Ankenævnet for Forsikring

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 87726:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets behandling af en række anmeldte forhold ved bl.a. bygningens terrændæk, og yder- og indermure. Klageren er endvidere utilfreds med selskabets erstatning for udgifter til byggesagkyndig og selskabets afvisning af dækning for udgifter til genhusning og advokat.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at udbetale erstatning for udgifter til: Kuldebrosafbrydelser, murpap i formuren, isolering af kvistvæg, isolering af gavl og tagkonstruktion, samt isolering af skunk.

Den forsikrede bygning blev kraftigt ombygget og restaureret i 1974. I 2006 blev den ombygget til 3 ferielejligheder. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/1 2014. Det fremgår bl.a. af rapporten, at der er en udnyttet tagetage og det er anført, at ejendommen er opført i 1974.

I brev af 20/2 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Hvad ønsker vi konkret opnå hos selskabet?**

- Vi ønsker at få dækket det nu annullerede forhold vedr. kuldebrosafbrydelser plus forøgede byggeudgifter. Vi ønsker ydermere, at det indhentede kontroltilbud vedr.

kuldebrosafbrydelser indeholder alle forhold, der skal til for at udbedre kuldebrosafbrydelserne. Der er i øvrigt nærliggende risiko for, at de manglende kuldebrosafbrydelser forårsager skade på ejendommen, hvorfor det er vores klare opfattelse, at afhjælpning er dækket - også efter de almindelige forsikringsbetingelser. Endelig mener vi ikke, at DBF kan tilbagekalde løftet om erstatning for manglende kuldebroer.

- Vi ønsker at få dækket forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedringen af det dækningsberettigende forhold omkring manglende murpap i bagmuren.

- Vi ønsker at få dækket forholdet manglede murpap i formuren inklusiv evt, forøgede byggeudgifter.

- Vi ønsker at få dækket forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af det dækningsberettigende forhold omkring understøbning af den bærende indervæg i del 3.

- Vi ønsker at få dækket væggen samt fundamentet i del 2 ved toilettet inklusiv forøgede byggeudgifter. Prissat af DBF's egen tømrer (uden følgeudgifter, fundament og kørsel) til 11.000 eksklusiv moms. Se evt. billede 1 nedenfor.

- Vi ønsker at få dækket de to ustabile vægge i del 1 og 2 inklusiv forøgede byggeudgifter. Se evt. billede 2 og 3 nedenfor.

- Vi ønsker at få dækket forholdet 'brede sokler under dørpartier'.

- Vi ønsker at få dækket terrændækket som minimum i boligens del 1 (10.000 er bevilliget pr. kulance d. 10. dec. 2014 til del 2).

- Vi ønsker at få dækket udgifter til byggetekniske rådgivere på 17.794,50 (heraf er 4.358,25 bevilliget af DBF d. 13. feb. 2015). Vi har t.o. haft udgifter herudover, som vi selv har afholdt. Dokumentation i bilagene 26 og 27.

- Vi ønsker at få dækket dele af vores udgifter til advokat på i alt 18.750 (vi har i alt betalt 28.750). Dokumentation i bilag A.

- Vi ønsker at få dækket vores genhusningsudgifter fra 14. feb. 2015 til 30. april 2015, svarende til 2½ * 9.628. Dokumentation bilag B og C.

- Vi ønsker at få afgjort, hvorvidt DBF kan holdes ansvarlig for (nogle eller alle af) vores genhusningsudgifter, imens de behandlede sagen (fra 9. maj 2014 til 30. jan. 2015).

Øvrigt

Det har vist sig, at huset er bygget efter de forhåndenværende søms princip med gennemgribende brug af genbrugsmaterialer og materialer, der ikke normalt benyttes ved husbyggeri (f.eks. blomsterkasser og madpapir). Dette afstedkommer et ikke ubetydeligt værditab. Se evt. billede 4-6 nedenfor for eksempler."

Efterfølgende har klageren i brev af 21/3 2015 bl.a. anført:

"

- Præcisering vedrørende forholdet manglende murpap under formuren: Det har ved nærmere undersøgelse vist sig, at murpappen er der. Den er dog flere steder ganske sporadisk udført. *Vi ønsker således at få dækket udbedringen af dette forhold (inklusiv forøgede byggeudgifter), således at denne murpap er korrekt udført. Dette sker, så vidt vi har forstået, ved at lime et lag på det eksisterende pap.*

- Der manglede ligeledes murpap under bagmuren i del 1 og del 2 ved skydedørspartier mod nord. DBF har d. 26. feb. 2015 tilbudt at dække selve det manglende murpap, men ikke de forøgede byggeudgifter. Dags dato afventes erstatningsopgørelsen for murpappet uden forøgede byggeudgifter. Vi har d. 19. marts fremsendt faktura for udført arbejde. *Vi ønsker at få dækket de forøgede byggeudgifter.*

- Vi har nu undersøgt gulvet i del 1, og det var ligeledes 'isoleret' med plantekasser og andre blandingsmaterialer (se bilag 1 nedenfor). Forholdet er genanmeldt til DBF d. 2. marts 2015. DBF har tidligere afvist at dække dette forhold, og vi har ikke hørt videre fra dem efter genanmeldelsen.

- Vi vedlægger yderligere billeder af kuldebroerne i hele husets stueetage (bilag 2). Det er dette forhold, hvor DBF har trukket sin tidligere tilkendte erstatning.

- Vi vedlægger yderligere billedeksempler på den gennemgribende brug af blandings- og genbrugsmaterialer jf. husets generelle værdiforringelse (bilag 3). Billederne viser 1. sal.

- Stikprøver på 1 sal del 1 viste, at væggene var isoleret med tynde flamingoplader (bilag 4). På væggen ind mod del 2 var der opsat pap fra papkasser (bilag 4). I øvrigt var der i denne del store mængder af insekter (bilag 4). Forholdet er anmeldt til DBF d. 19. marts 2015. Vi afventer således tilbagemelding herpå.

- Stikprøver på 1 sal del 2 viste, at der var benyttet plantekasser som isoleringsmateriale i væggene (bilag 5). Forholdet er anmeldt til DBF d. 19. marts 2015. Vi afventer således tilbagemelding herpå.

- Stikprøver på 1 sal del 3 viste, at der var benyttet saftevandspapir i væggene (bilag 6). Denne del var ligeledes angrebet af insekter. Brugen af saftevandspapir er anmeldt til DBF d. 2. marts 2015 – og drøftet og fremvist d. 27. nov. 2014. Dags dato afventer vi tilbagemelding herpå fra DBF."

I brev af 8/5 2015 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

"Vi vil ligeledes gerne præcisere vores brug af begrebet 'forøgede byggeudgifter' i tidligere tilsendt materiale. Vi mener med dette 'almindelige udgifter' forbundet med udbedring af den dækningsberettigende skade. Vi har således blot søgt om at få anerkendt, at når der f.eks. laves dækningsberettiget arbejde på en væg, som betyder, at denne væg delvist ødelægges, ønsker vi at få bragt væggen tilbage til et ensartet udseende."

Dertil har selskabet i brev af 28/4 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledende bemærkninger.

Ifølge byggesagen blev der i december 1972 ansøgt om tilladelse til at restaurere og ombygge eksisterende funktionærbolig til helårsbeboelse. Hvornår funktionærboligen helt præcist er opført vides ikke. I juni 1973 bliver der givet byggetilladelse til at ombygning af eksisterende bygninger i henhold til BR 72. Nogle af husets bygningsdele kan således stamme fra den oprindelige funktionærbolig.

I november 2006 bliver der givet tilladelse til at opdele ejendommen i 3 selvstændige ferielejligheder på betingelse af, at arbejdet forbundet med opdelingen udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser.

Straks efter overtagelsen iværksætter klager en gennemgribende indvendig renovering af huset, idet man ønsker at benytte en større del af huset til beboelse og en mindre del til erhverv. I forbindelse med selskabets første besigtigelse af huset, ca. en måned efter overtagelsen, er samtlige rum i husets del 2 og 3 indvendigt skrællet fuldstændigt af ned til jorden og ind til de rå mure. Kun et lille felt af terrændækket foran terrassedør til del 2 står tilbage. Husets del 1 står intakt i hvert fald frem til mødet på ejendommen den 27. november 2014 og kan ifølge klager tages som udtryk for, hvorledes del 2 og 3 var udført.

Ad 1) Kuldebrosafbrydelser omkring vinduer og døre.

Med 'forøgede byggeudgifter' antages klager at mene reetablering af sålbænke mm. i forbindelse med udførelsen af kuldebrosafbrydelserne.

Husets vindues- og dørhullerne er udført tidstypisk med faste forbindelser mellem for- og bagmuren, som flere steder er brudt med en strimmel murpap.

Udførelse af faste forbindelse omkring vinduer og døre var almindeligt og anerkendt omkring 1973. Dette fremgår af bl.a. af BR 72, hvor isoleringskrav opstilles for ydervægge, hvor hulmur er udmuret med formuren. Udsnit af BR 72, kapitel 8.2 vedlægges som bilag I. Byggeskikken fremgår desuden af 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik', som er udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig & Landdistrikter til hjælp for den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Udsnit af 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' vedlægges som bilag J.

Af samme grund må man normalt forvente, at der på et tilsvarende og godt vedligeholdt hus fra 1973 kan forekomme kuldebrosrelaterede fugtdannelser i forbindelse med vindues- og dørhullerne.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender at være aftaleretligt bundet af dækningstilsagnet af 9. december 2014. Den opgjorte erstatning på maksimalt kr. 65.500,00 vil blive udbetalt til klager ved fremsendelse af fakturakopi som dokumentation for pengenes anvendelse.

Det er dog Dansk Boligforsikrings opfattelse, at husets vindues- og dørhuller ikke er udført ulovligt i forhold til BR 72 eller, at de faste forbindelser udgjorde en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, hvorfor selskabet ikke er forpligtiget til at udbetale yderligere erstatning i forbindelse med udførelse af kuldebrosafbrydelse ved vindues- og dørhullerne.

Klage vedrørende erstatningens udvidelse bør derfor afvises.

Ad 2) Erstatning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med etablering af murpap under bagmuren.
Med 'forøgede byggeudgifter' antages klager at mene udgifter til reetablering af indvendig vægbeklædning på bagmuren i forbindelse med etablering af murpap under bagmuren.

I forbindelse med selskabets første besigtigelse den 19. maj 2014 er al indvendig vægbeklædning i form af træpaneler ('cigarkasser') taget ned, så bagmurene, der er udført i leccablokke, fremstår rå. Ved samme lejlighed spørger klager besigtigelseskonsulenten til råds om, hvorledes man kan etablere en plan overflade på bagmuren.

Den manglende murpap i bag- og formur bliver anmeldt den 1. september 2014 på baggrund af arkitekt … notat af 20. august 2014. Erstatning for ilægning af fugtspærrende grundpap i bagmuren anerkendes af selskabet den 9. december 2014 og opgøres den 30. januar 2015.

Dansk Boligforsikring er enig i, at udgifter til reetablering af vægoverflader skal medtages i erstatningsopgørelsen, i det omfang vægfladerne berøres af ilægningen af grundpappet og i øvrigt udgør et erstatningsberettigende økonomisk tab.

Da klager allerede før konstateringen af den manglende fugtspærrende grundpap i bagmuren havde planlagt at nedtage og udskifte den indvendige vægbeklædning på bagmuren, har klager ikke lidt et erstatningsberettigende økonomisk tab. Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at udgiften til reetablering af vægoverfladerne i forbindelse med ilægningen af fugtspærrende grundpap under bagmuren ikke skal meddækkes.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 3) Manglende murpap i formuren.

Som klager også skriver i sit tillæg til Ankenævnssagen af 21. marts 2015, er der stedvist ikke udført fugtspærrende pap i formuren. Af samme grund blev klager den 29. oktober 2014 bedt om at undersøge nærmere, hvor der mangler pap under formuren.

Selskabet har den 21 januar modtaget et tilbud fra [byggefirma 3] på kr. 86.875,00, som omfatter ilægning af fugtspærrende pap under både bagmur og formur/ydermur, og har udbetalt kr. 67.125,00 i forbindelse med ilægning af pap under bagmuren. I denne forbindelse har det været muligt at se, hvor der helt præcist mangler pap under formuren.

Dansk Boligforsikring er enig i, at huset skal udføres med fugtspærrende pap under formuren i henhold til BR 72, kapitel 7.5, stk. 4 og at udgiften hertil, er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Selvom klager endnu ikke har oplyst, hvor mange meter af formuren, der ikke er lagt fugtspærrende pap under, vil selskabet udbetale kr. 19.750,00 (differensen mellem tilbuddet og den udbetalte erstatning for pap under bagmuren) ved fremsendelse af fakturakopi, som dokumentation for pengenes anvendelse.

Ad 4) Erstatning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med understøbning af bærende indervæg.

Med 'forøgede byggeudgifter' antages klager at mene udgifter til reetablering af overfladen på den ene side af bærende skillevæg i forbindelse med understøbning af skillevæggen.

Skillevæggen har, ligesom husets bagmure, formentlig været beklædt med træpaneller på den ene side, da skillevæggens anden vægoverflade fremstår oppudset ved selskabets første besigtigelse den 19. maj 2014. Dette vides dog ikke præcist, da skillevæggen fremstår rå ved besigtigelse.

Dansk Boligforsikring har dækket understøbning af skillevæggen den 30. januar 2015 og opgjort erstatningen i henhold til tilbud af 29. januar 2015 fra [byggefirma 1]. Erstatningen udvides den 13. februar 2015 med kr. 500,00 (svarende til 1 mand/1 time + materialer) til afretning af understøbningen/funderingen.

I forbindelse med understøbningen af skillevæggen er det ikke nødvendigt at nedtage beklædning eller afrense puds på skillevæggen. Desuden har klager allerede forinden konstateringen af den manglende fundering, ligesom ved bagmurene planlagt at udføre en ny vægoverflade på den ene side af den bærende skillevæg.

Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at udgiften til reetablering af vægoverfladerne ikke udgør en nødvendig og dækningsberettiget følgeskade.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 5) Væg og fundament ved toilet.

Dansk Boligforsikring har den 13. februar 2015 afvist at dække skillevæggene.

I forbindelse med klagers planlagte udførelse af gulvvarme i det pågældende toiletrum, er terrændækket brudt op og fjernet ned til jordlaget. Det kan i forbindelse med mødet på adressen den xx konstateres, at de ikke-bærende skillevægge delvist er/har været opført på det underliggende fundament og delvist på det nu fjernet terrændæk.

Ved sammenligning af plantegningerne i byggesagen fra 1972 og 2005 kan det konstateres, at de pågældende skillevægge er de samme og således har eksisteret i hvert fald siden 1973 (kopi af plantegningerne vedlægges som bilag k). Dermed er skillevæggene i dag ikke 8 år, som først antaget, men derimod mere end 40 år gamle.

Tilbud af 29. januar 2015 fra [byggefirma 1] til Dansk Boligforsikring udgør ikke et bindende dækningstilsagn i sig selv. Uanset at skillevæggene ikke er opført direkte på fundamentet, har dette efter mere end 40 år ikke haft nogen skademæssig betydning for de berørte skillevægge på overtagelsestidspunktet. Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skillevæggene på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At klager efter overtagelsen fjerner terrændækket i toiletrummet, hvormed underlaget for skillevæggene reduceres og stabiliteten svækkes, er ikke relevant for ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 6) Ustabile vægge i husets del 1 og del 2.

Med 'forøgede byggeudgifter' antages klager at mene udgifter til reetablering af glatte vægoverflader efter stabilisering/udbedring af de pågældende skillevægge.

De pågældende vægge (del 1) bliver anmeldt den 23. januar 2015 ved gennemgang af huset i forbindelse med indhentning af kontratilbud.

Ligesom i resten af husets del 2 og 3 er vægbeklædningen (træpaneler) på skillevæggene blevet fjernet af klager i forbindelse med renoveringen, hvormed skillevæggene, der er udført af sammensatte letbetons vægelementer, fremstår rå.

På grund af vægbeklædningens skivevirkning har man derved reduceret skillevæggenes stabilitet mærkbart. Vægkonstruktionen kan afstives og stabiliseres ved at isætte passende antal bølgesøm og lime samlingerne med HD tyndfugelim.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at skillevæggene ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Dels har klager ikke ført tilstrækkeligt bevis for, at skillevæggene også før fjernelsen af vægbeklædningen var ustabile, og dels koster den anførte udbedringsmetode ikke over kr. 5.000,00. Skillevæggene udgjorde således ikke en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand jf. pkt. 3.1 og 3.4.

Det er ligeledes Dansk Boligforsikrings opfattelse, at udgifter til reetablering af vægoverfladen ikke medtages i opgørelsen, da klager allerede forinden konstateringen af skillevæggenes tilstand har planlagt at udføre en anden vægoverflade.

Med hensyn til ustabil væg i husets del 2, så har dette forhold ikke tidligere været anmeldt til selskabet.

Det fremgår tydeligt af klagers billeder, at man har udmuret dørhullet, for at tilpasse det til det pågældende dørsæt. Væggen, som ikke er bærende, har været beklædt med træpaneler. Vægstykket kan udbedres for minimale omkostninger ved at udskifte den udmuret del af væggen med et i tykkelse og længde passende stykke tømmer som egnet underlag for en tilsvarende vægbeklædning.

Selvom forholdet slås sammen med udbedringen af skillevæggene (del 1) vil udbedringsomkostningerne ikke overstige kr. 5.000,00.

Klagen bør derfor afvises.

Hvis klager kan sandsynliggøre, at den nødvendige udbedring af skillevæggene i husets del 1 og del 2, uden reetablering af vægoverflader, er mere omfattende og dyrere end kr. 5.000,00, vil skadebehandlingen blive genoptaget.

Ad 7) Brede sokler under dørpartier.

Det meste af husets sokkel er støbt i massiv beton i samme tykkelse, hvilket kan ses ved flere af huset døre, som er sat forrest på soklen. I husets del 1 (som ikke er under renovering ved mødet på adressen den 27. november 2014) kan det ses, at den indvendige del af soklen ved døren er beklædt med klinker, som udgør en opkant i forhold til det tilstø-

dende fastlimet væg-til-væg gulvtæppe. Af samme grund kan der ikke ses fugtrelaterede skader på den tilstødende gulvkonstruktion som følge af kuldebroen ved soklen.

Selvom huset er opført noget før 1972, er sokkelkonstruktionen almindelig for også denne tid. Først senere (fra 1980) bliver det gængs byggeskik at udføre den øverste del af fundamenten i eksempelvis leccablokke for at bryde kuldebroen. Uddrag af afsnit 4 (Fundamenter og sokler) i 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' vedlægges som bilag L.

På tilsvarende vis er der ikke i BR 72 (kapitel 7) stillet krav om, at soklen skal kuldebrossikres i forbindelse med døre.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at sokkelkonstruktionen ikke er ulovlig i forhold til BR 72, og dermed ikke udgør en dækningsberettiget ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand jf. pkt. 16.1. Det er ligeledes selskabets opfattelse, at sokkelkonstruktionen på overtagelsestidspunktet hverken udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 8) Terrændæk.

Ved selskabets første besigtigelse den 9. maj 2014 oplyser klager til besigtigelseskonsulenten, at man ønsker at få lagt gulvvarme i hele husets kommende beboelsesdel (del 2 og 3) og, at man i forbindelse med opbrydningen af terrændækket opdager, at der er anvendt plantebakker i polystyren som isolering. Forholdet behandles og afgøres efterfølgende ud fra samme oplysning uden videre bemærkninger fra klager.

I forbindelse med mødet på adressen den 27. november 2014 gentager klager forklaringen, man ændrer den straks på opfordring af klagers rådgiver, da det bliver oplyst, at der ved allerede planlagt arbejde ikke er lidt et erstatningsberettigende økonomisk tab. Forklaringen ændres til, at det i forbindelse med renoveringen kun var planlagt at etablere gulvvarme i badeværelse og toilet og, at man i øvrigt ikke vil ændre ved husets terrændækskonstruktion. Klager kan ikke forklare, hvorfor man forinden den første besigtigelse så har valgt at opbryde og bortfjerne terrændækket ned til jorden i hele del 2 og 3 på nær 3 m2 i forbindelse med skydedørsparti i del 2 samt en mindre bunke af opbrudte stykker.

På trods heraf behandles forholdet videre. Det resterende terrændæk i del 2 er fast og plant men med sædvanlige svindrevner. Det intakte gulv i del 1 er ligeledes fast og plant uden tegn på svigtende bæreevne. Det fremgår af de tilbageværende rester fra det opbrudte terrændæk, at rummene i plantekasserne har være støbt helt ud og således ikke svækket gulvkonstruktionens bæreevne. Det er derudover ikke muligt at vurdere, om terrændækket på overtagelsestidspunktet var faldet sammen eller på anden måde svækket pga. det anvendte isoleringsmateriale.

Dansk Boligforsikring har kulancemæssigt udbetalt kr. 10.000,00 til udlægning af flydemørtel i del 2.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at indstøbningen af blomsterkasserne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade i ejerskifte-forsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises.

At terrændækket er udført ulovligt i henhold til BR 72 dækkes ikke af ejerskifteforsikringen jf. forbeholdet i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Ad 9) Udgifter til byggeteknisk rådgivning.

Klager ønsker at få dækket udgifter til byggeteknisk rådgivning på i alt kr. 17.794,50. Af dette beløb har Dansk Boligforsikring udbetalt kr. 4.358,25 til dækning af samtlige udgifter til klagers rådgiver i forbindelse med mødet på ejendommen den 27. november 2014.
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstateringen og afdækningen af et dækningsberettigende forhold dækkes, hvis dette forinden er blevet aftalt med Dansk Boligforsikring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

I forbindelse med skadeanmeldelse af ulovlige bygningsindretninger og sagens videre forløb frem til ankenævnssagen, har klager valgt at benytte en byggeteknisk rådgiver, som klager i øvrigt skifter ud under forløbet. Der har frem til klagesagen ikke været drøftelser mellem klager og Dansk Boligforsikring om, hvorvidt udgiften hertil dækkes af selskabet.

Det er forståeligt, at man vælger at få byggeteknisk hjælp i en ejerskiftesag, hvis man har en begrænset byggeteknisk viden eller ikke har tid eller lyst til at sætte sig ind sagen. Det er dog en hjælp, man som udgangspunkt selv må betale for.

Klagers byggetekniske rådgiver har brugt en del tid på forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. De dækningsberettigede og påklagede forhold har desuden ikke en karakter eller kompleksitet, som nødvendiggør særlig byggeteknisk assistance til forholdenes konstatering og afdækning. Det skal hertil bemærkes, at forholdende konstateres i forbindelse med klagers gennemgribende indvendige renovering af huset, hvor konstruktionerne er blotlagte.

Da der i øvrigt ikke forinden klagers hyre af byggeteknisk rådgivning er indgået aftale om, at udgiften hertil dækkes af selskabet, er det Dansk Boligforsikrings opfattelse, at selskabet ikke er forpligtiget efter forsikringsbetingelserne til at dække udgifter til byggeteknisk rådgivning ud over, hvad selskabet allerede har udbetalt.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 10) Udgifter til advokat.

Klager ønsker at få dækket udgifter til advokat på i alt kr. 18.750,00.

Dansk Boligforsikring har på intet tidspunkt været i dialog med klagers advokat eller i øvrigt blevet oplyst, at klager har været repræsenteret ved advokat. I så fald vil al korrespondance sædvanligvis ske mellem klagers advokat og Dansk Boligforsikring. Klagers udgifter til advokat har derfor bestået i juridisk rådgivning i forbindelse med de omtvistede forhold.
Dansk Boligforsikring er tilknyttet Ankenævnet for Forsikring og dermed også bundet af Nævnet afgørelser i henhold til dets vedtægter.

Ankenævnet for Forsikring er et forbrugerklagenævn med en forenklet proces til følge, som unødvendiggør advokatbistand, da forbrugeren selv skal kunne føre sin klagesag uden særlige omkostninger.
Det er forståeligt, hvis man ønsker at få en juridisk vurdering af selskabets afgørelser, men det er som udgangspunkt en udgift, man selv må afholde.

Uanset at klager er uenig i selskabets afgørelser, herunder annulleringen af dækningstilsagnet for kuldebrosafbrydelser ved vinduer og døre, har uenigheden ikke nødvendiggjort juridisk bistand i forhold til ankenævnssagen.

Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klagers advokatudgifter ikke skal dækkes af selskabet.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 11) og 12) Genhusningsudgifter.

Klager ønsker at få dækket sine udgifter til genhusning i perioden fra 14. februar 2015 til 30. april 2015 samt perioden fra 9. maj 2014 til 30. januar 2015.

Klagers genhusningsbehov skal bl.a. ses i lyset den gennemgribende indvendige renovering af husets del 2 og 3 samt uenigheden med selskabet. Med hensyn til behandlingstiden for ikke akutte forsikringssager må man normalt forvente en svartid længere en få dage.

Selskabet er i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3 alene forpligtiget til at yde genhusningserstatning, i det tilfælde udbedringen af en dækningsberettiget skade gør huset ubeboeligt. Erstatningen omfatter da alene genhusningsbehovet i udbedringsperioden.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klagers genhusningsbehov ved de pågældende perioder ikke skyldes udbedringen af en dækningsberettiget skade, hvorfor selskabet ikke er forpligtiget til at yde genhusningserstatning i henhold til forsikringsbetingelserne. Indlægning af fugtspærrende pap kan udføres i én del af gangen, således at huset stadigvæk kan bebos i den øvrige del husets tilstand på overtagelsestidspunktet taget i betragtning.

Klagen bør derfor afvises.

Ad 13) Anvendelse af blandings- og genbrugsmaterialer.

Sammenfattende pkt. på baggrund af klagers tillæg til Ankenævnssagen af 21. marts 2015.04.29

Forholdende vil blive besigtiget snarest.

Det skal blot bemærkes, at anvendelsen af 'saftevandspapir' som dampspærre blev drøftet kort i forbindelse med mødet på ejendommen den 27. november 2014. Der er tale om metervare dvs, fulde baner/rulle af beholderemballage beregnet for læskedrik. Materialet består i vandtæt plastfolie belagt med tinfolie på den ene side og er som sådan formentlig ikke dårligere, end den alucraft man brugte omkring 1973."

I brev af 7/5 2015 til nævnet fra klagerens byggesagkyndige hedder det bl.a.:

"I forbindelse med udbedringen af de af dækningsberettigende forhold i husets stueetage er der, som varslet ved møde med DBF d. 27. nov. 2014, lavet stikprøver af husets 1. sal. Nedenstående forhold er konstateret og anmeldt af køberne til DBF hhv. d. 2. og 19. marts 2015. Hermed undertegnedes kommentarer til forholdene.

- I husets del 1 udgøres isoleringen mod øst, syd og nord af tynde flamingoplader af under 1 cm tykkelse.
- I huset del 2 udgøres isoleringen mod nord og syd af plantekasser.
- I husets del 3 er der benyttet *Rymd* saftevandspapir i stedet for alukraft.
- Terrændækket i del 1 stueetagen er isoleret med plantekasser svarende til del 2.

Ifølge energimærkning nr. 100 238 039 burde skunkene have været isoleret med 100 mm vandret og 150 mm lodret. Dette er ikke tilfældet.

Som allerede påpeget og drøftet med DBF d. 27. nov. 2014, har huset hidtil været benyttet som feriebolig, men er solgt som helårsbolig og opført som helårsbolig i 1974. Køberne havde således ingen grund til at betvivle, at huset kan tilsluttes varme i vinterhalvåret.

Som det er tilfældet med kuldebroerne mv. i husets stueetage, vil den manglende og forkert udførte isolering på husets 1. sal give problemer med skadelig kondensation på den indvendige overflade og dermed nærliggende risiko for fugt, kondens, råd og svamp herunder skimmeldannelse i/på konstruktionerne så snart, der sættes varme på huset i vintermånederne. Konstruktionen giver ligeledes væsentligt forøget varmetab.

Ovenstående betyder, at huset ikke vurderes brugbart i vintermånederne uden, at forholdene udbedres. Her er således tale om en betydelig nedsat brugbarhed samt værdiforringelse ift. købssummen"

Klageren er i brev af 8/5 2015 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger og bilag. Med henvisning til selskabets bemærkninger i brevet af 28/4 2015 har klageren i brev af 10/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad) Indledende bemærkninger**

Jf. tilsendte bilag 36 blev der ansøgt om 'at nedrive og ombygge', og jf. bilag 37 attesteres det, at der er sket nedrivning af eksisterende helårsbeboelse og opførelse af ny helårsbeboelse. I alt tilgængeligt salgsmateriale købte vi en ejendom nyopført i 1974 (og renoveret i 2006). De af DBF angivne oplysninger er således ikke korrekte.

Vi var ikke i gang med en gennemgribende renovering. Vi opdagede ved et tilfælde grundet et hvepsebo i væggen, at der var store konstruktionsmæssige problemer. Vægge og lofter blev taget ned for at afdække problemernes omfang.

Ad) Kuldebrosafbrydelser

Det er ikke korrekt, at kuldebroerne kun var i forbindelse med vindues- og dørhuller. De var i hele husets længde (som bl.a. dokumenteret 21. marts 2015). Kontroltilbuddet fra [byggefirma 1] (jf. bilag 24) indeholder udelukkende udbedring af kuldebroer omkring vinduer/døre i huset stueetage.

Vi accepterer at modtage erstatningen vedrørende kuldebroer omkring vinduer/døre i husets stueetage. Vi anmoder fortsat om erstatning for udbedring af kuldebroerne i resten af husets længde.

Ad) Erstatning for forøgede byggeudgifter vedrørende murpap under bagmuren

DBF fortsætter med at give fejlagtige oplysninger om træpaneler trods fremsendelse af billeder af gipsvægge (jf. bilag 35). Vi havde ikke planlagt at nedtage og erstatte gipsvæggene. Det giver ingen mening kontinuerligt at hævde, at dette er tilfældet. Væggene var udført i 2006, så vi taler om stort set nye vægge.

Ad) Manglende murpap i formuren

DBF har d. 24. april 2015 udbetalt 62.125 i forbindelse med ilægning af pap under bagmuren. Tilbuddet fra [byggefirma 3] vedrører udelukkende husets del 3 (jf. bilag 20). Det manglende/forkert udførte murpap under formuren vedrører hele huset (synligt på billeder fremsendt d. 2. marts 2015). I øvrigt bemærkes, at tilbuddet fra [byggefirma 3] ikke indeholder kørsel. Der vil blive fremsendt faktura til DBF på hele det udførte arbejde inklusiv kørsel.

Ad) Erstatning for forøgede byggeudgifter vedrørende bærende indervæg

Der er allerede fremsendt dokumentation for, at væggen var beklædt med gips og ikke træpaneler. Der var ikke planlagt udførelse af ny vægoverflade jf. ovenstående.

Ad) Væg og fundament ved toilet

Vi kender ikke til plantegninger i byggesagen fra 1972 og anmoder derfor om at få tilsendt disse (jf. bilag K). Forholdet er påpeget som en skade af såvel DBFs egen rådgiver fra [byggefirma 1] som af arkitekt/byggesagkyndig … og byggesagkyndig … .

Ad) Ustabile vægge i del 1 og 2

Den ustabile væg i husets del 2 blev fremvist både d. 10. september 2014 og 23. januar 2015 og fremgår af brev pr. 31. januar 2015 (jf. bilag 25). Der var ikke planlagt udførelse af ny vægoverflade jf. ovenstående. Væggen var ikke beklædt med træpaneler, men gips (billede 1 nedenfor). DBFs udbedringsforslag løser ikke problemer med det smuldrende fundament. Der vil blive indhentet et tilbud på udbedring.

Ad) Brede sokler under dørpartier

Jf. punktet 'indledende bemærkninger' er huset ifølge alle salgsoplysninger ikke 'opført noget for 1972'. Huset blev solgt som nyopført i 1974.

Ad) Terrændæk

DBFs referat af mødet d. 27. nov. 2014 er fortsat ikke korrekt, men forekommer i øvrigt irrelevant, eftersom DBF afviser at dække ulovligheden på baggrund af pkt. 16.1. Gulvene med plantekasser uden kapilærbrydende lag udgør en betragtelig kuldebro, og der er dermed nærliggende risiko for skade, når der sættes varme på om vinteren. I øvrigt må plantekasserne siges at fremme et betragteligt varmetab og ligeledes af denne grund nedsat brugbarhed af huset.

Ad) Udgifter til byggeteknisk rådgiver

Beløbet til byggetekniske rådgivere er samlet 29.794,50, hvoraf vi har søgt om at få dækket 17.794,50. På ansøgningstidspunktet kendte vi ikke den endelige opgørelse fra arkitekt/byggesagkyndig … med slutbetaling på yderligere 4.500 (jf. faktura tilsendt d. 8. maj 2015). Al den byggetekniske rådgivning har været rettet mod sagen, og vi har således selv afholdt udgifter ud over det ansøgte.

Eftersom DBF ikke kunne finde ud af at anerkende forholdene, førend der kom byggetekniske rådgivere ind i sagen, og DBF ligeledes lavede flere fejl undervejs (så som at henvise til BR61), havde forholdene åbenbart alligevel en vis kompleksitet. Hvordan ved DBF i øvrigt, hvorledes de byggetekniske rådgivere har disponeret deres tid? For vores yderligere kommentarer se venligst bilag 35.

Ad) Udgifter til advokat

Dokumentationen er fremsendt på opfordring af Ankenævnet. I øvrigt fremkommer DBF blot med en påstand: *'uenigheden (har) ikke nødvendiggjort juridisk bistand i forhold til ankenævnssagen.'* Det må vel siges ikke at være DBFs ærinde at vurdere dette?

Ad) Genhusningsudgifter

Anmodningen er fremsendt på opfordring af Ankenævnet. DBF påpeger, at man må forvente svartider, der ligger ud over nogle få dage. Det må man jf. det tilsendte korte rids af sagen sige, at de lever op til. DBF glemmer i denne sammenhæng, at de rent faktisk sidenhen anerkendte flere forhold. Havde DBF gjort deres arbejde fra start, havde der ikke været behov for så omfattende genhusning.

Vi har adspurgt Ankenævnet, om DBF grundet deres lange sagsbehandlingstider og fejl undervejs kan holdes ansvarlige for dele/alle af vores genhusningsudgifter i perioden. Og så har vi ansøgt om genhusning i udbedringsperioden. Vi ville af helbredsmæssige årsager ikke have kunnet bebo huset under udbedringen af skaderne. Håndværkerne har jo både skulle forholde sig til asbest og PCB i udbedringen af de dækningsberettigende forhold. Vi går ud fra, at DBF ikke reelt er af den opfattelse, at der er i orden at bebo et hus, når der arbejdes med disse stoffer?

I øvrigt ville huset uagtet ikke kunne bebos i vinterhalvåret, førend skaderne var udbedrede.

Ad) Anvendelse af blandings- og genbrugsmaterialer

Svaret fra DBF til Ankenævnet er skrevet d. 28. april 2015. Først d. 8. maj 2015 har DBF meddelt os, at de nu, efter Ankenævnet er kommet ind i sagen, ønsker 'snart' at besigtige husets 1. sal. Det er 2½ måned siden, vi anmeldte forhold, og vi har intet hørt fra DBF for d. 8. maj. Nedenfor ses vores korrespondance med DBF herom. I øvrigt undrer det os, at DBF kan hævde, at materialet består af vandtæt folie. Så vidt, vi er orienteret, har de ikke testet dette. I øvrigt ved vi heller ikke, hvorfra de kommer på, at her er tale om metervare. Uden at være teknisk vidende kan vi ved at sammenligne med anden alulcraft konstatere, at saftevandspapiret nu synes at have en noget anderledes konsistens (billede 2 nedenfor)."

Selskabet har heroverfor i udateret brev til nævnet bl.a. bemærket:

"**Indledende bemærkninger.**

Klager anmelder de anvendte byggematerialer til selskabet den 2. og 19. marts. 2015. Skadeanmeldelsen angår alene lovligheden af de anvendte byggematerialer. Kopi af skadeanmeldelser med tilhørende billeder og opfølgende mail fremlægges som bilag M.

Da skadeanmeldelserne ikke sker via selskabets hjemmeside, men direkte til skadebehandleren pr. mail, bliver de beklageligvis overset i første omgang i forbindelse med behandlingen af den verserende ankenævnssag.

De anvendte byggematerialer besigtiges den 11. maj 2015 af besigtigelseskonsulent … . Besigtigelsesrapport og tilhørende billeder fremlægges som bilag N.

Klager er i gang med en større renovering af tagetagen herunder udskiftning af tagbelægningen, hvor man bl.a. er ved at lave en ny forskalling ved skunke og skråvægge for påføring af ekstra isolering her.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Anvendte byggematerialer - dampspærre

Ifølge konsulenten er den anvendte folie, som er beregnet til emballage for læskedrik, ikke er af ringere kvalitet, end den type dampspærre man ellers anvendte i 1974.

Det fremgår af kapitel 7.5, stk. 6 i BR 72, at der i træstolpevægge skal anbringes en dampspærre på den varme side, hvilket man har gjort.

Det er selskabets opfattelse, at den anvendte læskedrikfolie udgjorde en egnet dampspærre sammenlignet med det materiale man ellers anvendte i 1974, uanset at den ikke er beregnet herfor, og derfor ikke er ulovlig i forhold til BR 72.

Klagen vedrørende den anvendte dampspærre bør derfor afvises.

Anvendte byggematerialer - isolering af kvistvæg

Der er anvendt flamingoplantekasser som vægisolering i saddelkvist, som er ulovligt i forhold til de isoleringsmæssige krav i BR 72 jf. kapitel 8.2.1.

Selskabet anerkender erstatning for lovliggørelse i henhold til samme bestemmelser i BR 72, som omfatter udførelse af 70 mm mineraluldsisolering i kvistvæg inklusiv ned- og opsætning af indvendig beklædning. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at udgiften hertil højst udgør kr. 6.000,00, hvilket erstatningen opgøres til.

Energimærkningen er ikke en del af huseftersynsordningen. Klagers skuffede forventninger i forhold til urigtige oplysninger i den udarbejdet energimærkning dækkes derfor ikke af ejerskifteforsikringen.

Anvendte byggematerialer - isolering af gavl og tagkonstruktion

Den udførte isolering af tagkonstruktionen og gavlen opfylder ikke kravet i BR 72, kapitel 8.2.1., stk. 2 og 8.2.2., stk. 2.

Selskabet anerkender erstatning for udførelse af 80 mm. mineraluldsisolering. Selvom klagers renoveringsprojekt omfatter nedtagning og opsætning af ny væg- og loftsbeklædning i forbindelse med påføring af ekstra isolering opgøres erstatningen til kr. 15.000,00 i henhold til besigtigelseskonsulentens vurdering.

Anvendte byggematerialer - Papkasser bag vægbeklædning.

Der er lagt opskåret papkasser bag vægbeklædning (finérplader) i forbindelse med skillevæg mellem del 1 og 2., der formentlig er ment som en form for lydisolering.

Selvom papkasser ikke er beregnet for lydisolering, er anvendelsen ikke ulovlig i forhold til BR 72.

Bortskaffelse af papkasserne i forbindelse med klagers renovering af husets vægoverflader overstiger i øvrigt ikke den økonomiske bagatelgrænse på kr. 5.000,00, for skader som kan anmeldes til ejer-skifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Klagen vedrørende papkasser bag vægbeklædningen bør derfor afvises.

Anvendte byggematerialer - Blomsterkasser som isolering i gulvkonstruktion.

Jeg skal henvise til selskabets kommentarer under pkt. 8 i svarskrift af 28. april 2015.

Faste forbindelse og udmuringer omkring vinduer og døre.

Selskabet kan ikke tiltræde [byggesagkyndiges] synspunkt om, at de faste forbindelser omkring husets vinduer og døre er udført ulovligt i henhold til BR 72, eller i øvrigt har eller vil give anledning til fugt og skimmel i et sådan omfang, at huset generelt set var eller vil blive ubeboeligt overtagelsestidspunktet taget i betragtning.

Det er velkendt, at der sædvanligvis vil være kuldebroer omkring vinduer og døre på ældre byggerier som følge af datidens byggeskik.

Bagmuren er udført i leccablokke, der i sig selv virker kuldebroshæmmende. Som det fremgår af sagens billeddokumentation, har bagmuren ved vinduer og døre været forbundet med formuren. Flere steder er forbindelserne brudt med en smal strimmel fugtspærrende murpap.

Det er selskabets opfattelse, at de kuldebroer der måtte være omkring husets vinduer og døre, ikke afviger nævneværdigt fra de kuldebroer, man sædvanligvis må forvente ved tilsvarende hus fra 1974 opført efter denne tids byggeskik."

Heroverfor har klageren i brev af 23/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad) Indledende bemærkninger**

Der er både problemer med lovligheden og brugbarheden af de på 1. sal anvendte materialer.

Skadesanmeldelsen skete som aftalt på møde d. 27. nov. 2014 til skadesbehandler … . DBF *'overså beklageligvis'* 4 henvendelser i perioden 6. februar til 19. marts 2015 (sendt til to forskellige medarbejdere), indtil Ankenævnet kom ind i sagen.

Vi har ikke modtaget den angivne besigtigelsesrapport (bilag N) og anmoder derfor om at få denne tilsendt.

Vi er grundet de mange ulovlige og deciderede ubrugelig materialer i gang med en renovering af 1. sal. Essensen er, at det er brugen af flamingoblomsterkasser, pap og saftevandspapir, der tvinger os til at renovere. Disse materialer er hverken brugbare eller lovlige (herunder jf. brandfare) som byggematerialer. Som nævnt er DBF velkommen til at kontakte [kommune] for bekræftelse af denne oplysning.

Ad) Anvendte byggematerialer - dampspærre
DBF er ene om denne påstand. Hverken byggesagkyndige eller [kommune] deler denne opfattelse.

Ad) Anvendte byggematerialer - isolering af kvistvæg
Beløbet (6.000) undrer os. Det ville være interessant at høre DBFs tilknyttede tømrer, [byggefirma 1], hvad de ville komme med af kontroltilbud.

Vi søger ikke at få dækning for *'skuffede forventninger'*. Vi søger dækning af forhold, som gør huset ikke-brugbart i vinterhalvåret og som i øvrigt er ulovligt udført.

Ad) Anvendte byggematerialer - isolering af gavl og tagkonstruktion
DBF kan godt (endnu en gang) forsøge sig med at hævde, at det er en del af vores renoveringsprojekt med *'nedtagning og opsætning af ny væg- og loftsbeklædning'*, men det er ikke korrekt. Vi er, som allerede nævnt, grundet de mange ulovlige og ubrugelig materialer i gang med en renovering af 1. sal.

DBF blev inviteret til besigtigelse, når vi tog stikprøver. Det reagerede de ikke på. Da vi ikke kan benytte og opvarme huset i vinterhalvåret, førend de fundne forhold på 1. sal er udbedret, har vi ingen anden mulighed end at udbedre forholdene. Vi kan heller ikke få dispensation hos [kommunen] og er derfor nødt til at udbedre forholdene efter lovkravene anno 2015.

Vi minder DBF om, at vi allerede ved møde d. 9. maj 2014 fortalte, at vi ikke havde nogen renoveringsplaner for 1. sal. Og at byggesagkyndig … ved møde d. 27. nov. 2014 gjorde klart, at der grundet husets stand i stueplan skulle laves stikprøver af 1. sal. DBF havde på dette tidspunkt ingen indvendinger herimod.

Ad) Anvendte byggematerialer - papkasser bag vægbeklædning
DBF er som nævnt velkomne til at få bekræftet hos [kommune], at papkasser i væggene ikke er lovlige (jf. brandfare). Vi renoverer disse vægge grundet papkasserne. Vi ændrer således udelukkende på vægfladerne, fordi de er ulovligt udført.

Ad) Anvendte byggematerialer - blomsterkasser som isolering i gulvkonstruktionen
Ingen yderligere kommentarer.

Ad) Faste forbindelser og udmuringer omkring vinduer og døre
Vi har ikke yderligere kommentarer omkring kuldebroer ved vinduer og døre.

Derimod står vi stadig uforstående overfor, hvad der er sket med erstatningen vedr. kuldebroer i facadens længde. DBF drøftede indgående løsningsmuligheder ved mødet den 27. nov. 2014. Og udbad sig i den forbindelse betænkningstid i forhold til en løsning. I deres svar pr. d. 9. dec. 2014 omtaler DBF fortsat kuldebroerne i facadens længde under erstatningsberettigende forhold (jf. pkt. 3), men de fremgår ikke af erstatningsopgørelsen pr. 30. januar 2015.

ANDET

Udbedring af murpap under formuren
Med hensyn til murpap under formuren har vi, som angivet ved møde d. 27. nov. 2014 og i brev pr. 30. januar 2015, at vi kunne, valgt en anden udbedringsmetode.

Den pr. 19. marts tilsendte faktura på 114.000 indeholder således en del af udbedringsarbejdet med murpappet under formuren i del 3, del 2 mod nord og del 1 mod nord (eksklusiv nedrivning, bortkørsel, puds og malearbejde af bagmur; faktura nr. 20978). Selve udførslen af murpappet og materialer kommer oven i og fremgår af vedhæftede faktura (nr. 21013). Murpappet i formuren i del 2 mod syd og del 1 mod syd og øst fremgår ligeledes af vedhæftede faktura (eksklusiv nedrivning, bortkørsel, puds og malearbejde af bagmur; faktura nr. 21012).

Erstatningsopgørelse bærende væg del 3
Kontroltilbuddet fra [byggefirma 1] er eksklusiv kørsel. Vi mangler således at få udbetalt kørselsudgifter.

Ustabile vægge i del 1 og 2
Der er vedhæftet tilbud fra [byggefirma 2] vedr. udbedring af arbejdet på de ustabile vægge i del 1 og 2 eksklusiv følgeudgifter. DBF har ikke tidligere accepteret vores indhentede tilbud, men vi går ud fra, at DBF nu kan indhente et kontroltilbud.

Genhusningsudgifter
Som det er DBFs ønske, er vi d. 15. juni 2015 flyttet ind på adressen, mens arbejdet stadig pågår. Der er tidligere fremsendt dokumentation for genhusningsudgifter i bilagene B og C, og dokumentation frem til 15. juni 2015 er vedlagt (bilagene D og E). Fra 15. februar - 15. juni 2015 beløber genhusningsudgiften sig således til 32.000, og opbevaringsudgiften beløber sig til 7.512."

Selskabet har dertil i brev af 10/7 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende punkterne 'anvendte byggematerialer', 'faste forbindelse', 'ustabile vægge' og 'genhusningsudgifter' skal jeg henvise til selskabets kommentarer af 28. april og 4. maj d.å.

Angående øvrige punkter skal følgende bemærkes.

Ad 'Udbedring af murpap under formuren'
Selskabet har anerkendt og opgjort erstatning til kr. 86.875,00 jf. selskabets kommentarer af 28. april d.å. Da selskabet allerede har udbetalt kr. 62.125,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00, udbetales resterstatningen på kr. 19.750,00 til klager.

Ad 'Erstatningsopgørelse bærende væg del 3'
Selskabet har anerkendt og opgjort erstatning til kr. 10.000,00 eksklusiv kørselsudgifter, som udgør kr. 2.000,00. Da selskabet allerede har udbetalt kr. 5.500,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00, udbetales resterstatningen på kr. 1.500,00 til klager."

Klageren har hertil i mail af 24/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

"I bilag N er forhold 2 (plantekasser i vægge del 2 1. sal) markeret mod nord. Forholdet got sig også gældende i skunk mod syd, jf. vedhæftede billede.

I svar pr. 10. juli 2015 punkt 1 vedr. udbedring af murpap under formuren udbetales således kun for del 3.

Vedr. punkt 2 har DBF opgjort erstatningen til 10.500 eksklusiv kørselsudgifter jf. tidligere tilsendte bilag 34 s. 4 (erstatningsopgørelse pr. 13. februar 2015)."

Heroverfor har selskabet i brev af 21/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Erstatning for kørsel i forbindelse med understøbning af 3 m skillevæg
Selskabet har i alt udbetalt kr. 12.000,00 i erstatning fordelt med kr. 10.000,00 for selvet arbejdet jf. tilbud af 29/1 - 2015 fra [byggefirma 1] (vedlægges som bilag 0) og kr. 2.000,00 for de faktiske kørselsomkostninger jf. faktura 20989 fra [byggefirma 2] (vedlægges som bilag P).

Krav om yderligere erstatning bør derfor afvises.

Angående anvendelse af plantekasser som isolering i sydvendt skunk
Dette forhold er ikke tidligere blevet anmeldt ej heller i forbindelse med selskabets seneste besigtigelse den 11. maj 2015, hvor tilsvarende isoleringsmetode i forbindelse nordvendt saddelkvist blev besigtiget. Som det fremgår af besigtigelsesbillederne (bilag N), var der allerede udført ny forskalling ved den sydvendte skunk i husets del 1 og 2. Desuden fremgår det ikke af klagers billede, i hvilke omfang der er anvendt blomsterkasser som isoleringsmateriale ved den sydvendte skunk.

Selskabet har ikke grund til at betvivle, at der ikke også ved den sydvendte skunk er anvendt flamingoblomsterkasser som isolering i et eller andet omfang. Omvendt har klager ikke bevidst i hvilke omfang, der er lidt et tab.

Selskabet kan pr. kulance tilbyde at udbetale erstatning på kr. 6.000,00 svarende til udførelse af 70 mm mineraluldsisolering inklusiv reetablering af sydvendt skunkvæg i husets del 3.

Angående erstatning for murpap under bag- og formur
Selskabet har udbetalt delvis kulancemæssig erstatning på kr. 86.875,00 for partiel udførelse af grundpap under såvel formur som bagmur.

Som det fremgår af flere af sagens billeder, var der fleres steder udført grundpap under bagmuren. I det der henses til, at udførelse af fugtspærrende grundpap i forbindelse med bag- og formur (S-pap) sædvanligvis kan udføres for 1.200,00 - 1.500,00 kr. pr. meter jf. VS-prisdata, hvormed den udbetalte erstatning svarer til udførelse og udskiftning af al grundpap i såvel bagmur som formur, mener selskabet ikke, at klager på det forhåndenværende grundlag er berettiget til yderligere erstatning.

Krav om yderligere erstatning bør derfor afvises."

Klageren har hertil i brev af 1/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad) Erstatning for kørsel i forbindelse med understøbning af 3 m skillevæg**
DBF skriver d. 13. februar 2015 (hhv. side 2 & 4, bilag 34):
I forbindelse med understøbningen af skillevæggen, skal det berørte område nederst på skillevæggen mod fremtidigt terrændæk pudses op. Dette arbejde har jeg hensat kr. 500,00 (svarende til I time).

Understøbning af 3 meter skillevæg: kr. 10.000,00
Puds nederst på skillevæg: kr. 500,00
Selvrisiko: kr. - 5.000,00

Dette gentages i øvrigt s. 4 i brev af 28. april 2015.

Vi har den 2. juni 2015 modtaget 5.500 fra DBF. D. 29. juli 2015 har vi modtaget 1.500 i kørsel (ikke 2.000), jf. brev dateret 10. juli 2015. Vi beder derfor DBF tjekke deres regnskaber igen.

Vi modtager gerne erstatningen på 10.000 for dette forhold + kørsel (2.000), som DBF mener, vi er berettiget til.

For at rydde evt, misforståelser af vejen, kan der i Tabel 1 ses en oversigt over erstatninger, som er tilkendt, men dags dato ej udbetalt. I Tabel 2 ses en oversigt over de erstatninger, vi har faet udbetalt.

Hvis DBF er af den opfattelse, at de har udbetalt yderligere, end det fremgår af Tabel 2, hører vi gerne fra dem, således at det kan undersøges til hvilke konti, disse midler skulle være udbetalt.

Ad) Angående anvendelse af plantekasser som isolering i sydvendt skunk
Det er ikke korrekt, at dette er en ny-anmeldelse. I øvrigt blev forholdet også anmeldt d. 19. marts 2015 til [skadebehandler], jf. nedenstående mail med billeder af forholdene vedhæftet. I udateret brev, modtaget i Ankenævnet d. 8. juni 2015, bekræfter DBF modtagelsen af nedenstående mail. Hele skunken i del 2 mod syd var, som anmeldt, 'isoleret' med plantekasser.

Som DBF udmærket er klar over, er det nødvendigt at udføre forskalling, idet

1. Der var ingen isolering i skunken, men udelukkende plantekasser.
2. Det er, jf. [kommune], ikke lovligt at have flamingo i væggene.
3. Der kan ikke, jf. [kommune], dispenseres, hvorfor der skal leves op til kravene anno 2015.
4. DBF var inviteret til besigtigelse, men undlod at besvare vores henvendelser i 2½ mdr., indtil Ankenævnet kom ind i sagen.

Vi har ikke den tekniske viden til at afgøre, om 70 mm isolering lever op til BR72, men i flg. Energimærke nr. 100238039 skulle der have været 150 mm lodret og 100 mm vandret. Desuden forekommer dette irrelevant, da [kommunen] ikke kan give dispensation fra bygningsreglementet.

DBFs udregninger/skøn mht. erstatningsstørrelse har tidligere vist sig at være noget til den lave ende, derfor kunne det være rart med et kontroltilbud. 6.000 (4.800 + moms) til at rive ned, bortskaffe, reetablere samt kørsel og materialer lyder meget spøjst.

Ad) Angående erstatning for murpap under bag- og formur
DBFs oplysninger om prisfastsættelser stemmer hverken overens med deres eget kontroltilbud eller to tilbud indhentet af undertegnede. Fremlæggelsen fremstår således blot som en udokumenteret påstand. Uanset hvordan man vender og drejer det, kan der ikke findes mening i DBFs udregning.

DBF tilkender på baggrund af deres eget kontroltilbud 62.125 til murpap under bagmuren i del 3. Herefter tager de udgangspunkt i tilbuddet fra [byggefirma 3] på 86.875 i forhold til dækningen af murpap under formuren i del 3 samt murpap under formuren både i del 1 og 2. Dette helt uagtet, at [byggefirma 3s] tilbud udelukkende vedrører del 3 af huset. Hvis man tager udgangspunkt i tilbuddet fra [byggefirma 3], som DBF har valgt at gøre, må erstatningen således omtrent skulle ganges med 3. Det er naturligvis også en mulighed, at DBF dækker de faktiske udgifter, vi har afholdt.

Som det fremgår af tilbud fra [byggefirma 3] samt fakturaer fra [byggefirma 2] er det ikke realistisk at udføre arbejdet for 1.200-1.500 pr. meter. Det kan undre, at DBF i flere tilfælde synes at skønne sig frem til et beløb, men ikke kan pege på en konkret håndværker, der i så fald vil udføre arbejdet til den angivne pris.

Det kan endvidere undre, hvorfor DBF pludselig indblander hjemmesiden VS-prisdata i stedet for faktiske (kontrol)tilbud, som de jo ligger inde med ikke mindre end tre forskellige af.
…

Tabel 1: Erstatning tilkendt, men dags dato ej udbetalt

Dato (tilkendelse)	Beløb	Erstatning vedrører i flg. DBF	Dokumentation
13. feb. 2015	500	Puds bærende væg del 3 (alternativt del af kørselsudgift)	Bilag 34 Brev af 28. april
8. juni 2015	6.000	Plantekasser i kvistvæg	Brev modtaget 8. juni 2015
8. juni 2015	15.000	Isolering gavl og tagkonstruktion	Brev modtaget 8. juni 2015
21. august 2015	6.000	Kulancemæssig erstatning vedr. blomsterkasser i skunk	Brev af 21. august 2015
21. august 2015	4.500	Understøbning af bærende skillevæg	Brev af 21. august 2015

Note: Bemærk venligst, at ovenstående oversigt ikke betyder, at vores kommentarer frafalder. Vi ser dog frem til at modtage den foreløbige erstatning.

Tabel 2: Oversigt over de erstatninger, vi indtil nu har fået udbetalt

Dato (tilkendelse)	Dato (udbetaling)	Beløb	Erstatning vedrører i flg. DBF	Dokumentation
10. dec. 2014 13. feb. 2015	18. feb. 2015	14.358,25	10.000 (kulancemæssig erstatning for udlægning af flydemørtel i del 2) 4.358,25 (udgifter til rådgiver)	Bilag 16 Bilag 34
9. dec. 2014 13. feb. 2015	24. april 2015	62.125	Ilægning af murpap bagmur del 3 Kørsel	Bilag 15 Bilag 34
30. jan. 2015 13. feb. 2015	2. juni 2015	5.500	Bærende væg del 3 eksklusiv kørsel	Bilag 23 Bilag 34

9. dec. 2015 30. jan. 2015	12. juni 2015	65.500	Kuldebrosafbrydelser vinduer/døre	Bilag 15 Bilag 23 Brev af 28. april 2015
29. okt. 2014 28. april 2015	29. juli 2015	21.250	19.750 (manglende murpap formur) 1.500 (kørsel bærende væg del 3)	Bilag 10 Bilag 34 Brev af 28. april 2015 Brev af 10. juli 2015

Note: Bemærk venligst, at ovenstående oversigt ikke betyder, at vores kommentarer frafalder.

"

I brev af 17/9 2015 til nævnet fra selskabet hedder det:

> "Vedrørende erstatning for kørsel i forbindelse med understøbning af skillevæg samt anvendelse af plantekasser som isolering i sydvendt skunk skal jeg uden yderligere bemærkninger henvise til selskabets kommentarer af 21. august 2015.
>
> Med hensyn til den af selskabet opgjorte og udbetalte erstatning på kr. 86.875,00 for partiel udførelse af fugtspærrende murpap ved ydermur skal jeg, som dokumentation for erstatningsbeløbets berettigelse, fremlægge skærmudskift fra … prisdata af beregning på udførelse af 50 meter fugt-spærrende grundpap (bilag Q)."

Af det ovenfor omtalte skærmprint ses en tabel hvor en kolonne hedder "Samlet KP", og i en række i kolonnen er anført "63.277,86". Af skærmprintet fremgår endvidere:

> "[Skadebeskrivelse]
> Manglende fugtspærre mellem fundament og ydervæg.
> Der er opstigende grundfugt i massiv ydervæg af tegl, bredde 350 mmm.
> Der er ikke indlagt en effektiv fugtspærre ved terræn, hvorved fugt trænger op i væggen.
>
> [Udbedringsbeskrivelse]
> Indlægning af asfaltpap mellem fundament og ydervæg.
>
> [23.0] Der udhugges et skifte mellem fundament og ydervæg, længde ca. 1 m ad gangen.
> Fugtstandsende asfaltpap indlægges i en liggefuge i hele væggens tykkelse, overlæg min. 100 mm,
> Skiftet henmures og efterfyldes. Evt. udføres en lidt tyndere fuge end normalt mod fundament, så fugen mod det eksisterende murværk bliver lidt større og derved lettere at efterfylde.
> Inkl. Bortkørsel af affald, eksl. Deponerinsafgift."

Klageren har heroverfor i brev af 25/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**Ad 1)** Vi står stadig fuldstændig uforstående overfor, hvorfor DBF ikke udbetaler de tildelte erstatninger, men vil lade dette overgå til Ankenævnet.
>
> **Ad 2)** DBF har tildelt 19.750 til dækning af manglende **murpap under formuren**, men fremlægger nu et dokument (bilag Q) ifølge hvilket, det koster 63.277,86 at lægge murpap under formuren. Det er således ikke længere muligt at få rede på DBFs besvarelser, som præsenterer nye tal for hvert svar.

Der er **ikke** udbetalt 86.875 for *'udførelse af fugtspærrende murpap ved ydermur'*. Der er udbetalt 62.125 til ilægning af murpap under bagmur i del 3 og 19.750 til ilægning af murpap under formuren (jf. tabel 2 i brev pr. 01-09-15 med bilagsnumre).

DBF glemmer i øvrigt at oplyse, at det drejer sig om en mur af kløvet kalksandsten (ikke tegl), der enten skal tages 100 % hel ned eller søges fremskaffet."

Selskabet har dertil i brev af 14/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til selskabets tidligere indlæg, skal selskabet fastholde, at der kan udføres en fugtspærre mellem fundament og formur samt mellem bagmuren og fundamentet, i højst halvdelen af huset hvor denne mangler, for det udbetalte erstatningsbeløb på kr. 81.875,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00."

Klageren har i mail af 22/10 2015 anført, at murpappen under formuren skal udbedres i hele huset.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Selskabets taksators besigtigelsesnotat af 19/5 2014 hvoraf fremgår:

"

Forhold 3(A):	Terrændæk er isoleret med plantekasser.
Besigtigelse(B):	FT er i gang med opbryde eksisterende terrændæk, for etablering af nyt terrændæk med gulvvarme. Ved besigtigelsens ses at der som isolering i gulvet er anvendt plantekasser af flamingo som isolering. Gulvet er opbygget på kapillarbrydende lag, 50 mm plantekasse (vurderet isoleringstykkelse 20 mm) og 80 mm beton.
Konklusion(K):	Anvendelse af plantekasser som isolering er ikke en almindelig anvendt produkt til isolering i terrændæk. Dels er isoleringen ikke fuldt udfyldt i tykkelsen, (ringere isoleringsværdi) og dels har isolering ikke den forventelige trykstyrke som krævet i terrændæk. På opførelses tidspunktet, 1974, var kravet til terrændæks isolering K-værdi 0,40, nuværende konstruktion vurderes at have en k-værdi på ca. 0,46.

"

Notat af 20/8 2014 fra klagerens arkitekt hvoraf fremgår:

"Ejendommen er købt som en **1974 ejendom**, hvilket køber også har forudsat.

Det betyder at materialer og konstruktioner, samt udførlses- og håndværksmæssige detaljer påregnes fra 1974, dvs. BR 72.

Således har køber ikke forventet at der i huset/ bygningen forefandtes materialer, konstruktioner og udførelsesdetaljer der kan tilbageføres til perioder før 1974.

Sælger og mægler har tilsyneladende **ikke** orienteret om at visse bygningsdele og konstruktioner kan dateres fra før 1974.

Vi kan i fortsættelse heraf beskrive følgende forhold fra før 1974, således:

Facaderne/ ydermurene:
BR 72
Hule mure med isolering, jf bilag A - 1972, - bl.a. side 2.

Det sete:
Ydermure ses som 11 cm kalksandsten, 15 cm Leca bagmur, stedvist uden hulmur.
Hule mure, massive mure med og uden isolering og med og uden fugtstandsende lag.
Facaderne ses forskelligartede, - og skønnes i en dårligere kvalitet end de i bilag A viste.
Visse bagmure ses som Lecasten, og samlet isolering af/ i ydervæggene ses væsentlig dårligere end **BR 72.**

Sokler:
BR 72
Blev i 1972 udført som støbt på stedet med homogen beton fra værk eller blandet på stedet med betonblander, - og ofte armeret i top og bund med 2+2 T, - se igen bilag A - 1972, side 2.

Det sete:
Der ses blandings sokler bl.a. udført med mix af sten og grus og kampesten.
Stedvist ses benyttet sokler fra det gamle hus, herunder rene kampstenssokler fra århundredeskiftet. Partielt ses blandingsopfyld af gamle teglsten, marksten og andre bygningsrester.
For at udligne ukorrektheder er der stedvist kompenseret med indlagte træbjælker under Leca bagmur, som herefter er opmuret på.
De sete sokler anses for væsentlige dårlige end normalt udførte i 1972, - og iøvrigt ikke mulige at vurdere bæreevnerne af p.g.a. mix soklerne.

Terrændæk:
BR 72
Armeret betondæk med isolering og kontrolleret beton.

Det sete:
Isolering ses stedvist udført med blomsterkasser fra … , stedvist ej isoleret, se bl.a. side 35. Mod krybekælder ej isoleret.

Betondækket ses af håndblandet beton i varierende tykkelser og uden armering.

Fundamenter for bærende skillevægge:
BR 72
Indv. bærende skillevægge er typisk opmuret på lille fundament, typisk 20x30 cm betonfundament.

Det sete:
Blandingssokler af teglsten og kampsten, stedvist blandingsgrus, stedvist **uden** sokkel for bærende skillevæg. Det sete er kvalitetsmæssig i en dårlig stand, stedvist med risiko for kollaps.

Etageadskillelse:
BR 72
Tømrer dim. efter tabel, bl.a. jf. træpjece/ træ 18, jf. bilag B.

Det sete:
Blandingstømmer, herunder gl. tommer med romertal, der antyder trædele fra beg. 1900-tallet.
Tømmer ses stedvist forstærket med brædder/ planker.
Det er ikke muligt at vurdere bæremuligheder for bjælkelaget.

Kælder/ krybekælder:
BR 72
Fundamenter/ kælderydervægge skal udføres konstruktionsstabile og fugttætte.
Det sete:
Kælderydervægge ses som blandingsvægge udført af forhåndværende materialer, herunder gl. mursten, marksten, etc. antages utætte.

Tagfod:
BR 72.
Udføres normalt, jf. **træ 22,** bilag C, herunder med brug af galv. beslag.

Det sete:
Der ses samlingsdetaljer uden brug af **BMF** - beslag.
Dette betyder at trækonstruktionen antagelig ikke kan optage de vind-trækkræfter der forefindes i 1 % etages bygning, jf. bilag C, side 3.

Side 18 og 19 viser beslagstyper der var normalt brugt i 1972, - men ej ses i bygningen.

Fugt- og varmeisolering, generelt:
Se bilag.
Det sete opfylder ej krav, jf. f.eks. bilag D, side 41, samt side 43.

Vinduer og døre:
BR 72.
Udføres som i bilag A, side 40.

Det sete:
Fugt- og kuldebroisolering mangler.

El og vvs install:"

Brev af 9/12 2014 til klageren fra selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

"**Ad 3) Kuldebrosafbrydelse.**
Der er flere steder - i forbindelse med vindues- og dørstik - fast forbindelse mellem formur og bagmur, hvilke er ulovligt i henhold til BRS 72 (afsnit 7).

Forholdet dækkes.

Erstatning anerkendes omfatter lovliggørelse ved, at den faste forbindelse mellem for- og bagmur brydes/bortskæres, polystyren indskydes i hulmur (15 cm) og murbindere indbores. I forbindelse med rulleskifte ved tagrem udskiftes øverste lecablok med tyndere type, så den faste forbindelse brydes og polystyren kan indskydes.

I bedes indhente og fremsende mig et udspecificeret tilbud på det dækkede arbejde. Hvis tilbuddet godkendes vil erstatningen blive opgjort på denne baggrund. I bør derfor vente med at påbegynde udbedringen, til erstatningen er gjort op.

Hvis tilbuddet ikke kan godkendes, vil jeg indhente et kontroltilbud."

Brev af 22/12 2014 til selskabet fra klageren hvoraf bl.a. fremgår:

"**Ad 5) Bred sokkel ved dørpartier**

Her må være tale om en misforståelse. Det var bestemt ikke normalt med brede sokler under vinduer/døre, der går til gulvet. I følge BR72 fremgår i pkt. 7.1, at bygninger skal konstrueres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås. Da her er tale om en helårsbeboelse, er der ikke nogen tvivl om, at der vil være en kuldebro direkte ind i boligen under disse vinduer/døre, der går til gulv, hvormed der vil blive fugtproblemer i ejendommen som følge af kondens. Endvidere er alle vinduer og døre alligevel taget ud for, at der kan laves kuldebrosafbrydelse omkring disse (jf. det dækningsberettigende pkt. 3 ovenfor), hvormed dette arbejde umiddelbart er til at gå til. Vi fastholder således dette punkt."

Selskabets brev af 28/1 2015 til klageren hvoraf bl.a. fremgår:

"**Ad 5) Bred sokkel ved dørpartier.**
Problemet med husets brede sokler er, at de udgør en kuldebro. I kolde perioder vil de således give anledning til fugtdannelse på den indvendige overflade mod den varmere indeluft.

I anfører at udførelsen af bred sokkel/fundament ved dørpartier er ulovlig jfr. BR 72, afsnit 7.1.

Bestemmelse er et rammekrav, som uddybes ved de efterfølgende underafsnit for de enkelte bygningsdele. Her er der ikke opstillet krav om kuldebrosisolering af fundament/sokkel i forbindelse med dørpartier. Tværtimod var det almindeligt på opførelsestidspunktet - og en del år frem - at udføre fundamentet ud i ét og i samme tykkelse - uden hensyn til, hvor døre skulle placeres.

Jeg skal derfor fastholde, at fundamentet ikke er opført i strid med BR 72."

26. 87726

Tilbud af 9/1 2015 fra et byggefirma 3 hvoraf fremgår:

"Ad 2) fugtspærre. Hus del 3 (vest.)

Ifølge [byggesagkyndig] skal bagmur nedtages, ydermur udfræses mod sokkel i små etaper for at få 2 lag murerpap, hvoraf den ene udlægges under både ydermur og bagmur. Anden lag murerpap udlægges fra ydermur og fores op på udvendig side af bagmur.

Derefter montering af murbindere og opmuring af bagmur.

tidsforbrug andrager 180 timer a 325 kr. + moms.

Materiale forbrug andrager 11.000 + moms."

Tilbud af 29/1 2015 fra et byggefirma 1 hvoraf fremgår:

"Tilbuddet indeholder:

1.Ilægning af sokkelpap under bagmur samt skillevægge, i alt 71 m.

Pris excl, moms ..... kr. 49.700,-

2.Understøbning af 3 m skillevæg

Pris excl, moms ..... kr. 8.000,-

3.Udtagning og genmontering af vinduer/døre. Udskæring af rille i sidefalsene og ilægning af flamingo. Evt, rep. af solbænke er excl.. Etablering af gummifuger ved elementerne på udvendig side.

Pris excl, moms ..... kr. 56.400,-

4. Nedtagning og genopsætning af 11 cm teglstens skillevæg. Puds excl.

Pris excl, moms ..... kr. 11.000,-

Forudsætninger for tilbuddet:
- Dansk Byggeri's standardforbehold.
- Kørsel er excl."

Klagerens brev af 31/1 2015 til selskabet hvoraf fremgår:

"Vi undrer os over, at der omkring arbejder med kuldbrosafbrydelse (jf. kontroltilbud pkt. 3) ikke indgår bortskaffelse af materialer, undersøgelser af bindere, placering og omfang, samt vandretliggende rustne jernstænger i facadens længderetning. Den korrekte måde at løse dette problem på er som tidligere nævnt: Øverste 3-4 skifter på bagmuren skal nedtages for bortskaffelse af kontakt til formuren, ligeledes skal det indbyggede materiale i toppen af hulmuren fjernes, således at der kan isoleres korrekt mellem formur og bagmur. I den forbindelse skal der foretages undersøgelser af bindere, placering og omfang, samt hvad de vandretliggende rustne jernstænger i facadens længderetning rent faktisk har af

funktion. Det skal ligeledes undersøges hvilket omfang, madpapiret i væggene har. Genopbygning, iboring af bindere og isolering skal medregnes. Der skal skæres af indmuringerne i alle false, således kuldebrosafbrydelsen kan placeres korrekt, ca. 11 cm tilbage fra formuren. Der skal fra bagmuren mures nye udmuringer til en min. 30 mm falsisolering og denne udmuring skal mures i forbandt med bagmuren. Det er uklart, hvorvidt dette er indeholdt i kontroltilbuddet."

Klagerens mail af 8/6 2015 til selskabet hvoraf fremgår:

"Hermed fremsendes faktura vedr. kuldebroer ved vinduer/døre. [Byggefirma 2] accepterede at udbedre arbejdet med kuldebroer omkring vinduer/døre ud fra [byggefirma 1s] kontroltilbud på 70.500 eksklusiv kørsel og reparation af sålbænke."

Af den ovenfor omtalte faktura af 3/6 2015 fra klagerens bygge firma 2 fremgår:

BESKRIVELSE	I ALT
Vedr. udbedring af kuldebroer omkring vinduer og døre i stueetagen	
Pris	56.400,00
Kørsel	3.000,00
I alt ex moms	59.400,00
Moms 25%	14.850,00
I alt	74.250,00

Udateret tilbud fra klagerens byggefirma 2 hvoraf fremgår:

BESKRIVELSE	I ALT
TILBUD	
Udbedring af ustabil væg del 2	7.000,00
Udbedring af ustabil væg del 1	3.500,00

I alt ex moms	10.500,00
Moms 25%	2.625,00
I alt	13.125,00

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 18/5 2015 fremgår bl.a.:

"**Generelt:**
De anmeldte forhold er vurderet ud fra foto fra FT, og gemte materialer fra FT, da ombygningen af huset er i fuld gang.

Forhold 1:
Anvendelse af folie, beregnet for jordbærdrik, som dampspærre.

Omfang:
Den anmeldte dampspærre er ifølge FT anvendt i del 3, på skunk og skråvægge samt kvist. Se tegning.
Beskrivelse:
FT viste mig noget folie, beregnet til opbevaring af jordbær drik. Folien består af et lag kraftig plast med tryk og en alufolie. Foto 2 og 3.
Den anvendte folie er ved besigtigelse taget ned, men der er enkelte rester tilbage i konstruktionen ved kvisten. Se foto 10 til 13.

Konklusion:
Kvaliteten af den anvendte folie som dampspærre, vurderes kvalitetsmæssig, at være svarende til dampspærre typen ALUKRAFT, som var almindelig anvendt på bygningens opførelse i 1974. Omfang, hvor produktet har været anvendt, vurderes til 70-75 m2.

Udbedring:
Ikke vurderet.

Forhold 2:
Anvendelse af blomsterkasser af flamingo som isolering i kvist.

Omfang:
Isolering med blomsterkasser er udført i lodret beklædning i kvistvæg, del 2. Se tegning.

Besigtigelse:
FT oplyser at kvistbrystning og væg var isoleret med blomsterkasser. Foto 7. Blomsterkasserne var ved besigtigelse, hovedsagligt nedtaget.

Konklusion:
Anvendelse af blomster kasser som isolering af kvist vurderes ikke at opfylde isoleringskrav og brandkrav, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Udbedring:
Omfang af anvendelse af blomsterkasser som isolering, vurderes til 8-9 m^2.

Udskiftning af isolering, indvendig fra, inkl. ned- og opsætning af indvendig beklædning, vurderes til kr. 5- 6.000,-

Forhold 3:
Anvendelse af flamingo folie som isolering i tagkonstruktion.

Omfang:
Anvendelse af flamingo foam som isolering i tagkonstruktion er anvendt på skråvægge i del 1. Se tegning.
Besigtigelse:
FT oplyser at der var anvendt en ca. 5 mm flamingo foam, som isolering af skråvægge og gavle i del 1. Isoleringen var på besigtigelses tidspunktet fjernet. Omfang oplyst af FT.

Konklusion:
Den beskrevne isolering, vurderes ikke at opfylde isoleringskrav og brandkrav, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Udbedring:
Erstatning af ca. 65 m^2 isolering inkl, nedtagning- og opsætning af væg/loftbeklædning. Vurderes at koster kr. 12-15.000,-
Omfang vurderet til 65 m^2.

Forhold 4:
Anvendelse af papkasse på vægge bag finerbeklædning er udført på lejlighedsskel mellem del 1 og 2, på del 1 side.

Besigtigelse:
Papbeklædning var på besigtigelses tidspunktet fjerne fra konstruktionen. Foto 9. FT oplyste at der bag finerbeklædning på væggene var opsat papkasser.

Konklusion:
Ud fra foto fra FT, vurderes det at papkasserne har været opsat på lejlighedsskellet som en form for lydisolering. Anvendelse af pap på vægge i lejlighedsskel, vurderes ingen lydmæssig eller brandteknisk krav at have.

Udbedring:
Fjernelse af pap på vægge, vurderes at koste langt under bagatelgrænsen."

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.

…

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

…

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.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

31. 87726

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvist, at parternes korrespondance både forud for og efter sagens indbringelse for nævnet har en meget omfattende karakter.

Sagen for nævnet ses blandt andet at vedrøre om og i givet fald i hvilket omfang klageren forud for anmeldelsen af skaden havde planer om ombygning af ejendommen, hvilke poster - af de poster selskabet har givet tilsagn om at betale - selskabet faktisk har betalt, størrelsen af udbedringsudgifterne til en række anerkendte skader, stabiliteten af indvendige vægge, ulovlige bygningsindretninger, om dampspærren, der består af emballage til læskedrik, er egnet og lovlig, udgifter til isolering af første salen, om omfanget af pcb og asbest i bygningen i forbindelse med udbedringen af dækningsberettigende skader har nødvendiggjort genhusning, udgifter til advokat og byggesagkyndig afholdt af klageren, mv.

Selskabet har anerkendt og tilbudt dækning for en række forhold, og efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet endvidere dækket yderligere omkostninger til kuldebrosafbrydelser, murpap i formuren, isolering af kvistvæg, isolering af gavl og tagkonstruktion, samt isolering af skunk.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling på en række punkter ikke har været af en kvalitet, der har givet nævnet et betryggende grundlag at træffe afgørelse på.

Efter sin gennemgang af sagens akter må nævnet efter en samlet vurdering med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at afgøre sagen. En eventuel afgørelse af sagen må i givet fald ske ved domstolene.

Nævnet har i denne vurdering bl.a. lagt vægt på, at sagen på flere væsentlige punkter rummer usikkerhed om bedømmelsen af beviserne, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance for nævnet har en meget omfattende karakter, hvilket til dels skyldes selskabets forhold. Nævnet finder derfor, at der dels er behov for, at der i sagen foretages syn og skøn – eventuelt som isoleret bevisoptagelse, jf. retsplejelovens § 343 – som på entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og dels at der - hvis der skal

træffes en for parterne retligt bindende afgørelse - er behov for, at blandt andet parterne og en udmeldt syns- og skønsmand vil kunne afgive mundtlig forklaring. Da dette ikke kan ske for nævnet

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings