

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 100901:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 18/12 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Parterne

På vegne af min klient, [klageren] (herefter '*forsikringstageren*'), skal jeg hermed indgive klage til Ankenævnet for Forsikring over Domus Forsikring A/S uhensigtsmæssige og utilstrækkelige udbedringsforslag i sagen vedrørende udbedring af skade på ejendommen beliggende ...

Det bemærkes, at forsikringstager ved påkravsskrivelse af 13/10 2023 har informeret Domus Forsikring om ovennævnte forhold. Ved e-mail af 1/11 2023 har Domus Forsikring kvitteret for modtagelsen af henvendelsen. Påkravsskrivelse til Domus Forsikring vedlægges som **Bilag 1**. Kvittering på Domus Forsikrings modtagelse af påkravsskrivelse vedlægges som **Bilag 2**. Domus Forsikring har først ved email af 15/12 2023 svaret på påkravsskrivelsen. Heri fastholder Domus Forsikring deres

udbedringsforslag samt afviser at dække ejendommens værdiforringelse efter udførelse af deres forslåede udbedringsmetode. Afvisningen fra Domus Forsikring vedlægges som **Bilag 3**. Forsikringstager indleverer derfor nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring.

1.1 Tvisten

Problemet har eksisteret siden december 2020 og drejer sig om kondensering af de to nedløbsrør, der dræner vand fra tagfladen, som er et fladt såkaldt '*built-up tag*'. Disse to nedløbsrør dækker en tagflade på omkring 250 kvm og går gennem skillevægge, og der er kun en tynd pudsbelægning på rørene i væggen. Nedløbsrørene strækker sig over 2 etager og er hver omkring 7 meter lange. Rørene berører i alt 8 rum.

Det bemærkes, at Domus Forsikring allerede har anerkendt skaden, og problemstillingen i sagen vedrører således det foreliggende udbedringsforslag, der indebærer udskiftning af nedløbsrørene, isolering af dem og opførelse af kasser omkring dem. Dette vil gøre nedløbsrørene synlige i alle de 8 rum, de berører, og medføre en værdiforringelse af forsikringstagers ejendom på kr. 500.000,00, jf. nedenfor.

Det gøres gældende, at Domus Forsikring forslag om udbedringsmetode er uhensigtsmæssig og utilstrækkelig. Herunder gøres det gældende, at Domus Forsikring skal tilpligtes at fremkomme med et hensigtsmæssigt og tilstrækkeligt udbedringsforslag, der ikke medfører værdiforringelse af forsikringstagers ejendom.

Der er desuden en betydelig formodning om, at den af Domus Forsikring foreslåede udbedringsmetode ikke løser udfordringen med kondenseringen tilfredsstillende, hvilket uddybes nedenfor.

2. Hændelsesforløbet

Som tidligere nævnt, blev problemet konstateret allerede i december 2020. Skaden blev dengang anmeldt til Frida Forsikring, som indledningsvist nægtede at meddele dækningstilsagn. Afvisning skete under henvisning til, at byggemetoden var almindelig for den tid, hvor huset blev opført, og at konstruktionen var uændret siden da. Det blev dog påpeget af forsikringstageren, at sælgeren havde ændret konstruktionen og forsøgt at sikre mod kondenseringen af de to nedløbsrør i 2016.

I januar 2022 besluttede Frida Forsikring derfor at dække en løsning, der involverede strømpeforing af de to nedløbsrør, hvorfra der opstod kondensering.

Det skal bemærkes, at forsikringstageren på det tidspunkt advarede Frida Forsikring om den valgte metode til udbedring og informerede dem om, at flere håndværkere havde oplyst, at strømpeforingen sandsynligvis ikke ville være tilstrækkelig til at løse problemet. Frida Forsikring fastholdt imidlertid løsningen og meddelte, at Frida Forsikring ville genåbne sagen og forsøge at løse problemet igen uden at opkræve en yderligere selvrisko.

Strømpeforingen blev udført og afsluttet om sommeren 2022. Desværre viste det sig – som varslet af forsikringstager – at denne løsning ikke var tilstrækkelig, og i december 2022 blev der igen observeret betydelig kondensering fra de to nedløbsrør.

Forsikringstager anmeldte derefter skaden på ny og forsøgte gentagne gange at kontakte Frida Forsikring via telefon og e-mail. Efter det oplyste modtog forsikringstager dog ingen respons på disse henvendelser.

Efter at have modtaget vejledning fra Forsikringsankenævnet, tilskrev forsikringstager den 24/8 2023 Frida Forsikrings Kvalitetsafdeling. Dette resulterede i, at Frida Forsikring accepterede at genbesigtige skaden, hvilken besigtigelse blev gennemført den 31/8 2023 med deltagelse af en taksator og to håndværkere. På dette tidspunkt blev forsikringstager lovet en tilbagemelding inden for to uger efter mødet, men der kom igen ingen respons fra Frida Forsikring, indtil der blev indgivet en ny klage.

I den mellemliggende periode gik Frida Forsikring konkurs, hvilket førte til, at sagsbehandlingen blev overført til Domus Forsikring.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100901

Domus Forsikring vendte tilbage til forsikringstager med et forslag om at udskifte nedløbsrørene, isolere dem og bygge kasser omkring dem, hvilket ville gøre dem synlige i alle de 8 rum, de berører.

Domus Forsikring **opfordres (1)** til at tilkendegive, om ovenstående hændelsesforløb anerkendes, idet Domus Forsikring alternativt **opfodres (2)** til at dokumentere hændelsesforløbet.

---o0o---

Forsikringstager har præsenteret udbedringsmetoden for en lokal ejendomsmægler, der for nylig har solgt nabohuset. Ejendomsmægleren vurderer som nævnt ovenfor, at udbedringsmetoden vil resultere i et værditab på kr. 500.000,00 for ejendommen. Som **Bilag 4** vedlægges salgsbudget af den 29/9 2023 og som **Bilag 5** vedlægges e-mail fra Ejendomsmægler ..., der bekræfter værditabet.

Domus Forsikring blev meddelt, at udbedringsmetoden kun kunne accepteres under følgende betingelser:

- Domus Forsikring betaler erstatningsopgørelsen på kr. 99.625,00 uden at afregne selvrisiko, da den allerede er blevet betalt én gang for denne skade, ligesom dette også allerede er accepteret af Frida Forsikring.
- Domus Forsikring dækker værdiforringelsen på huset på kr. 500.000,00 ved kontant overførsel.
- Domus Forsikring inkluderer dækning for de omkostninger forbundet med at rydde op inden håndværkerens arbejde og på at rengøre efter arbejdet, hvilket ikke er inkluderet i det aktuelle tilbud om udbedring.

---o0o---

Samtidig blev Domus Forsikring informeret om, at denne løsning ikke er uden risiko for, at kondenseringen fortsat vil være et problem.

Dette skyldes, at kun det lodrette nedløbsrør til kældergulvets overkant vil blive udskiftet, mens afstanden mellem overkanten af kældergulvet og det vandrette rør, hvorfra faldstammerne er tilsluttet, ikke vil blive isoleret. Med andre ord vil der være en del af det lodrette rør, der ikke bliver isoleret. På baggrund af den nuværende påvirkning af kondensering er der en berettiget bekymring for, at kondensering stadig kan sprede sig til kældergulvet og væggene fra det ikke-isolerede område.

Domus Forsikring blev tilmed informeret om, at som en yderligere betingelse for at acceptere udbedringsmetoden bør erstatningen inkludere hele det lodrette rør, herunder stykket under kældergulvet.

---o0o---

Domus Forsikring blev tilmed informeret om, at den nuværende kondensering har medført følgeskader, som kræver følgende arbejder:

- Afslibning af sildebensparket i køkken-alrummet og påføring af ny overfladebehandling.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100901

- Anslået til kr. 25.000,00.
- Installation af et nyt microcementgulv i gangen af stueetagen.
 - Anslået til kr. 20.000,00.
- Udbedring af skader på flere vægge i kælderen, der er angrebet af skimmelsvamp, samt områder, hvor puds buler ud, og der er tilstedeværelse af salpeterudtræk. Dette kræver fjernelse af puds, rengøring for skimmelsvamp, pudsning og maling.
 - Anslået til kr. 30.000,00.

Det skal bemærkes, at omkostningsestimerne alene var skønnet af forsikringstager. Domus Forsikring blev bedt om at bekræfte, at dækningstilsagnet naturligvis også inkluderer følgeskaderne, idet forsikringstager skal stilles som om skaden ikke var indtruffet.

---o0o---

Det skal bemærkes, at forsikringstager har rettet henvendelse til forskellige håndværkere om alternative udbedringsforslag. Blandt disse var der enighed om, at den bedste løsning ville være at kile taget op og lave nedløb i udhæng. Denne løsning blev fremlagt for Domus Forsikring, som afviste udbedringsforslaget. [Tømrerfirma 1] har som alternativ til den af Domus Forsikring fremviste udbedringsmetode fremvist netop den løsning, hvor taget hæves (kiles op), og afløbene føres ud i udhæng og tilsluttes kloaksystemet via nedløbsrør i udhænget. Herved vil regnvandet ikke længere skulle igennem nedløbsrørene, der går tværs ned gennem huset, men vil derimod blive ledt ud udvendigt på huset. Herved vil der ikke længere være kondensering fra nedløbsrørene inde i huset. [tømrerfirma 1] har fremsendt overslag på denne løsning på kr. 170.396,88 inklusive moms. Overslaget vedlægges som **Bilag 6**. Omkostningerne hertil er naturligvis højere end kr. 99.625,00, men vil ikke medføre værdiforringelse af forsikringstagers ejendom. Derudover er der tale om en håndværksmæssig korrekt løsning, hvorimod løsningen fremvist af Domus Forsikring ikke kan garanteres at afhjælpe, da der stadig vil være dele af rørene, der ikke er isoleret (de dele under kældergulvet).

3. Afsluttende bemærkninger

Opsummerende gøres det gældende, at Domus Forsikring forslag til udbedringsmetode er uhenigtsmæssig, da den medfører en betydelig værdiforringelse af forsikringstagers ejendom.

Herunder gøres det gældende, at Domus Forsikring bør tilpligtes at dække en hensigtsmæssig og tilstrækkelig udbedringsmetode, der ikke forringer værdien af forsikringstagers ejendom. Forsikringstager har fremvist et bud på en hensigtsmæssig og tilstrækkelig udbedringsmetode. Det bemærkes, at denne løsning omkostningsmæssigt er højere end den af Domus Forsikring fremviste metode, men forsikringstagers udbedringsforslag vil ikke medføre værdiforringelse af forsikringstagers ejendom."

Selskabets advokat har den 8/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet for Forsikring

5.

100901

"Det forhold, at undertegnede på vegne af Domus Forsikring A/S ikke måtte omtale alle forhold, som er omtalt af forsikringstagerne i disses klage af 18. december 2023, indebærer ikke, at Domus Forsikring A/S akkviescerer ved det af forsikringstagerne anførte.

i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag (dispositionsdato) den 15. juni 2020 overtog forsikringstagerne den faste ejendom beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen fik forsikringstagerne udleveret tilstandsrapport af 10. marts 2020, der fremlægges som sagens **bilag B**, og hvoraf bl.a. fremgår, at den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1969.

Forsikringstagerne tegnede i forbindelse med købet af ejendommen ejerskifteforsikring med basisdækning hos indklagede, Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag C**.

I anledning af skadesagen har indklagede ved taksator foretaget besigtigelse, og dennes besigtigelsesnotater fra besigtigelse den 7. januar 2021 fremlægges som sagens **bilag D**.

Taksator foretog endvidere besigtigelse den 30. juni 2021 og meddelte ved mail af 8. juli 2021 sin vurdering af sagen.

Mailen af 8. juli 2021 fremlægges som sagens **bilag E**, og heraf fremgår bl.a. følgende:

'Jeres hus er opført i 1969, med 2 indvendige tagnedløb af støbejern, indmuret i indvendige skillevægge. Huset er gennemrenoveret i 2016, hvor der bl.a. er etableret nyt indvendigt tagnedløbsrør i stål, i eksisterende støbejerns faldstammer.

...

Ved besigtigelse af tagnedløb fra taget, ses oprindeligt tagnedløb foret med ø75 mm rør, som skulle modvirke kondensdannelse inde i boligen.'

Forholdet blev anerkendt som dækningsberettiget, og ved mail af 28. januar 2022, der fremlægges som sagens **bilag F**, foretoges taksering på baggrund af tilbud indhentet fra [kloakfirma].

Af takseringen fremgår følgende:

'Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din skade fra [kloakfirma]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud	14.576,-	[beløb inkl. moms]
Afsat til indvendige følgeskader	8.000,-	
Afskrivning jf. vilkår tabel , xx år	Erstattes med 100%	22.576,-
Selvrisiko		-5.000,-
I alt		17.576,-

I konsekvens af at den første udbedring ikke viste sig at løse det dækningsberettigede forhold tilfredsstillende, har Domus Forsikring anerkendt behov for yderligere afhjælpningstiltag og indhentet tilbud herpå fra [tømrerfirma 2], hvilket tilbud af 9. september 2023 fremlægges som sagens **bilag G**. I anledning af forsikringstagernes klage over erstatningsopgørelsen er denne besvaret bl.a. ved mail af 15. december 2023, der fremlægges som **bilag H**.

ii) Metoden til udbedring

[Tømrerfirma 2] er den 9. september 2023, som det fremgår af sagens bilag G, fremkommet med tilbud på metode til udbedring.

Anerkendt firma ([tømrerfirma 2]) har vurderet, at det i tilbuddet omfattede arbejde er en håndværksmæssig korrekt metode til udbedring.

Som Domus Forsikring A/S forstår klagen, bestrider forsikringstagerne ej heller, at den i tilbuddet af 9. september 2023 anførte udbedringsmetode er en håndværksmæssig korrekt metode til at foretage udbedring således at forstå, at tilbuddet af 9. september 2023 indebærer en udbedring af det dækningsberettigede forhold.

Gennemførelse af en afhjælpning i overensstemmelse med tilbuddet fremlagt som sagens bilag G løser det dækningsberettigede forhold vedrørende kondensering fra de to nedløbsrør og er efter Domus Forsikring A/S' opfattelse i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, hvor det af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag C, punkt 7, fremgår:

'Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.'

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.'

Domus Forsikring A/S anerkender, at gennemførelse af nævnte udbedringsmetode indebærer en vis mindre ændring af ejendommen indvendigt i forhold til, hvordan den tog sig ud forud for skaden, men Domus Forsikring er ikke enig med forsikringstagerne i omfanget heraf.

Taksator ..., som Domus Forsikring A/S har konsulteret, oplyser således følgende:

'FT oplyser at forholdet vil berøre 8 rum. I kælder vil det berøre 2 steder i gang, et sted i vaskerum ikke godkendt til beboelse og 1 sted i værelse hvor der står skabe foran, ikke synlig. I stueetage vil det berøre på hver side af et vægstykke mod køkken og spisestue og i gang og i værelse hvor der i forvejen står et skab, ikke synlig.'

Hvor forholdet er synlig i spisestue, køkken og gang, kan isoleringskasse erstattes med forsatsvæg i hele væggens længde og højde hvorved forholdet bliver helt usynligt.'

Ovennævnte går efter indklagedes opfattelse ikke ud over, hvad man som forsikringstager må tåle.

Indklagede henviser i den forbindelse AK99.932, der fremlægges som sagens **bilag I**, og hvor Ankenævnet for Forsikring udtalte følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at en lettere trækonstruktion vil opfylde samme funktion som stabiliserende etageadskillelse, som det eksisterende betondæk gjorde, og fortsat gi-

ve mulighed for inspektion af taget indefra og lettere opbevaring i loftsrummet. Nævnet finder herefter, at en ændring i form af en let trækonstruktion ikke overstiger, hvad klageren må tåle, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har udbetalt erstatning i overensstemmelse med skønsmandens opgørelse af udbedringsudgifterne til at udskifte betondækket med en let trækonstruktion nedhængt fra gitterspærene.'

Indklagede henviser endvidere til AK93.281, der fremlægges som sagens **bilag J**, og hvor Ankenævnet for Forsikring side 9 og 10 anførte følgende:

'Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at kritisere den udbedringsmetode, som selskabet har anvist vedrørende revnerne i klinkegulvet. Efter nævnets opfattelse ligger løsningen kosmetisk inden for, hvad klageren må tåle, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.6.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sommerhuset på overtagelsestidspunktet var 48 år gammelt, at tilbygningen med skaderne var 39 år gammel, og at yderligere sætninger af betydning efter alt at dømme ikke kan forventes.'

Nævnet har også lagt vægt på, at udbedringsmetoden som selskabet har anvist – hvor klinkerne i området omkring sætningsrevnerne udskiftes og lægges om, så de ikke er i forband ved revnerne, og der ilægges dilatationsfuge – bevirker, at klinkegulvet kan tåle mindre bevægelser i terrændækket og fundamentet, uden at der opstår nye revner.'

Nævnet har desuden lagt vægt på, at den foreslåede udbedringsmetode efterlader en lige synlig dilatationsfuge, og at det kun er i selve dilatationsfugen, at klinkerne ikke vil være i forband.'

Indklagede henviser endvidere til AK97.611, der fremlægges som sagens **bilag K**, og hvor Ankenævnet for Forsikring side 35 udtalte følgende:

'På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anviste udbedring – hvor en del af murværket udskiftes – vil resultere i en sådan forringelse af helhedsindtrykket, at dette overstiger, hvad klageren må tåle. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbedre alt murværk.'

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.'

De foretagne ændringer indvendigt er efter indklagedes opfattelse rent kosmetiske og ændrer ikke helhedsindtrykket på ejendommen indvendigt og indebærer således efter indklagedes opfattelse ikke en sådan ændring, at dette overstiger, hvad forsikringstagerne må tåle.

iii) Værdiforringelse?

Forsikringstagerne gør gældende, at den i sagens bilag G anførte metode til udbedring indebærer en væsentlig værdiforringelse af ejendommen.

Heri er indklagede ikke enig.

For det første bemærkes, at de forudsætninger, der ligger til grund for udtalelsen fra ejendomsmægler, som er gengivet i sagens bilag 5, er ukendte, men det formodes, at udtalelsen fra ejendomsmægler er baseret på forsikringstagernes opfattelse af at udbedringsmetoden vil indebære, at nedløbsrørene er synlige i alle de 8 rum, de berører.

Heri er indklagede ikke enig, som det fremgår af forudgående afsnit, idet indklagede har konsulteret taksator ..., der har oplyst følgende:

'FT oplyser at forholdet vil berøre 8 rum. I kælder vil det berøre 2 steder i gang, et sted i vaskerum ikke godkendt til beboelse og 1 sted i værelse hvor der står skabe foran, ikke synlig. I stueetage vil det berøre på hver side af et vægstykke mod køkken og spisestue og i gang og i værelse hvor der i forvejen står et skab, ikke synlig.

Hvor forholdet er synlig i spisestue, køkken og gang, kan isoleringskasse erstattes med forsatsvæg i hele væggens længde og højde hvorved forholdet bliver helt usynligt.'

De forudsætninger, som er lagt til grund af ejendomsmægler for vurderingen, er således efter Domus Forsikring A/S' opfattelse ikke korrekte, idet der alene er tale om kosmetiske, visuelle ændringer i forhold til, hvorledes ejendommen tager sig ud d.d. indvendigt de pågældende steder.

Allerede som følge heraf bestrides det, at sagens bilag 5 kan tillægges bevismæssig værdi.

Dernæst bemærkes, at det er fast antaget, at en ejerskifteforsikring som den klare hovedregel ikke dækker egentlige værditab, hvilket også kom til udtryk i AK97.611 fremlagt som sagens bilag K, hvor Ankenævnet for Forsikring udtalte følgende:

'Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.'

iv) Selvrisiko

Indklagede undrer sig over, at forsikringstagerne bringer spørgsmålet om selvrisiko i spil i klagesagen.

Indklagede har tidligere erkendt, at der ikke skal beregnes selvrisiko igen, og dermed beregnes selvrisiko 2 gange.

Der henvises til mailen af 15. december 2023 fremlagt som sagens bilag H, og hvori Domus Forsikring A/S meddeler:

'Forsikringen dækker den direkte skade.

Vi har ikke modtaget dokumentation for følgeskade, som anslået koster henholdsvis 25.000 kr., 20.000 kr. og 30.000 kr. at udbedre.'

v) Oprydning

Det fremgår udtrykkeligt af tilbuddet fremlagt som sagens bilag G, at der er almindelig oprydning med i håndværkerens tilbud, hvilket i øvrigt er at betragte som en naturlig og accessorisk biydelse.

Det bestrides således, at forsikringstagerne har ført bevis for at have yderligere krav på erstatning.

vi) Følgeskader

Som det fremgår af sagens bilag H, meddelte indklagede ved mail af 15. december 2023 følgende: *'Forsikringen dækker den direkte skade.*

Vi har ikke modtaget dokumentation for følgeskade, som anslået koster henholdsvis 25.000 kr., 20.000 kr. og 30.000 kr. at udbedre.'

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstagerne at dokumentere, at der er følgeskader i anledning af den dækningsberettigede skade samt udgifterne til sådanne følgeskader.

Indklagede bemærker for god ordens skyld, at forsikringstagerne tidligere har modtaget et beløb stort kr. 8.000 til dækning af indvendige følgeskader.

Indklagede henviser til takseringen som meddelt i mail af 28. januar 2022 fremlagt som sagens bilag F.

Dokumenterer forsikringstagerne imidlertid, at der i anledning af det dækningsberettigede forhold er følgeskader for beløb større end det, som der tidligere er givet dækningstilsagn til, vil indklagede naturligvis tage denne del af sagen op til fornyet overvejelse.

Sådan dokumentation er dog d.d. ikke fremlagt.

ooo000ooo

Med henvisning til ovennævnte gøres det således gældende, at forsikringstagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at forsikringstagerne har krav på yderligere erstatning ud over den, som tidligere er udbetalt og nu opgjort på baggrund af tilbuddet fremlagt som sagens bilag G."

Klagerens advokat har i brev af 27/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad udbedringsmetoden.

Selskabet har i Selskabets svar af den 8. februar 2024 anført, at:

'Som Domus Forsikring A/S forstår klagen, bestrider forsikringstagerne ej heller, at den i tilbuddet af 9. september 2023 anførte udbedringsmetode er en håndværksmæssig korrekt metode til at foretage udbedring således at forstå, at tilbuddet af 9. september 2023 indebærer en udbedring af det dækningsberettigede forhold.'

Dette er ikke korrekt. Klager har derimod netop anført, at den af selskabet anførte løsning ikke kan

garanteres at afhjælpe det mangelfulde forhold, da der stadig vil være dele af rørene, der ikke er isoleret (de dele under kældergulvet).

Det er derfor ikke korrekt, som anført af selskabet, at:

'Gennemførelse af en afhjælpning i overensstemmelse med tilbuddet fremlagt som sagens bilag G løser det dækningsberettigede forhold vedrørende kondensering fra de to nedløbsrør (...),'

Det bestrides endvidere af klager, at der er tale om udbedringsmetode, '*der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.*' Her henvises igen til, at klager har været i dialog med forskellige håndværkere, som alle har henvist til den samme udbedringsmetode (den af klager anviste metode), som det bedste og mest hensigtsmæssige løsningsforslag. Det fastholdes i øvrigt, at rørkassen kommer til at gå igennem 8 rum, hvoraf kun et af rummene ikke er beboelse (vaskerum). Det bemærkes, at plantegningen i Bilag D er fra ansøgningen om byggetilladelse i forbindelse med renoveringen, og den er ikke korrekt længere.

Det er nu alene vaskerum, badeværelse og the køkken i kælderen, der ikke er beboelse. Hertil bemærkes, at der ikke længere er skab op ad skaderamt væg, da der var omfattende skimmelan greb bagved skabet.

Klager bestrider ligeledes, der alene er tale om 'mindre' ændringer af ejendommen og som anført i selskabets svar af den 8. februar, at:

'De foretagne ændringer indvendigt er efter indklagedes omfattelse rent kosmetiske og ændrer ikke

helhedsindtrykket på ejendommen indvendigt og indebærer således efter indklagedes opfattelse ikke en sådan ændring, at dette overstiger, hvad forsikringstagerne må tåle.'

Klager stiller sig undrende overfor, hvordan det ikke kan påvirke helhedsindtrykket, når et nyistandsat hus får påført 8 isoleringskasser, der alle bortset fra én opsættes i beboelsesrum. Betydningen for helhedsindtrykket bestyrkes blot af ejendomsmæglerens vurdering af ejendommens værditab, jf. Bilag 5.

---o0o---

Selskabet har i sit svar af den 8. februar anført, at:

'Hvor forholdet er synlig i spisestue, køkken og gang, kan isoleringskasse erstattes med forsatsvæg i hele væggens længde og højde hvorved forholdet bliver helt usynligt.'

Det bemærkes hertil, at der alene er tale om et forslag med opførelse af forsatsvæg i 3 ud af 8 rum, hvor der vil skulle opsættes rørkasser.

Selskabet er imidlertid velkomne til at fremlægge et tilbud, hvor alle skaderamte vægge bliver monteret med en forsatsvæg i hele væggens længde og højde. Tilbuddet skal selvfølgelig medtage udbedring af den del af rørene, som går under kældergulvet, samt indeholde en beskrivelse af hvor stor en del af de forskellige rum, som forsatsvæggene vil tage, da denne løsning også vil medføre en reduktion af den anvendelige del af beboelsen. Der tages udtrykkeligt forbehold for at kræve denne del erstattet. Denne udbedringsmetode skal selvfølgelig indebære, at døråbninger og stikkontakter skal føres ud til forsatsvæggene. Derudover har klager en berettiget tvivl omkring, om løsningen kommer til at medføre, at adgangen til vaskerummet bliver uhensigtsmæssig forværret, da forsatsvæggen i givet fald tager for meget af bredden på indgangen.

Ad værdiforringelse af ejendommen.

Det fastholdes, at rørkasserne kommer til at stikke ud i hvert rum, hvorfor det må være klart, at disse bliver synlige i rummene. Det faktum, at der visse steder på nuværende tidspunkt er placeret møbler foran, kan ikke føre til en anden opfattelse. Hertil kommer, at selskabet selv har ved-

kendt sig, ved e-mail af den 25. september 2023, der vedlægges som **Bilag 7**, at '*Kassen bliver synlig i de respektive rum.*'

Hvis udbedringsmetoden foreslået af selskabet fastholdes, gøres det af klager forsat gældende, at selskabet skal tilpligtes at erstatte den væsentlige forringelse af ejendommens værdi, jf. Bilag 5, forbundet hermed. Det bemærkes hertil, at vurderingen er foretaget af en anerkendt ejendomsmægler, der tilmed kender til området, da de kort forinden vurderingen af den i sagen omhandlede ejendom solgte naboens hus.

Det bestrides, at klager skal tåle et værditab på sin ejendom på kr. 500.000,00, under henvisning til at selskabet søger den billigste udbedringsmetode. Særligt ikke i et tilfælde som dette, hvor det fortsat er usikkert, om udbedringsmetoden overhovedet afhjælper problemet til fulde, da der stadig vil være dele af rørene, der ikke er isoleret.

Det vil medføre en særdeles uhensigtsmæssig retsstilling, såfremt et forsikringsselskab har carte blanche til at påføre en forsikringstager et betydeligt værditab på sin ejendom, blot fordi man alene har til formål at forfølge den for forsikringsselskabets billigste udbedringsmetode og ikke den mest hensigtsmæssige.

Ad følgeskader

Det gøres først og fremmest gældende, at klager ikke ses at have modtaget kr. 8.000,00 til dækning af følgeskader. Klager ses alene at have modtaget kr. 27.220,00 i henhold til faktura ..., der vedlægges som **Bilag 8**. Udover dækning for denne faktura, ses klager ikke at have modtaget betaling fra Frida/Domus Forsikring. Det fremgår tilmed af Bilag F, at:

'Nedenstående erstatningsopgørelse, omhandler alene afhjælning af faldstammerør, omfang af indvendige følgeskade, tager vi når vi er sikre på at forholdet ikke længere giver kondens, men har dog afsat et beløb.'

For så vidt angår de konkrete følgeskader er klager ved at indhente tilbud fra håndværkere. Disse tilbud vil blive fremlagt for Ankenævnet for Forsikring, når de er modtaget.

Ad oprydning.

Det bemærkes, at det udtrykkeligt af udbedringstilbuddet i sagens Bilag G fremgår, at rengøring efter arbejdet ikke er en del af tilbuddet. Det er klagers opfattelse, at dette i almindelighed er indeholdt i en erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade.

Det fastholdes dermed, at udgifter til oprydning efter udbedringsarbejdet, skal indgå i erstatningsopgørelsen, da udgiften på rengøring ikke skal væltes over på klager."

Selskabets advokat har i brev af 14/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"ii) Metoden til udbedring

Det er noteret, at klagerne gør gældende:

- at den tilbudte løsning ikke kan 'garanteres' at afhjælpe det dækningsberettigede forhold
- at der er tale om en udbedringsmetode, som efter klagernes opfattelse ikke var almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet
- at klagerne er af den opfattelse, at der ikke er tale om mindre ændringer af ejendommen

Klagerne har imidlertid efter indklagedes opfattelse ikke løftet bevisbyrden for, at klagerne har ret i deres synspunkter, og efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden klagerne (forsikringstagerne).

Med disse bemærkninger kan indklagede henholde sig til det tidligere anførte.

iii) Værdiforringelse?

Klagerne gør fortsat gældende, at de ved udbedringsmetoden lider et værditab stort kr. 500.000.

Indklagede er ikke enig heri, herunder ej enig i, at klagerne har ført bevis for et værditab, endsige at et værditab er dækket under en ejerskifteforsikring.

Indklagede kan henholde sig til det tidligere anførte.

• Følgeskader

Klagerne gør nu gældende ikke at have modtaget beløbet stort kr. 27.200.

Beløbet stort kr. 27.200 er overført til klagerne den 14. november 2022.

Som dokumentation herfor fremlægges som sagens **bilag L** internt sagskort fra indklagede, der viser, at et beløb stort kr. 32.220 med fradrag af selvrisko kr. 5.000 den 14. november 2022 blev overført til klagerne.

Det er således ikke korrekt, når klagerne gør gældende ikke at have modtaget beløbet."

Klagerens advokat har i brev af 4/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad udbedringsmetoden

I henhold til den af Klager fremviste udbedringsmetode kan det bemærkes, at Selskabet (dengang FRIDA Forsikring) tidligere i forløbet ved e-mail af den 9. maj 2023 selv har anvist en udbedringsmetode, der på flere punkter minder om den udbedringsmetode, der er fremvist af Klager.

Selskabet indleder deres e-mail af den 9. maj 2023 med at oplyse, at Selskabet har *'haft forskellige mulige løsninger forbi vores VVS-taksator, for vurdering, samt det forsikringstekniske vendt med vores kvalitetsafdeling.'*

På baggrund af dette valgte Selskabet på det tidspunkt at gå med en løsning, der indebærer et rendesystem i taget, hvor vandet vil blive ledt ud i udhæng via *'et afløbssystem som er selvaftværende, (undertryk).'*

Selskabets e-mail af den 9. maj 2023 vedlægges som sagens **Bilag 9**.

Denne udbedringsmetode blev imidlertid ikke valgt, da der blandt andet blev udtrykt bekymring vedrørende risikoen for stillestående vand på taget, hvorfor Klager stillede krav om, at Selskabet garanterede for, at metoden ikke ville medføre følgeskader. Se herom Klagers e-mailsvar af samme dag den 9. maj 2023, der vedlægges som sagens **Bilag 10**. Dog anføres det, at den ovennævnte udbedringsmetode i langt højere grad end Selskabets nuværende foreslåede udbedringsmetode minder om den af Klager fremviste udbedringsmetode.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100901

Ad følgeskader

Det er ikke korrekt, når Selskabet i sit svar af den 18. marts 2024 anfører, at Klager nu gør gældende ikke at have modtaget beløbet stort kr. 27.200,00. Klager anerkender at have modtaget beløbet stort kr. 27.200,00, hvilket Klager tilmed gør gældende i sit høringssvar af den 27. februar 2024.

Som det er anført i Klagers høringssvar af den 27. februar 2024, gør Klager derimod gældende, at Klager ikke har modtaget beløbet stort kr. 8.000,00, som Selskabet i sit høringssvar af den 8. februar 2024 oplyser, er udbetalt til Klager til dækning af indvendige følgeskader, jf. sagens Bilag F.

---o0o---

Det fastholdes imidlertid af Klager, at beløbet stort kr. 8.000,00 ikke tilnærmelsesvist dækker omfanget af følgeskader. Klager har indhentet tilbud på udbedring af de følgeskader, som Klager har oplistet i klagen af den 18. december 2023.

Afslibning af sildebensparket i køkken-alrummet og påføring af ny overfladebehandling

Som **Bilag 11** vedlægges tilbud af den 8. marts 2024 stort kr. 24.181,25 inkl. moms fra [gulvfirma] på afslibning og oliering af sildebensparketgulv i køkken-alrummet.

Udbedring af skader på flere vægge i kælderen

Som **Bilag 12** vedlægges tilbud af den 3. marts 2024 stort kr. 24.750,00 inkl. moms fra [murerfirma] for fjernelse og afhugning af løst puds samt ny pudsning.

Hertil vedlægges som **Bilag 13** tilbud stort kr. 14.000,00 inkl. moms vedrørende malerarbejdet på de beskadigede vægge.

Beskadiget microcementgulv

Det bemærkes, at der i tilbuddene ikke er taget højde for udbedring af det beskadigede microcementgulv i gangen på stueetagen, hvor der er synligt vandskjold. Udbedringsomkostninger til udbedring af denne følgeskade skal der tilmed tages højde for i erstatningsberegningen.

---o0o---

Samlet set kan udbedringsomkostningerne i relation til følgeskaderne således opgøres til kr. 62.931,25 inkl. moms. Hertil kommer udbedringsomkostninger til installation af nyt microcementgulv i gangen på stueetagen, som fortsat skønnes af Klager til en værdi på kr. 20.000,00 inklusive moms."

Selskabets advokat har i brev af 21/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag har undertegnede nu haft møde med taksator ... den 8. maj.

På den baggrund skal jeg nedennævnt fremkomme med supplerende bemærkninger til indlægget af 4. april 2024 med bilag.

• Udbedringsmetode

Indklagede, Domus Forsikring, kan henholde sig til det tidligere anførte.

- **Følgeskader**

Som sagens **bilag M** fremlægges plantegning.

De fugtskadede dele drejer sig om overgangen mellem spisekøkken og spisestue.

Med hensyn til tilbuddet fra [murerfirma] (tilbud af 3. marts 2024 stort kr. 24.750) samt tilbuddet fra [malerfirma] på kr. 14.000 (malerarbejde) kan det oplyses, at Domus Forsikring godkender disse tilbud.

Med hensyn til tilbuddet fra [gulvfirma] fremgår af tilbuddet af 8. marts 2024, at det drejer sig om fuldslibning og oliering af 70 m² parketgulv.

Det betyder efter Domus Forsikrings opfattelse, at man i tilbuddet har medtaget (formentlig) opholdsstuen på ca. 35 m², idet man i modsat fald ikke vil nå 70 m².

[Taksator] skønner på baggrund af den tidligere bistand i sagen, at det fugtskadede gulv i overgangen mellem køkken og spisestue drejer sig om 4-6 m².

Pr. kulance er Domus Forsikring indstillet på at dække halvdelen af tilbudssummen svarende til kr. 12.000 inkl. moms, hvorved klager bør kunne udbedre gulvet og få en fuldslibning af gulvet i køkken og spisestue, men ikke opholdsstuen på 35 m². I opholdsstuen er der ingen skader.

Godkendte beløb kommer i overensstemmelse med forsikringsvilkårene til udbetaling, når der fremsendes dokumentation for udbedring i form af momsbelagte fakturaer, idet der i øvrigt efter Domus Forsikrings opfattelse skal ske et fradrag på kr. 8.000 svarende til det beløb, som er udbetalt, jf. sagens bilag L."

Klagerens advokat har i brev af 7/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad udbedringsmetoden.

Det af Klager tidligere anførte fastholdes.

Ad følgeskader.

Klager har noteret sig, at Selskabet har accepteret at dække følgeskader i henhold til tilbuddet fra [murerfirma] og [malerfirma], henholdsvis Bilag 12 og 13.

Med henvisning til tilbuddet fra [gulvfirma], sagens Bilag 11, fastholdes det, at Selskabet skal yde dækning for hele tilbudssummen. Selskabets fremlagte Bilag M viser rumdelingen fra da ejendommen blev opført. Rumdelingen er anderledes i dag, hvor det tidligere køkken samt spisestue og opholdsstue nu udgør et stort og sammenhængende køkken-alrum, hvorfor gulvet er sammenhængende i et stort rum, og dermed udgør 70 m². Den nye rumdeling fremgår af salgsopstillingen fra 2020, som vedlægges som sagens **Bilag 14**. Klager fastholder derfor, at Selskabet skal dække en afslibning og oliering af hele gulvet i køkken-alrummet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

100901

Klager noterer sig i øvrigt, at Selskabet ikke har forholdt sig til de anslåede udbedringsomkostninger til installation af nyt microcementgulv i gangen på stueetagen, som fortsat skønnes af Klager til en værdi på kr. 20.000,00 inkl. moms.

Slutteligt kan Klager ikke acceptere, at der sker fradrag i dækningssummen af kr. 8.000,00, da Klager fastholder, at Klager aldrig har modtaget pengene."

Selskabets advokat har i brev af 26/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til gulvet bemærkes, at det af forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag C, punkt 7, fremgår, at farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede ikke dækkes under ejerskifteforsikring.

Dette er også antaget i ankenævnspraksis således at forstå, at der foreligger ankenævnspraksis, hvorefter sådanne kosmetiske farveforskelle ikke er forhold, der kan kræves dækket under en ejerskifteforsikring.

Der henvises til AK78.324, der fremlægges som **bilag N**, hvor Ankenævnet for Forsikring udtalte: *'Nævnet bemærker i den forbindelse, at farveforskelle ikke er et forhold, der er omfattet af forsikringen.'*

Der henvises til AK100.071, der fremlægges som sagens **bilag O**, og hvor Ankenævnet for Forsikring udtalte:

'Hvad angår eventuelle kosmetiske forskelle på gulvet efter reparationen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække disse, da det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.12, at 'farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og ubeskadigede genstande/bygningsdele erstattes ikke'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/1 2021 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der er kondensproblemer fra de to støbejerns nedløbsrør, der er støbt inde i væggene. Der er tydelige kuldebrosmærker og ft. har repareret flere steder, da røret laver små vandrette revner i puds. På gulvet ansamler der fra tid til anden vand. Ved besigtigelsen var der en lille vandansamling i kanten på gulvet.

...

Årsag:

Det er min vurdering, at årsagen skyldes manglende kondensisolering på de oprindelige indstøbte støbejernsrør til tagvandet.

Omfang:

Ankenævnet for Forsikring

16.

100901

2 stk. tagnedløbsrør i hhv. kælder- og stueplan.

...

Hvis dækket:

Udbedring:

- Afdækning (omhyggelig indkapsling af skærestederne for at forhindre skærestøv i hele huset)
- Friskæring af 2 stk. tagnedløbsrør i 4 stk. vægge / 16 stk. snit á 2,4 m.
- Udskiftning med nye isolerede rør
- Inddækning med evt. en demonterbar kasseløsning omkring rørene
- Malerbehandling

Omkostninger:

Skønnede omkostninger 40.000 – 60.000 kr."

Af mail af 8/7 2021 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har den 30.06.2021 besigtiget jeres hus hvor I har anmeldt: Huset 2 tagbrønde udvikler massiv kondensfugter der løber ned af væggene og laver skader på både vægge og gulve.

Orientering:

Der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning i 5 år, med overtagelse den 11.06.2020. Jeres hus er opført i 1969, med 2 indvendige tagnedløb af støbejern, indmuret i indvendige skillevægge. Huset er gennemrenoveret i 2016, hvor der bl.a. er etableret nyt indvendigt tagnedløbsrør i stål, i eksisterende støbejerns faldstammer.

Tilstandsrapport:

Ingen anmærkninger

Forsikringspolice:

Ingen anmærkninger

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen ses væg hvor faldstammer er indmuret i skillevægge, opbulet puds og maling, samt revner pr. ca. 20 cm, vandret. Du oplyser i perioder at der er kondens på væggene og at der også er trængt vand ud på gulvene. Ved besigtigelse af tagnedløb fra taget, ses oprindeligt tagnedløb foret med ø75 mm rør, som skulle modvirke kondensdannelse inde i boligen. Montering af rør er bekræftet via regning fra entreprenør.

...

Årsag: Kondensfugt fra regnvandsbrønd i terræn, vil altid trække kold luft/fugt op gennem tagnedløbet, som forsvinder over taget. I forbindelse med tagrenovering i 2016, hvor der er etableret nyt indvendigt rør i tagnedløbet, er dette ikke tætnet i overgang mellem nyt og gammelt rør, hvilket bevirker at en del af den luft/fugt som stiger op fra regnvandsbrønden, kommer op i mellemrummet mellem nyt og gammelt rør, og kan ikke ventileres væk. Forholdet betyder kraftig øgning af kondenspåvirkning på det oprindelige rør som viser sig indvendigt i boligen.

Afhjælpning: Jeg har efterfølgende haft en snak med [kloakfirma], hvor vi har vent en evt. løsning ved indvendig strømpeforing mellem det gamle og nye rør. Teorien er at en tætning mellem det gamle og nye rør, dels hindrer opstigen fugt/luft fra regnvandsbrønd i mellemrummet, dels vil

Ankenævnet for Forsikring

17.

100901

mellem rummet mellem det gamle og nye rør, få en isolerende effekt, ligesom ved termoruder. Økonomisk set, vil en strømpeforing være billigere end en evt. udskiftning til ny isoleret faldstamme, hvorfor vi gerne vil forsøge denne afhjælpning. Jeg har aftalt med [kloakfirma], at kan kigger på foto taget på stedet og oprindelige tegning, hvorefter han vender tilbage.

Vurdering: Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Når jeg har hørt fra kloakmanden, vender jeg tilbage med endelig afklaring.

Hvad sker der nu i skadesagen?

Afventer tilbagemelding fra kloakmand."

Af mail af 28/1 2022 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Så kom der tilbud på afhjælpning. Nedenstående erstatningsopgørelse, omhandler alene afhjælpning af faldstammerør, omfang af indvendige følgeskade, tager vi når vi er sikre på at forholdet ikke længere giver kondens, men har dog afsat et beløb.

Erstatningsopgørelse

Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af din skade fra [kloakfirma]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opgjøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud	14.576,-	[beløb inkl. moms]
Afsat til indvendige følgeskader	8.000,-	
Afskrivning jf. vilkår tabel X, xx år	Erstattes med 100%	22.576,-
Selvrisko		-5.000 kr.
I alt		17.576,-

Erstatningen er opgjort til 17.576,-.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes du vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Ankenævnet for Forsikring

18.

100901

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler du selv håndværkeren, og vi betaler dig.

OBS: Da du selv skal afregne med håndværkeren, skal du sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Nævnet har fået forelagt faktura af 31/10 2022 vedrørende strømpeforing af nedløbsrør på 32.220 kr. inklusive moms. Af selskabets mail af 9/5 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu haft forskellige mulig løsninger forbi vores VVS-taksator, for vurdering, samt det forsikringstekniske vendt med vores kvalitetsafdeling.

Løsning

Vi vælger at gå med en løsning hvor der fra eksisterende afløbshuller i tagpappen erstattes med et afløbssystem som er selvaftværende, (undertryk). Afløbene føres i eksisterende tagkonstruktion og etableres oppe fra, ved at der etableres en rende i tagpaptaget hvor rørsystemet føres til udhæng mod ... Her etableres der et udvendigt nedløbsrør, som tilsluttes ny kloakledning tilsluttet nærmest afløbsbrønd. Eksisterende afløb aflændes under tag, ½ ned i tagisoleringen for mod virkning af kuldebro. Eksisterende afløbsrør aflændes for rotter i de tilsluttede brønde.

Entreprenør

Jeg har d.d. taget fat i [kloakfirma], for tilbud på arbejdet. [Kloakfirma] har lovet at vende tilbage hurtigt.

Vedr. indvendig følgeskader skal jeg bede jer kontakte en maler for tilbud, til udførelse efter at afløbssystemet er udført.

Tilbuddet stiles til dig og sendes til skade@fridaforsikring.dk for erstatningsopgørelse. Ved erstatningsopgørelse fratrækkes der ikke selvrisiko da denne er foretaget.

-

Hvad sker der i sagen:

Jeg afventer tilbud fra [kloakfirma] og jeres maler."

Af klagerens mail af 9/5 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har tidligere både sagt og skrevet til dig, at de håndværkere jeg taler med, siger at den eneste rigtige løsning er at kile taget op og føre afløb i udhæng. Denne løsning kan jeg forstå at I ikke vil vælge.

Jeg vil så bede om at du/Frida Forsikring garanterer at den løsning I går med, denne gang med virker og den ikke skaber nye problemer. Jeg er bekymret for at løsningen medfører stille stående vand på taget, hvoraf levetiden i tagpappen bliver reduceret, med revnedannelse og utætheder til følge.

Ankenævnet for Forsikring

19.

100901

Du skal ikke læse, at jeg afviser din løsning, jeg skal bare have en garanti for at jeg ikke står med nye problemer bagefter.

Derudover skal jeg snarest muligt have en realistisk tidsplan fra dig/[kloakfirma]., heri vil jeg vide både startdato, samt hvornår arbejdet er færdigt.

Vedr. følge skader så har jeg ved tidligere lejlighed beskrevet følge skaderne, du har også selv været her forbi og set dem.

Så vi kan ikke nøjes med en maler, jeg ridser lige følgeskaderne op;

- flere vægge er ramt af skimmelsvamp, dette er en følgeskade efter kondenspåvirkning, så pudsen skal fjernes til og væggene skal pudses igen og males
- sildebens parket er beskadiget af kondens, her vil jeg vurdere at vi kan nøjes med en afslibning af gulvet
- Micro cement gulv i gangen er partielt beskadiget. her kan vi acceptere en compensation for værdiforringelsen
- sidst men ikke mindst mener jeg, at vi burde blive kompenseret for en håbløs langsom behandlingstid, vi har reelt ikke kunnet sætte de skadespåvirkede rum i stand pga vi har måttet vente på Frida Forsikring.

Vil du bekræfte at jeg kan bestille tilbud til både skimmel sikring (murer), male arbejde og gulvafslibning?

Jeg hører gerne snarest fra dig omkring ovenstående."

Af tilbud af 9/9 2023 fra tømrerfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter:

Udskiftning af nedløb kr. 71.700,00

- Afdækning

- Nedbrydning og bortsakffelse af 2 indv. støbejerns nedløb

ca. 7 m pr stk. fra tag og til OK kældergulvet.

- Demontering af lofter i kælder og stue plan for udførelse af arbejdet.

- Lev og mont af 110 mm kloakrør incl. 30 mm isolering omkring rør

- Lev og opbygning a kasse omkring nye løb.

- Genetablering af lofterne

- Malerarbejde ifbm. rørkasser og lofterne.

- Håndværker oprydning.

Forudsætninger.:

- At der ryddet for arbejdets udførelse.

- At der accpteres rør kasser

- Der er IKKE indregnet rengøring.

- Der er ikke afsat beløb til evt. murerarbejde.

Sum af ovenstående afsnit

kr. 71.700,00

Grundlaget for tilbuddet:

Tilbuddet er afgivet på grundlag af følgende:

Tilbudet er regnet ud fra samtale på stedet, egen besigtigelse og tilsendt mail fra FRIDA.

Ankenævnet for Forsikring

20.

100901

Det er en forudsætning at der kan opnås parkeringstilladelse for lastbiler samt varevogn under byggeperioden.

Der skal være mulighed for opstilling af skurvogne for håndværker med tilslutning af el, vand og kloak.

Eller at der af bygherren kan stilles lokaler til rådighed i udførelse perioden til samme formål, ved arbejde mere end 3 dage på samme byggeplads.
Med mindre vi kan betyde faciliteterne i huset.

Der tages forbehold for ikke synlig forhold
Prisen er regnet ud fra alt arbejde udføres i samme arbejdsperiode.
Der ikke indregnet andet i tilbuddet end beskrevet.
Der er ikke indregnet andre håndværker som ikke er beskrevet.

Der skal forventes at det arbejde som udføres med natur materialer arbejder og giver sig ifbm. årstiderne og dette kan med føre mindre forskyndelser i konstruktionerne.
Derfor kan det være nødvendig at der males og fuges efter nogen tid i vinduslysningerne. Dette er ikke indeholdt i tilbud.

Evt. krav om rentabilitets beregninger er ikke indregnet i tilbud.

For arbejdet er gældende AB92 som er gældende dags dato.

Hvis ovennævnte skulle have jeres interesse eller I har spørgsmål er I velkommen til at kontakte os.

Ved accept af ovennævnte aftales nærmere starttidspunkt.

Tilbud er gældende i 21 dage fra dags dato.

Der tages standard forbehold.

...

For tilbuddet gælder AB-Forbruger

...

Tilbudssum:	71.700,00 kr. ekskl. moms.
Moms:	17.925,00 kr.
Tilbudssum:	89.625,00 kr. inkl. moms."

Nævnet har fået forelagt salgsbudget fra klagerens ejendomsmægler. Af mail fra klagerens ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Jeg har vendt prisen med et par kolleger her på kontoret, og vi er ret enige om at en udbudspris på jeres bolig i nuværende marked bør ligge mellem kr. ... Dette med afsæt i de boliger som vi har solgt på det seneste og det nuværende renteniveau.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100901

I forhold til jeres forsikringsskade vurderer jeg, at det altid bør udbedres 'rigtigt' i et hus af denne standard.

Som jeg har forstået det, er der snak om at lave isoleringskasser i flere rum for at afhjælpe problemet. Det betyder også, at det klassiske og æstetiske look, som huset har i dag udfordres betydeligt.

Ved salg vil købergruppen blive mindre såfremt der ikke er valgt de 'rigtige' løsninger, og forventningerne til husets stil ikke kan indfries ved fremvisninger.

Jeg håber derfor det bliver muligt at løse og udbedre skaderne så de ikke er synlige fremover og så husets stil bevares.

Udbedres skaderne med 'kasseløsningen' vurderer jeg nok desværre, at det medfører en værdinedsættelse i min vurdering på min. 500.000,-."

Af selskabets mail af 25/9 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget vedhæftede tilbud fra [tømrerfirma 2], som lyder på 89.625 kr.

Tilbuddet indeholder udskiftning af to eksisterende faldstammer samt etablering af to nye faldstammer, som efterfølgende isoleres med 30 mm, og derefter bygges der en kasse uden om. Kassen bliver synlig i de respektive rum.

Dertil kommer murerudgifter på ca. 10.000 kr., idet kældergulvet ikke er indregnet.

På baggrund heraf, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud		89.625 kr.
Murer		10.000 kr.
Selvrisiko		-5.000 kr.
I alt		94.625 kr.

Erstatningen er opgjort til 94.625 kr.

Beløbet kan udbetales straks, til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Hvis du accepterer denne kontanterstatning, bedes du inden for 5 hverdage, fremsende reg. nr. og konto nr. hvortil vi må overføre erstatningen.

Ønsker du ikke en kontanterstatning er næste skridt, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Ankenævnet for Forsikring

22.

100901

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte.

Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes du vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler du selv håndværkeren, og vi betaler dig.

OBS: Da du selv skal afregne med håndværkeren, skal du sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Af overslag af 30/11 2023 fra tømrerfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Tagpapdækning: 28.380,00kr +moms

Rengøring / fejning af tag

Opskæring af tag ifbm. Ny kasse rende

Levering og montering af kiler

Påsvejsning af 1 lag PF3000SBS

Inddækning af kanter med PF3000SBS

Påsvejsning af 1 lag PF5000SBS som glatdækning

Inddækning af kanter med PF5000SBS

Levering og montering af afløb

VVS: 23.980,00kr +moms

Ifølge aftale sendes overslag på vvs-installationer i forbindelse med zink nedløb og afpropning af nedløb, inde i hus.

Div. rør og fittings

Entreprenør: 49.582,50kr +moms

Dette er en overslagspris da jeg ikke kan finde nogle tegninger på rør under jord

Murer: 27.500,00kr +moms

Nedbrydning af væg ved eksisterende tag rørgennemføringer (2 stk)

Ankenævnet for Forsikring

23.

100901

Genopmuring efter udtagning af rør

Maler: 6.875,00kr +moms

Maler reparation efter genopmuring ved udtaget rør

Pris ekskl. moms: kr 136.317,50

Moms (25%): kr 34.079,38

I alt inkl. moms: kr 170.396,88"

Af selskabets mail af 15/12 2023 fremgår bl.a.:

"Du skriver:

Dette vil gøre nedløbsrørene synlige i alle de 8 rum, de berører, og medføre en værdiforringelse af forsikringstager ejendom på 500.000,00 kr

Vores svar:

Forsikringen dækker skader, der opfylder forsikringsbetingelserne. Når forsikringsbetingelsernes punkt 4.B oplyser, at forsikringen dækker skader, der nedsætter bygningens værdi, er der ikke tale om værdi målt i penge. Ankenævnet for forsikring har ved flere sager slået fast, at der med begrebet 'ejendommens værdi', er tale om ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Vi kan derfor ikke imødekomme kravet på 500.000 kr., som eventuelt ville være værdiforringelsen i forbindelse med salg af ejendommen.

Jeg er enig i, at der allerede én gang er trukket selvrisko, og der derfor ikke skal beregnes selvrisko igen. Erstatningen er dermed opgjort til 99.625 kr.

Jeg er usikker på, hvad du mener med oprydning inden håndværkerens arbejde. Hvad menes her? Håndværkeren skal ordne efter sig, når arbejdet afsluttes. Vi kan ikke tilbyde erstatninger for rengøring herudover.

Forsikringen dækker den direkte skade. Vi har ikke modtaget dokumentation for følgeskade, som anslået koster henholdsvis 25.000 kr., 20.000 kr. og 30.000 kr. at udbedre. I er selvfølgelig velkommen til at fremsende dokumentation, som vi herefter vil tage stilling til."

Af tilbud af 8/3 2024 fra et gulvfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"TILBUD. Fuldslibning og oliering af 70 m2 parketgulv. Udbedring af løse stave og gennemgang af gulv ifm. vandsskade samt spartling af gulv.

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Pris
Fuldslib + olie	70,00	kvm	205,00	14.350,00
Limning af stave + spartling	1,00	stk.	4.995,00	4.995,00
Gennemgang af gulv ifm. vandskade				
Subtotal				19.345,00
Moms (25,00%)				4.836,25
Total DKK				24.181,25

Ankenævnet for Forsikring

24.

100901

Nævnet har fået forelagt tilbud af 3/3 2024 fra et murerfirma på 24.750 kr. og tilbud af 19/3 2024 fra et malerfirma på 14.000 kr.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede.

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og har et fladt built-up tag. Ejendommen er totalrenoveret i 2016. Klageren overtog ejendommen den 15/6 2020. I december 2020 konstaterede klageren kondensproblemer fra to nedløbsrør, der medførte skader på vægge og gulve, hvilket han anmeldte til selskabet. I januar 2022 meddelte selskabet dækning til en løsning, der invol-

verede strømpeforing af de to nedløbsrør. I december 2022 konstaterede klageren igen betydelig kondensering fra de to nedløbsrør. Selskabet meddelte i september 2023 dækning til udskiftning og etablering af nye nedløbsrør med isolering og opførelse af kasser omkring nedløbsrørene, jf. tilbud af 9/9 2023 og til murerarbejde.

Klageren ønsker, at selskabet tilpligtes at dække en hensigtsmæssig og tilstrækkelig udbedringsmetode, der ikke forringer værdien af ejendommen.

Klageren har anført, at selskabets udbedringsforslag vil gøre nedløbsrørene synlige i 8 rum og medføre en værdiforringelse af ejendommen på 500.000 kr. Hvis udbedringsmetoden fastholdes, skal selskabet tilpligtes at erstatte den væsentlige forringelse af ejendommens værdi. Klageren har anført, at der er en betydelig formodning om, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode ikke løser udfordringen med kondenseringen tilfredsstillende. Dette skyldes, at kun det lodrette nedløbsrør til kældergulvets overkant vil blive udskiftet, mens afstanden mellem overkanten af kældergulvet og det vandrette rør, hvorfra faldstammerne er tilsluttet, ikke vil blive isoleret. Med andre ord vil der være en del af det lodrette rør, der ikke bliver isoleret. På baggrund af den nuværende påvirkning af kondensering er der en berettiget bekymring for, at kondensering stadig kan sprede sig til kældergulvet og væggene fra det ikke-isolerede område. Klageren har anført, at han har rettet henvendelse til forskellige håndværkere om alternative udbedringsforslag. Blandt disse var der enighed om, at den bedste løsning vil være at kile taget op og lave nedløb i udhæng. Tømrerfirma 1 har som alternativ til den af selskabet fremviste udbedringsmetode fremvist netop den løsning, hvor taget hæves, og afløbene føres ud i udhæng og tilsluttes kloaksystemet via nedløbsrør i udhænget. Herved vil regnvandet ikke længere skulle igennem nedløbsrørene, der går tværs ned gennem huset, men vil derimod blive ledt ud udvendigt på huset. Herved vil der ikke længere være kondensering fra nedløbsrørene inde i huset. Tømrerfirma 1 har udarbejdet overslag på denne løsning på 170.396,88 kr. inklusive moms.

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at tømrerfirma 2 har vurderet, at det i tilbud af 9/9 2023 omfattede arbejde er en håndværksmæssig korrekt metode til udbedring. Gennemførelse af en afhjælpning i overensstemmelse med tilbuddet løser det dækningsberettigede forhold vedrørende kondensering fra de to nedløbsrør og er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet anerkender, at gennemførelse af udbedringsmetoden indebærer en vis mindre ændring af ejendommen indvendigt i forhold til, hvordan den tog sig ud forud for skaden, men selskabet er ikke enig med klageren i omfanget heraf, der ikke går ud over, hvad man som forsikringstager må tåle. Selskabet har anført, at udbedringsmetoden ikke indebærer en væsentlig værdiforringelse af ejendommen. De forudsætninger, som er lagt til grund af ejendomsmægleren for vurderingen, er ikke korrekte, idet der alene er tale om kosmetiske, visuelle ændringer i forhold til, hvorledes ejendommen tager sig ud d.d. indvendigt de pågældende steder. Dernæst bemærkes, at det er fast antaget, at en ejerskifteforsikring som den klare hovedregel ikke dækker egentlige værditab.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/1 2021, at "Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der er kondensproblemer fra de to støbejernsnedløbsrør, der er støbt inde i væggene. Der er tydelige kuldebrosmærker og ft. har repareret flere steder, da røret laver små vandrette revner i puds. På gulvet ansamler der fra tid til anden vand. Ved besigtigelsen var der en lille vandansamling i kanten på gulvet. ... Det er min vurdering, at årsagen skyldes manglende kondensisolering på de oprindelige indstøbte støbejernsrør til tagvandet".

Det fremgår af mail af 8/7 2021 fra selskabets taksator, at "Jeres hus er opført i 1969, med 2 indvendige tagnedløb af støbejern, indmuret i indvendige skillevægge. Huset er gennemrenoveret i 2016, hvor der bl.a. er etableret nyt indvendigt tagnedløbsrør i stål, i eksisterende støbejerns faldstammer. ... Ved besigtigelsen ses væg hvor faldstammer er indmuret i skillevægge, opbulet puds og maling, samt revner pr. ca. 20 cm, vandret. Du oplyser i perioder at der er kondens på væggene og at der også er trængt vand ud på gulvene. Ved besigtigelse af tagnedløb fra taget, ses oprindeligt tagnedløb foret med ø75 mm rør, som skulle modvirke kondensdannelse inde i boligen. Montering af rør er bekræftet via regning fra entreprenør. ... Årsag: Kondensfugt

fra regnvandsbrønd i terræn, vil altid trække kold luft/fugt op gennem tagedløbet, som forsvinder over taget. I forbindelse med tagrenovering i 2016, hvor der er etableret nyt indvendigt rør i tagedløbet, er dette ikke tætnet i overgang mellem nyt og gammelt rør, hvilket bevirker at en del af den luft/fugt som stiger op fra regnvandsbrønden, kommer op i mellemrummet mellem nyt og gammelt rør, og kan ikke ventileres væk. Forholdet betyder kraftig øgning af kondenspåvirkning på det oprindelige rør som viser sig indvendigt i boligen. Afhjælpning: Jeg har efterfølgende haft en snak med [kloakfirma], hvor vi har vent en evt. løsning ved indvendig strømpeforing mellem det gamle og nye rør. Teorien er at en tætning mellem det gamle og nye rør, dels hindrer opstigen fugt/luft fra regnvandsbrønd i mellemrummet, dels vil mellemrummet mellem det gamle og nye rør, få en isolerende effekt, ligesom ved termoruder. Økonomisk set, vil en strømpeforing være billigere end en evt. udskiftning til ny isoleret falsstamme, hvorfor vi gerne vil forsøge denne afhjælpning. Jeg har aftalt med [kloakfirma], at kan kigger på foto taget på stedet og oprindelige tegning, hvorefter han vender tilbage".

Det fremgår af mail fra klagerens ejendomsmægler, at "Jeg har vendt prisen med et par kolleger her på kontoret, og vi er ret enige om at en udbudspris på jeres bolig i nuværende marked bør ligge mellem kr. ... Dette med afsæt i de boliger som vi har solgt på det seneste og det nuværende renteniveau. I forhold til jeres forsikringsskade vurderer jeg, at det altid bør udbedres 'rigtigt' i et hus af denne standard. Som jeg har forstået det, er der snak om at lave isoleringskasser i flere rum for at afhjælpe problemet. Det betyder også, at det klassiske og æstetiske look, som huset har i dag udfordres betydeligt. Ved salg vil købergruppen blive mindre såfremt der ikke er valgt de 'rigtige' løsninger, og forventningerne til husets stil ikke kan indfries ved fremvisninger. Jeg håber derfor det bliver muligt at løse og udbedre skaderne så de ikke er synlige fremover og så husets stil bevares. Udbedres skaderne med 'kasseløsningen' vurderer jeg nok desværre, at det medfører en værdinedsættelse i min vurdering på min. 500.000,-".

Selskabets taksator har anført, at "FT oplyser at forholdet vil berøre 8 rum. I kælder vil det berøre 2 steder i gang, et sted i vaskerum ikke godkendt til beboelse og 1 sted i værelse hvor der står skabe foran, ikke synlig. I stueetage vil det berøre på hver side af et vægstykke mod køkken

Ankenævnet for Forsikring

28.

100901

og spisestue og i gang og i værelse hvor der i forvejen står et skab, ikke synlig. Hvor forholdet er synlig i spisestue, køkken og gang, kan isoleringskasse erstattes med forsatsvæg i hele væggens længde og højde hvorved forholdet bliver helt usynligt".

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332. Selskabet kan derfor ikke pålægges at dække et eventuelt værditab med 500.000 kr.

Erstatningsopgørelse

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den udbedring som selskabet har tilbudt – hvor der opføres kasser omkring nedløbsrørene – går ud over, hvad klageren må tåle. Selskabet skal derfor dække udgiften til udskiftning af nedløbsrørene i henhold til overslag af 30/11 2023 på 170.396,88 kr. inklusive moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets udbedringstilbud i form af etablering af kasser omkring nedløbsrørene vil medføre en sådan forringelse af helhedsindtrykket og brugbarheden af ejendommen, at dette overstiger, hvad klageren må tåle. Nævnet har også lagt vægt på, at den løsning, som klageren ønsker, ikke er uforholdsmæssig dyr.

Nævnet bemærker i øvrigt, at den udbedringsmetode, som selskabet i første omgang tilbød, har vist sig at være utilstrækkelig til udbedring af kondensproblemerne.

Rengøring

Klageren ønsker, at udgiften til rengøring efter udbedringsarbejdet skal indgå i erstatningsopgørelsen. Klageren har anført, at det udtrykkeligt af udbedringstilbuddet fremgår, at rengøring

Ankenævnet for Forsikring

29.

100901

efter arbejdet ikke er en del af tilbuddet. Det er klagerens opfattelse, at dette i almindelighed er indeholdt i en erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade.

Selskabet har anført, at det fremgår udtrykkeligt af tilbud af 9/9 2023, at der er almindelig oprydning med i håndværkerens tilbud, hvilket i øvrigt er at betragte som en naturlig og accessorisk biydelse. Det bestrides således, at klageren har ført bevis for at have krav på yderligere erstatning.

Det fremgår af tilbud af 9/9 2023, at arbejdet omfatter "Håndværker oprydning". Det fremgår, at "Der er IKKE indregnet rengøring".

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgift til slutrengøring i nødvendigt omfang. Nævnet har for nuværende ikke grundlag for at tage stilling til størrelsen heraf.

Fradrag for følgeskader

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til udbedring af kældervægge i henhold til tilbud af 3/3 2024 på 24.750 kr. og tilbud af 19/3 2024 på 14.000 kr. Selskabet har pr. kulance tilbudt at dække udgiften til udbedring og fuldslibning af gulvet i køkken og spisestue med 12.000 kr. Selskabet har anført, at der skal ske et fradrag i det godkendte beløb med 8.000 kr., idet klageren tidligere har modtaget 8.000 kr. til dækning af følgeskader.

Klageren har anført, at han aldrig har modtaget 8.000 kr. til dækning af følgeskader. Klageren har alene modtaget 27.220 kr., jf. faktura af 31/10 2022.

Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at fratrække 8.000 kr. i erstatningen til udbedring af følgeskader.

Ankenævnet for Forsikring

30.

100901

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 28/1 2022, at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af tilbud på udbedring af nedløbsrørene fra kloakfirma, og at selskabet herefter har dækket faktura af 31/10 2022 fra samme kloakfirma. Der foreligger ingen oplysninger om, at selskabet har dækket udgiften til følgeudgifter.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets mail af 15/12 2023, at "Forsikringen dækker den direkte skade. Vi har ikke modtaget dokumentation for følgeskade, som anslået koster henholdsvis 25.000 kr., 20.000 kr. og 30.000 kr. at udbedre. I er selvfølgelig velkommen til at fremsende dokumentation, som vi herefter vil tage stilling til".

Det forhold – at det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 28/1 2022, at selskabet foreløbigt har afsat 8.000 kr. til følgeskader, og at beløbet indgår i erstatningsopgørelsen – kan ikke føre til andet resultat.

Afslibning af sildebensparket

Klageren har anført, at den nuværende kondensering har medført følgeskader, som kræver afslibning af sildebensparket i køkken-alrummet og påføring af ny overfladebehandling. Klageren har fremlagt tilbud af 8/3 2024 på fuldslibning og oliering af 70 m2 parketgulv samt udbedring af løse stave og spartling til 24.181,25 kr. Klageren ønsker, at selskabet skal dække hele tilbudssummen. Klageren har anført, at selskabets fremlagte bilag M viser rumdelingen fra da ejendommen blev opført. Rumdelingen er anderledes i dag, hvor det tidligere køkken samt spisestue og opholdsstue nu udgør et stort og sammenhængende køkken-alrum, hvorfor gulvet er sammenhængende i et stort rum, og dermed udgør 70 m2. Den nye rumdeling fremgår af salgsopstillingen fra 2020.

Selskabet har pr. kulance tilbudt at dække halvdelen af tilbudssummen svarende til 12.000 kr. inklusive moms, hvorved klageren bør kunne udbedre gulvet og få en fuldslibning af gulvet i køkken og spisestue. Selskabet har anført, at det fremgår af tilbuddet, at det drejer sig om fuldslibning og oliering af 70 m2 parketgulv. Det betyder, at man i tilbuddet har medtaget opholds-

Ankenævnet for Forsikring

31.

100901

stuen på ca. 35 m², hvor der ikke er skader. Selskabet har anført, at kosmetiske farveforskelle ikke kan kræves dækket under en ejerskifteforsikring.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til udbedring af gulvet med 12.000 kr. inklusive moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af den tidligere bi-stand i sagen har skønnet, at det fugtskadede gulv i overgangen mellem køkken og spisestue drejer sig om 4-6 m², og at det fremgår af tilbud af 8/3 2024, at prisen på limning af stave og spartling beløber sig til 4.995 kr. eksklusive moms. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 7, at selskabet ikke betaler "erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede", hvorfor nævnet ikke har grundlag for at pålægge selskabet at dække en fuldslibning og oliering af hele gulvet i køkken-alrummet.

Beskadiget microcementgulv

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til installation af nyt microcementgulv i gangen på stueetagen, som skønnes til en værdi af 20.000 kr. inklusive moms. Klageren har anført, at der i tilbuddene ikke er taget højde for udbedring af det beskadigede microcementgulv, hvor der er synligt vandskjold.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er skader på gulvet, som går ud over, hvad klageren må tåle. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

32.

100901

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgiften til udskiftning af nedløbsrørene i henhold til overslag af 30/11 2023 på 170.396,88 kr. inklusive moms. Selskabet skal dække klagerens udgift til slutrengøring i nødvendigt omfang. Nævnet har for nuværende ikke grundlag for at tage stilling til størrelsen heraf. Selskabet er ikke berettiget til at fratrække 8.000 kr. i erstatning til udbedring af følgeskader.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand