderen op til gældende BR-10 krav.

Det fremgår af den efterfølgende korrespondance, at jeg løbende har oplyst kunden, at vi ikke ville erstatte de forbedringer, der ville blive udført i kælderen (fugtsikring og isolering) som følge af kommunens krav om lovliggørelse af BR-10.

Jeg vedlægger som bilag ... og ... vejledninger fra Erhvervs- og Byggestyrelsen til kommunerne i forbindelse af lovliggørelsessager. Som det fremgår, er der i april 2011 udsendt en ny vejledning, som oplyser, at den tidligere vejledning (fra 2010) var forkert. Tidligere krævede kommunerne lovliggørelse efter de regler der gjaldt på lovliggørelsestidspunktet - dette korrigeres i den nye vejledning fra 2011 som værende i strid med forvaltningsretten - idet lovliggørelse skal ske efter gældende regler ved bygningens opførelse. Der henvises i det hele til de fremlagte bilag.

Den samlede udgift vores kunde har haft til de forbedringer, der blev foretaget til opfyldelse af ... Kommunes krav om overholdelse af BR-10 udgør kr. 13.022,63 (se bilag ...). Udgiften vedrører isolering af kældervægge. Entreprenøren glemte at medtage udgiften til isolering af kældergulve - vores kunde har derfor fået forbedret sit kældergulv uden udgift.

Forbedringer erstattes ikke under ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring A/S kan ikke gøres erstatningsansvarlig for evt. forkerte udtalelser/praksis hos kommunerne omkring krav til lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger.

Vi har været kunden behjælpelig med at udfærdige varmetabsberegning og snittegninger til brug for ansøgningen til kommunen, ligesom vi har udfærdiget et udkast til ansøgning. Vi har betalt udgifterne hertil. Dette gør os imidlertid ikke ansvarlige for evt. fejl hos kommunerne omkring krav til lovliggørelse (se bilag ... og ...). Et evt. krav må rettes mod kommunen / Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Det er i øvrigt svært at se, at vores kunde har lidt et tab, som følge af udgiften til forbedringer. Udgiften til ekstra isolering er gået til klagers ejendom, og vores kunde er derfor efterladt med en forbedret ejendom, med mindre energiforbrug, hvilket kommer ham selv til gode nu

og vil være en forbedring af ejendommen i en salgssituation - en forbedring, der nemt kan overstige den faktiske udgift (godt 13.000 kr.) til foretagelse af forbedringen.

**Fradrag for udbedring af K3 skade:**

I tilstandsrapporten var kældergulvet anmærket med en K3. Den bygningssagkyndige har anmærket fugt og anmærket forholdet med den alvorligste skadeanmærkning - hvilket betyder, at bygningsdelens funktion vil svigte og medføre skader på andre bygningsdele. I noten har den bygningssagkyndige skrevet, at fugten kan skyldes opstigende grundfugt, fordi han - fejlagtigt - har vurderet, at kælderen var fra husets opførelse i 1937.

Vores kunde hævdede igennem den tidligere ankenævnssag, at han på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten troede, at kælderen var fra 1937 - uagtet at tilbygningen, som kælderen ligger under, er fra 1980. Der henvises til den tidligere ankenævnssag.

I forbindelse med udbedring af kælderen er kældergulvet blevet gravet op, der er blevet isoleret og fugtsikret og nyt kældergulv er blevet etableret. Da den anmærkede K3 skade er blevet udbedret, har vi fradraget i erstatningen herfor.

Som det fremgår af den fremlagte korrespondance har vi fra starten meddelt vores kunde, at udbedring af K3 skaden ville blive fradraget i erstatningssummen. Fradraget ville udgøre udgiften til ophugning af gulv, fugtsikring og etablering af nyt kældergulv. Vores kunde klagede, og oplyste, at han blot ville have fugtsikret gulvet / udbedret skaden ved anvendelse af kemisk fugtsikring.

Vi har indhentet priser herpå og har opgjort fradraget til kr. 36.000,-, der svarer til udgiften til en kemisk fugtsikring (se korrespondancen).

Det er vores opfattelse, at der kan fradrages i erstatningssummen med udgiften til den faktisk foretagne udbedring af K3 skaden. Vi har fradraget med lidt mindre - nemlig udgiften til en kemisk fugtsikring.

En forsikringstager, der i forbindelse med en dækningsberettigende skade, samtidig får udbedret en skade, der er anmærket i tilstandsrapporten, har ikke krav på erstatning herfor.

Forsikringstageren må tåle fradrag af udgiften til den faktisk foretagne udbedring. Man kan ikke opgøre fradraget på baggrund af forsikringstagerens egne oplysninger om, hvad han evt. ville have brugt af penge til at udbedre den pågældende skade.

Da forholdet er anmeldt under ejerskifteforsikringen og skaden udbedres ved autoriseret håndværker, kan der fradrages med den udgift, der er afholdt til det faktisk udførte arbejde.

Fradraget er opgjort korrekt og er i øvrigt ikke bestridt (størrelsesmæssigt).

**Generel generøsitet omkring erstatningsopgørelsen:**

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S har udmålt erstatningen generøst, f.eks. er der ikke foretaget fradrag for visse ekstraarbejder, som kunden samtidig har ladet udføre, såsom beklædning af betonvæg med rustikbrædder og udgift til kuldebrosisolering, ligesom vi har afholdt alle udgifter til udarbejdelse af tegningsmateriale og varmetabsberegninger til brug for ansøgning til kommunen om lovliggørelse.

**3. Konklusion**

Dansk Boligforsikring har opgjort skaden og udbetalt erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og almindelige forsikringsretlige principper.

Klager har ikke dokumenteret tab og krav på erstatning - udover de allerede erstattede.

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke drages til ansvar for kommunens krav om lovliggørelse efter BR-10 og det bestrides i øvrigt, at der er lidt et tab som følge heraf, idet udgiften til de forbedrede konstruktioner er kommet klager selv til gode."

Hertil har klageren i udateret brev modtaget af nævnet den 18/10 2011 bemærket:

"Ikke færdiggjort arbejde - Loft
Det er korrekt at loftet over det synlige loft bestod af diverse materialer, men det synlige loft var pænt og færdigt og så væsentligt pænere ud end det nuværende. Der var hverken skruehuller eller andet i vejen med det. De billeder som Dansk Boligforsikring henviser til viser det sted på loftet, hvor jeg havde taget en loftsplade ned for at vise at loftet ikke var korrekt isoleret. Disse billeder kan derfor ikke bruges som dokumentation for, hvordan loftet så ud inden istandsættelsen. Jeg henviser i stedet for til de af mig indsendte billeder.

Manglende refusion af brugt varme
Det er ikke korrekt når Dansk Boligforsikring skriver at vi har fået refusion for brugt varme. Som det kan ses i Bilag ..., dækker de 1000 Kr. som er givet i refusion udelukkende det beregnede strømforbrug.

Fradrag for BR-10 isoleringskrav
Dansk boligforsikring skriver at det kun er delvis korrekt at de i samråd med deres ingeniører har været ansvarlige for hvordan kælderen skulle udbedres. Dette er på ingen måde rigtigt. Dansk boligforsikrings ingeniører har været 100 % ansvarlig for, hvordan skaden skulle udbedres. Da hverken jeg eller entreprenøren er bygningsingeniører har dansk boligforsikrings ingeniører været de eneste, der har kunnet afgøre, hvordan lovliggørelsen har kunnet lade sig gøre.

Det er korrekt, at jeg havde en indledende samtale med kommunen for at høre, om der kunne gives dispensation for det ulovlige byggeri og for at finde ud af, hvordan vi greb sagen an. Men da jeg ikke er bygningsingeniør og ikke har meget viden om, hvad det kræves for at lovliggøre en bygning førte Dansk Boligforsikring herefter dialogen med kommunen. Dette resulterede i, som før nævnt, at kælderen skulle lovliggøres efter det gældende bygningsreglement.

Dansk Boligforsikring bad os om at indsende byggeansøgningen og gav os alt materiale dertil. Hvis det nu resulterer i, at vi er ansvarlige for de forkerte oplysninger, som kommunen er kommet med, synes jeg det er meget mistænksomt, at det blev krævet at vi skulle indsende ansøgningen i stedet for, at Dansk Boligforsikring gjorde det.

Det er korrekt at Dansk boligforsikring løbende har nævnt, at de mente, at vi skulle betale for kommunens krav om lovliggørelse i forhold til BR-10. Men vi har hele tiden fastholdt at dette ikke kunne være korrekt, da Dansk boligforsikring skulle betale for en fuld lovliggørelse, hvilket ifølge dem medførte en restaurering i forhold til BR-10.

Fradrag for udbedring af K3 skade

Det er korrekt at Dansk Boligforsikring hele tiden har ment, at vi skulle betale den fulde udgift til optagning af kældergulvet, isolering, fugtsikring samt lægning af nyt gulv. Vi har hele tiden fastholdt at dette ikke kunne være korrekt og vi ikke kunne se rimeligheden heri når Dansk Boligforsikring skulle afholde udgiften til lovliggørelsen af kældere.

Hvis vi var blevet oplyst at kældergulvet havde været lovligt hvis vi udelukkende havde fugtsikret det, havde vi selv valgt at gøre det, hvilket havde kostet os 10.000 Kr.. Vi blev, som tidligere nævnt, oplyst at hele kælderen skulle overholde BR-10 og kældergulvet derfor under alle omstændigheder skulle optages og isoleres for at være lovligt og i den forbindelse også fugtsikres. Vi mente derfor ikke at det gav mening at vi selv fugtsikrede kældergulvet da vi så stadig ikke havde en lovlig kælder.

Vi mener derfor at det er rimeligt at vi betaler de 10.000 Kr., hvilket udgør over 25 % af udgiften til lovliggørelsen af kældergulvet.

Generel generøsitet omkring erstatningsopgørelsen:
Det virker komisk når Dansk Boligforsikring nævner hvor generøse de har været omkring erstatningen. Da Dansk Boligforsikring skulle dække alle udgifter i forbindelse med lovliggørelsen gælder dette selvfølgelig også de af kommunen krævede dokumenter - tegninger og varmetabsberegninger. Det er ikke korrekt når Dansk Boligforsikring nævner, at vi har fået for udført ekstraarbejde. Vi har hele tiden fastholdt at vi kun ville have en lovlig kælder der så nogenlunde ud som før renoveringen. Vi krævede derfor at få opsat rustikbrædder ved kældernedgangen, da det også så sådan ud før.

Konklusion
Som sagen ligger nu har vi afholdt udgifter for over 60.000 Kr. fordi der var en skjult skade i vores hus. Dette mener vi ikke kan være korrekt og vi kan udelukkende acceptere at betale de 10.000 kr. i selvrisiko samt de 10.000 kr. som det ville have kostet os at udbedre den i tilstandsrapporten nævnte K3."

Efterfølgende har selskabet i brev af 28/10 2011 anført:

"Med hensyn til loftet, har vi forholdt os til de fotos og udtalelser besigtigelseskonsulenten har fremsendt til os. Det synes evident, at klager - efter foretagelse af den store udbedring og forbedring af kælderen - er stillet med en kælder, der fremstår nyere, bedre og pænere, end den, han købte.

Vi har afregnet forbrug i henhold til besigtigelseskonsulentens opgørelse. Konsulenten har talt med entreprenøren omkring hans forbrug af el samt arbejdsgang. Klager ses fortsat ikke at have dokumenteret, at have lidt et tab, der skyldes udbedringsarbejdet.

Med hensyn til hvilke krav kælderen skulle opfylde for at kunne lovliggøres har hverken Dansk Boligforsikring A/S eller vores kunde særskilt 'været ansvarlige' herfor. Begge parter har blot ageret i henhold til kommunens krav. Jeg har allerede i mit første indlæg dokumenteret kommunernes praksis omkring lovliggørelsessager, herunder at denne har ændret sig siden vi og vores kunde kontaktede ... Kommune og fik oplysning om, hvad kravet var. Dansk Boligforsikring A/S kan ikke gøres erstatningsansvarlig for evt. fejl hos kommunerne omkring krav til lovliggørelsen.

Kravet om, at byggeansøgningen skal indgives af husejeren, er et krav fra kommunernes side. I alle lovliggørelsessager bedes vores kunder indgive ansøgningen. Så vidt vi ved, ac-

cepterer kommunerne kun ansøgninger om byggetilladelser og lovliggørelser fra husejeren selv - da andre (såsom forsikringsselskaber) ikke har retlig interesse heri.

I øvrigt giver klagers indlæg ikke anledning til bemærkninger, idet jeg i det hele fastholder og henviser til mine bemærkninger i det tidligere indlæg."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
4.Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
...
5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

**16. Udvidet dækning**
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholde af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ikke færdiggjort arbejde - loft samt ledninger

Nævnet finder, at forskellen mellem det tidligere og nuværende loft må anses for et ikke dækningsberettigende kosmetisk forhold. På det foreliggende grundlag, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet det således ikke godtgjort, at klageren har et yderligere krav mod selskabet vedrørende loftet.

Nævnet må erklære sig enigt med selskabet i, at et krav vedrørende eventuelle mangler ved det udførte arbejde, herunder løse ledninger, må rettes mod håndværkeren.

Manglende refusion af forbrugt varme

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at klageren har et yderligere krav mod selskabet vedrørende varmeforbrug.

Fradrag for BR-10 isoleringskrav

Nævnet må erklære sig enigt i selskabets standpunkt, hvorefter selskabet ikke kan gøres erstatningsansvarlig for eventuelle fejl hos kommunen omkring krav til lovliggørelse. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

13. 81.182

Fradrag for udbedring af K3-skade

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen