Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 88872:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afgørelser vedrørende syv anmeldte forhold og kræver dækning for deres udgifter til teknisk og juridisk bistand.

Klagen ses at vedrøre følgende forhold:

1. Ulovligt el
2. Ulovlige døre, vinduer og terrassedøre
3. Brandsikring mellem to bygninger
4. Bærende vægge
5. Nedhængte lofter
6. Manglende forankring af gavle
7. Vestvendt altan – Isolering under altandæk
8. Udgifter til teknisk og juridisk bistand

Klagerne har tidligere klaget over selskabet, og nævnet har i sag 84140 blandt andet behandlet en klage vedrørende altandækket på den vestvendte altan.

Det fremgår af sag 84140, at forsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 25/11 2010. Den omhandlede ejendom er et enfamileshus bestående af to bygninger:

Bygning A (beboelse) opført i 2006 og bygning B (andet/erhvervsbygning) opført i 2007. Bygning B er ifølge BBR-meddelelsen en lagerhal og garage/udhus. Ejerskifteforsikringen, der var tegnet for en 5-årig periode, trådte i kraft den 1/1 2011, hvor klagerne fik råderet over halvdelen af bygning B. Den egentlige overdragelse af ejendommen fandt efter det oplyste først sted den 1/6 2011.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for denne sag.

De indklagede forhold, som alle vedrører beboelsesbygningen eller dens placering på grunden, behandles separat nedenfor.

1. Ulovligt el

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet er anmeldt den 23. august 2015 …. Der er delvist enighed mellem parterne.
>
> Der er uenighed mellem parterne dels om omfanget af de ulovlige forhold og dels om størrelsen af omkostningerne til udbedring af skaden.
>
> Det er Forsikringstagers opfattelse, at det af Forsikringsselskabet indhentede kontroltilbud af 24. september 2015 … mangler en række arbejder og ydelser, og derfor ikke er sammenligneligt med overslaget fra [elinstallatør] …"

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er ikke uenighed om omfanget. Forholdet har været drøftet mellem de to installatører der har prissat opgaven, og den relative store forskel mellem tilbuddene, skyldes primært, at det af klager indhentede tilbud, er udarbejdet som et max-overslag. Der er således en ret stor margen på alle priser, da installatøren mener, at der er del usikkerhed om, hvor mange arbejdstimer, der skal afsættes til de enkelte arbejder. Han er enig I, at lovliggørelsen formentligt kan gøres noget billigere end overslagsprisen.
>
> Selskabets el-konsulent … har i sit tilbud afsat de arbejdstimer, han erfaringsmæssigt mener, der vil være, men han anerkender, at der kan vise sig forhold, som gør arbejdet mere tidskrævende/dyrere.
>
> Det er selskabets opfattelse, at erstatningen må opgøres på baggrund af det billigste tilbud, men det anerkendes, at der i forbindelse med arbejdets udførelse, kan vise sig forhold som gør, at erstatningsbeløbet må reguleres."

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er uenighed mellem parterne om omfanget, eftersom de 2 tilbud, der er indkommet KUN omhandler udbedring af EL og ikke de følgeskader, som påføres de bygningsdele, der udføres indgreb i for at kunne lovliggøre elinstallationerne.
>
> Det er min opfattelse, at udbedringen også skal dække forsikringstagernes omkostninger til udfyldning af huller m.v. samt malerarbejde.
>
> Det af DBF indhentede tilbud fra elinstallatør … kan efter min opfattelse ikke lægges til grund. Gennem DBF's ansvarlige på sagen, …, har undertegnede meddelt, at forsikringstagerne ønskede at gøre brug af [selskabets el-konsulents] tilbud, men [han] var dog ikke interesseret i at udføre arbejde for det tilbudte beløb.
>
> [Selskabets el-konsulent] har efterfølgende været anvendt af DBF til at forhandle en pris med elinstallatøren …, som har givet tilbud til forsikringstagerne, og hvis tilbud, der i mangel af bedre, må lægges til grund.
>
> Henset til at forsikringstagerne den 19. april 2016 har været udsat for et fuldstændigt svigt i elinstallationerne, har forsikringstager nu anmodet [sin elinstallatør] om at påbegynde arbejdet …"

Af selskabets brev af 20/10 2015 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "I forlængelse af vores besigtigelse den 23. september d.å. skal jeg hermed vende tilbage til skadeanmeldelsen af ulovligt udførte elinstallationer.
>
> Besigtigelsen er foretaget af ekstern besigtigelseskonsulent og autoriseret elinstallatør … på baggrund af installationseftersyn udført af …
>
> Det kan bekræftes, at de anmeldte elinstallationer er udført ulovligt. Konsulenten har i sin rapport vurderet, at installationerne lovliggøres for kr. 118.750,00 inklusiv moms.
>
> I forhold til eltavlen skal det dog anføres, at ulovligheden, ud over manglende afmærkning og lukning af huller, består i manglende inspektionsadgang, da der efterfølgende er opsat et højskab omkring tavlen (bagpladen er fjernet i forbindelse med tavlen). På forespørgsel herom, har konsulenten bekræftet, at inspektionsforholdene også kan lovliggøres ved helt at fjerne skabet.
>
> Erstatningen for lovliggørelsen af eltavlen omfatter derfor alene, at skabet fjernes, tavlen opmærkes og huller ved kabelindføringer lukkes med propper eller silikone, som opgøres til kr. 1.000,00 svarende til 2 svendetimer.
>
> <u>Dækkede ekstraarbejder i forbindelse med lovliggørelse</u>
> I forbindelse med lovliggørelsen af 8 lampeudtag i kælderlofter skæres der ud i gipslofterne (ved siden af lampestedet, så elektrikeren kan udskifte lampestederne), som efterfølgende reetableres og spartles/males i forbindelse med udskæringerne.

I forbindelse med lovliggørelsen af ventilatorerne i badeværelserne, som skal flyttes ca. 5 cm op til underkant af loft, udskiftes de berørte fliser (2 x 1½).

Ved udførelsen af 8 ekstra stikkontakter placeres kontakterne hver især tæt på en eksisterende stikkontakt, fuge i murstensvægge fræses ud for kabelføring mellem de to kontakter og der skæres ud for indmuringsdåse. Fræse- og skærerspor pudses op og overmales. Erstatningen for de dækkede ekstraarbejder opgøres til i alt kr. 22.000,00 (3 x 2 dage + materialer).

Den samlet erstatning for ulovligt udførte elinstallationer opgøres herefter som følgende (alle beløb er inklusiv moms).

Lovliggørelse af elinstallationer anmeldt den 23/8 d.å. Omfatter allerede dækket afskærmning af kabler og spots i udhæng:	kr.	107.250,00
Ekstraarbejder. Udgifter til murer, tømrer og maler:	kr.	22.000,00
Erstatning i alt*:	kr.	129.250,00

*Såfremt den samlede selvrisikoen ikke er opbrugt ved udbetalingen, vil denne blive trukket i samme forbindelse"

Klagerne har indhentet et overslag af 23/8 2015 på lovliggørelse af elinstallationer, der lyder på 186.937,50 kr. inkl. moms. Dette overslag indeholder ikke ekstraarbejder som følge af indgreb i bygningsdele.

2. Ulovlige døre, vinduer og terrassedøre

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er anmeldt den 23. oktober 2014 …

Der er uenighed mellem parterne om størrelsen af omkostningerne til udbedring af skaden.

Forsikringsselskabet har gjort gældende, at Forsikringstager 'velvidende og åbenlyst har overtaget et ufærdigt hus, da det ifølge byggesagen bl.a. var tiltænkt at udføre en svalegang mod baghaven, hvilket ikke er sket'.

Dette bestrides af Forsikringstager som udokumenteret af Forsikringsselskabet."

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Punktet vedrører, så vidt vides, alene det forhold, at dørene fra huset stueplan, er oplukkelige, selv om de befinder sig i 1. sals højde (bagsiden af huset). Forholdet skyldes, at sælger oprindeligt havde planlagt at udføre en svalegang langs husets bagside. Denne er aldrig blevet udført.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet må have været klart for køber ved overtagelsen af ejendommen…

Det bemærkes, at såfremt der ikke planlægges udført en svalegang foran dørene, vil disse kunne sikres, ved at dørene fastskrues i karmen, eller evt. sikres mod åbning med et sikringsbeslag til nogle få hundrede kroner."

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"DBF's forslag til udbedring er ikke i overensstemmelse med, at der er døre, vinduer og terrassedøre, som skal kunne fungere som redningsåbninger. Derfor kan man ikke 'bare' fastskrue disse eller montere et sikringsbeslag som foreslået af DBF.

Forholdet burde have haft en anmærkning som min. K3 i tilstandsrapporten, hvilket ikke var tilfældet. K3 skal gives, da der er risiko for personskade iht. bygningsreglementet.

Forholdet omfatter en manglende bygningsdel, jf. § 3.1 samt § 16.1. Det har ikke været muligt at opnå dispensation hos myndighederne."

Selskabet har i brev af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør som noget nyt gældende, at der skulle være behov for dørene som redningsåbninger. Der er dog rigeligt med vinduer, der kan fungere som redningsåbninger fra de pågældende rum, og et sikringsbeslag forhindrer i øvrigt ikke, at en dør kan benyttes som redningsåbning."

Af mødenotat af 25/8 2015 udarbejdet af klagernes advokat og fremsendt til selskabet 31/8 2015 fremgår bl.a.:

" [Klagernes rådgiver] eftersender seneste svar fra … Kommune. DBF accepterer at arbejde efter, at der etableres værn og børnesikring. [Klagerne) laver en pris på 3 stk. værn til DBF."

Af selskabets brev af 20/10 2015 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Ved mødet på adressen den 25. august d.å. blev der ikke givet et egentlig dækningstilsagn for udførelse af værn for vinduer, da jeg ikke da havde fået udtalelsen fra … Kommune.

Ved mødet gav jeg udtryk for, at jeg ville behandle forholdet videre, såfremt … Kommune vil kræve, at der skal udføre værn for vinduerne og på baggrund af et konkret og rimeligt tilbud.

Jeg har gennemgået udtalelsen fra … Kommune og sammenholdt denne med oplysningerne givet i tilstandsrapporten og de øvrige dokumenter i forbindelse med handlens indgåelse. På denne baggrund mener jeg, at vores kunder velvidende og åbenlyst har overtaget et ufærdigt hus, da det ifølge byggesagen bl.a. var tiltænkt at udføre en svalegang mod baghaven, hvilket ikke er sket. Jeg mener derfor ikke, at de manglende værn for dørene mod baghaven er dækningsberettigede jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4."

Af kommunens brev af 9/7 2015 til klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

> "…
> **Dispensationsansøgning punkt 2.**
> **Der søges en dispensation for at:**
> 1. Glas ikke opfylder BRS 98 kapitel 4.2.5 samt SBI-anvisning 189. SBI 189 side 87 er defineret at hvor der er væsentligt niveau forhold mellem ude og inde skal der udføres sikkerheds og lamineret glas alternativ værn med lamineret glas hvor væsentlig niveau forhold er defineret til 0,5 m
>
> 2. Der er ikke etableret værn i henhold til BRS98 9.5.1 Værn, supplerende bestemmelser til afsnit 3.3
>
> Svar på punkt 2.
> Vi har ud fra facadetegningen hvoraf man kan se, at vinduerne er opdelte, vurderet at der opnås sikkerhedsmæssig og tilfredsstillende forhold mod personskader.
> Det er med baggrund i sagsbehandlingsprocedurer på ansøgningstidspunktet, hvor der ikke ville være stillet krav til glasflader, med mindre det er en stor rude.
> SBI-anvisning 189 kan ikke bruges som et lovkrav, men kun en vejledning i hvordan en dimensionering kan udføres.
> Værn kræves min. 0,8 m over gulv, men fungerer vinduernes vandrette opdeling ikke som et værn?"

Af mail af 11/8 2015 fra klagernes rådgiver til kommunen fremgår bl.a.:

> "**Supplerende til overstående:**
> Vinduer med vandrette opdeling vil kunne anvendes som værn på de partier der ikke er oplukkelige, mens der på de partier der er oplukkelige ud mod haven vil opdeling ikke kunne anvendes som værn eftersom partierne er oplukkelige og der vil være frit fald når de er åbne.
>
> Kan der dispenseres for de oplukkelige partier når der er frit fald når de er åbne eller skal der etableres værn (evt. franskaltan værn) til at forhindre frit fald?
>
> Grunden til der nu er frit fald når de er åbne er at der ikke er etableret svalegang som tidligere ansøgt i byggetilladelsen."

Af mail af 24/8 2015 fra kommunen til klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

> "Som svar på dine supplerende spørgsmål af 11 august 2015, kan jeg oplyse, at hvis der er fri fald fra vinduer, ville vi hvis det blev opdaget ved et færdigsyn, forlange en fransk altan eller tilsvarende værn som opfylder funktionen. Hvis vinduet ikke har funktion som redningsåbning har vi også godkendt et 'børnesikringsbeslag' afhængig af om der er brystning under vinduet eller ej."

Klagernes rådgiver har indhentet et tilbud den 27/8 2015 på 23.475 kr. eksklusiv moms for fremstilling, galvanisering samt montering af 3 franske altaner.

7. 88872

3. Brandsikring mellem to bygninger

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet er anmeldt den 23. oktober 2014 …
>
> Der er uenighed mellem parterne om betaling for projektering af løsning."

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Det blev aftalt, at Dansk Boligforsikring skulle stå for udførelsen af den nødvendige brandsikring, da selskabet ikke ville betale for den projektering, som klagers rådgiver ønskede at stå for.
>
> Den af selskabet hyrede håndværker, undrede sig dog over opgaven, da han ikke kunne se noget brandteknisk ulovligt ved bygningerne. Han henvendte sig til kommunen, som efter at have set billeder af bygningerne, meddelte at kravet om brandsikring beroede på en misforståelse. Kommunen havde på baggrund af materiale fremsendt fra klagers rådgiver, fået et andet indtryk af de faktiske forhold.
>
> Konstruktionerne må herefter anses at være lovlige, som de er…"

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "DBF henviser til, at [klagernes rådgiver] skulle have krævet at stå for projekteringen, hvilket dog ikke er tilfældet. DBF er blevet tilbudt, at [klagernes rådgiver] kunne forestå dette, hvis det var DBF's ønske. DBF er inden ansøgning om dispensation på dette punkt blevet gjort bekendt med, hvilken tekst, der blev sendt til myndighederne og har hele tiden haft mulighed for at give input, inden den endelige dispensationsansøgning blev afsendt samt metode til at løse ulovlighederne med den manglende afstand imellem de 2 bygninger.
>
> DBF's eget tilknyttede tømrerfirma kontaktede i forbindelse med udbedringen [klagernes rådgiver], hvor tømreren ønskede at igangsætte etableringen af vinkelsmittet i tag, hvorpå [klagernes rådgiver] pr. telefon oplyste, at det vigtigste i denne sag var at myndighederne kunne give en accept på, at den manglende plads imellem de 2 bygninger igen efterlevede DBI vejledninger(brandvejledninger), og at myndighederne gav en dispensation for forholdet og ikke, hvad der kunne etableres på taget. DETTE medførte, at DBF' tømrer ikke etablerede noget, men i stedet for tog kontakt til myndigheder og fandt en mulighed for at opnå lovliggørelse af de brandforhold, som myndigheder desværre ikke tidligere havde villet give dispensation for.
>
> Selvom der er opnået dispensation fra myndighederne, er der stadig manglende afstand iht. gældende DBI vejledninger iht. brandsmitte imellem bygningerne. [Klagerne] har dog valgt at godkende forholdet i forventning om, at myndighederne og DBF's tømrer har taget højde for de faktiske forhold i dispensationen. [Klagerne] forudsætter dog, at DBF følger sagen op og indhenter den fornødne skriftlige dispensation fra brandkravene.
>
> I givet fald vil forholdet være anset som løst mellem parterne."

Selskabet har i brev af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Det forhold, at klagers rådgiver har givet upræcise oplysninger til kommunen, kan ikke medføre, at selskabet skal være forpligtet til at fremlægge en dispensation fra kommunen. Forholdene har hele tiden været lovlige, og der er som sådan intet behov for dispensation."

Af mail af 9/1 2015 fra klagernes rådgiver til kommunen fremgår bl.a.:

> "**Brandforhold i hen hold til placering af faktuelle bygninger**
> Der er konstateret på … at den oprindelige situationsplan ikke efterlever den myndighedsgodkendte situationsplan.
>
> **Se rev. Situationsplan bilag … med rettelser til de faktuelle forhold på matriklen.**
>
> **Kan der dispenseres for at forholdene ikke er som i det godkendte myndighed tegning:**
> 1. Der søges dispensation iht BR98 kapitel 4.3.6 Et enfamiliehus som sammenbygges med eller ligger i en afstand mindre end 5,0 m fra en bygning, der ikke er omfattet af dette reglement, skal adskilles herfra med bygningsdele mindst som bygningsdel klasse EI 60 A2-s1,d0 [BS-bygningsdel 60]
> 2. Der søges dispensation til at bygningen må ligge 1,8 m & 4,4 m jf. bilag.
> 3. Hvis dispensation ikke kan opnås hvilke tiltag vil det kræve for at bebyggelsen er lovlig?"

Af mail af 12/3 2015 fra kommunen til klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

> "Du søger om dispensation for placering, som vist i mail fremsendt den 09.1.2015
> Efter høring hos [brandvæsenet], har vi fundet et forslag til en løsning.
> Selvfølgelig kan man flytte bygningerne eller bygge brandmure uden gennembrydninger, men vi kan som myndighed acceptere byggeriet brandmæssigt, hvis der laves en konstruktion som er modstandsdygtig mod brand i 60 min., og går til underkant tag. Den skal laves mellem erhvervsbygning og garageanlæg. Det er vurderet ud fra, at garagen og udhusdelen kan høre under beboelsesdelen, så den brandmæssige adskillelse er etableret hvor grænsen mellem bolig og erhverv går. Der er selvfølgelig også taget hensyn til at bygningerne er af en begrænset størrelse.
> Jeg håber på, at høre hvis i finder en løsning."

Af mail af 11/3 2016 fra kommunen til selskabets håndværker fremgår bl.a.:

> "Som aftalt pr. tlf. mener vi at tilsendte billede dokumenterer en acceptabel brandmæssig adskillelse 'BD 60 til underkant tag', såfremt der ikke er gennembrydninger i muren (døre eller andet). Ved så små bygningsarealer er det ikke nødvendigt med brandkamserstatninger."

4. Bærende vægge

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet er anmeldt den 23. oktober 2014 …

Baggrunden for anmeldelsen af forholdet er, at bærende vægge er ændret til 108 mm teglstensvægge, hvor der oprindeligt er myndighedsgodkendt med 100 mm Expan betonelementer. Jfr. SBI 189 skal indervægge af tegl udføres med 168 mm teglsten. Der er konstateret revner i køkken-indervægge samt ved overligger mod altanvæg i vest facade, hvilket er med til at stille tvivl om, hvorvidt statikken kan efterleves med denne udskiftning i konstruktioner og på sigt vil medføre flere revnedannelser i huset.

… Kommune den 10. juli 2015 … har afvist at give dispensation til forholdet.

Forsikringsselskabet har afvist forholdet og gjort gældende, at 'Dispensationsafslaget fra … Kommune er givet under forudsætning af, at de bærende vægge er ændret og ikke opfylder BRS 98. Man har fundet ud af, at en muligvis bærende skillevæg er udført i mursten i stedet for i betonelementer. Mig bekendt er det ikke fastslået, at skillevæggene er bærende (dette fremgår ikke af byggesagen), ligesom det heller ikke vides, hvorledes betondækket er udført.'

Forsikringstager gør gældende, at man ved en simpel visuel besigtigelse kan se, at den bærende væg er ændret fra det myndighedsgodkendte til en 108 mm teglstensvæg. Ifølge Forsikringstagers tekniske rådgiver … er der tale om ændringer af bærende vægge, herunder bagvægge.

For at bygningen kan lovliggøres kræves, at der udføres styrke og statiske beregninger og de steder, hvor det ikke er tilstrækkelig med en 108 mm teglvæg, skal der udføres tiltag, der gør, at styrke og stabiliteten igen efterlever gældende normer og krav til en bygning i tilsvarende alder og stand. Forsikringsselskabet har afvist at betale for udførelsen af styrke og statiske beregningen."

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"… Det er konstateret, at sælger har valgt at opføre indervægge og skillevægge i teglsten i stedet for de projekterede 100 mm betonelementer. Dette er ubestridt.

Klagers rådgiver har herefter bedt kommunen dispensere for, at de opførte vægge ikke overholder SBI 189 s. 55 i styrkemæssig henseende. Dette har kommunen naturligt nok afvist at dispensere for.

Problemet er imidlertid, at der ikke er foretaget nogen form for undersøgelser af husets inder- og skillevægge, med henblik på at fastslå, om de har tilstrækkelig styrke.

Der er tale om gængse og velafprøvede konstruktioner, som almindeligvis ikke vil kræve en nærmere eftervisning. Det er helt sædvanligt at opføre bærende vægge i mursten, og langt de fleste teglstens- og mørteltyper på markedet, opfylder rigeligt styrkekravene til at kunne fungere som bærende i et to-plans hus (kælder + stue).

Henset til, at der ikke er fundet revner, skævheder eller andet, som antyder, at murværkets bæreevne ikke skulle være tilstrækkelig, samt at det vil være den absolutte undtagelse, at en teglstensvæg ikke skulle have tilstrækkelig bæreevne, har selskabet fastholdt, at det må være klager, der skal sandsynliggøre, at der er et problem.

At kommunen har afvist at dispensere, er i sig selv helt uden betydning for sagen, da kommunen alene har forholdt sig til de oplysninger man har modtaget fra klagers rådgiver (tilsvarende ovenstående forhold vedrørende brandsikring)."

10. 88872

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "DBF henviser i svarskriftet til, at problemet/skaden skal bero på revner, skævheder eller andet, men at sådanne ikke er konstateret i dette tilfælde.
>
> DBF har desværre - på trods af gentagne uddybninger fra forsikringstagers side - misforstået problemstillingen.
>
> Problematikken vedrører ikke, hvorvidt der forefindes en direkte fysisk skade på bygningen, men derimod hvorvidt der tale om manglende lovlighed iht. opførsel og det ansøgte i byggetilladelsen. I forhold til de tegninger, som ligger til grund for byggetilladelsen, har sælger / tidligere ejer ændret i konstruktionerne uden at oplyse og eftervise dette over for myndighederne, hvilket gør det bærende system ulovligt, hvilket er noteret i dispensationsansøgningen.
>
> [Klagerne] har anmodet DBF om at dække omkostningerne til en statisk eftervisning af de faktisk udførte konstruktioner, da en sådan forhåbentlig kan udføres. En sådan statisk eftervisning ville lovliggøre forholdet, men DBF har afvist at dække en sådan omkostning, da der ikke kan konstateres revnedannelser m.v.
>
> Måtte den ændrede konstruktion ikke kunne eftervises statisk, mener [klagerne], at DBF vil være forpligtet til at afholde omkostningerne til en udbedring af konstruktionen i et omfang, så denne kan eftervises statisk.
>
> DBF refererer til, at det er gængse og afprøvede konstruktioner, der er anvendt i bygningen. Dette er dog IKKE tilfældet, da huset oprindeligt var tiltænkt opført i beton-bagvægge og betondæk, hvilket er gængse og afprøvede konstruktioner. Tegl og betondæk kan kun defineres som gængse og afprøvede, hvis SBI anvisningen, som der henvises til dispensationsansøgningen efterleves. Hvis denne ikke efterleves, skal man som rådgiver, bygherre eller udførende godtgøre vederlag, styrke, og bærende påvirkninger imellem betondæk og teglvægge.
>
> Denne ulovlighed ved huset er rejst overfor DBF, eftersom der i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. er dækning for netop ulovlige forhold, og eftersom myndighederne ikke har villet give dispensation for forholdet.
>
> Forholdet omfatter generelt forsikringsbetingelsernes § 3.1 og § 16.1, og det har ikke været muligt at opnå dispensation hos myndighederne."

Selskabet har i brev af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Klagers advokat lægger til grund, at ejendommen konstruktioner er ulovlige, fordi man har valgt at opføre de bærende vægge i teglsten fremfor i betonelementer, som angivet i byggeansøgningen.
>
> Denne forudsætning er ikke korrekt. Konstruktionerne bliver ikke ulovlige fordi de ikke er udført som i byggesansøgningen. Konstruktionerne er alene ulovlige, hvis de ikke er udført i overensstemmelse med den relevante byggelovgivning.

Klagers rådgiver har overfor kommunen tilkendegivet, at konstruktionerne ikke skulle være udført i overensstemmelse med SBI 189. Der er imidlertid ikke foretaget nogen nærmere undersøgelse af konstruktionerne, og klagers rådgiver har derfor intet belæg for at udtale sig om, hvorvidt SBI 189 er overholdt.

I det omfang der ønskes dækning for en ulovlig bygningsindretning, er det klager der må sandsynliggøre, at konstruktionerne ikke overholder den relevante bygningslovgivning.

Det er kun relevant at søge dispensation hos kommunen, såfremt det kan konstateres, at konstruktionerne er udført i strid med bygningslovgivningen."

Af mødenotat af 25/8 2015 udarbejdet af klagernes advokat og fremsendt til selskabet 31/8 2015 fremgår bl.a.:

"Kommunen har stillet krav om, at kravene skal eftervises, da tidl. bygherre har omprojekteret efter modtagelsen af byggetilladelsen uden at eftervise stabiliteten i det ny projekt. DBF kontakter … (elementleverandør) og tidligere ejer og indhenter oplysninger om den anvendte løsning. Herefter vurderes, hvilke styrke- og stabilitetsberegninger, der er nødvendige for at eftervise eller afvise om styrke- og stabilitetsforhold er tilstrækkelige, da tidligere ejer har omprojekteret ydervægge-bagmur fra beton til teglvægge. DBF afholder rådgiverhonorar på at eftervise overstående samt evt. detailprojektering, dog kan det være, at rådgiverydelse skal i udbud grundet størrelsen heraf. DBF vender tilbage, når det er afklaret om dækplaner fra … eller tidligere ejer kan være behjælpelig med at godtgøre for liggeretning, samt om vederlag og styrke på etage er fyldestgørende eller mangelfuld. Herefter vurderes, om yderligere beregninger skal udføres."

Af selskabets brev af 20/10 2015 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Dispensationsafslaget fra … Kommune er givet under forudsætning af, at de bærende vægge er ændret og ikke opfylder BRS 98. Man har fundet ud af, at en muligvis bærende skillevæg er udført i mursten i stedet for i betonelementer. Mig bekendt er det ikke fastslået, at skillevæggene er bærende (dette fremgår ikke af byggesagen), ligesom det heller ikke vides, hvorledes betondækket er udført.

Du skriver i dit notat af 25. august d.å., at det er aftalt, at DBF afholder udgifter til rådgiver i forbindelse med eftervisningen af skillevæggenes styrke og stabilitet. Dette er ikke korrekt. Vi talte om, at såfremt det lå klart, at skillevæggene var ulovlige i forhold til kravende i BRS 98, vil rimelige og nødvendige udgifter til rådgiver i forbindelse med det samlede projekt være dækket.

Dette ændre ikke ved, at det er vores kunder, der konkret skal (be-) vise, at skillevæggene/betondækket er udført ulovligt i henhold til BRS 98, hvilket på nuværende tidspunkt ikke vides, da etageadskillelsens/betondækkets udførelse ikke kendes. Som vi også talte om ved mødet, vil det formentlig være muligt at få klarhed over etageadskillelsens opbygning i forbindelse med at der skæres ud i gipslofterne.

Jeg har sendt en forespørgsel til [elementleverandør] om en mulig dækplan, som jeg afventer svar på."

Af kommunens brev af 10/7 2015 til klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

" **Afslag på meddelelse af dispensation**
…
Dispensationsansøgning punkt 3.
Der er konstateret ændret konstruktions principper er ændret i henhold til godkendte myndighedsgodkendelse som efterleder SBI 189 redegørelser for dimensionering.
Der søges en dispensation for at de registrerede konstruktioners ikke efterlever SBI 189 anvisning side 55 styrkemæssige forhold til bærende vægge
1. Ændret konstruktioner efterlever ikke SBI 189 anvisning i hen hold til statik jf. BRS98 kapitel 4.2.1 og 1.2.3
Se ændrede konstruktionsopbygning i nedestående hvor 100 mm betonelementer er udskiftet med 108 mm bærende teglvægge og en enkelt måske bærende skillevæg til 168 mm.

Ejendommen er byggesagsbehandlet efter ovennævnte BRS 98 - bygningsreglement for småhuse.
Selv om SBI ikke er et direkte lovkrav, er der ikke på anden vis redegjort for bæreevnen af de ændrede konstruktioner.

Bebyggelsen kan ikke lovliggøres uden dispensation fra nugældende bygningsreglement (med hensyntagen til ovennævnte BRS 98) eller en fysisk lovliggørelse, hvor bygningen bygges om.
…
Afgørelse
… Kommune har på baggrund af en konkret vurdering administrativt besluttet, at meddele afslag til dispensation vedr teknisk forhold iht. BRS98 og BR95 på … som ansøgt.

Afgørelsen er truffet med lovhjemmel i byggelovens § 22.

Baggrund for afgørelsen.
Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at byggetilladelsen er udstedt med b l a følgende vilkår: *Foretages der ændringer i byggeriet iht. Godkendte tegnings- og beskrivelsesmateriale, skal … Kommune underrettes og reviderede* tegninger fremsendes."

5. Nedhængte lofter

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er anmeldt den 23. oktober 2014 …

Baggrunden for anmeldelsen er, at nedhængte lofter er nedstroppet mere end lovligt. I myndighedsprojektet, som er baggrunden for byggetilladelsen, er det angivet, at et rum i kælderen skal anvendes til kontor til erhverv, hvorefter de nedhængte lofter skal opfylde krav til klasse b-s. 1, d0 (klasse A materiale).

… Kommune den 10. juli 2015 … har afvist at give dispensation til forholdet."

13. 88872

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "… Der er ingen steder i byggesagen oplysninger om, at der skulle være erhverv i beboelsesbygningen (bygning A). Der er alene søgt om opførelse af en 162 m2 hal til erhverv (bygn. B). Bygning B er en selvstændig bygning.
>
> Af byggeansøgningerne fremgår, at hele kælderen ønskes anvendt til beboelse. Det er korrekt, at et af rummene på tegningsmaterialet er benævnt kontor. Men ikke 'kontor til erhverv', som klagers advokat har anført i klagen.
>
> Klagers rådgiver har overfor kommunen stillet spørgsmål til lovligheden af det nedhængte loft, grundet kombinationen beboelse og erhverv. Kommunen har, ud fra oplysningen om anvendelse til erhverv, ikke ment, at forholdene er i overensstemmelse med gældende krav, og har derfor afvist at dispensere for forholdene.
>
> Selskabet har gjort såvel klagers rådgiver, som klagers advokat opmærksom på, at der ikke på noget tidspunkt er blevet ansøgt om at anvende noget af bygning A til erhverv. Dette har klagers rådgiver vist nok erkendt, men ikke desto mindre fastholdes det, at kommunen jo nu har kendt etageadskillelsen ulovlig!
>
> Klagers advokat har i klagen gengivet Dansk Boligforsikrings stilling til sagen, men forholdet syntes forsat at indgå som en del af klagen. Jeg må opfordre klagers advokat til klart at tilkendegive, hvorvidt man opretholder et krav om erstatning, og i givet fald, med hvilken begrundelse."

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er korrekt, at der har været tvivl om, hvilket regelsæt, der er anvendt i huset, eftersom der er en kombineret beboelse og erhverv på ejendommen. Derfor har forsikringstager rettet dette spørgsmål til myndighederne, som efterfølgende er vendt tilbage med, at der i dette tilfælde er tale om en kombination af begge regelsæt, og derfor vurderer, at lofter er ulovlige.
>
> Den ulovlige bygningsindretning er rejst overfor DBF, eftersom de i betingelsernes § 16.1. dækker netop ulovlige bygningsindretninger, til hvilke der ikke kan opnås dispensationsansøgning.
>
> Forholdet omfatter generelt forsikringsbetingelsernes § 3.1 og § 16.1, og det har ikke været muligt at opnå dispensation hos myndighederne."

Selskabet har i brev af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er ingen tvivl om hvilke regler der gælder for beboelsesbygningen (bygning A).
>
> Klagers advokats bemærkninger kan kun opfattes, som et bevidst forsøg på fordrejning af sagens faktum.
> I det omfang klagers advokat mener, at der er registeret erhvervsmæssig anvendelse af beboelsesbygningen (bygning A), må der fremlægges dokumentation herfor."

Af selskabets brev af 4/12 2014 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "De enkelte forhold blev gennemgået i forbindelse med mødet på adressen den 6. november d.å.
> …
> 7.2 Etageadskillelser mod 1. sal
> Nedhængte listelofter mod betondæk.
>
> BRS 98 (afsnit 4.3) stiller krav om, at etageadskillelse i almindelige enfamiliehuse skal kunne modstå gennembrænding og bevare bæreevnen i 30 minutter (BD 30). Kravet knytter sig alene til den primære konstruktion - i dette tilfælde det 200 mm betondæk, som etageadskillelsen udgøres af.
>
> At der er udført et nedhængt træloft i forbindelse med betondækket har ingen selvstændig betydning i forhold til brandkravet i BRS 98.
>
> Da etageadskillelsen opfylder brandkravet i BRS98 dækkes yderligere brandsikring af de nedhængte trælofter ikke."

Af mødenotat af 25/8 2015 udarbejdet af klagernes advokat og fremsendt til selskabet 31/8 2015 fremgår bl.a.:

> "Alle nedhængte lofter i kælderplan
> Nedsænkningen ulovlig, da den ikke opfylder daværende brandkrav vedrørende erhverv. DBF dækker skaden."

Af selskabets brev af 20/10 2015 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "Dispensationsafslaget fra … Kommune er givet under forudsætning af, at der er tale om et nedhængt loft under beton etage dæk mellem beboelse og erhverv.
>
> Ifølge byggesagen, BBR-meddelelse og tilstandsrapporten er kælderen en del af husets beboelse. På overtagelsestidspunktet bestod erhvervsdelen alene i bygning B, der ifølge byggesagen er opført som oplagshal. At et værelse ifølge plantegning er benævnt som kontor, gør det ikke til erhvervsdel.
>
> Jeg skal derfor fastholde, at den pågældende konstruktion er lovlig i forhold til BRS 98 pkt. 4.3 herunder 4.3.2 og 4.3.3, idet den bærende del at etageadskillelsen alene udgøres af betondækket."

Af dispensationsansøgning af 9/1 2015 fra klagernes rådgiver til kommunen fremgår bl.a.:

> "**Nedhængt loft i beboelses stue/kælderplan:**
>
> Der stilles spørgsmål til lovligheden i nedhængt loft under beton etage dæk grundet det er en kombination imellem beboelse og erhverv:

Begrundelse for at beboelsen er at kælder tillige er tiltænkt anvendelse til Erhverv i form af et kontor se markering på nedestående plan tegning (side 36 i modtaget byggetilladelses pdf fra Jer)

Vejledning fra BRS 98 kapitel 4.3.1
Klassifikationer eksistere side om side. Klassifikation af beklædninger er afhængig af de anvendte materialer, beklædningens tykkelse og montering, herunder om der er hulrum bag beklædningen eller ikke. Hvor der i de enkelte bestemmelser er krav om, at en bygningsdel i brandsituationen skal være adskillende, er dette eksempelvis angivet som bygningsdel klasse El 30. Hvis den pågældende bygningsdel også har en bærende funktion, skal der tilsvarende anvendes en bygningsdel klasse RBI 30. I SBI-anvisning 189 er der vist eksempler på, hvorledes de krævede bygningsdele kan udføres.

Vejledning fra BR95 kapitel 6.5.1
Indvendige overflader omfatter væg- og loftoverflader samt gulvbelægninger. Bestemmelsen omfatter også nedhængte lofter, lyddæmpende produkter, dekorationer, opslagstavler, elkabler, rørisolering og lignende overflader i væsentlige mængder.

1. Hvilke bygningsreglement skal efterleves?

2. Er det nedhængte loft lovligt eftersom BR95 siger maks. 40 mm nedhængt i træ og der på den anden side i BRs98 kun definere der kan være krav alt efter materiale valg

Konstateret opbygning af nedhængte lofter der skal lovliggøres:

Etageadskillelser mod 1. sal
Formodet 200 mm betondæk
Dampspærre
78 mm nedhængte lofter mod betondæk.
Nedhængte lofter er nedstroppet i træ forskalling fra etage betondækket og afsluttet med en gipsplade."

Af kommunens brev af 10/7 2015 til klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

"**<u>Afslag på meddelelse af dispensation</u>**
…
Nedhængt loft i beboelses stue/kælderplan:
Der stilles spørgsmål til lovligheden i nedhængt loft under beton etage dæk grundet det er en kombination imellem beboelse og erhverv:

Begrundelse for at beboelsen er at kælder tillige er tiltænkt anvendelse til Erhverv i form af et kontor se markering på nedestående plan tegning (side 36 i modtaget byggetilladelses pdf fra Jer)

Ud fra anvendelsen til erhverv mener vi ikke det ansøgte er i overensstemmelse med daværende krav til nedhængte lofter. Er loftet nedstroppet mere end 40 mm. Eller har det større hulrum end 1m3 skal loftet inklusive ophængningssystemet opfylde krav til klasse bs.1,d0 (kl. A materiale).

16. 88872

Afgørelse
… Kommune har på baggrund af en konkret vurdering, administrativt besluttet, at meddele afslag til dispensation vedr tekniske forhold iht. BRS98 og BR95 på … som ansøgt."

6. Manglende forankring af gavle

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er anmeldt den 23. oktober 2014 …

Forsikringsselskabet har anerkendt dækning af utilstrækkelig forankring af østvendte halvgavle.

Forsikringstager gør gældende, at der også skal ske dækning af utilstrækkelig forankring af vestvendte gavle."

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har ved møde på ejendommen d. 6. november 2014 fået forevist østgavlen på bygning A, og der blev i forbindelse med forhandlingen på stedet afsat kr. 6.000 til nogle mindre konstruktive ændringer. Dækningen fremgår af selskabets brev af 4. december 2014 … pkt. 1.2.

Der er ikke fra klagers side påvist nogen skader på husets gavle (hverken øst- eller vestvendt). Klager har ikke nærmere oplyst, hvad der skulle være problemet med husets vestvendte gavle. Det vides heller ikke, om klagen også vedrører den vestvendte gavl på bygning B.

Klager **opfordres** derfor til at konkretisere/begrunde kravet."

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"DBF var under en af flere besigtigelser oppe i tagrummet og har ved selvsyn set begge gavle, der mangler den fornødne forankring. Dette medførte, at de mundtligt gav accept på udførelsen af forankringen heraf. Der er uenighed mellem parterne om, hvordan forholdet skal prissættes.

Der er tale om et forhold med dækning, jfr. forsikringsbetingelsernes § 3.1."

Selskabet har i brev af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides, at klager skulle have forevist skader/manglende forankring af vestgavlen.

Der er på intet tidspunkt registeret skader på vestgavlen, hvorfor det må lægges til grund, at der ikke ved klagers overtagelse af ejendommen har været nærliggende risiko for skade.

Det bemærkes, at de to gavle er udført forskelligt. Klager opfordres til at redegøre for, hvori skaden på vestgavlen består."

Nævnets sekretariat har den 5/1 2017 bedt selskabet uddybe dets bemærkning om, at husets øst- og vestgavl er udført forskelligt. Selskabet har i brev af mail af 11/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Ovenfor fotos og tegninger som illustrerer huset øst- og vestgavl. Som det ses er gavlene ikke ens, idet østgavlen er opdelt i to (halve)spærfag mens vestgavlen er udført som en helt "normal gavl."

Klagerens advokat har til nævnet den 21/2 2017 fremsendt en redegørelse af 13/2 2017 fra klagernes rådgiver, der bl.a. har anført:

> "Det er korrekt at gavle er forskellige i opbygningen, men iht. afholdt møde med Dansk Boligforsikring gav de positivt til kende at selvom gavle var mindre accepterede de at de ligeledes skulle forankres. Jf. Stormskader på murede gavltrekanter Erfaringsblad (21) 01 10 13 skal mindre gavltrekanter ligeledes fastholdes…Skaden består i at gavle er ulovlige udført iht. gældende bygningsreglement, men troede ikke at så lille en del af denne sag ville være et punkt eftersom der på Vores fælles møde med DBF ikke mundtlig var et problem at alle gavle skulle sikres forankring på lovligvis selvom gavle var mindre i den ene ende."

Selskabet har i brev af 27/3 2017 til nævnet kommenteret dette.

Af selskabets brev af 4/12 2014 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "De enkelte forhold blev gennemgået i forbindelse med mødet på adressen den 6. november d.å.
>
> 1.1 Tagkonstruktioner
> Utilstrækkelig forankring af østvendte halvgavle. Montering af spærtræ og lægter ved østgavl (som aftalt ved mødet) dækkes.
>
> 1.2 Tagkonstruktioner
> Indmuret spærstænger. Afkortning af pålasket spærender mod østgavl dækkes (spærender er ikke indmuret). Der kan ikke ses skader på gesimskant som følge heraf.
>
> Erstatningen for forholdende 1.1 og 1.2 er opgjort til kr. 6.000,00 (1 mand i 11/2 dag) som aftalt ved mødet."

7. Vestvendt altan – Isolering under altandæk

Klagernes advokat har i klagen af 22/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet er anmeldt den 23. oktober 2014 …
>
> Der er enighed mellem parterne om, at forholdet er ulovligt, men der er uenighed om, hvorledes forholdet lovligt kan udbedres.
> … Kommune har den 4. maj 2015 givet afslag på dispensation for forholdet.
>
> Forsikringsselskabet har ikke villet anerkendte forholdet."

18. 88872

Selskabet har i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet blev også drøftet ved mødet på adressen d. 6. november 2014, og selskabet har accepteret at dække opsætning af isolering i overensstemmelse med løsningsforslag fra klagers rådgiver, …
>
> Det må bero på en fejl, når klagers advokat anfører, at selskabet ikke har villet anerkende forholdet."

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Undertegnede har ikke misforstået forholdet, eftersom DBF kun har anerkendt dele af forholdet og en del af den udbedring, som er påkrævet for at lovliggøre altandækket/klimaskærmen jfr. mail fra [rådgiver] af 30.11.2014. I denne mail fremgår det KLART og entydigt, at påhæftning af isoleringen IKKE anbefales og IKKE efterlever ALLE krav, der er til en klimaskærms funktion. Der anbefales i [rådgiver] notat, at der udføres en varmtagskonstruktion, som vil kunne efterleve alle krav til klimaskærmen.
>
> Forholdet omfatter generelt forsikringsbetingelsernes § 3.1 og § 16.1, og det har ikke været muligt at opnå dispensation hos myndighederne."

Selskabet har i brev af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er korrekt, at det forhold selskabet er dækket alene vedrører isoleringen af altandækket. Det er umiddelbart også kun dette forhold, der er blevet anmeldt.
>
> Klagers rådgiver har desuden meddelt kommunen at altandækket skulle være udført med utilstrækkelig hældning i strid med bygningsreglementets pkt. 4.5.1.
>
> Bygningsreglementet stiller ikke nærmere definerede krav til hældningen på et altandæk. Kravet er alene at regn og smeltevand på forsvarlig måde skal kunne løbe fra dækket (funktionskrav). Henset til, at altandækket er overdækket, og derfor kun i begrænset omfang vil blive udsat for regn/smeltevand, er det selskabets opfattelse, at konstruktionen opfylder bygningsreglementets funktionskrav jf. 4.5.1.
>
> At klagers rådgiver har oplyst kommunen at forholdet er ulovligt, og på det grundlag modtaget afslag på dispensation for den påståede ulovlighed, er ikke i sig selv dokumentation for ulovlighed."

Klagernes advokat har i brev af 1/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er i tidligere ankenævn blevet tilkendt at overfladen og zinkafdækning var ulovlige på altan. Dette er anerkendt af DBF. Efter, at der kom nye oplysninger vedrørende isolering under altan måtte alle punkter angående altanen sammenholdes, da konstruktionen, herunder bl.a. i forhold til energi, skal betragtes som en helhed og ikke i brudstykker som tidligere og efterfølgende behandlet af DBF.
> Derfor omhandler dispensationsansøgning til kommunen netop, at man vurderer hele klimaskærmen (altandæk) som en helhed, hvilket ikke er tilfældet, hvis man sammensætter brudstykker og dermed ikke risikovurderer på de forskellige konstruktionssammensætninger, og hvad de tilfører en samlet bygningsdel.

> Forhold vedrørende isolering under altandæk og underliggende lofter er anmeldt til DBF, hvilket tidligere er dokumenteret.
>
> Øvrige punkter mener klagerne er bevist i form af dispensationsansøgningerne."

Selskabet og klagernes advokat har i breve af 18/7 2016, 9/8 2016 og 27/9 2016 til nævnet udvekslet yderligere synspunkter, herunder om selskabets henvendelse til kommunen vedrørende altandækkets hældning.

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vedrørende den vestvendte altan fremsendes til orientering den seneste korrespondance med klagers advokat.
>
> Som det fremgår, har altandækket tidligere været anmeldt til Dansk Boligforsikring, og vi har ikke ved vores besigtigelser konstateret problemer med faldet på dækket. Vedhæftet fremsendes et billede fra en tidligere besigtigelse, hvor den nederste røde linje markerer vandret (flugt med murskiftet) og den øverste linje markerer flugten med oversiden af altandækket.
> I det omfang der nu skulle være forkert fald på dækket, må det betragtes som et nyt forhold, som selskabet har tilbudt at besigtige."

Klagerens advokat har i mail af 28/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "…at det fra Dansk Boligforsikring A/S fremlagte billede (vedhæftede) ikke er relevant for de anmeldelser, der er foretaget på dækket."

Af klagernes rådgivers lovliggørelsesforslag af 30/11 2014 fremgår bl.a.:

> "Formålet med denne opgave er at kortligge en lovliggørelse af u-værdien i eksisterende loftkonstruktion …
> …
> Der påklæbe/skrues efter producentens anvisning 80 mm Kingspan Kooltherm® K17 Isolerede 12,5 mm gipsplader, klasse 21 isolering, brandgodkendt til B-s1, d0 (klasse 1 beklædning)
> …
> **Konklusion:**
>
> Dette forslag omhandler kun overholdelse af u-værdi, lofthøjde & brand iht. BR98. Overflade på beton altandæk er ikke behandlet i dette forslag. Det anbefales at dette punkt ligeledes behandles eftersom den eksisterende konstruktion ikke er fugt sikret & dette kan medfører skader på sigt.
> Udfordringen I denne omvendte tagkonstruktion er at en overflade behandling af eksisterende betondæk som er vand & fugt afvisende vil udgøre en dampspærre på den forkerte side af isoleringen, hvilket IKKE anbefales grundet sommerkondens, fugt ophobninger mv. Hovedreglen er at i klimaskærm at dampspærre skal ligge 1/3 inde i isoleringen grundet dugpunkt & fugt.

Ovennævnte forslag kan kun anvendes til lovliggørelse af u-værdien, det overholder BR98 krav til u-værdi til klimaskærm, lofthøjde & brandkrav. vedr. placering af dampspærre efterleves dette IKKE i denne opbygning hvilket vil give store risikoer for skader på sigt iform af skimmelvækst, fugt mv.

Det anbefales i stedet at der anvendes en traditionel varmtag opbygning
Traditionel opbygning af varmtag med udgangspunkt i det konkrete situation:
Eksisterende betondæk (Hvis dette kan lade sig gøre), korrekt placering af membran(dampspærre) Isolering iht. BR10 samt dette afsluttes med pap inddækninger iht. TOR anvisninger.

På nuværende tidspunkt er det uklart om der er plads til overstående indbygning.
Overstående opbygning kræver, at der bliver udført et destruktivt indgreb for at kortligge indbygningshøjder i det eksisterende."

Af kommunens brev af 4/5 2015 til klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

"**Afslag på meddelelse af dispensation**.
…
Der søges en dispensation for at
1. Varmeisolering under altan/etageadskillelse opfylder ikke BRS 98 kapitel 5.6.1 0.25 U-værdi W/m2 K
2. Der er ikke etableret fugtsikring i henhold til BRS 98 kapitel 4.5.4
3. Dampspærre er ikke placeret i henhold til BRS 98 kapitel 4.5.4
4. Taget(altandækket) hældning opfylder ikke BRS kapitel 4.5.1
5. Taget(altandækket) hældning opfylder ikke 4.1.2 og 4.1.3

Ejendommen er byggesagsbehandlet efter ovennævnte BRS 98 - bygningsreglement for småhuse.
Bebyggelsen kan ikke lovliggøres uden dispensation fra nugældende bygningsreglement (med hensyntagen til ovennævnte BRS 98) eller en fysisk lovliggørelse, hvor bygningen bygges om."

Af kommunens mail af 9/8 2016 til selskabet angående hældningen på altandækket fremgår bl.a.:

"Jeg har kigget lidt nærmere på billede, konkret mener jeg også at bygningsreglementets krav kan anses for at være overholdt, idet der er tale om et overdækket areal. Der vil normalt ikke falde så meget vand hvis det regner…"

Af kommunens mail af 13/9 2016 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"… Kommune har tidligere meddelt afslag på, at dispensere fra bygningsreglementets krav om fald på konstruktioner. Dette afslag er fortsat gældende (det er heller ikke blevet påklaget inden for klagefristen).
Vi har ikke ført tilsyn, da det er et enfamiliehus, som ikke kræver ibrugtagningstilladelse. Det fører vi ikke fører tilsyn med i … Kommune. Derfor har vi heller ikke forholdt os konkret til om bygningsreglementet anses for, at være overholdt eller ej.
Da der er tvivl om, om taget rent faktisk opfylder kravene ud fra Bygningsreglementet, mener vi det er op til et uvildigt skøn, at afgøre om der kan stå vand på taget eller ej.

> Min mail af 09.08.2016 er en vurdering ud fra et billede og en ordlyd, og selv om jeg skriver at bygningsreglementets krav kan anses for opfyldt, tilsidesætter udtalelsen ikke en konkret måling/undersøgelse."

Det fremgår af nævnets kendelse i sag 84140, at selskabet den 29/5 2012 kulancemæssigt har tilbudt klagerne 4.000 kr. til behandling af betondækket med en gennemsigtig overfladebehandling med det formål at forhindre vandindtrængning. Nævnet fandt det ikke bevist, at revner i betonplade/altandæk i sig selv udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

8. Dækning af teknisk og juridisk bistand

Klagernes advokat har i brev af 21/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "DBF har erkendt at dække et rimeligt honorar til teknisk rådgivning i denne sag grundet kompleksiteten af opgaven.
>
> Derudover har der været enighed om at vurdere omkostningerne til juridisk bistand, når sagen var afsluttet.
>
> Den endelige opgørelse af honorarer kan ikke dags dato foretages på grund af sagens udvikling, og da sagen ikke er afsluttet.
>
> Inden sagens optagelse til endelig afgørelse i ankenævnet fremsender [rådgiver] og [advokat] en endelig opgørelse over honorar."

Klagernes advokat har ved brev af 4/1 2017 til nævnet fremsendt en endelige opgørelse af tidsbruget i sagen.

Selskabet har i brev af 12/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Advokatens tidsforbrug på sagen må som udgangspunkt være et anliggende mellem advokaten og hans klienter.
>
> Det bemærkes, at det registreringerne fremgår, at der bl.a. er brugt tid på udarbejdelse af stævning, skønstema, korrespondance med … (den bygningssagkyndige), hvorfor det må antages, at opgørelsen også vedrører advokatbistand i fm. afdækning af ansvar for hhv. sælger og den bygningssagkyndige.
>
> Der er selskabet bekendt ikke afholdt syn og skøn på ejendommen, og selskabet har heller ikke modtaget oplysninger om, at der er modtaget dækning fra anden side. I det omfang klager måtte have modtaget erstatning fra sælger, den bygningssagkyndige eller andre, skal oplysning herom naturligvis tilgå selskabet, jf. FAL § 22.
>
> Det er i øvrigt ikke selskabets opfattelse, at der i nærværende sag er grundlag for dækning af advokatudgifter."

22. 88872

Selskabet har i brev af 27/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Det kan oplyses, at det i forbindelse med møder på ejendommen, er aftalt, at klager skulle have dækket sine udgifter til teknisk bistand ([rådgiver]) vedrørende de forhold, som selskabet har meddelt dækning til.
>
> Desuden dækkes rådgiverens tidsforbrug i forbindelse med de møder, der er afholdt med selskabet.
>
> [Rådgiver] ville udarbejde en opgørelse. Denne er dog ikke modtaget. Det må antages, at man afventer Ankenævnets afgørelse i sagen.
>
> Selskabet har afvist at dække udgifter til teknisk rådgivning vedrørende de forhold/konstruktioner (teglstensmure, altandæk m.m.), hvor der hverken er konstateret skader eller ulovlige forhold, men hvor klagers rådgiver tilsyneladende af egen drift har valgt at indgive dispensationsansøgninger til kommunen."

Klagernes advokat har i brev af 21/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "For så vidt angår undertegnedes tidsforbrug i sagen, kan jeg desværre konstatere, at jeg ikke har fået tilstillet Ankenævnet en korrekt opgørelse af tidsforbruget i sagen.
>
> Jeg vedlægger derfor korrekt tidsopgørelse i sagen, hvoraf fremgår, at [advokatfirmaets] tidsforbrug i sagen udgør et samlet honorar på kr. 132.855,05, hvilket beløb skal tillægges moms. Herudover henvises til rådgiver … tidsforbrug på 80 timer kr. 750,00 ekskl. moms eller i alt kr. 60.000,00 ekskl. moms."

Af klagernes advokats brev af 21/4 2016 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Det er korrekt, at [klagerne] tidligere har haft en sag i ankenævnet (ref. 84140), som ikke er afsluttet på nuværende tidspunkt grundet flere omstændigheder, herunder at DBF har udvist manglende samarbejdsvillighed og ikke har villet erkende udbedringernes omfang og de indkomne tilbud på udbedring. Der er først efter længere proces indgået aftale om enkelte punkter, hvoraf der fortsat er flere, der mangler accept fra DBF, før udbedring kan igangsættes.
>
> De resterende skader fra den første ankenævnssag har været på standby, da parterne har haft aftalt, at der skulle udfærdiges et samlet udbudsmateriale, som kunne danne grundlag for et entydigt tilbudsgrundlag på alle resterende punkter samt nye anmeldte skader. Det har ikke været mulig at komme til enighed omkring de nye anmeldte skader og har derfor heller ikke været muligt at opnå enighed om at danne et entydigt tilbudsgrundlag, hvor alle følgeskader er indeholdt i tilbudsindhentning se f.eks. el-delen, hvor de tilbud, der prissættes, ikke indeholder samme punkter samt reetableringen efter lovliggørelsen mv.
>
> Da ejerskifteforsikringen udløb indenfor en kortere periode, kontaktede [klagerne] ultimo 2014 [rådgiver], som gennemgik bygningens lovlighed iht. opførselstidspunkter.
>
> Behovet for en gennemgang blev vurderet at være til stede, da [klagerne] måtte erkende, at de havde købt et hus i en meget lav bygningsmæssig kvalitet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1. 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

…

4.4

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…

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 overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2

El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

16.3

Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

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

24. 88872

1. Ulovligt el

Selskabet har anerkendt at dække ulovlige elinstallationer i henhold til en el-eftersynsrapport udarbejdet af klagernes elinstallatør, og selskabet har indhentet et kontroltilbud.

Nævnet finder, at det af selskabet indhentede overslag omfatter de samme arbejder som det af klagerne indhentede overslag, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har lagt det billigste overslag til grund for erstatningsopgørelsen. Nævnet bemærker, at selskabet er berettiget til ved opgørelse af erstatningen at lade skabet, som står foran eltavlen, fjerne og derved se bort fra udgifterne til at flytte eltavlen. Eltavlen var og er således lovlig uden det senere opsatte skab.

Nævnet bemærker, at selskabet i brev af 20/10 2015 har opgjort en erstatning for ekstraudgifter som følge af indgreb i bygningsdele i forbindelse med lovliggørelse, og nævnet har ikke grundlag for at kritisere denne del af erstatningsopgørelsen.

2. Ulovlige døre, vinduer og terrassedøre

Det fremgår af sagen, at der er tre oplukkelige vinduespartier med frit fald ud mod havesiden.

Nævnet finder, at klagerne har godtgjort, at vinduerne er ulovlige på grund af manglende værn, og at kommunen ikke vil dispensere fra forholdet eller acceptere en løsning med sikringsbeslag, fordi vinduespartierne er uden brystning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kommunen i mail af 24/8 2015 har oplyst, at "hvis der er fri fald fra vinduer, ville vi hvis det blev opdaget ved et færdigsyn, forlange en fransk altan eller tilsvarende værn som opfylder funktionen. Hvis vinduet ikke har funktion som redningsåbning har vi også godkendt et 'børnesikringsbeslag' afhængig af om der er brystning under vinduet eller ej".

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klagerne havde kendskab til, at vinduerne var ulovlige, før de overtog ejendommen.

Nævnet finder, at selskabet skal udbetale erstatning for opsætning af tre franske altaner.

3. Brandsikring mellem to bygninger

Det fremgår af sagen, at beboelsesbygningen er opført under fem meter fra erhvervsbygningen, og at den i henhold til BR-S 98 skal adskilles fra erhvervsbygningen med en konstruktioner mindst som BS-bygningsdel 60.

Selskabet har anerkendt at dække forholdet. Selskabets håndværker har haft kontakt til kommunen om den nærmere udformning af en brandkamserstatning mellem erhvervsbygningen og garagedelen, jf. kommunens mail af 12/3 2015, og kommunen har i mail af 11/3 2016 svaret, "at tilsendte billede dokumenterer en acceptabel brandmæssig adskillelse 'BD 60 til underkant tag', såfremt der ikke er gennembrydninger i muren (døre eller andet). Ved så små bygningsarealer er det ikke nødvendigt med brandkamserstatninger".

På baggrund af kommunens udtalelse kan nævnet ikke kritisere, at selskabet ikke foretager yderligere brandsikring.

4. Bærende vægge

Det fremgår af sagen, at huset er projekteret med bærende bagmure og skillevægge af 100 mm betonelementer, og at det i stedet er opført med 108 mm teglvægge og en enkelt måske bærende skillevæg på 168 mm. Klagerne har anført, at der er konstateret revner i køkken-indervægge samt ved overligger mod altanvæg i vestfacade.

Kommunen har i brev af 10/7 2015 givet afslag på meddelelse af dispensation med begrundelse, at "Selv om SBI ikke er et direkte lovkrav, er der ikke på anden vis redegjort for bæreevnen af de ændrede konstruktioner".

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at væggenes opbygning udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de revner, som klagerne beskriver, ikke i sig selv underbygger, at der er et problem med husets statik.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at teglvæggene udgør en ulovlig bygningsindretning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er en ulovlighed, at bygningen er opført med andre materialer end i byggetegningerne. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at SBI-anvisninger ikke er lovkrav, og at klagerne ikke har bevist, at teglvæggene ikke opfylder den krævede bæreevne.

Det forhold, at kommunen har meddelt afslag på klagernes dispensationsansøgning, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har underbygget dispensationsansøgningen med statiske beregninger, og at kommunen har afgjort sagen på det foreliggende grundlag

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at det på mødet den 25/8 2015 blev aftalt, at selskabet ville betale for beregninger til eftervisning af styrke- og stabilitetsforhold. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at referatet fra mødet ikke er godkendt af selskabet, og at selskabet i brev af 20/10 2015 til klagernes advokat har skrevet: "Vi talte om, at såfremt det lå klart, at skillevæggene var ulovlige i forhold til kravende i BRS 98, vil rimelige og nødvendige udgifter til rådgiver i forbindelse med det samlede projekt være dækket".

Såfremt klagerne får udført styrke- og stabilitetsberegninger, og disse viser forhold ved væggenes bæreevne, som kommunen ikke vil godkende, forudsætter nævnet, at selskabet refunderer klagerne deres udgift til beregningerne samt yder forsikringsdækning til at lovliggøre forholdet.

5. Nedhængte lofter

Klagerne har anført, at det i byggeansøgningen, som er baggrunden for byggetilladelsen, er angivet, at et rum i kælderen skal anvendes til kontor til erhverv. Kommunen har

ud fra anvendelsen til erhverv fundet, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med daværende (brand)krav til nedhængte lofter, og har meddelt afslag til dispensation i henhold til BR 95.

Selskabet har anført, at der er ingen steder i byggesagen er oplysninger om, at der skulle være erhverv i beboelsesbygningen (bygning A). Der er alene søgt om opførelse af en 162 m2 hal til erhverv (bygning B), der er en selvstændig bygning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af den offentlig tilgængelige byggesag fra 2004 lægger nævnet til grund, at der er givet byggetilladelse til opførelse af parcelhus, garage/udhus samt erhverv i form af oplagshal, og at der er indsendt to sæt byggetegninger, hvor det af foreløbige tegninger fremgår, at der er kontor i kælderen, mens det af de godkendte tegninger fremgår, at det er et depotrum.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at kælderen ved ejendommens opførelse tillige var tiltænkt erhverv og derfor skulle opføres i henhold til BR 95. Det forhold, at kommunen har afvist at give dispensation for kravene i BR 95, kan ikke føre til et andet resultat, idet kommunens afgørelse ses alene baseret på klagernes oplysning om kælderens tiltænkte anvendelse.

Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har godtgjort, at der er forhold ved de nedhængte lofter, som er ulovlige i henhold til BR-S 98, og som der i givet fald ikke kan dispenseres fra.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at det på mødet den 25/8 2015 blev aftalt, at selskabet dækkede de nedhængte lofter. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at referatet fra mødet ikke er godkendt af selskabet, og at selskabet tidligere ved brev af 4/12 2014 har afvist af dække forholdet.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afslag på forsikringsdækning vedrørende nedhængte lofter i kælderen.

6. Manglende forankring af gavle

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt at dække utilstrækkelig forankring af østvendte halvgavle. Klagerne har i klagen gjort gældende, at der også skal ske dækning af utilstrækkelig forankring af vestvendt gavl.

Selskabet har anført, at selskabet ved møde på ejendommen den 6/11 2014 fik forevist østgavlen på bygning A, og at klagerne ikke nærmere har oplyst, hvad der skulle være problemet med husets vestvendte gavl.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at der er skader eller ulovlige forhold ved den vestvendte gavl, eller at selskabet har lovet dækning for den vestvendte gavl. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets brev af 4/12 2014 alene omhandler de østvendte gavle, at klagerne ikke har påvist skader på den vestvendte gavl, og at byggetekniske erfaringsblade ikke er lovkrav.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at yde erstatning til forankring af den vestvendte gavl.

7. Vestvendt altan – Isolering under altandæk

Selskabet har givet tilsagn om dækning for lovliggørelse af isoleringen under altandækket. Selskabet har tidligere givet kulancemæssig dækning til en overfladebehandling af betondækket på altanen med det formål at forhindre vandindtrængning.

Klagernes rådgiver har den 30/11 2014 udarbejdet et forslag til lovliggørelse af isolering, der tager højde for overholdelse af u-værdi, lofthøjde og brand i henhold til BR98. Han har anbefalet, at punktet om overfladen på altandækket ligeledes behandles, idet

en overfladebehandling af betondækket, som er vand- og fugtafvisende vil udgøre en dampspærre på den forkerte side af isoleringen, hvilket ikke anbefales grundet fugtophobninger.

Klagerne har den 9/1 2015 ansøgt om dispensation for flere ulovlige forhold vedrørende altandækket, etageadskillelsen og loftet, herunder, at altandækkets hældning ikke opfylder kravene i BR-S 98. Kommunen har den 4/5 2015 afslået at meddele dispensation.

Klagerne har anført, at alle punkter angående altanen skal betragtes som en helhed og ikke i brudstykker som tidligere og efterfølgende behandlet af selskabet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er ulovlige forhold ved altandækket, etageadskillelsen og loftet udover den ulovlige isolering, som selskabet har anerkendt at udbedre. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke i dispensationsansøgningen har fremlagt dokumentation for tilstedeværelsen af ulovlighederne, og at kommunen har oplyst, at den ikke har forholdt sig konkret til, om bygningsreglementet anses for at være overholdt eller ej.

Nævnet finder med baggrund i klagernes rådgivers forbehold i notat af 30/11 2014, at det er antageliggjort, at selskabets tilsagn om dækning af en overfladebehandling af altanen og en isolering af loftet under altanen kan skabe fugtproblemer i konstruktionen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen for at tage stilling til en fugtteknisk forsvarlig løsning. Nævnet finder endvidere, at det påhviler selskabet at bekoste en sådan undersøgelse ved en byggesagkyndig, som parterne udpeger i fællesskab.

8. Dækning af teknisk og juridisk bistand

Selskabet har anerkendt at dække klagernes udgifter til teknisk bistand vedrørende de forhold, som selskabet har meddelt dækning til, og at dække rådgiverens tidsforbrug i forbindelse med de møder, der er afholdt med selskabet. Klagernes rådgiver har oplyst, at hans samlede tidsforbrug med sagen har været på 80 timer á 750 kr. eksklusiv moms, i alt 60.000 kr. eksklusiv moms.

30. 88872

Efter en gennemgang af sagen og på baggrund af de dækningsberettigende forhold finder nævnet, at selskabet skal dække klagernes udgifter til teknisk bistand med 30.000 kr. eksklusiv moms.

Selskabet har afvist at dække juridisk bistand.

Det fremgår af sagen, at klagerne henvendte sig til advokaten, som blandt andet undersøgte, om der kunne rejses krav mod den bygningssagkyndige og sælgeren af ejendommen. Den 23/10 2014 anmeldte advokaten på vegne af klagerne nye forhold til ejerskifteforsikringen, og der blev afholdt møder med selskabet, som anerkendte dækning for nogle af kravene og afviste andre. Advokaten indgav klage til Ankenævnet for Forsikring for nogle af de krav, som selskabet afviste at dække.

Det følger af nævnets vedtægter § 23, stk. 3, at hver part efter sagens indbringelse for nævnet bærer egne sagsomkostninger. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte klagernes advokatomkostninger efter dette tidspunkt.

Hvad angår advokatomkostninger i perioden inden nævnsbehandlingen, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved selskabets sagsbehandling, som har medført, at advokatbistand har været rimelig og nødvendig og kan kræves dækket i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne havde valgt at lade sig repræsentere ved advokat, inden de nye forhold blev anmeldt, og at selskabet har behandlet og ydet dækning for en del af forholdene. Nævnet har endvidere lagt vægt på udfaldet af klagen til nævnet.

31. 88872

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække udgifterne til at opsætte tre franske altaner i stuen og at dække klagernes udgifter til rådgiver med 30.000 kr. eksklusiv moms. En kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Selskabet skal endvidere genoptage sagsbehandlingen, hvad angår fugtsikring af altandækket og isolering af loftet under altandækket, og bekoste en undersøgelse af en fugtteknisk forsvarlig løsning ved en byggesagkyndig, som udpeges af klagerne og selskabet i fællesskab.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels