

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101251:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance (under konkurs)
v/Sedgwick Danmark
for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber
Lautrupvang 8
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 27/2 2024 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klagen drejer sig om, hvad der er med i tilbuddet, som FRIDA Forsikring har indhentet tidligere og om, hvad der ikke er med, men som burde være med i tilbuddet:

...

Klager beder Ankenævnet bistå med at få en endelig afklaring af, hvad der er med i tilbuddet som kan holdes op imod, hvad der burde være med i tilbuddet om erstatning fra ejerskifteforsikringen og således, hvordan den rette erstatning til udbedring af stabilitetsskaden og rådskaderne skal beregnes.

Derudover er der en problemstilling, hvor FRIDA – nu Sedgwick ikke mener, at have andel af de anmeldte rådskader på creosotbehandlede sveller, hvilket naturligvis ikke er korrekt. I forhold til rådskaderne er der almindelig dobbeltforsikring mellem ejerskifteforsikringen (Qudos) og husforsikringen ... efter klagers opfattelse.

FRIDA har ikke afvist, men blot henvist til at husforsikringen og således henstår rådskadedækningen blot til at der på et tidspunkt er sket udbedring, hvor efter [husforsikring] har mulighed for at hente en andel af udgiften hos ejerskifteforsikringen.

Dertil kommer at FRIDA har været i dialog med [husforsikring] i henhold til en mail fra FRIDA med den oplysning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. december 2016. I den forbindelse købte klager en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance gennem FRIDA Forsikring.

Klager har i forsikringstiden anmeldt en række skader og disse er behandlet af FRIDA Forsikring efter Qudos konkurs og på vegne af Garantifonden, som nu i stedet har indgået aftale med Sedgwick Danmark om at fortsætte skadebehandlingen af blandt andet klagers skadesager.

Klager har den 17. december 2023 klaget til Sedgwick over afgørelserne i en række skadesager. Det er afgørelser taget af FRIDA Forsikring før deres konkurs. Sedgwick har den 4. februar 2023 svaret på klagen og fastholdt afgørelserne.

På den baggrund er en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre nødvendig med henblik på, at få Ankenævnets stillingtagen til de respektive skadesager.

Skade ...24 – Ydervægge med indbyggede rådskadede creosotbehandlede sveller og statisk svaghed

Overordnet er der to problemstillinger i den her forbindelse.

Den ene udbedringsmetode er anerkendt af ejerskifteforsikringen, men som giver et bl.a. et fugt-problem

Den ene er, at FRIDA har anerkendt at dække en udbedring, hvor creosotbehandlede sveller indkapsles i vægkonstruktionen, hvilken udbedringsmetode vil medføre, at der i vægkonstruktionen vil kunne stå mere opstigende grundfugt tilbage alene på grund af udbedringsmetoden, der ikke i samme omfang vil tillade fugt af forsvinde ud gennem vægkonstruktionen, som det i dag er tilfældet.

Derfor mener klager, at ejerskifteforsikringen også bør erstatte, at der udføres en eller anden form for fugtbegrænsende foranstaltning, idet udbedringsmetoden vil forværre fugtophobningen i vægkonstruktionen og derfor også bør indeholde tiltag, der afhjælper den ekstra ordinære fugtforekomst fra opstigende grundfugt, der ikke længere kan 'slippe væk' fra vægkonstruktionen, der kommer til at fremstå meget tæt.

Sedgwick vil ikke anerkende at erstatningen også omfatter en udgift til en fugtreducerende foranstaltning efter svellerne er indkapslet i forbindelse med ubedringen af den anerkendte stabilitetsskade. Begrænsningen skal reducere muligheden for at fugt akkumuleres i vægkonstruktionen efter udbedring af stabilitetsskaden.

Sedgwick afviser på trods af Ankenævnets årelange praksis med utallige kendelser omkring det almindelige og forventelige i, at der forekommer opstigende grundfugt i ældre huse før 1972, se Ankenævnets Klageguide herom.

Det er således en almindelig kendt problemstilling – også i forhold til Ankenævnet klagesagsportefølje – at der i ældre huse periodevis eller permanent forekommer opstigende grundfugt, undtagen i de meget tørre perioder af indlysende grunde.

En indkapsling af svellerne i forbindelse med stabiliseringen af vægkonstruktionen vil ændre fugtbalancen i vægkonstruktionen, når opstigende grundfugt i højere grad end sædvanligt vil kunne akkumulere sig i vægkonstruktionen uden reel mulighed for at kunne udtørre/lufte af, som hidtil.

Den anerkendte udbedringsmetode vil påføre vægkonstruktionen en anden skade, fordi det vil øge fugtophobningen i vægkonstruktionen i forhold til, hvad den er i dag. Mere vand i vægkonstruktionen, som forbliver deri over tid vil kunne ødelægge vægkonstruktionen med rådskader i det tilbageblevne træ i vægkonstruktionen.

At grundvandet er støt stigende år for år på grund af klimaændringerne globalt, gør ikke problemet mindre.

Den anden udbedring som fjerner svellerne og ikke medfører, at der skal fugtbegrænsende foranstaltninger til

Den anden problemstilling er, at svellerne reelt kunne fjernes helt i forbindelse med udbedringen af rådskaderne. Derved ville man undgå, at en udbedring af vægkonstruktionen i forbindelse med stabilitetsskaden også indkapslede opstigende grundfugt, fordi ved fjernelse af svellerne ville svellerne ikke blive indkapslet, men i stedet erstattet af et egnet materiale, der kan modstå akkumuleringen af fugt i vægkonstruktionen.

Sedgwick vil ikke anerkende anden udbedringsmetode end udbedring for det opgjorte erstatningsbeløb og ud fra den besluttede udbedringsmetode.

Klager ser helst at svellerne helt fjernes i forbindelse med rådskadernes udbedring, hvilket husforsikringen også nævner er en mulighed. Det skyldes at cheftaksatoren fra [husforsikring] på lige fod med FRIDAS ingeniør og OBH Ingeniørservice mener at der sker udledning af sundhedsskadelige emissioner fra det creosotbehandlede svellertræ i vægkonstruktionen. Det forholder sig således, at selskaberne alligevel skal erstatte udgiften til reparation af rådskadede sveller, så hus- og ejerskifteforsikringerne har alligevel 'fat i' svellerne i forbindelse med de anerkendte udbedringsarbejder.

Hvis svellerne fjernes, er der ikke behov for indkapsling og ingen risiko for at akkumulere opstigende grundfugt i vægkonstruktionen. Uden indkapsling ændres den nuværende fugtbalance ikke i vægkonstruktionen og opstigende grundfugt vil fortsat kunne lufte ud gennem vægkonstruktionen som hidtil siden byggeriet i 1925.

Husforsikringen har anerkendt en udbedring af de rådskadede creosotbehandlede sveller

Udover stabilitetsskaden, så er rådskaderne i svellerne også dækningsberettigede over ejerskifteforsikringen.

Højesteret har i december 2023 taget stilling til spørgsmålet om dobbeltforsikringsreglerne gælder for skader, som er dækket af både ejerskifte- og husforsikringen. Før Højesteret tog Østre Landsret stilling til det samme.

Begge retter nåede det resultat – som har kendetegnet Ankenævnets praksis i en årrække – nemlig at når samme skade er dækket af både hus- og ejerskifteforsikring, så skal det ene selskab opføre skaden og afklare selskabernes indbyrdes fordeling mellem hinanden. Det bør ikke være forsikringstagerens problem, at få dette afklaret for selskaberne.

Således kan FRIDA ikke uden videre blot skubbe rådskaden fra sig ved at henvise til husforsikringen. Husforsikringen har anerkendt dækning, men vil udføre en partiel reparation og eventuelt fjerne svellerne om dette ikke kan ske af forskellige grunde, hvor emissionen er en af grundene. Klager har gjort Ankenævnet opmærksom på de mange problemstillinger creosotbehandlede sveller indbygget i en beboelse udgør.

[Husforsikringens] cheftaksator bekræfter i øvrigt, at der er indeklimaproblemer i forhold til de creosotbehandlede sveller:

...

Som Ankenævnet kan se, så har [husforsikring] planlagt, at dele erstatningsbeløbet mellem ejerskifte- og husforsikringen. Det tolker klager sådan, at [husforsikring] i samråd med Sedgwick får dette nærmere fordelt mellem selskaberne, fordi der tidligere har været en dialog mellem forsikringerne og det ikke kan være klagers problem, hvordan fordelingen bliver.

Klager skal blot modtage det samlede erstatningsbeløb fra Sedgwick – på baggrund af FRIDAS mail om at FRIDA tog kontakt til husforsikringen om erstatningsbeløbet – og så må selskaberne efterfølgende fordele erstatningsbeløbet mellem sig.

Alternativt om det – mod klagers forventning ikke skulle forholde sig sådan – må klager skulle modtage hele erstatningen for stabiliseringsskadens udbedring fra Sedgwick og erstatningen for udbedring af rådskaden (eksklusive stabiliseringsarbejdet, der åbenbart er en nødvendighed for at udbedre rådskaderne i en holdbar og stabil udbedringsløsning.

Begge selskaber har optrådt fejlagtigt og mod bedre vidende over for klager, der som almindelig forbruger ingen viden har om dobbeltforsikring. Sedgwick lader som om, at rådskaderne er ejerskifteforsikringen uvedkommende, uanset at der har været en dialog mellem FRIDA og [husforsikring] om en fordeling af skadernes udgifter, hvor der er overlap i forhold til stabiliseringsskadens udbedring og givet også for rådskaderne, der også er dækningsberettiget over begge forsikringer.

Her er et uddrag af rådskaderapporten fra husforsikringen hos [husforsikring]:

...

FRIDA har været i dialog med [husforsikring] om rådskadens erstatningsopgørelse:

...

Ligesom både FRIDA og [husforsikring] reelt samtidigt har anerkendt, at der er en forhøjet emission fra creosot til indeklimaet i henhold til OBH's rapport og [husforsikring] cheftaksators rapport.

[Husforsikring] har via husforsikringen anerkendt at erstatte konstaterede rådskader partielt i væggene. Dette dækningstilsagn er ikke en del af den aktuelle ankenævnsklage over Garantifonden/Sedgwick.

Husforsikringen hos [husforsikring] har derefter umiddelbart et dobbeltforsikringsforhold over for ejerskifteforsikringen hos Garantifonden/ Sedgwick, som reelt er klager uvedkommende. Klager henviser til Forsikringsaftaleloven §§ 41-43.

Om det overhovedet er muligt at udbedre svellekonstruktionen i væggen partielt er et godt spørgsmål. Klager har talt med flere håndværkere, der har afvist dette. Dertil kommer, at det er giftigt at arbejde med og det kræver værnemidler og iagttagelse af Arbejdstilsynet krav i den forbindelse at udføre arbejdet med giftige sveller.

Klager mener ikke, at Miljøstyrelsen godkender, at sveller i alle tilfælde forbliver i beboelsesbygninger

Som klager forstår de udmeldinger, som klager kan finde frem til, så er det Miljøstyrelsens vurdering, at creosotbehandlet træ skal ud af beboelsesbygninger. Således må man ikke siden 2002 indbygge træ som er creosotbehandlet.

Som klager tolker det, så må man heller ikke efterlade creosotbehandlet træ i beboelsesbygningen i forbindelse med en skadeudbedring, hvor man alligevel 'har fat i' det creosotbehandlede træ.

FRIDA har anerkendt at erstatte en udbedringsmetode, som skulle kunne indkapsle de creosotbehandlede sveller i vægkonstruktionen i stedet for at fjerne svellerne. Indkapslingen skulle nedsætte risikoen for emissioner til indeklimaet og hudkontakt, uanset at det af Miljøstyrelsens hjemmeside fremgår følgerne omkring regler for anvendelse af creosotbehandlede jernbanesveller:

En indkapsling løser ikke den omstændighed, at det er forbudt at bruge creosotbehandlede jernbanesveller inde i bygninger i henhold til Miljølovgivningen. Sedgwick er ikke i dette, men modsat kan Sedgwick heller ikke oplyse, hvor i lovgivningen at det fremgår, at forbuddet ikke gælder for den konkrete skadesag, hvor der er partielle rådskader i svellerne, som skal udbedres og således har man ved den lejlighed alligevel fat i svellerne:

...

Sedgwick er uenig i, at udmeldingen fra Miljøstyrelsen kan tolkes som om, at der ikke længere må forefindes creosotbehandlede sveller i beboelsesbygningen. Det er Sedgwicks opfattelse, at eksisterende trækonstruktioner af creosotbehandlede sveller kan blive siddende i konstruktionen og ikke i forbindelse med en aktuel skade kan kræves fjernet.

Det er også Sedgwicks opfattelse, at hvis disse sveller kunne kræves fjernet, da ville det være husforsikringen, der skulle bære udgiften. Det er en mærkværdig tilbagemelding alt den stund, at rådskaderne også er dækket af ejerskifteforsikringen som en skjult skade i vægkonstruktionen. Det er for klager at se lige så meget ejerskifteforsikringen som husforsikringen, idet der er tale om en almindelig dobbeltforsikringsproblematik.

Klager minder om, at Højesteretsdommen fra december 2023 om dobbeltforsikring har sat et endeligt punktum for enhver mulig tvivl om det indbyrdes forhold mellem ejerskifte- og husforsikringen og den endelige fordeling af udgiften til en eventuel fjernelse af creosotbehandlet træ i beboelsen, hvis dette skulle kunne dækkes af begge forsikringer. Det er ikke op til klager, men derimod de to involverede selskaber, at finde ud af en indbyrdes fordelingsnøgle i forhold til udgiften til udbedring af rådskaderne, herunder også omfanget af udbedringen.

Klager har fra Miljøministeriet tidligere modtaget den her mail:

...

Det er Miljøstyrelsen selv, der har markeret med gul farve i teksten. Det er ikke klager. Der er for klager ingen tvivl om, at der ikke må forekomme creosotbehandlede sveller i beboelsen efter udbedringen af skaden, som det er tilfældet med klagers hus, hvis det creosotbehandlede træ forsøges indkapslet.

Myndighederne skriver i mailen:

...

Der er – uanset en skønsmands umiddelbare vurdering, der trods alt og med al respekt, ikke er bedre end de spørgsmål, som parterne stiller skønsmanden, idet hans besvarelse alene vil relatere sig til spørgsmålene – en massiv dokumentation for, at creosotbehandlingen ikke uden videre afdunster efter en længere årrække – selv ikke ude i naturen udsat for vind og vejr og hvor grundvand i mange år har afvasket træet:

...

Det må alt andet lige – ud fra almindelig sund fornuft – være en større nedbrydning/afdunstning af creosotbehandlingen i naturen end i et lukket vejrbeskyttet miljø inde i en vægkonstruktion.

Creosot er på Arbejdstilsynets liste over særligt kræftfremkaldende stoffer:

...

Sådan her ser huset ud i 2016/på salgstidspunktet. Her ses yderligere tilbygget ligesom sælger har udnyttet 1. salen og dermed vægtforøget, hvilket har betydning for stabiliteten. Der er ikke tvivl om at stabilitetsudbedring er anerkendt.

...

Sådan her var plantegningen for huset i 1925, bortset fra den gult markerede tilbygning fra 1966. I forbindelse med tilbygningen i 1966 blev der skalmuret på alle facader. Den murer der udførte dette arbejde bor stadig i byen og var lærling på det tidspunkt. Denne murer har oplyst til klager, at årsagen til skalmuringen skyldes, at svellerne fik væggene til at revne og dette blev skjult med skalmuren. Der var således allerede dengang problemer med at have en vægkonstruktion med sveller indbygget, men det blev blot skjult.

Selv om huset fremstår som oprindeligt opført med creosotbehandlede sveller i vægkonstruktionen, har der været stabilitetsproblemer siden husets opførelse. At der er vægtforøget med udnyttelse af 1. sal til beboelse senere hen har ikke gjort stabilitetssituationen bedre. Der er således allerede af den grund, at konstruktionen var for svag i sin udførelse allerede ved opførelsen, ikke tale om en almindelig og forventelig bygningskonstruktion for et byggeri i 1925, som påstået af både FRIDA og Sedgwick. Dette er bekræftet at et vidne, som har arbejdet med at skjule revnerne i bygningen som lærling.

FRIDA har anerkendt stabilitetsskaden dækningsberettiget – uenighed om udbedringomfang og -løsning

Der er forskellige udbedringsløsninger, hvoraf FRIDA – nu Sedgwick – har valgt at erstatte den billigste udbedringsløsning, hvor de giftige og ekstremt brandfarlige sveller forbliver i vægkonstruktionen. Konstruktionen forstærkes på grund af, at der er stabilitetsproblemer og på trods af, at der vil akkumuleres fugt i vægkonstruktionen og uden at efterisoleres som anbefalet af FRIDAS ingeniør og skønsmanden i retssagen, der skønnede udbedringsudgiften inklusive efterisolering til 800.000 kroner.

FRIDA har i den forbindelse indhentet forslag til to af flere udbedringsløsninger fra en ingeniør:

...

Den gult markerede pris er prisen i sidst citerede afsnit som FRIDA – nu Sedgwick – har anerkendt at erstatte, men altså ingen fugtbegrænsende foranstaltninger til at hindre at den almindelige og forventelige opstigende grundfugt også fremadrettet kan komme væk fra vægkonstruktionen. Og også uden at der sker en efterisolering. Umiddelbart er der heller ikke medtaget forøgede byggeudgifter.

Det betyder, at udbedringsløsningen som ejerskifteforsikringen har valgt, ikke lever op til FRIDAs egen rådgivers anbefalinger for en byggeteknisk korrekt udbedringsløsning eller at der bliver udløst den erstatning fra ejerskifteforsikringen, som klager – samlet set – har krav på fra ejerskifteforsikringen.

Det fremgår i øvrigt af retsbogen fra kæresagen, at:

'Selv hvis man ser bort fra udbedringsforslaget i besvarelsen af spørgsmål SS3, der baseres på at jernbanesvellerne fjernes helt fra konstruktionen, har skønsmanden jf. svar på spørgsmål 7 opgjort de anslåede udbedringsomkostninger til kr. 800.000,00 med tillæg for isoleret forsats væg og prisindeks siden 5. oktober 2020, hvilket udgør en forskel på kr. 237.500,00 i opadgående retning, i forhold til det af indkærede tilbudte udbedringsforslag jf. bilag G på kr. 562.500,00, som jf. besvarelsen af spørgsmål 1B ikke tog højde for, at dugpunktet fortsat ville være inde i konstruktionen'.

Den valgte udbedringsløsning efterlader klager med et større fugtproblem i vægkonstruktionen efter udbedringen/ indkapslingen end det fugt, som er i vægkonstruktionen i dag og derudover uden den anbefalede efterisolering.

Ingeniøren oplyser, at fugt vil kunne ophobe sig (i den nye indkapslede vægkonstruktion) og kunne skabe nye rådsråder i det træværk, som fortsat er i vægkonstruktionen ud over at indkapslingen nu vil holde på fugten i vægkonstruktionen og ikke i samme omfang vil tillade fugten at kunne tørre op/at lade væggen 'ånde', hvis der ikke samtidigt med indkapslingen også sker en efterisolering.

Skønsmanden har bekræftet at der fortsat medfører, at der er en risiko for yderligere opfugtning i henhold til retsbogen i kæresagen:

...

Det er ikke til at misforstå!

Således bekræfter både skønsmand og FRIDAs ingeniør, at indkapslingen kan medføre ophobning af fugt i vægkonstruktionen. Dette selv om bygningen – forinden indkapslingen – ikke har fugtproblemer på grund af opstigende grundfugt, men dog trods alt er bygget uden en traditionel fugtspærre, som det også i 1925 var gængs byggeskik at udføre byggeri.

Skønsmandens fugtmålinger har ikke påvist, at bygningen på daværende tidspunkt – i en virkelig tør sommerperiode var – plaget af opstigende grundfugt.

Derudover er det klagers opfattelse, at det i øvrigt er almindelig logik, at mængden af den grundfugt, der sædvanligvis kan trænge op i en ældre vægkonstruktion øges med indkapslingsløsningen og derfor naturligvis bør reduceres for, at holde niveauet af fugt i vægkonstruktionen på et niveau, der kommer til at svare skønsmæssigt til det, der er i dag inden indkapslingen foretages. I dag kan væggen ånde og slippe af med fugten. Det er ikke tilfældet efter indkapslingen.

Om den opstigende grundfugt bør reduceres ved at injicere en fugtspærre eller indrille en fugtspærre i overgangen mellem sokkel og vægkonstruktion på de implicerede vægge eller en helt anden fugtbegrænsende foranstaltning er bedre alt efter, hvad en tilknyttet ingeniør vil anbefale sker i sammenhæng med indkapslingen, er sådan set klager underordnet.

Det som er væsentligt for klager er, at han ikke efterlades med en vægkonstruktion, der vil akkumulere fugt og som giver 'grobund' for nye rådsråder.

Klager har ikke noget imod indkapslingen om følgende tillægges erstatningsopgørelsen

Klagers krav over for ejerskifteforsikringen er i tillæg til indkapslingen af de giftige sveller også udgifter til følgende:

1. Der sker en efterisolering, som anbefalet af den ingeniør, som FRIDA hyrede til at udtale sig om udbedringsløsningen eller
2. Der sker en eller anden fugtbegrænsende foranstaltning i forhold til, hvor meget opstigende grundfugt, der skal kunne akkumulere i vægkonstruktionen fremadrettet efter indkapslingen alt efter, hvad ingeniøren anbefaler virker bedst sammen med indkapslingsløsningen
3. Der føres tilsyn af den ingeniør, som har udtalt sig og som derfor også kommer til at stå ansvarsmæssigt på mål for udbedringsløsningens byggetekniske korrekthed således, at denne komplicerede skades udbedringsløsning sikres byggeteknisk korrekt udført via tilsynene. Klager er klar over, at selve den håndværksmæssige udførelse vil være entreprenørens ansvar. Det er løsningen som Sedgwick må få en ingeniør til stå på mål for, da Sedgwick kun godkender noget af løsningen fra FRIDAS ingeniør.
4. Der foretages en kvalitetskontrol i form af en undersøgelse af indeklimaet i beboelsen efter, at der er udbedret rådskadede sveller og foretaget indkapsling og – forhåbentlig også en efterisolering og en fugtspærrende foranstaltning om Ankenævnet er enige med klager
5. Der foretages udbedring inklusive forøgede byggeomkostninger

Klager henviser til ankenævnspraksis

I forhold til praksis omkring creosotbehandlet træ i beboelser, så er den sparsom hos Ankenævnet, men klager henviser til følgende kendelser, som er illustrative for problemstillingen i klagers skadesag:

Klager henviser til kendelse 99688, hvor Ankenævnet for Forsikring den 15. november 2023 udtalte, at creosotbehandlede el-master indbygget i en beboelsesbygning helt skulle fjernes, altså medhold til klageren. Det er således samme problemstilling i klagers klagesag med creosotbehandlede sveller i en beboelsesbygning, uanset Sedgwick påstår det modsatte.

Det fremgår af klagers forsikringsbetingelser, at FRIDA (nu Sedgwick) søger om dispensation, hvis ikke Sedgwick kan anerkende at en anden kommune har afgjort brug af creosotbehandlet materiale inde i bygninger er ulovligt på grund af forureningen/sundhedsfaren. Klager giver gerne fuldmagt i så fald og Sedgwick kan derfor sende dispensationsansøgningen til klagers godkendelse, kommentarer og underskrift.

Sedgwick ved meget vel, at det er ganske svært at måle i forhold til creosot og grænseværdier og således må myndighedernes anbefalinger om helt at undlade at have creosotbehandlede sveller i beboelsesbygninger være parametret. Således er det klagers opfattelse, at alene tilstedeværelsen af creosotbehandlede sveller i en beboelsesbygning i sig selv sagtens kan være en skade allerede på grund af de skrappe sundhedsmæssige restriktioner, der er pålagt creosotbehandlede sveller.

Det er i øvrigt ikke relevant at diskutere om svellerne udgør eller ikke udgør en skade i sig selv, idet FRIDA har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget stabilitetsskade, som involverer rådskadede sveller. Udgifterne til en udbedring er dækket af ejerskifteforsikringen.

Svellerne er med rådskader flere steder i en skjult vægkonstruktion og stabiliteten af vægkonstruktionen er ikke i orden i henhold til ingeniøren som FRIDA hyrede. Disse forhold er i sig selv en

dækningsberettiget skade. Det klinger hult, når Sedgwick i deres svar på klagen skriver til klager, at den ulovlighedsdækning som klager også har på ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning på grund af forældelse.

Det er klagers opfattelse, at kravet er rejst over for ejerskifteforsikringen og ikke er forældet. Der er tale om en anerkendt dækningsberettiget skade i forhold til både stabilitetsskade og råds-kader. Det er alene en diskussion om udbedringens omfang, der nu er uenighed om mellem parterne. Det gør ikke kravet imod ejerskifteforsikringen forældet blot af den grund, at FRIDA alene har valgt at benytte sig af basisdækningen til dækningstilsagn.

Om selskabet behandler kravet under den ene eller anden dækning på ejerskifteforsikringen er reelt klager ligegyldigt blot selskabet i overensstemmelse med god forsikringsskik giver klager den dækning, som stiller klager bedst fra ejerskifteforsikringen, når selskabet vurderer kravet.

At FRIDA har behandlet sagen under basisdækningen og anerkendt det og ikke samtidigt har taget stilling til om kravet samtidigt også skulle behandles i forhold til den udvidede dækning, er FRIDAS valg/fejl i så fald ulovlighedsdækningen også er i spil og det kan aldrig blive en ikke forsikringskyn-dig forbrugers fejl.

Det vil svare til, at en forbruger anmelder en vandskade til husforsikringen og ikke kan få dækning, hvis selskabet vælger at behandle vandskaden under en af de dækninger som ikke medfører dækning af udgiften til udbedring i stedet for, at behandle over en anden dækning for vandskader, som ville give forbrugeren dækning. Det er jo helt 'sort'.

Det er ikke således – og heller ikke en rimelig betragtning i øvrigt – at en forbruger selv skal kunne gå i nøje detaljer omkring, hvordan forbrugers forsikring dækker eller ikke dækker. Forbrugeren skal blot sandsynliggøre, at der er en skade, som bør være dækket af forsikringen. Herefter må det være selskabet, der over forsikringen vurdere, hvilken af forsikringens dækninger, som er ak-tuel for en skadesituation.

Det plejer at være god skik, at lægge skadens behandling på den dækning på forsikringen, der stil-ler forbrugeren erstatningsmæssigt bedst hos selskabet. Alt andet vil være urimeligt over for en ikke forsikringskyndig almindelig forbruger.

Af ovennævnte grund mener klager, at kendelse 99688 er ganske illustrativ for klagers skadesag, uanset at kendelsen gik på den udvidede dækning, idet klagers forsikring har en udvidet dækning og skaden i øvrigt allerede er anerkendt dækket under basisdækningen, som dækket stabilitets-skade og skjulte råds-kader (som dog i første omgang blev henvist til husforsikringen, men senere har været genstand for dialog mellem hus- og ejerskifteforsikring).

Så kendelsen er bestemt illustrativ, idet den drejer sig om at en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, hvor Ankenævnet kom til det resultat, at creosotbehandlede sveller skulle fjernes fra bygningen i forbindelse med udbedringen af skaden.

Det er også i den her sag – dokumentationen fra klager taget i betragtning om Miljøstyrelsens syn på creosot – overvejende sandsynligt, at kommunen ikke ville give klager en dispensation til at la-de svellerne blive i vægkonstruktionen, når der nu alligevel skulle ske en udbedring af en forsik-

ringsskade (der i princippet er dækket af både ejerskifte- og husforsikringen, som råds-kader i vægkonstruktionen).

Hvis Ankenævnet kommer til et andet resultat i den konkrete skadesag end i kendelse 99688, be-der klager Ankenævnet begrunde, hvorfor klager ikke kan opnå dækning for fjernelse af rådska-dede creosotbehandlede sveller i vægkonstruktionen i den her klagesag modsat 99688, der er ret magen til.

I fald at Sedgwick ønsker at søge dispensation i henhold til FRIDAs forsikringsbetingelser, så har klager accepteret det kan ske mod at dispensationsansøgningens indhold godkendes og under-skrives af klager.

Der har været en skønsforretning

Skønsmanden udtalte blandt andet i skønserklæringen:

'I denne konstruktion kan der – varierende over årtiderne – opstå kondensfugt på grund af dug-punkt i konstruktionen samt at konstruktionen bliver mere kondenslukket ud gennem lagene til det fri, især vil den påmurende teglskal kunne stoppe for kondensvandringen med efterfølgende fugt-ophobning mellem jernbanesveller- og tegl'.

Dèt er ret klar tale.

Klager har også i den forbindelse forespurgt Sedgwick om man via ejerskifteforsikringen vil være indforstået med, at udvide dækningstilsagnet til også at omfatte en fugtbegrænsende foranstaltning dette sted i vægkonstruktionen svarende til over 32,5 meter som oplyst i [husforsikring] op-måling af vægarealet, så der ikke på grund af akkumulerende grundfugt skabes nye råds-kader i vægkonstruktionens træværk.

En anden ting er, at skønsmanden i skønserklæringen peger på, at de eftermonterede teglskaller (der blev opsat af et murerfirma på et tidspunkt for år tilbage, fordi væggene slog revner på grund af svellerne – skønnes kondenslukket og fungerer derved som dampspærre som medfører fugt-ophobning indefra.

Skønsmanden oplyser samtidig, at der ikke kan findes eksakt litteratur omkring bygningsregle-ment på opførelsestidspunktet, men at det altid har været god byggeskik at bygge med tilstrække-lig ventilation.

Således kan de eftermonterede teglskaller være medvirkende årsag til, at der er opstået rådska-der, hvilket i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

På den baggrund mener klager, at ejerskifteforsikringen bør være forpligtet til, at nedtage alle skaller og erstatte dem med en egnet overfladebehandling, der bidrager til at ventilere vægkon-struktionen (som er fugtig selv om skønsmanden ikke målte fugt, fordi ellers kunne råds-kaderne ikke opstå) eller i stedet for anerkender at der skal erstattes via en fugtstandsende foranstaltning, så skallerne ikke fortsat er årsag til fugtophobning.

Eventuel dækning for prisstigninger, hvis der er et ansvar hos selskabet for skadebehandlingen

I forhold til dækning eventuelle prisstigninger afhænger dækningen – efter klagers opfattelse – af om der er et erstatningspådragende ansvar hos selskabet i forbindelse med skadebehandlingen. Med selskabet menes i den her forbindelse Qudos, FRIDA, Garantifonden eller Sedgwick.

Foreløbigt har heller ikke Sedgwick afklaret nærmere om indholdet af erstatningstilbuddet selv om klager har bedt herom. Dèt er vel i sig selv kompromitterende ikke kun, men også for Sedgwick.

Sedgwick har henvist til at den udvidede dækning ikke finder anvendelse blot fordi, at FRIDA har valgt at behandle sagen over basisdækningen. Klager har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen som helhed og er uden skyld i, hvor FRIDA har placeret dækningen. Dèt er vel i sig selv kompromitterende ikke kun, men også for Sedgwick.

Sedgwick anerkender ikke rådska den på svellerne, uanset at der har været anmeldt rådska der til ejerskifteforsikringen og uanset at der har været en dialog tidligere mellem ejerskifte- og husforsikringen, at husforsikringen henviser til en ligedeling med ejerskifteforsikringen. Dèt er vel i sig selv kompromitterende ikke kun, men også for Sedgwick.

Årsagen til rådska derne skal i henhold til skønsmanden søges i ophobet fugt i vægkonstruktionen, der skyldes de eftermonterede teglstensskaller for år tilbage. Teglstensskallerne var således ikke oprindelige, men er udført af et murerfirma, hvor en byboer der fortsat bor i byen var lærling på monteringstidspunktet og som var med til at udføre arbejdet for murerfirmaet.

FRIDA har medtaget og fratrasket hele erstatningsbeløbet som husforsikringen har opgjort og søger åbenbart af den grund dækning for en del af stabilitetsska den via husforsikringen. Det er et forkert regnestykke efter klagers opfattelse.

FRIDA bør opgøre den skade som FRIDA anerkendt at erstatte og kan alene fratrække den del af husforsikringens pris på udbedringen af stabilitet, som ligeledes udbedres ved rådska den, da klager naturligvis ikke kan opnå en dobbelt erstatning for den del af stabilitetsudbedringen, som involverer udbedringen af begge skader, fordi skaderne til dels har sammenfald udbedringsmæssigt.

I det regnestykke som FRIDA har sendt kan FRIDA ikke fratrække det erstatningsbeløb husforsikringen har opgjort allerede af den grund, at husforsikringen oplyser at ville gøre ligedeling gældende og således ikke klart har formuleret over for klager, at ville udbetale mere end det halve beløb til klager eller ejerskifteforsikringen.

For at tydeliggøre, hvad klager mener og undgå misforståelser i den forbindelse:

Skade 1 – stabilisering af vægkonstruktion = udbedring af alt arbejde om stabilisering eksklusive udbedring af rådska dede sveller. Deling mellem de to selskaber af den del af udgiften, der drejer sig om stabilisering, som begge selskaber hver især skulle betale for at udbedre de respektive to skader (dobbeltdækning og principielt 50% fra hver eller forholdsmæssigt, som de indbyrdes fordeler). Klager skal ikke mærke, at der er to selskaber involveret og kan henholde sig til ét af selskaberne.

Skade 2 – rådska dede sveller flere steder = udbedring af selve årsagen til og de rådska dede sveller eksklusive stabiliseringstiltag, fordi stabiliseringsudgifter er med under skade 1 (dobbeltdækning og principielt omkring 50% fra hver, som de indbyrdes fordeler). Klager skal ikke mærke, at der er to selskaber involveret og kan henholde sig til ét af selskaberne.

Erstatningsbeløbet til klager skal derfor være udbedringen af stabilitetsudgiften fra ejerskifteforsikringen + udbedringen af rådska derne (uden stabilitetsudgiften), som kan udbeta les fra ejerskif-

te- eller husforsikringen. Herefter må de to selskaber indbyrdes fordele de fælles beløb mellem sig, alt efter hvad selskaberne bliver enige om (der er en formel til brug for beregning af de respektive parter andele).

FRIDAS regnestykke betyder, at erstatningen fra ejerskifteforsikringen bliver mindre end klager har krav på, da FRIDA fratrækker erstatning for råds-kaderne og en del af stabiliseringsskaden, som nødvendigvis kommer til at hænge sammen med udbedringen af råds-kaden (131.250 kroner). Hvad der er det rigtige beløb ved klager ikke, fordi ikke alle udgifter til udbedringen er medtaget i tilbuddene, men de to selskaber må sammen finde ud af, hvordan råds-kaderne indbyrdes fordeles mellem dem inklusive den del af stabiliseringsskaden, der berører begge skadesager.

Ovennævnte er nogen af de mange issues, der er i skadesagen omkring skadebehandlingen.

Er der begået fejl i skadebehandlingen f.eks. ved ikke at afklare og forklare om, hvordan erstatningen er fremkommet, regnefejl, om indholdet i tilbuddet er korrekt fastsat med mere, kan det i sig selv risikere at begrunde, at der bør erstattes inklusive prisstigninger, idet det ikke har været muligt for klager at få korrekte svar fra selskabet, som afklarer de issues der er.

At der ikke svares og tiden går kan i sig selv risikere, at være ansvarspådragende for selskabet (Qudos, FRIDA, Garantifonden og/ eller Sedgwick).

Her må vi se, hvor vi ender i forbindelse med ankenævns-sagen, herunder om Sedgwick nu får afklaret de mange udestående der er i klagesagen.

Fakta om ejerskifteforsikringens dækning er umiddelbart:

1. Der er konstateret råds-kader flere steder på sveller i vægkonstruktionen, som skyldes ophobet fugt på grund af eftermonteringen af teglstensskaller, hvilket i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Dette gælder uanset at det er lykkedes, at få husforsikringen til at behandle råds-kaderne, idet der er tale om et dobbeltforsikringsforhold og begge forsikringer bør dække de skjulte råds-kader i den lukkede vægkonstruktion. Klager har forstået, at FRIDA har anerkendt at svellerne indkapsles i forbindelse med udbedringen af stabilitetsproblemerne. Råds-kader opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb og årsag samt udbedring er dækket af ejerskifteforsikringen, uanset [husforsikring] har anerkendt omkring halvdelen af råds-kaderne, men ikke årsagen til råds-kaderne
2. er er konstateret stabiliseringsproblemer, som FRIDA har anerkendt er dækket af ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt
3. Ejerskifteforsikringen indeholder også en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Om den efter selskabets vurdering er i spil her, da burde selskabet have meddelt dette til klager tidligere. Klager har anmeldt skaden og har en berettiget forventning om, at den behandles over ejerskifteforsikringens relevante dækninger ikke mindst af den grund at selskabet er bedre vidende om forsikringens dækninger i detaljer end forbrugeren med rette må forventes at være.

Opfordringer til Sedgwick i det videre forløb

Sedgwick opfordres til, at redegøre for, hvad der er medtaget udbedringsmæssigt i det indhente- de erstatningstilbud, så klager derigennem kan sikre sig/gennemskue, om der i forbindelse med

erstatningstilbuddets beregning er taget højde for en udbedring af stabiliteten i form af forstærkninger på alle ydervægge i stuen samt fundamentet. Tilbuddet er uoverskueligt i sit indhold, som det er givet fra FRIDA:

...

Hvordan kan ejerskifteforsikringen nå til det resultat, at man uden videre kan fratrække hele rådskadernes udbedring inklusive udbedring som stabiliserer vægkonstruktionen i henhold til rapporten fra [husforsikring], når [husforsikring] samtidigt har oplyst, at der skal ske en fordeling mellem forsikringerne?

I klagesvaret fra Sedgwick har Sedgwick valgt ikke at begrunde tilbuddet i klagesvaret og redegøre nærmere for indholdet, så det kan indgå i Ankenævnets vurdering af, om der er de fornødne udbedringer med i beløbet, herunder også forøgede byggeudgifter.

Skønsmanden har i den tidligere isolerede bevisoptagelse anslået udbedringen til at koste 800.000 kroner inklusive efterisolering, som også FRIDAS ingeniør anbefaler.

Sedgwick opfordres til, at dokumentere, at creosotbehandlede sveller indbygget i indervægge ikke er at betragte som creosotbehandlet træ inde i en beboelsesbygning og derfor ikke i forbindelse med en udbedring af rådskader på svellerne – på trods af det meget klare forbud mod creosotbehandlet træ inde i beboelsesbygningen i henhold til Miljøstyrelsens hjemmeside – skal fjernes i stedet for blot at blive repareret i vægkonstruktionen.

Det er fortsat klagers opfattelse, at der er tale om træ inde i beboelsesbygningen, fordi der ikke er tale om træ, der er uden for eller uden på bygningen. Det er derfor også klagers opfattelse, at det i henhold til lovgivningen ikke er lovligt, at det creosotbehandlede træ forbliver i ydervæggene i forbindelse med en reparation, uanset at træet bagefter indkapsles. Klager har underbygget sin opfattelse med den fornødne dokumentation fra Miljøstyrelsen.

Sedgwick opfordres til, at søge om dispensation på klagers vegne i henhold til forsikringsbetingelserne, hvis Sedgwick fastholder at creosotbehandlede sveller skal forsøges indkapslet og ikke fjernet. Klager skal godkende, kommentere og underskrive ansøgningen inden afsendelse til kommunen og mailen fra Miljøministeriet skal medfølge, idet Miljøministeriet må anses for at være en højere instans end kommuner og skønsmænd.

Sedgwick opfordres til, at dokumentere, at det ikke er nødvendigt med etablering af fugtbegrænsende foranstaltning i forhold til den ekstra ophobning af fugt i vægkonstruktionen, som indkapslingen vil medføre, hvis Sedgwick fastholder at en fugtbegrænsende foranstaltning ikke anerkendes, uanset at det er et kendt problem, at der i ældre vægkonstruktioner uden fugtspærre kan forekomme periodevis opfugtninger fra opstigende grundvand. Klager henviser gerne til ganske meget relevant ankenævnspraksis om dette bestrides.

Hvis der som klager frygter ikke er blevet taget højde for fugtbegrænsende foranstaltninger i det godkendte tilbud, hvad vil merprisen for at etablere en byggeteknisk korrekt fugtbegrænsende foranstaltning være?

Sedgwick opfordres til at redegøre på, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke vil dække rådskaderne i vægkonstruktionen samt årsagen (teglstensskaller og ophobet fugt af den grund) til rådskaderne

samt fremlægge korrespondancen med [husforsikring], som FRIDA skriftligt har oplyst har fundet sted.

Sedgwick opfordres til, at dokumentere, at anbefalingen fra skønsmand og FRIDAs ingeniør om efterisolering i forbindelse med indkapslingen er en overflødig anbefaling og en unødvendig udbedring i forbindelse med indkapslingen, hvis Sedgwick fastholder ikke at dække udgiften til den efterisolering, som FRIDAs ingeniør klart har anbefalet og begrundet og som skønsmanden også har anbefalet, begrundet og prissat på et tidspunkt i skønsforretningens forløb.

BR18 § 330, stk. 4 fastsætter regler for emissioner under udbedringsarbejde/indkapslingen af svellerne

Det fremgår af § 300, stk. 4, at der ved ombygninger og lignende skal tages forholdsregler for at forhindre spredning af sundhedsskadelige stoffer som f.eks. asbest, pcb, bly, partikler fra allerede indbyggede materialer til indeklimaet.

Når det ligefrem nævnes som en paragraf i det nyeste bygningsreglement er det naturligvis fordi, at der fra lovgivers side er en afgørende faktor, at der under blandt andet udbedringsarbejder i beboelsesbygninger bliver opretholdt et sundt og sikkert indeklima, idet farlige stoffer ikke må udgøre en risiko for beboernes helbred under og efter udbedringen af skaden, hvor svellerne indkapsles i vægkonstruktionen:

...

Sedgwick opfordres til, at dokumentere over for klager, at der er taget højde for BR18, § 330, stk. 4 bliver overholdt i det godkendte tilbud og i bekræftende fald forklare for Ankenævnet og klager på hvilken måde, at der er taget højde for dette, altså hvordan det i praksis overholdes?

Hvis der som klager frygter ikke er blevet taget højde for kravet i det godkendte tilbud, hvad vil merprisen for at overholde kravet være?

Udbedringsarbejdet med at indkapsle de giftige sveller er underlagt kravene i BR18. Det er vigtigt at forstå, at klagers bekymringer er reelle henset til farligheden af creosot som er kræftfremkaldende. Dette fremgår af Miljøstyrelsens faktaark om creosot: Creosot indeholder blandt andet benzo-a-pyren, som er kræftfremkaldende.

Forøgede byggeudgifter under ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen indeholder en dækning for forøgede byggeudgifter.

Det har ikke været muligt for klager, at få afklaret i hvilket omfang tilbuddet fra FRIDA – der danner grundlag for erstatningstilbuddet – opfylder bygningsreglementet, som kommunens bygningsmyndighed har gjort opmærksom på skal opfyldes i forbindelse med udbedringsarbejdet, som har en sådan karakter, at kommunen betegner det som en ombygninger/forandringer:

...

Se bilag 6, som er en mailkorrespondance fra kommunens bygningsmyndighed, som dermed pålægger klager, at det med udbedringen af bygningens ydervægge, hvor der er stabilitetsproblemer samtidigt sikres, at de indbyggede creosotbehandlede sveller ikke kan komme til at sprede emission til indeklimaet i forbindelse med udbedringen og efter udbedringen.

Se også bilag 4 fra Miljøministeriet.

Det har heller ikke været muligt for klager at få afklaret, om der i forbindelse med udbedringen er taget hensyn til forøgede byggeomkostninger i forbindelse med de aktuelle isoleringskrav. Klager henviser til Bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, punkt 4 og som er gengivet i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen:

...

Der er ganske anderledes isoleringskrav til en vægkonstruktion i dag end det, som der er i vægkonstruktionen i dag.

I det omfang at Garantifonden kræver at der søges dispensation, så fremgår det af forsikringsbetingelserne, at det søger FRIDA – nu Sedgwick, men der gives typisk ikke dispensation for isoleringskrav i disse tider, hvor bygningsmyndigheder gerne ser bygningerne opgraderes i forbindelse med bygningsarbejder for at spare på energien.

Et andet forhold ved creosot er, at det er ekstremt brandfarligt:

...

Ovennævnte søgning på internettet omtaler dette i forbindelse med skorstene, men det er indlysende at creosot er brandfarligt i enhver sammenhæng, da creosot er creosot uanset hvor det forekommer.

Retssagen har ikke omhandlet den omstændighed, at creosot er ekstremt brandfarligt. Ikke kun brandfarligt, men ekstremt brandfarligt.

På internettet beskrives creosot som ekstremt brandfarligt:

...

Det betyder, at der ikke blot er en almindelig risiko i forbindelse med en brand i bygningen, men ligefrem en dødbringende risiko ved en brand for de personer der opholder sig i bygningen eller beskæftiger sig med redningsarbejdet.

Som klager ser det, så har han ikke alene byggemateriale i vægkonstruktionen i stort omfang, der er dokumenteret kræftfremkaldende, men samtidigt også byggemateriale, der er ekstremt brandfarlige og som bidrager ekstraordinært voldsomt ved en brand.

Klager henviser til BR18, hvoraf det blandt andet fremgår:

...

Vægkonstruktionen inklusive den afsluttende vægoverflade indeholder i henhold til de oplysninger klager har fremlagt creosotbehandlet træ og da creosot ikke kun er brandfarligt, men ovenikøbet er ekstremt brandfarligt/har stor brandfare, skal det forhold iagttages i forbindelse med den omfattende udbedring af vægkonstruktionen i forbindelse med udbedringen af stabiliteten og rådkaderne.

Sedgwick opfordres til at dokumentere over for klager, at der i tilbuddet er taget højde for øget isolering og brandhæmmende foranstaltninger i henhold til BR18 under ejerskifteforsikringens udvidede dækning og derudover ikke mindst ejerskifteforsikringens basisdækning for forøgede byggeudgifter.

Hvis der som klager frygter ikke er blevet taget højde for kravet i det godkendte tilbud, hvad vil merprisen for forøgede byggeudgifter være?

Det er for klager svært at se, at kravene er opfyldt ved at lade ligefrem ekstremt brandfarlig creosotbehandlet materiale forblive i vægkonstruktionen i forbindelse med udbedringen af rådskaderne, hvor vægkonstruktionen berøres i så stort et omfang. Ligeledes kan det undre klager, at ejerskifteforsikringen kan manøvrere uden om en udskiftning af sundhedsskadelig og ekstremt brandfarligt materiale i vægkonstruktionen, når man alligevel er i gang med en omfattende udbedring, der inkluderer flere rådskadede sveller.

Det er for klager indlysende, at et ligefrem ekstremt brandfarligt materiale som creosot, vil bidrage voldsomt til en brand lige som såvel beboere som redningsmandskab vil blive udsat for personskadelig påvirkning af den grund.

Brandkrav er krav, der skal være opfyldt inden branden sker og ikke blot skal være opfyldt, hvis branden sker. Klager mener derfor at brandkrav vil være en del af forøgede byggeudgifter.

Klager er ikke klar over om der i tilbuddet, som er anerkendt af FRIDA – nu Sedgwick er medtaget forøgede byggeudgifter, men det gør det næppe.

Klager henviser omkring forøgede byggeudgifter til f.eks. kendelse:

...

Der har verseret en retssag og retsbog fra kæresagen om fastsættelse af sagsomkostninger vedlægges

Sagen ved byretten drejede sig om dækningspligt- og -omfang.

Byretten har ikke været bedt om at forholde sig til, om rådskaderne var dækningsberettigede over ejerskifteforsikringen, men blot om den omstændighed at der er indbygget creosotbehandlede sveller i sig selv konstituerer en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Byretten har heller ikke været bedt om, at forholde sig til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Endelig så har byretten heller ikke været bedt om at forholde sig til dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen.

Og derudover har Byretten heller ikke taget stilling til om ejerskifteforsikringen skal dække rådskader i vægkonstruktionen som følge af de eftermonterede teglstensskaller, herunder om det kræver tilgang af fugt for at der kan udvikle sig rådskader, fordi findes der ikke fugt i vægkonstruktionen, hvordan kan der så have udviklet sig rådskader i det træ, der er inde i vægkonstruktionen – træ der ovenikøbet er behandles med creosot, der skulle få træet til at holde længere?

Skønsmanden er modsatrettet i sine svar forhold til dels at han ikke kan finde fugt på målingstidspunktet, dels at han mener teglstensskaller medvirker til at ophobe fugt som kan give rådskade. Således må der være fugt i vægkonstruktionen, der ophober sig fra opstigende grundfugt og kondens, selv om det ikke var målbart for skønsmanden på målingstidspunktet en varm sensommerdag.

Der er således ikke tale om, at Ankenævnet som sådan skal være ankeinstans for byretssagen, men derimod om, at der er flere dækningsspørgsmål, som ikke har været efterprøvet ved Byretten i forbindelse med sagen mellem garantifonden og klager.

Således bør det være muligt for Ankenævnet at tage stilling til disse uafklarede spørgsmål i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, idet dette er Ankenævnets ekspertiseområde som brancheklagenævn for private forbrugere.

Sagen ved landsretten drejede sig kun drejet om sagsomkostningernes fastsættelse. Således er sagen ikke behandlet af landsretten, der blot har taget stilling til fordelingen af sagsomkostningerne på baggrund af byretssagens resultat.

Byretten har vurderet, at Qudos var forpligtet til at foretage en udbedring af stabilitetsskaden. Byretten mener ikke, at der er fugt i vægkonstruktionen, fordi skønsmanden ... i en varm sensommerperiode ikke har målt fugt, men fakta er at rådskaderne i de ovenikøbet creosotimprægnede sveller kun kan opstå i et fugtigt miljø, hvorfor der altså som minimum periodevist er en del fugt i vægkonstruktionen.

Råd opstår ikke uden tilførsel af fugt. Ankenævnet ved godt, at det kræver fugt for at rådskader kan udvikle sig. Skønsmanden har samtidigt udtalt, at teglstensskallerne er en ventilationsbegrænsende faktor, der er årsag til at grunddfugten kan ophobe sig.

Skønsforretningen når derudover til et resultat, der er modsat FRIDAs egen ingeniør og OBH Ingeniørservice.

Det fremgår blandt andet af kæreskriftet, at:

'[Klageren] gør i forhold til spørgsmål 9 og spørgsmål 1F gældende, at skønsmændene ikke har data, der understøtter deres vurdering, idet der ikke er foretaget indeklimaundersøgelser. Det gøres desuden gældende, at skønsmændene i spørgsmål 1F blot 'gisner' om, hvorvidt jernbanesvellerne medfører et indeklimaproblem'.

Det er således fakta, at skønsmændene ikke har data, som understøtter og derfor blot har skønnet helt frit og uafhængigt af nogen for data, at der ikke afgives emissioner til indeklimaet. Det strider imod OBH's måling og de fakta, der kan søges på internettet, mod kommunens bekymringsmail/henvisninger til BR18 og mod Miljøministeriets oplysninger i deres mail.

Skønsmandens vurdering af emissionens aktuelle status beror ikke på en aktuel måling foretaget af skønsmanden. Det er således blot at betragte som en mulighed/et bud på farligheden af emissioner fra creosoten på dette tidspunkt, hvor andre fagpersoner og myndigheder udtaler sig om, at det betyder noget for indeklima og at der er en grund til, at materialet nu er forbudt anvendt i beboelser. På internettet fremgår endda, at selv i jorden efter 50 år, stadig afgives sundhedsfarlige emissioner fra creosotbehandlet træ.

Det vil sige, at selv i jorden, hvor der kontinuerligt sker en 'afvaskning' af træet på grund af grund-/regnvand, er der stadig emissioner selv efter 50 år. Det er i sig selv ganske tankevækkende.

At Sedgwick nok vil gøre gældende at skønsmanden er kemiker, ændrer ikke ved de mange reelle fakta klager har fremlagt/peget på, som er tilgængelige på internettet og faktaark hos Miljøstyrelsen samt rapport fra OBH's specialafdeling med aktuel måling. Miljøstyrelsen er efter klagers opfattelse en højere 'myndighed' end en skønsmands skøn foretaget på uden reelle målinger.

Klager kan ikke på anden måde – end OBH-rapporten og de fremlagte oplysninger derudover – løfte sin bevisbyrde for, at der er tale om en forurening af creosot i indeklimaet allerede af den grund, at der ikke findes en officiel grænseværdi i Danmark, der kan danne grundlag. Klager kan gennem søgning på internettet se, at creosot ligefrem er ekstrem brandfarligt/med høj brandfare og ikke bare almindeligt brandfarligt, hvilket skyldes den kemiske sammensætning af creosot.

Alle myndigheder inden for EU er åbenbart ikke i tvivl om farligheden af creosot og i Danmark er der forbud mod at bruge creosotbehandlet materialer i beboelsesbygninger (og andre steder) ligesom kommunen, hvor klager bor har udtalt sig om, at, se bilag 6 fra kommunen og bilag 4 fra Miljøministeriet, hvilke udtalelser – alt andet lige – må vægte tungere end skønsmands formodninger som ikke baserer sig på fakta.

Klager har indhentet en undersøgelse foretaget af OBH Ingeniøraftdeling som har påvist emissioner til indeklimaet:

...

Det er efterfølgende verificeret på det fornødne sikre grundlag, at der er tale om creosotbehandlede svelletræ i vægkonstruktionen.

Modsat skønsmændene, har klager rent faktisk fremlagt dokumentation for, at der forekommer emissioner fra det creosotbehandlede træ i beboelsen, der påvirker indeklimaet.

Det fremgår også af retsbogen fra kæresagen, at:

[Klageren] anfører, at der er en difference på kr. 237.500,00 mellem Qudos' dækningstilsagn og skønsmændenes svar på spørgsmål 7. I dette spørgsmål har skønsmændene skønnet udbedringsomkostningerne til kr. 800.000 med tillæg af en isoleret forsatsvæg samt prisindeks siden den 5. oktober 2020. Skønsmændene svarer imidlertid i spørgsmål 1D, at der ikke var krav om fugtspærre på opførelsestidspunktet, jf. ejerskifteforsikringens skadesdefinition (bilag B, pkt., 4.B). I spørgsmål 1E svarer skønsmændene, at der ikke er risiko for fugtskader indenfor en nær mere årrække som følge af manglende fugtspærre. Det er således ikke nødvendigt at opsætte en isoleret forsatsvæg, og der er ikke tale om et forsikringsafdækket forhold, jf. også ovenfor.

[Klageren] henviser atter til besvarelsen af spørgsmål 1B, hvortil skønsmændene besvarede, at '(...) denne løsning medfører stadig at dugpunktet er inde i konstruktionen'. Eftersom skønsmændene har svaret, at der ikke er fugtphobningsproblemer, jf. svarene på spørgsmål 5, 10 og 1E, er dette tillige irrelevant for spørgsmålet om udbedringsomkostninger.

Også på baggrund af ovenstående kan Qudos' dækningstilsagn (bilag C og 6) derfor lægges til grund som værende fyldestgørende, og rekvirentens bevisbyrde ift. noget modsat er ikke løftet

Det Byretten tog stilling til var, at om skadebegrebet var opfyldt på basisdækningen i forhold til en manglende fugtspærre. Idet det var almindeligt, at der på tidspunktet for bygningens opførelsesår ikke var fugtspærre, så er det, at der ikke er fugtspærre, ikke i sig selv en skade. Det er klager helt enig i. Det er der en rigtig ankenævnspraksis på.

Skønsmanden ... foretog sin fugtmåling i en sensommerperiode, hvor alt var knastørt, hvilket naturligvis har betydning for resultatet af hans fugtmåling (huske her at rådskader i træ ikke opstår uden fugt og at der er rådskadede sveller flere steder i vægkonstruktionen). Det er derfor korrekt,

at der ikke på målingstidspunktet aktuelt var målbar fugt på målingsstedet, uanset at der er tale om et ældre hus bygget uden fugtspærre.

Det fremgår af Ankenævnets Klageguide om kældre, at der i huse bygget før 1972 med rette kan forventes opstigning af grundfugt, hvorfor Ankenævnet qua et utal af skader inden for ejerskifteforsikring ved, at det er almindeligt og forventeligt, at der sker en opstigning af grundfugt i ældre huse. Dette har også været udmeldingen i utallige ankenævnskendelser. Det er i henhold til Ankenævnets praksis ikke kun huse med kældre, men gælder for alle ældre huse med og uden kældre:

...

Der vil i henhold til FRIDAS ingeniørrapport akkumuleres fugt i vægkonstruktionen ud over, at det erfaringsmæssigt er således, at der skår opstigning af grundfugt i ældre huse på grund af, at der tidligere ikke blev bygget med de fugtstandsede foranstaltninger, der kendetegner nyere tiders byggerier. Hertil kommer, at der rent faktisk er rådskaadede sveller i vægkonstruktionen, hvilket ikke er muligt uden at der forekommer opstigende grundfugt i vægkonstruktionen.

Det er derfor ikke klagers egen fri fantasi, når klager gør opmærksom på, at udbedring med den løsning, som FRIDA har anerkendt vil medføre en akkumulering af fugt i vægkonstruktionen præcist som nævnt af FRIDAS ingeniør. Derfor er det nødvendigt med den løsning, at foretage fugtstandsede foranstaltninger i vægkonstruktionen, så udbedringsløsningen ikke i sig selv bliver årsagen til, at der kan akkumuleres fugt i vægkonstruktionen på grund af den udbedringsmetode der er fremlagt.

Byretten konkluderer at der ikke er en fugtspærre og det er helt korrekt. Det er også korrekt, at en manglende fugtspærre i et ældre hus ikke i sig selv er en skade, så på det punkt er byretsdommen korrekt. Byretsdommen har ikke taget stilling til, hvad der skal til for at udbedre rådskaaderne og om svellerne i den forbindelse skal fjernes helt, som cheftaksatoren fra [husforsikring] er inde på.

Om den fugtstandsede eller blot fugtbegrænsende foranstaltning sker i form af en forsatsvæg eller en injicering/ indrilning af fugtspærre mellem vægkonstruktion og fundament eller om svellerne fjernes og erstattes med andet materiale i vægkonstruktionen er som sådan klager underordnet, men at efterlade klager tilbage efter udbedringen med en mere end helt almindelig kendt problemstilling omkring opstigende grundfugt (også i ankenævnsregi) og viden om at akkumulering af fugt giver rådskaader i vægkonstruktionen fremadrettet er ganske enkelt urimeligt over for en almindelig forbruger, som har en dækningsberettiget skade.

Retsbogen skriver endvidere:

'Skønsmændene har ikke besvaret, at jernbanesvellerne er sundhedsskadelige, hvorfor det af rekvirenten anførte udgør et udokumenteret postulat'.

Det er desværre direkte ukorrekt og i modstrid med andre oplysninger andet steds i retsbogen, idet det også af retsbogen fremgår, at skønsmanden gisner om emissionen fra creosotbehandlede sveller uden at have taget prøver selv. Klager har indhentet en rapport fra et specialistfirma, udtalelse fra Miljøstyrelse og fra Kommunens byggesagsafdeling.

Ankenævnet bedes behandle de punkter, som Byretten ikke har behandlet og afgjort.

Skade ...80 – Anerkendt tagskade

FRIDAS medarbejder ... rekvirerede [tømrerfirma] og firmaet har den 5. oktober 2020 på foranledning af FRIDA skriftligt givet tilbud på udbedring af tagskaden. Tilbuddet lyder på 57.925 kroner og er godkendt af FRIDA den 27. oktober 2020:

...

Sedgwick har ret i, at det er selvrisikoen som er sat til max 25.000 kr. Jeg har læst forkert i farten. Der skal indhentes et tilbud på, hvad det vil koste at købe forsikringsdækningerne. Herefter må prisen for forsikringsdækninger fremlægges i klagesagen, idet klager fastholder kravet om betaling af udgiften er en del af det anerkendte tilbud.

Sedgwick har bekræftet, at forsikringstager fortsat har en dækning for udbedring af tagskaden på 57.925 kroner, men hævder at kravet for prisen på en påkrævet entreprisforsikring skulle være forældet.

Tilbuddet er både indhentet og godkendt af FRIDA. Det fremgår af tilbuddet, at det er en klar forudsætning, at entreprenøren/underentreprenører medtages på en brand- og stormskadeforsikring, hvilket normalt ikke er gratis. Om husforsikringen kan udvides eller om det kræver særskilt forsikring ved klager ikke i skrivende stund.

Derudover er det en lige så klar forudsætning, at klager skal købe en All risk forsikring for at det anerkendte tilbud bliver udført i praksis, hvilket normalt heller ikke er gratis. Om husforsikringen kan udvides eller om det kræver særskilt forsikring ved klager ikke i skrivende stund.

Når FRIDA godkender det tilbud, som de har indhentet, gælder det ikke kun prisen, men også betingelserne for at tilbuddet kan realisere sig i en egentlig udbedring af skaden. Tilbuddet danner som helhed grundlag ved anerkendelsen.

Ved at anerkende at netop dette tilbud danner grundlag ved udbedringen, er det klagers opfattelse, at FRIDA samtidigt også har anerkendt de forudsætninger, der ligger til grund for tilbuddet.

At FRIDA har begået fejl og ikke har medtaget udgiften i deres erstatningsopgørelse, fritager da ikke ejerskifteforsikringen for, at yde den erstatning, der skal til for at udbedre skaden. Det er da ikke en rimelig undskyldningsgrund, at FRIDA og nu også Sedgwick forsøger at snyde klager for en del af erstatningsbeløbet.

Der er således efter klagers opfattelse ikke indtrådt forældelse og det er ikke et nyt krav fra klager, idet det har været en del af den verserende skadesag gennem teksten i det anerkendte tilbud.

Skade ...90 – Anerkendt inddækning ved plasttag

FRIDAS medarbejder ... rekvirerede [tømrerfirma] og firmaet har den 5. oktober 2020 på foranledning af FRIDA skriftligt givet en overslagspris – altså ikke et bindende tilbud – på udbedring af tagskaden:

...

Her gør klager præcist det samme sig gældende omkring betingelserne i det overslag, som FRIDA har accepteret i pris og vilkår.

Udgifter til bistand til klagen inden indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring

Klager har ladet sig bistå i den fornyede klage i skadesagen – nu stilet til Sedgwick efter FRIDAS konkurs.

Der er medgået en del tid i forbindelse med klagesagen til

- gennemgang af sagens bilag,
- mailkorrespondance og
- telefonsamtaler med klager,
- korrespondance med Sedgwick om skadesagerne, herunder problemer med at få Sedgwick til at anerkende fuldmagten fra klager til undertegnede i forbindelse med klagen, at få oplyst hos Domus, at Sedgwick – og ikke Domus – havde overtaget sagsbehandlingen etc. Der har været tale om en tidskrævende sag med mange problemstillinger, som skulle vendes i forbindelse med klagen til Sedgwick.

For klagesagens behandling i forhold til Sedgwick har klager modtaget en faktura på 9.900 kroner inklusive moms (7.920 kroner + moms).

Klager beder om at ejerskifteforsikringen refunderer klagers udlæg til bistand afholdt inden indbringelsen for Ankenævnet.

Klager venter nu på Sedgwicks svar i ankenævns sagen

Med disse ord indleder klager sagen for Ankenævnet og venter nu på Sedgwicks svar i ankenævns sagen.

Klager henstiller til at Sedgwick imødegår alle klagers opfordringer, så sagen bliver fuldt ud oplyst med svar på de reelle udestående punkter/spørgsmål, som der er i klagesagen, så Ankenævnet kan behandle og træffe afgørelse på en oplyst grundlag. Endvidere at Sedgwick sender alle sagens relevante bilag til Ankenævnet, så den bliver fuldt oplyst (dog undtaget, hvad klager allerede har sendt."

Sekretariatet har den 29/2 2024 bedt klagerens repræsentant om at fremlægge 1) byretsdom og 2) byrettens kendelse om sagsomkostninger. Klagerens repræsentant har den 6/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu modtaget bilag 18 fra klager (som har indhentet det fra retten, idet klagers advokat ikke har haft forsynet klager med dokumentet). Jeg kan se, at der IKKE er afsagt dom i sagen, som jeg først fik oplyst, men at der blot har været tale om en isoleret bevisoptagelse og en fordeling af sagens omkostninger i den forbindelse.

Der foreligger derfor alligevel ikke en dom i klagesagen, som jeg tidligere oplyste på baggrund af information fra klager. Retten har reelt ikke behandlet klagepunkterne ved en domsforhandling med afhøring af parterne og efterfølgende dom."

Garantifonden v/Sedgwick Danmark har den 12/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling:

Indklagede skal forsøge at redegøre kronologisk for sagsforløbet, som strækker sig fra anmeldelsestidspunktet d. 15-02-2018 frem til indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring. Al relevant information vil blive inddraget til belysning af sagen og vi vil på bedste vis forsøge afdække hvilke forhold Klager gør indsigelser mod og samtidig besvare disse.

FRIDA (Indklagede) modtog d. 15-02-2018 anmeldelse fra Klager – se bilag 1. Vedhæftet anmeldelsen var ligeledes et bilag fra sagkyndig – Se bilag 2. Heri opridses en række forhold, som sagkyndige har noteret sig som skade på Klagers ejendom.

FRIDA forsikring indhenter således en supplerende rapport til vurdering af de oplyste forhold om omfanget – se bilag 3. Rapporten følges op med en mail til Klager, hvori FRIDA forsikring oplyser, at flere af forholdene allerede kan vurderes dækningsberettigede. Dette tilsagn gives d. 09-04-2018 – se bilag 4. Det oplyses ligeledes, at dele af forholdene muligvis skal henføres til husforsikringen, navnlig rådskaderne, hvilket må anses som den gængse praksis på daværende tidspunkt. Der henvises desuden til Klagers betingelser, hvorfor disse vedhæftes – se bilag 5.

De forhold som danner grundlag for de efterfølgende drøftelser er således:

- Utætte inddækninger
- Fodblik og undertag
- Rådskadede jernbanesveller
- Jernbanesvellernes stabilitet
- Jernbanesvellernes afgangning af creosot
- Fugtophobning i jernbanesvellerne

Idet FRIDA Forsikring har henvist til husforsikringen, da anmelder Klager skaderne dertil, hvilket afføder en skrivelse af d. 04-09-2018 fra Klagers daværende advokat, med anmodning om dækningstilsagn til navnlig udskiftning af jernbanesvellerne, idet Husforsikringen hos ... sår tvivl om hvorvidt ejendommen er stabil – se bilag 6 for skrivelse samt bilag 7 for [husforsikringens] rapport.

FRIDA besvarer herefter henvendelsen hvori det oplyses, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre påstandene om dels stabiliteten af ejendommen, samt at der skulle være tale om creosotgasser fra jernbanesvellerne, som nedsætter bygningens anvendelighed. Det påpeges desuden, at der ikke er tale om ulovlig udførelse på opførelsestidspunktet i 1925.

For de resterende skader ved inddækning og fodblik fastholdes det, at der er dækning og der afventes tilbud til godkendelse. – se bilag 8 for FRIDA's svar.

FRIDA vælger dog herefter at revurdere sagen og forsøge at belyse omfanget i samarbejde med husforsikringen – se bilag 9. FRIDA indleder desuden undersøgelser hos [rådgivende ingeniørfirma] til vurdering af husets stabilitet – se bilag 10 for rapporten i forbindelse med undersøgelserne. Rapporten konkluderer, at der er udfordringer med stabiliteten i dele af ejendommen. Dette medfører et dækningstilsagn fra FRIDA til Klager for de forhold, som omhandler stabilisering af ejendommen – se bilag 11, hvilket FRIDA indleder et samarbejde med [husforsikring] om – se bilag 12 for dialog derom. Samarbejdet skal bevirke, at i det omfang der er overlap mellem dækningen hos [husforsikring] og FRIDA, deles udgifterne ved udbedringen, hvormed dobbeltforsikringsspørgsmålet undgås. Det vil tillige sikre at der benyttes samme entreprenør til hele udbedringen for lettere sagsgang.

Dette medfører et udbedringsforslag, som forelægges Klagers advokat – se bilag 13. Udbedringsforslaget tager udgangspunkt i den udarbejdede rapport (bilag 10), som må vurderes sikker og forsvarlig, idet den er omfattet en mulig løsning udarbejdet af den rådgivende ingeniør.

Klagers advokat vender tilbage og meddeler, at de ikke finder at den oplyste udbedringsmetode dokumenterer, at ejendommen vil stabiliseres på en sikker og forsvarlig måde. Klagers advokat mener ligeledes at der vil være grundlag for udvikling fugtproblemer i forbindelse med den valgte metode – se bilag 14.

FRIDA og Klagers advokat drøfter endvidere hvorvidt det udgør en sundhedsrisiko, at der er creosot-behandlede jernbanesveller i ejendommen – se bilag 15. Klagers advokat henviser til rapport for luftkvalitet – se bilag 16. Af korrespondancen slår FRIDA fast, at fugt ikke udgør en problematik og ej heller en skade i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor de ikke kan indtræde dette forhold. Desuden fremgår det af rapporten for luftkvalitet, at der konkluderes et forhøjet afdampningsniveau af stoffet TVOC. Dog kan det ikke konkluderes at dette skyldes jernbanesvellerne og deres imprægnering, idet der i så tilfælde også skulle være forhøjede værdier af stofferne PAH-forbindelserne og phenoler. De sidstnævnte værdier ses væsentlig lavere end grænseværdierne, hvormed det ikke kan konkluderes at den forhøjede TVOC-værdi stammer fra creosotbehandlingen af jernbanesvellerne. FRIDA afviser derfor, at det findes bevist at der er tale om sundhedsskadelige forhold i ejendommen – se bilag 17.

Ovenstående dialog omkring uenigheden vedrørende den valgte udbedringsmetode, afføder en længere dialog omkring lovgivning af ejendommen og nedbringelse af de påviste værdier. FRIDA konkluderer, at der naturligvis skal tages hensyn til, at der ikke udledes flere stoffer i forbindelse med udbedringsmetoden, således BR18, § 330, stk. 4 overholdes – se bilag 18. Fortolkningen af § 330, stk. 4 må ses således, at der ikke skal være tale om nedbringelse af aktive stoffer, men blot sikring af, at der ikke sker yderligere spredning, samt nedbringelse til det tidligere niveau påvist.

Herefter får Klagers advokat ensidigt indhentet kommentar på den anførte udbedringsmetode fra [konstruktørfirma]. De er af den opfattelse, at der skal tages højde for fugtophobning i ejendommen – se bilag 19.

FRIDA kommenterer på udtalelsen fra [konstruktørfirma], hvori det oplyses, at idet der er tale om et hus fra 1925, må det anses som forventeligt, at der ikke er fugtsikret. Det påhviler ikke ejerskifteforsikringen at bringe ejendommen til samme standarder, som nuværende gældende regler – se bilag 20. Der gives således tilsagn til dækning for stabilisering, hvorefter der fremsendes tilbud på de 3 forhold, som findes dækket – se bilag 21-23. Disse tilbud er dateret til d. 05-10-2020, samt endelige dækningstilsagn af stabiliseringen af væggene dateret til d.23-11- 2020 – se bilag 24.

Dette afføder et oplæg til isoleret bevisoptagelse ved retten i ..., idet Klagers advokat ikke finder, at dækningstilsagnet strækker sig vidt nok i forhold til at sikre ejendommen – se Bilag 25.

Der indledes derfor syn og skøn, hvor det overordnede spørgsmål er, hvorvidt den af FRIDA fremsatte udbedringsmetode er egnet, samt hvorvidt der reelt er tale om en risiko forbundet med at lade de eksisterende jernbanesveller stå, samt hvorvidt der er realiseret et fugtproblem i ejendommen – se bilag 24, punkt 8. Det fremgår af vedlagte skønsrapport, at den af FRIDA anbefalede udbedringsmetode alt andet lige ikke udgør en risiko og vurderes ikke at være fugtophobning.

Desuden skønnes der ingen risiko ved, at bevare de jernbanesveller, som i henhold til FRIDA's udbedringsmetode, vil blive i ejendommen. Klager stiller nogle supplerende spørgsmål til skøns-mændene – se bilag 27+28. Disse besvares og forkyndes for både Klager og Indklagede hhv. d. 24-09-2022 samt 30-11-2022.

Efterfølgende fremlægges omkostningsspørgsmålet for ... Landsret, hvor dele af parternes synspunkter fremlægges. Det bemærkes dog, at det udelukkende er omkostningsspørgsmålet, som der tages stilling til. Det fremgår af afgørelsen fra ... Landsret, at de fortsat fastholder, at Klager skal afholde omkostningerne, hvorfor Indklagede igen får medhold i omkostningsafgørelsen ved både by- og landsretten. – se bilag 29+30

Syn- og skønserklæringerne må antages at være forkyndt for Klager d. 03-06-22. Der er ikke efter denne modtaget supplerende indsigelser til afgørelsen fra Klager siden fremlæggelse af syn og skønssrapporten og tillægsspørgsmålene, udover omkostningsspørgsmålet, indtil modtagelse af Klagers henvendelse via rådgiver ... af d. 17-12-23– Se bilag 31. Det var Indklagedes overbevisning, at spørgsmålet var afklaret ved indbringelse for relevante skønsmænd og rapporten, som den isolerede bevisoptagelse affødte. Klagers synspunkter af seneste henvendelse af d. 17-12-2023 synes at være de samme, som tidligere fremsat og afklaret i skønsforretningen. Indklagede fastholder derfor afgørelsen, som det ses i bilag 32, hvilket medfører Klager anmelder forholdet til Ankenævnet for forsikring – se bilag 33.

Indlægget fra Klager til Ankenævnet for forsikring er ganske omfattende og Indklagede finder ikke at der er tydeliggjort, hvilke forhold der søges afklaret. Der er flere forhold som blandes sammen, påstande uden belæg og argumentation derfor og det tydeliggøres ikke, hvad Indklagede konkret forventes at forholde sig til. For at sikre nogenlunde overblik har Indklagede fokuseret på det der må anses som hovedproblemstillingerne. For at opsummere er det Indklagedes opfattelse, at Klager i hovedtræk anmoder om afklaring på følgende:

- Hvorvidt den anvendte metode for udbedring ved jernbanesvellerne, fremsat af FRIDA, skønnes korrekt og forsvarlig, eller om der kan ske totaludskiftning af alle jernbanesvellerne.
- Herunder om det afhjælper et fugtproblem, såfremt der er konstateret et.
- Herunder om det afhjælper afgang fra de tilbageblivende jernbanesveller, såfremt der er konstateret et.

- Hvorvidt FRIDA skal deltage i udgiften til rådkader.

- Hvorvidt udbedring af fodblik og inddækning er forældede.

Det bemærkes desuden, at det er Indklagedes opfattelse, at der allerede er taget stilling til udbedringsmetoden, fugt og afgang ved gennemførelse af syn og skøn (på Klagers foranledning), hvor parterne modtog rapport af d. 03-06-22.

Dækning på ejerskifteforsikringen:

Klager har ved indbringelse for nævnet gjort gældende, at der både er tale om dækning af rådkader, samt dækning på den udvidede ejerskifteforsikring i henhold til ulovliggørelsesdækning. Dækning af rådkaderne relaterer sig desuden til Klagers påstande om, at der forligger dobbeltforsikring i henhold til dækningen hos husforsikringen hos ... og at forholdet omkring eventuel dobbeltforsikring gør, at Indklagede forholder udbedringsforløbet.

Klagers rådgiver påstår følgende:

'Det er i øvrigt ikke relevant at diskutere om svellerne udgør eller ikke udgør en skade i sig selv, idet FRIDA har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget stabilitetsskade, som involverer rådskadede sveller. Udgifterne til en udbedring er dækket af ejerskifteforsikringen. Svellerne er med rådskader flere steder i en skjult vægkonstruktion og stabiliteten af vægkonstruktionen er ikke i orden i henhold til ingeniøren som FRIDA hyrede. Disse forhold er i sig selv en dækningsberettiget skade.'

– se bilag 33, side 10

Klager påstår i ovenstående afsnit, at udbedring af rådskaderne dels skal påtages af ejerskifteforsikringen, idet denne mener de er dækningsberettigede og mener umiddelbart ligeledes, at overlappet mellem stabiliseringsproblematikken og rådskaderne medfører skaden skal anses som én skade.

Klagers dækning er fastsat ved policen, som forefindes i bilag 5. Deraf fremgår det, at denne er berettiget til dækning i nærværende sag, såfremt der er tale om skader der var til stede ved ejendommens overtagelse – punkt 4A, samt hvis der er nærliggende risiko for, at skaden forværres – punkt 4B.

Det bemærkes, at der indledende henvises til husforsikringen og afklaring om dækning der, som følge af policens punkt 5C. Det er afklaringen med husforsikringen, som medførte yderligere undersøgelse af ejendommen, som medførte dækning på ejerskifteforsikringen – se bilag 4. Her gives en indledende dækningstilsagn, men idet der er anmeldt til husforsikringen for dele af skaderne, da afventes de deres stillingtagen.

FRIDA giver derefter dækningstilsagn til stabiliseringsproblematikken, idet der vurderes at være tale om forhold med nærliggende risiko for skade, som var til stede ved ejendommens overtagelse den 1. december 2016 – dette vurderes på baggrund af gennemgang og rapport af [rådgivende ingeniørfirma] – se bilag 10. Se i øvrigt bilag 11 for indledende dækningstilsagn, samt bilag 13 for det officielle dækningstilsagn for stabilisering af ejendommen.

Der henvises desuden til husforsikringen ... for udbedring af de jernbanesveller, som er fundet med råd. Årsagen dertil er daværende praksis tilsagde at husforsikringen gik forud for ejerskifteforsikringen – se bilag 4. Det bemærkes, at der ikke tidligere er gjort indsigelser mod den henvisning, hverken fra Klager eller husforsikringen. Husforsikringen ... dækker de partielle rådskader der er fundet i jernbanesvellerne, da forholdet er anmeldt dem først jf. daværende praksis. Det bemærkes, at der således ikke er taget stilling til rådskaderne, idet de er dækningsberettigede på anden forsikring.

Det følger af den udvidede del af ejerskifteforsikringens punkt 20A, at ulovlighedsdækningen udelukkende kan realiseres i det omfang, at de forhold som gøres gældende, også var ulovlige på opførelstidspunktet. Der er anført, at dækningen udelukkende kan realiseres hvis 'ulovligheden var til stede på opførelses/udførelstidspunktet'

Klager er blevet gjort opmærksom herpå, senest ved skrivelse af d. 04-02-24 – se bilag 32. Huset er opført i 1925, hvor der på daværende tidspunkt ikke forelå forbud mod opførelse i jernbanesveller. Idet der ikke var tale om ulovlige forhold, som ikke fulgte dagældende reglementer, kan den udvidede ejerskifte ikke dække udskiftning af jernbanesvellerne i ejendommen. Det bemærkes, at der ikke forelå et bygningsreglement ved opførelsen i 1925, hvorfor der selvsagt ikke har kunne være tale om misligholdelse heraf.

Klager er således ganske rigtigt omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring i henhold til policen. Der er blot ikke opnået dækning for udskiftning af jernbanesvellerne hos ejerskifteforsikringen, som redegjort ovenfor. Der henvises derfor til husforsikringen ..., som har givet dækningstilsagn til delvis udskiftning. Dette forhold kan Indklagede ikke tage yderligere stilling til. Det bemærkes dog, at husforsikringen, ligesom ejerskifteforsikringen er kommet til den konklusion, at partiel udskiftning af jernbanesvellerne er tilstrækkeligt for at udbedre de konstaterede rådskader.

Af policen fremgår det endvidere, at der for både basisdækningen og den udvidet dækning gælder en løbeperiode på 5 år fra indtegnning i 2016. Den løber således fra 2016-2021. Alt andet lige kan der således ikke være tale om at realisere nye dækningstilsagn på policen i henhold til at udvidede dækning, såfremt Nævnet måtte finde at der forelægger dækning for udskiftning af jernbanesvellerne, idet policen er ophørt. Desuden bemærkes det, at der ikke har været suspenderet forældelse i henhold til de almindelige regler for forældelse og suspension fastsat i forældelseslovens § 20, stk. 1. Måtte Klager have haft yderligere forhold, som denne mente at kunne påberåbe sig, skulle der have været foretaget de nødvendige skridt til at suspendere forældelsesfristen, samt i tillæg dertil, have foretaget yderligere retslige skridt efter den afsluttede skønsforretning i 2022.

Klager henviser desuden til, at ejerskifteforsikringen skal påtage sig rådskaden og insinuerer, at Indklagede forholder udbedringen ved at henvise til husforsikringen. Klager skriver følgende: 'Udover stabilitetsskaden, så er rådskaderne i svellerne også dækningsberettigede over ejerskifteforsikringen. Højesteret har i december 2023 taget stilling til spørgsmålet om dobbeltforsikringsreglerne gælder for skader, som er dækket af både ejerskifte- og husforsikringen... Således kan FRIDA ikke uden videre blot skubbe rådskaden fra sig ved at henvise til husforsikringen. Husforsikringen har anerkendt dækning, men vil udføre en partiel reparation og eventuelt fjerne svellerne...' – Se bilag 33, side 3

Først og fremmest må Indklagede påpege, at Klager henviser til nuværende praksis for dobbeltforsikring. For tidspunktet for anmeldelse af skaden i 2018, da må det skønnes at være almen praksis, at husforsikringen gik forud for ejerskifteforsikringen, hvorfor der netop henvises til at af søge dækning for de anmeldte skader der – se bilag 4. Idet der opstår tvivl omkring ejendommens stabilitet i forbindelse med undersøgelse af de dækningsberettigede skader på husforsikringen, som oplyses at være rådskader, da indledes undersøgelse af stabiliteten, som medfører dækning på ejerskifteforsikringen.

Idet der er tale om en dækningsberettiget skade hos både hus- og ejerskifteforsikring, som delvist berører samme dele af huset (jernbanesvellerne), da indledes et samarbejde om udbedringen – se bilag 9+12. Dette for at hjælpe Klager med at optimere i forhold til udbedringen. Indklagede stiller sig således uforstående over for, at der af Klager ved indlægget til Nævnet synes at påpeges, at samarbejdet forholder udbedringsprocessen. Dette overlap af arbejde beskrives bl.a. i [husforsikringens] rapport – se bilag 7. Denne bekræfter der er overlap mellem udbedring af rådskaden, som dækket på husforsikringen, samt stabiliseringen, som dækket af ejerskifteforsikringen, hvorfor det synes nærliggende at arbejde samme om udbedringen. Indklagede finder således ikke, som påpeget af Klagers rådgiver, at dette samarbejde skulle være til last for Klager, tværtimod.

Desuden henviser Klager i indlægget til Nævnet til, at Indklagede skal påtage sig rådskaden som følge af almen praksis for dobbeltforsikring.

Indklagede må her gøre opmærksom på, at praksis på daværende tidspunkt var således, at husforsikringen ansås for at gå forud for ejerskifteforsikringen. Den praksis Klager henviser til er fra December 2023, og således længe efter dækning af nærværende skade drøftes omkring år 2018-2019.

Det bemærkes desuden, at Husforsikringen ... ikke har gjort dobbeltforsikring gældende over for ejerskifteforsikringen, men at det alt andet lige må tilfalde dem at realisere dobbeltforsikring, såfremt husforsikringen mener at kunne gøre dette gældende.

Det er endvidere Indklagedes overbevisning, at der ikke kan opnås dækning for råds-kaderne på ejerskifteforsikringen, idet dette ville fordre at der var tale om forhold ved jernbanesvellerne der var nævneværdigt anderledes end tilsvarende gamle jernbanesveller, hvilket næppe er tilfældet. Idet husforsikringen ikke har gjort dobbeltforsikring gældende, og Klager ikke tidligere har forsøgt at realisere dækning for råds-kaden på ejerskifteforsikringen, er der dog ikke taget udtrykkelig stilling til denne problematik.

Det indbyrdes forhold mellem husforsikring og ejerskifteforsikringen synes ikke at komme Klager til last, idet der ikke er konstateret dækningsberettigede forhold for råds-kaden hos ejerskifteforsikringen og da Klager desuden ikke opnår mindre dækning ved henvisningen til husforsikringen, som desuden ligeledes henviser til partiel udskiftning af jernbanesvellerne i deres rapport og ikke total udskiftning.

Slutteligt bemærkes det, at der ikke synes at kunne anmeldes eller gives nye dækningstilsagn, idet policen er ophørt i december 2021, som redegjort for i tidligere afsnit.

Fugtphobning:

Klager påpeger i sin indbringelse for nævnet følgende:

'Der er forskellige udbedringsløsninger, hvoraf FRIDA – nu Sedgwick – har valgt at erstatte den billigste udbedringsløsning, hvor de giftige og ekstremt brandfarlige sveller forbliver i vægkonstruktionen. Konstruktionen forstærkes på grund af, at der er stabilitetsproblemer og på trods af, at der vil akkumuleres fugt i vægkonstruktionen og uden at efterisoleres som anbefalet af FRIDAS ingeniør og skønsmanden i retssagen...' – se bilag 33, side 8, samt '...at indkapslingen kan medføre ophobning af fugt i vægkonstruktionen. Dette selv om bygningen – forinden indkapslingen – ikke har fugtproblemer på grund af opstigende grundfugt, men dog trods alt er bygget uden en traditionel fugtspærre, som det også i 1925 var gængs byggeskik at udføre byggeri.' – se bilag 33, side 9

Indklagede vil i næste afsnit redegøre for, hvorvidt der er konstateret giftige forhold omkring de cresotbehandlede jernbanesveller. I nærværende afsnit forholder Indklagede sig til udbedringsmetoden og hvorvidt der menes at kunne konstateres en nærliggende risiko for fugtphobning i forbindelse med denne udbedringsmetode. Det bemærkes af Indklagede, at der efter dennes overbevisning allerede er taget stilling til forholdet både under skønsforretningen af d. 03-06-22 – se bilag 26, samt i seneste svar til Klager af d. 04-02-24 – se bilag 32.

Allerede af d. 17-09-2019 oplyser FRIDA, at der ikke kan tilbydes dækning for eventuelle fugtgener, idet disse ikke var realiseret på overtagelsestidspunktet og ej heller udgjorde eller udgør en nærliggende risiko for skade, som kunne berettigede dækningstilsagn i henhold til policens bestemmelser punkt 4A-C- se bilag 15, samt bilag 20. Der redegøres dermed for, at idet der ikke er tale om forhold, som er forventelige i henhold til en bygning fra 1925, som desuden er opbygget efter

dagældende standarder, da kan der ikke tilbydes dækning for eventuelle fugtforhold, idet der dels ikke er tale om forhold, som kan være omfattet den udvidede ejerskifteforsikring jf. punk 20A, samt dels ikke kan opfylde punk 4A-C, da der ej heller er tale om realiserede skader eller nærliggende risiko for skade.

Desuden henviser Klager til Ankenævnets Klageguide, hvor der er opridset et eksempel for, hvornår der er tale om en fugtskade og hvornår der ikke er. Klager henviser til, at der for huse fra før 1972 må forventes at være en vis mængde fugt til stede, som anses som et tåleligt niveau – se bilag 33, side 22. Klager henviser således selv til, at der ikke er tale om en skade, såfremt huse fra før 1972 har en vis mængde fugt, idet dette må forventes af huse fra den tid. Indklagede mener således fortsat, at idet der er tale om opbygning af huset efter dagældende standarder, påhviler det Klager at bevise og dokumentere, at fugtforhold overhovedet er en realiseret problematik og dels overstiger hvad der måtte kunne forventes for huse fra 1925. Dette findes fortsat ikke dokumenteret.

Fugtophobning er ligeledes en del af skønsforretningen, hvor der i spørgsmål 1 efterspørges hvorvidt der er konstateret fugt i ejendommen. Skønsmændene afkræfter at der kan konstateres fugt i ejendommen i forbindelse med besigtigelsen. Der er foretaget undersøgelser og destruktive indgreb.

Det følger endvidere af spørgsmål 5, at skønsmændene bedes forholde sig til, hvorvidt der er øget risiko for skade eller kollaps som følge af eventuelle fugtophobninger. Spørgsmål 5 besvares ligeledes afkræftende, hvor skønsmændene oplyser at hverken det konstaterede stabiliseringsproblem udspringer af fugt- eller rådskaade og at der ej heller er øget risiko derfor.

Efterfølgende bedes skønsmændene i spørgsmål 6 forholde sig til, hvorvidt den fremsatte udbedringsmetode, som der er givet dækningstilsagn til (jf. bilag 10), sikrer forsvarlig udbedring og desuden sikrer at der ikke er risiko for kollaps eller udvikling af skaden i forhold til fugtophobning (og råd). Her vurderes det, at den udbedringsmetode der er fremsat, vil sikre stabiliseringsproblematikken, men at der kan opsættes dampspærre. I relation til dampspærre er der desuden henvist til, at den af nuværende ejer (Klager) opsatte gipsvæg ikke er udført med dampspærre, hvilket kan medføre kondens.

Desuden oplyser skønsmændene i svar ID, at der på opførelsestidspunktet ikke forelå et bygningsreglement, som pålagde udførelse med fugtspærre og i IE, at der ikke forekommer nærliggende risiko for fugtophobning, så længe murværk og fuger vedligeholdes. Det må anses som alment at en husejer har pligt til at vedligeholde murværk og fuger.

Det konkluderes således i skønsrapporten, at der ikke er hverken konstateret fugtophobning i ejendommen og at der desuden ikke er nærliggende risiko for fugtophobning, medmindre husejer misligholder sine forpligtelser til at vedligeholde ejendommen. Det følger af forsikringspolicens punk 5H, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, som følger af manglende vedligeholdelse, hvilket synes værende den eneste mulighed for, at der skulle opstå fugtophobning. Det følger desuden af policens punk 4A-C, at der er tale om dækningsberettigede forhold, såfremt der er realiseret skade på overtagelsestidspunktet eller der er nærliggende risiko derfor. Betingelserne for dækningsberettigede skader er ikke opfyldt. Desuden er punkt 20A på den udvidede ejerskifteforsikring ej heller opfyldt, idet der ikke er tale om opbygning i strid med dagældende bygnings-

reglement. Det bemærkes desuden, at policens øvrige punkter (punkt 4A-C) skal være opfyldt, for at den udvidede dækning kan træde i kraft.

Dette oplyser Indklagede ligeledes Klager om i svar af d. 04-02-24 – se bilag 32, side 3. Det er heri oplyst, at der hverken er dokumenteret fugtophobning og at der desuden ikke er tale om nævneværdig anderledes forhold, end hvad der må skønnes alment for et hus opbygget på daværende tidspunkt.

På baggrund af ovenstående redegørelse og navnlig besvarelsenerne i skønsrapporten er det Indklagedes overbevisning at den anførte udbedringsmetode kan gennemføres uden risiko for fugtophobning. Idet der hverken er konstateret fugt og ej heller nærliggende risiko derfor, samt der ikke var tale om krav om fugtspærre på opførelstidspunktet, er skadesbegrebet ikke opfyldt, hvorfor der ikke kan tilbydes yderligere dækning eller anden udbedringsmetode.

Luftkvalitet – Cresot:

Klager gør ved sin indbringelse for Nævnet gældende, at der er nærliggende risiko for, at de tilbageblivende jernbanesveller ved anvendte udbedringsmetode, vil afgive dampe og gasser, som kan være til skade for beboerne. Indklagede bemærker, at det påhviler Klager at dokumentere, at der er tale om dækningsberettigede forhold jf. Forsikringsaftalelovens § 22, som er en lovfæstelse af et almindeligt bevisretligt princip.

Det findes ikke bevist eller dokumenteret, at der er tale om risikofyldte forhold, såfremt man anvender den fremsatte metode, hvorved jernbanesvellerne indkapsles. Endvidere findes det ikke dokumenteret, at der dels er tale om aktive dampe eller forhold i luftkvaliteten, som kan henføres til jernbanesvellerne.

Det fremgår af OBH's rapport vedrørende luftkvaliteten – bilag 16 – at formålet med rapporten var at måle, hvilke kemiske stoffer der fandtes i indeklimaet. Rapporten fremviser et forhøjet TVOC, og at disse kan stamme fra imprægnering af træ. Der fandtes dog ikke belæg for, at konkludere at denne imprægnering bestod af cresot olie/tjære, idet der således sammenholdt med TVOC værdierne skulle være et forhøjet PAHforbindelsesniveau og evt. phenoler. Det fremgår af skønsmandens svar af rapport bilag 26, svar 1A, samt underbilag 1 for TI's rapport, at såfremt der er tale om cresot, da vil være en forekomst af PAH-forbindelser og phenoler, idet cresot oftest består af en sammensætning af disse stoffer. Idet PAH-forbindelserne og phenolerne ikke ses forhøjet i målingen af indeklimaet, da kan det ikke konkluderes, at der er imprægneret med cresot olie/tjære. OBH konkluderer endvidere, at der ikke forefindes en grænseværdi for TVOC, men et bud derpå ville lyde på 3000 mg/kubikmeter, hvor der i Klagers ejendom blot er påvist et niveau på 2000- 2300 mg/kubikmeter. Udover at det ikke kan konkluderes, at der er tale om imprægnering af cresot olie/tjære, da kan det endvidere ikke dokumenteres, at værdierne målt i ejendommen overskrider 'grænseværdierne' for, hvad der findes forsvarligt.

Desuden er det Indklagedes opfattelse, at forholdene ligeledes er belyst under skønsforretningen, hvor det oplyses, at cresotbehandling ganske rigtigt kan være sundhedsskadeligt, men at der netop ikke er fundet belæg for, at øgede værdier er til stede i ejendommen jf. bilag 26, svar 2, samt svar 9, hvoraf det bemærkes, at eventuel cresotbehandlet træ der måtte være brugt i ejendommen fra 1925 for længst forventes at være borte. Bemærk dog, at det ikke er dokumenteret, at der er tale om cresot behandlet træ. Skønsmændene bemærker desuden i henhold til svar 9, at det udelukkende er ved bearbejdelse og direkte kontakt med cresotbehandlet træ, at der kan væ-

re øget risiko for sundhedsskadelig påvirkning. Dette bekræftes ligeledes i svar IF, hvor skønsmændene vurderer træet til at være af ældre dato, hvorfor eventuelle giftige stoffer skønnes at være fordampet og at disse desuden udelukkende er sundhedsskadelige, såfremt cresotbehandlet træ med aktive stoffer er blotlagte. Det synes således, at uagtet om der måtte være tale om cresot-imprægnering af træet, da kan det ikke længere skønnes skadeligt, dels idet dampene vurderes at være borte og dels idet der ikke er øget risiko for skadelig påvirkning henset indkapslingen, hvorved beboerne ikke er i kontakt med træet. Skønsmændene henviser desuden til, at der kan optages flere prøver til fastlæggelse af, hvorvidt der er tale om sundhedsskadelige forhold. De foreliggende udtalelser under skønsrapporten, OBH's rapport samt TI's rapport tyder dog ikke herpå, idet alle rapporter og udtalelser konkluderer, at der ikke har kunne konstateres sundhedsskadelige værdier i deres undersøgelser, samt at der formodes at være tale om afdampede stoffer, såfremt disse desuden har været til stede overhovedet.

Klager henviser til, at jernbanesvellerne skal fjernes fra ejendommen grundet sundhedsskadelige forhold. Disse er ikke konstateret, hvorfor der allerede af den grund ikke foreligger dækningsberettigede forhold som følge af de creosotbehandlede jernbanesveller. Desuden bemærkes det, at der ikke er tale om forhold, som på opførelsestidspunktet var i strid med bygningsreglementer eller almen byggeskik. Der er således ikke dækning for forholdet på basisdækningen på ejerskifteforsikringen og ej heller den udvidede dækning i henhold til punkt 20A, som ikke er opfyldt. At brugen af creosotbehandlede jernbanesveller efterfølgende ulovliggøres i ejendomme til beboelse, berettiger ikke Klager til, at ejendommen opføres i henhold til de nye reglementer, såfremt der ikke var tale om forhold på opførelsestidspunktet, der stred mod et gældende bygningsreglement.

Klager henviser endvidere til, at der i Ankenævnskendelse 99688 ydes dækning til fjernelse af cresotbehandlet træ og mener at disse sager er sammenlignelige, hvorfor Klager med afsæt deri argumenterer, at der ligeledes skal gives medhold i nærværende sag. – se bilag 33, side 10, 2. afsnit. Der er ingen nærmere argumentation fra Klager for, hvorfor denne mener, at sagerne er sammenlignelige, andet end at der i Ankesag 99688 var tale om cresotbehandlet træ, hvor Klager fik medhold. Ingen øvrige paralleller til sagen drages eller udredes nærmere af Klager, som understøtter dennes påstand om, hvorfor sagerne skulle være sammenlignelige.

Ved gennemgang af omtalte ankenævns sag finder Indklagede, at sagerne ikke er sammenlignelige og dermed ikke kan komme til samme resultat i nærværende sag. I pågældende ankenævns sag kommer Nævnet frem til, at Klager opnår medhold, idet flere forhold gør sig gældende. Først og fremmest fremgår det af den udvidede ejerskiftedækning, at der for ulovlighedsdækningen skal være tale om ulovlig opførelse på udførselstidspunktet, hvor der desuden ikke er opnået dispensation hos Kommunen. I AK99688 er der tale om en ombygning dateret til år 1993, hvor en cresotbelagt elmast indføres i bygningen. Ombygningen anses som væsentlig, hvorved BR85 var gældende. Idet dagældende bygningsreglement frasagde sig anvendelse af den cresotbehandlede træ, og der desuden ikke kunne opnås dispensation hos kommunen, kunne ulovlighedsdækningen på den udvidede ejerskifteforsikring aktiveres, hvorved det blev pålagt det indklagede selskab at yde dækning for fysisk lovliggørelse af den ulovlige bygningsindretning. Dette er ikke tilfældet i nærværende sag, hvor der ikke ses at være tale om misligholdelse af bygningsreglementet fra dagældende tidspunkt for opførslen og der desuden ikke er modtaget afslag på dispensation fra kommunen. Endvidere følger det af AK99688, at telemastens tilstedeværelse ansås som værende sundhedsskadelig. Dette er ikke i nærværende dokumenteret at være tilfældet. Der er tværtimod adskillige undersøgelser og rapporter som påviser, at der ikke er tale om sundhedsskadelige for-

hold eller værdier til stede i ejendommen. Dette har Indklagede ligeledes henvist Klager til ved fastholdelse af d. 04-02-24 – se bilag 32, side 3.

Indklagede afviser således, at der skal ske udbedring på anden vis, end den fremsatte og godkendte udbedringsmetode. Der er ikke dokumentation der understøtter, at der skulle være sundhedsfare forbundet med at lade de gamle sveller indkapsle. Det må desuden endnu engang påpeges, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigede forhold jf. FAL § 22, hvilket Indklagede ikke finder er tilfældet på nuværende tidspunkt.

Finder BR18 anvendelse?

I Klagers indlæg til Nævnet fremsættes der påstand om, at såfremt den valgte udbedringsmetode fastholdes, da forventes det, at udbedring lever op til Bygningsreglementets bestemmelser. For at vurderer dette, da skal det fastlægges, hvorvidt bygningsreglementet finder anvendelse i forhold til den valgte udbedringsmetode, hvor rådkaden af husforsikringen partielt udbedres og svellerne af ejerskifteforsikringen indkapsles.

Det fremgår af BR18 §1, at bygningsreglementet finder anvendelse for al bebyggelse, medmindre andet følger af §§4-6. Dertil fremgår det af BR18 §2, nr. 3, at bestemmelserne finder anvendelse for ombygning eller forandring af bebyggelsen, såfremt den findes væsentlig henhold til bygningsreglementet eller bygge-loven. Det følger endvidere at BR18 § 5, at en række ombygninger mv. kan udføres uden byggetilladelse, idet de ikke anses som væsentlige, men dog fortsat skal følge BR18. Det vurderes ikke, at indkapslingen af jernbanesvellerne kan anses som en væsentlig ombygning, som kræver byggetilladelse.

Såfremt BR18 skal kunne anvendes i nærværende sag, da må de skulle opfylde BR18 § 5, stk. 1, nr. 3 eller 4, som tilsigter BR18 følges såfremt stabiliseringen og indkapslingen anses som en ombygning.

Det fremgår af rapporten fra ingeniøren og dækningstilsagnet fra FRIDA – se bilag 10 + 13, at stabiliseringen vil ske fra udvendig forstærkning af nuværende fundament. Dette kan alt andet lige ikke anses som en ombygning eller forandring, idet der blot er tale om et tillæg til bygningen og en forstærkning af den nuværende konstruktion. Det understøttes endvidere at udtalelserne fra skønsmændene i skønsrapporten – se bilag 26, svar 6, 8 og 9, at en udskiftning ikke er nødvendig i henhold til jernbanesvellerne, hvormed en reparation deraf kan finde sted på forsvarlig vis. Dette synes desuden ikke at kunne betegnes som ombygning eller forandring i henhold til BR 18, § 5, nr. 3+4.

Henvisning til BR18 § 330, stk. 4.

I det tilfælde Nævnet finder, at BR18 finder anvendelse, da har Klager henvist til, at såfremt der opretholdes den fremsatte udbedringsmetode, da skal særligt BR18 § 330, stk. 4 sikres overholdt. Det fremgår af BR18 § 330, stk. 4., at der ved ombygning skal sikres, at sundhedsskadelige stoffer ikke spredes til indeklimaet.

Der er allerede ved FRIDA's skrivelse af d. 5 maj 2020 taget stilling dertil – se bilag 18. Heri oplyses det, at såfremt der registreres forhold hvorved det skønnes sandsynligt, at indeklimaet påvirkes i forbindelse med udbedringen, da indestår FRIDA for at nedbringe forholdene til det eksisterende niveau.

Desuden bemærkes det, at det ikke tilfalder FRIDA at nedbringe forholdene til 0 eller forbedre forholdene, som ikke er fundet bevist sundhedsskadelige på nuværende tidspunkt, jf. ovenstående redegørelse af luftkvaliteten. Der synes således ikke uenighed om, at BR18, § 330, stk. 4 vil blive overholdt i det omfang BR18 dels finder anvendelse og at der desuden registreres forhold, hvor værdierne i luftkvaliteten forandres i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Forældelse af skade ...80 + ...90 – Inddækning og fodblik:

Klager har i sin indbringelse for Nævnet efterspurgt klarlægning af, hvorvidt de udstedte tilbud af d. 05-10-20 – Se bilag 21+23. Dækningstilsagnet fra FRIDA gives d. 27-10-2020 – se bilag 8.

Det følger af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, at forældelsesfristen er 10 år, når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt.

Alt andet lige er der således ikke tale om forældelse af tilbuddet om udbedring udstedt af FRIDA, idet disse har en løbetid på 10 år fra d. 27-10-2020. Der kan dog umiddelbart ikke være tale om, at tilbuddene reguleres i henhold til eventuelle ændringer i indekspriser, idet det har stået Klager frit for, at få skaderne udbedret i den mellemværende periode. De fremsatte tilbud må således fortsat være gældende i henhold til de beløb, som der er fremsat. De må således bestå i den størrelse der skriftligt er anerkendt på daværende tidspunkt, uagtet medgået tid eller øvrige forhold, her iblandt hvorvidt en All-Risk dækning på brand- og stormskade er eller kunne være tegnet. Dog skal det påpeges, at Klager skal foretage og dokumentere udbedring for at kunne modtage erstatningen, jf. forsikringspolicens betingelser punkt 7, hvoraf det fremgår, at der kun betales erstatning, såfremt forholdet udbedres. Det må ligeledes tilfalde Klager at tegne den nødvendige forsikring, idet Indklagede ikke kan påtage sig at tegne forsikringer i Klagers sted. Der er ikke modtaget dokumentation for, at en All-Risk forsikring er tegnet, som påkrævet af tilbudsgiver, hvorfor det antages udbedring ikke har fundet sted. Indklagede kan desuden ikke stilles til ansvar for, hvorvidt tilbudsgivers tilbud består, som følge af medgået tid og eventuel manglende indtegning af All-Risk forsikring.

Forældelse ved indbringelse for Nævnet:

Som tidligere etableret, bringes sagen vedrørende navnlig udbedringsmetoden for jernbanesvellerne, fugtophobning og luftkvaliteten for en række skønsmænd, som d. 03-06-22 fremsender deres vurderinger af det skønstema, som er blevet fremlagt dem.

Afgørelsen forkyndes dermed for Klager, hvorefter det må anses som accept af konklusionerne, at der ikke gøres indsigelser eller efterprøves ved højere instans. Måtte Klager have haft anledning til at gøre indsigelser, har disse skulle fremsættes senest 1 år efter afgørelsen jf. Forældelseslovens § 21, stk. 4, hvoraf det fremgår at der løber en etårig forældelsesfrist fra afslutning af skønssforretningen.

Uagtet de øvrige konklusioner, som Ankenævnet for Forsikring derfor måtte komme frem til, er det Indklagedes opfattelse, at forholdet vedrørende udbedringsmetoden for stabiliteten, fugtophobning og jernbanesvellerne i øvrigt, er forældede i henhold til Forældelseslovens gældende betingelser, idet der er taget stilling til disse i skønserklæringen af d. 03-06-2022, hvormed indsigelser dertil skulle have været indgivet inden d. 03-06-2023. Der modtages tidligst en reaktion fra Klager og dennes rådgiver ved deres henvendelse af d. 17-12-2023 med indsigelser til de allerede afgjorte forhold.

Det er dermed Indklagedes overbevisning, at Ankenævnet for Forsikring ikke kan eller skal revurdere de forhold, som er behandlet ved skønsforretningen, idet der er indtrådt forældelse.

Dækning af udgifter til Klagers rådgiver:

Klagers rådgiver har anmodet om, at Indklagede afholder udgifterne til dennes bistand.

Det følger af policens punkt 4G, at rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og dækningsberettigede skader.

Indklagede må på det kraftigste afvise dækning af udgifterne til Klagers seneste rådgiver. Der er allerede tidligere afsagt omkostningsafgørelse fra ... Landsret, hvor Klager blev tilkendt alle sagsomkostninger – se bilag 29+30. At Klager genoptager et sagsanliggende, som Indklagede desuden mener er forældet, kan ikke komme Indklagede til last. Der er ikke belæg for genoptagelse af sagen, som allerede synes afgjort ved afslutning af både skønsforretningen i november 2022 samt omkostningsspørgsmålet i marts 2023. Det fremgår desuden af Ankenævnets vedtægters § 23, stk. 3, at hver part bærer egne omkostninger ved indbringelse for Nævnet."

Klagerens repræsentant har i brev af 3/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar til Sedgwicks påstand om en normal praksis

Det var ikke en generel praksis på daværende tidspunkt at henvise til husforsikringen, idet Ankenævnet i efterhånden utallige kendelser inden det tidspunkt allerede havde udtalt sig om, at der var tale om et dobbeltforsikringsforhold i henhold til FAL's regler.

I 2018 var FRIDA klar over, at der var et dobbeltforsikringsforhold i henhold til FAL's regler herom og var forpligtet til at behandle skaden i overensstemmelse med dette. At FRIDA valgte at skadebehandle imod den praksis, bør ikke komme klager til skade. Det har ene og alene været FRIDAS eget valg at behandle skader imod Ankenævnets praksis.

Klager må derfor afvise Sedgwicks forsøg på at normalisere henvisningen fra ejerskifteforsikringen til husforsikringen og den omstændighed, at det skulle være helt i orden ikke at følge lovgivningen. Praksis kan meget vel have været 'normal' for FRIDA, men det gør ikke henvisningen – som var stik imod Ankenævnets praksis og FAL's regler om dobbeltforsikring til en korrekt skadebehandling.

Det er efter klagers opfattelse kritisabelt, at FRIDA vælger at behandle skadesagen stik imod Ankenævnets praksis og FAL's regler.

Bilag 4 fra Sedgwick, som rettelig burde hedde bilag D for at undgå forvekslinger indeholder en ukorrekt henvisning til husforsikringen:

...

Sedgwicks svar fra den 4. februar 2024 gentager henvisningen til husforsikringen, men rådskaderne er efter klagers opfattelse naturligvis også dækket af ejerskifteforsikringen, som ikke har forbehold for skjulte rådskadede sveller i vægkonstruktionen. Sedgwick henviser til husforsikringen, selv om ejerskifteforsikringen har indgået en samarbejdsaftale med husforsikringen:

'Derimod har husforsikringen meddelt dækning til udbedring af rådskaade på flere af disse sveller. Det er derfor min opfattelse at spørgsmålet om fjernelse af jernbanesveller, helt eller delvist, skal behandles ved husforsikringen'.

Det er også her klagers opfattelse, at det er kritisabelt, at Sedgwick fortsætter med – mod bedre vidende – at henvise klager til selv at kontakte husforsikringen om udbedring af en del af skaden, som reelt er omfattet af ejerskifteforsikringen og som er omfattet af den indgåede samarbejdsaftale mellem to forsikringsselskaber.

Samarbejdet mellem ejerskifte- og husforsikring

Sedgwick oplyser, at der er indgået en samarbejdsaftale mellem de to forsikringsselskaber.

Det er derfor op til de to selskaber indbyrdes at fordele ubedringsudgiften mellem sig og klager kan i princippet henholde sig til ejerskifteforsikringen i forhold til erstatningsudbetalingen. Derfor er klagen alene rettet mod ejerskifteforsikringen.

Klager har accepteret en samarbejdsaftale mellem FRIDA og [husforsikring], som FRIDA tilsyneladende administrerer. Som Sedgwick skriver:

'Samarbejdet skal bevirke, at i det omfang der er overlap mellem dækningen hos [husforsikring] og FRIDA, deles udgifterne ved udbedringen, hvormed dobbeltforsikringssspørgsmålet undgås'.

Det betyder, at rådskaaden ligeledes skal håndteres af ejerskifteforsikringen, medmindre Sedgwick kan give en velbegrundet afvisning af dækning for den skjulte rådskaade i svellekonstruktionen. En velbegrundet afvisning er ikke set endnu, idet årsagen til rådskaaderne i de skjulte sveller må have været til stede ved overtagelsen ligesom en så omfattende partiel rådskaade med betydning for bæreevnen ikke udvikles på et års tid.

Klager har løftet bevisbyrden for manglende stabilitet via husforsikringens cheftaksator

At FRIDA svarer med en 'standardfrase' om, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre påstandene om dels stabiliteten af ejendommen, samt at der skulle være tale om creosotgasser fra jernbanesvellerne, som nedsætter bygningens anvendelighed, ændrer ikke ved den omstændighed, at det faktisk var cheftaksatoren fra [husforsikring] opfattelse og dermed har klager i tilstrækkelig grad sandsynliggjort sine påstande.

Det er således endnu en ukorrekt udmelding fra FRIDA i skadesagsforløbet på et tidspunkt, hvor klager allerede havde løftet bevisbyrden gennem husforsikringens konklusion.

Klager stod ikke alene med påstandene – husforsikringen var enig med klager. Det ender da også op med, at FRIDA må anerkende påstanden om manglende stabilitet, idet en ingeniør hyret ind af FRIDA konkluderer, at der er tale om manglende stabilitet.

Det er fint at FRIDA efterfølgende revurderer og ændrer afgørelsen omkring stabilitet til dækning, men det er kritisabelt, at FRIDA på et tidspunkt, hvor klager allerede har løftet bevisbyrden smider en standardfrase af til klager for at undgå dækning. Det er med til at komplicere skadesagen for klager, som er ganske almindelig forbruger, der burde kunne fæste lid til de udmeldinger, der kommer i forbindelse med skadebehandlingen hos FRIDA.

Fugt er et issue i forhold til udbedringen af vægkonstruktionen

Sedgwick svarer, at FRIDA slår fast, at fugt ikke udgør en problematik og ej heller en skade i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor de ikke kan indtræde dette forhold. Det er dokumenteret, at fugt/kondens kommer til at spille en rolle, når der udføres en tæt vægkonstruktion, hvor fugten ikke – som det er tilfældet i dag inden udbedringen – kan komme ud af vægkonstruktionen som hidtil, men derimod indkapsles og vil give nye råds-kader på sigt, da fugten ikke kan komme væk.

Eller sagt med andre ord, så vil udbedringen ændre dynamikken i vægkonstruktionen, hvilket vi medføre en indbygget og indlysende risiko for skade på bygningen efterfølgende.

Udbedringsmetoden vil medføre et fugtissue, da væggen bliver for tæt

Der er tale om et hus fra 1925 uden fugtproblemer og klager er enig i, at opstigende grundfugt er forventeligt, fordi der ikke er fugtsikret, men skønsmanden har ikke konstateret fugt.

Det som klager gør gældende er, at udbedringsmetoden vil tætnes væggen i en sådan grad, at den opstigende grundfugt vil forblive inde i vægkonstruktionen, hvor der er organisk materiale af træ, der vil rådne, hvis det står i konstant opfugtning.

Klager gør altså ikke gældende, at det påhviler ejerskifteforsikringen at udbedre med fugtstandsende foranstaltning, fordi bygningen er opført uden fugtstandsende foranstaltning og dermed forbedre vægkonstruktionen i forhold til tilsvarende hus af samme alder o.s.v. Det er alene udbedringsmetoden, som ejerskifteforsikringen har anerkendt, der medfører et behov for fugtstandsende foranstaltninger.

Det som klager gør gældende er således, at hvis der udbedres på den måde som FRIDA har anerkendt, da vil der ikke længere kunne ske en udskilning via væggen af den opstigende grundfugt, fordi væggen bliver meget tæt. Den fugt der i dag kan udskilles, vil blive tvunget til at forblive inde i vægkonstruktionen og med et konstant vådt miljø – vådere end før udbedringen – vil træet rådne og isoleringen miste isoleringsværdialene på grund af udbedringsmetoden.

Klager gør opmærksom på, at hvis man f.eks. injicerer en fugtspærre i forbindelse med udbedringen, vil det af den grund bedre kunne undgås, at der kan ophobe sig fugt i vægkonstruktionen, som ikke kan udskilles efter udbedringen. Det er indlysende.

Det synes uacceptabelt, at en forbruger skal acceptere en udbedringsløsning, som man erfaringsmæssigt ved vil kunne give skade på bygningen og som FRIDAs ingeniør har påpeget vil kunne give skade på bygningen, fordi der akkumuleres fugt i vægkonstruktionen i højere omfang end før udbedringsløsningen.

Når nu problemet kan løses ved at injicere en fugtspærre – en relativ simpel løsning på problemet eller på anden måde dæmme op for fugtopstigning i vægkonstruktionen, er det klagers opfattelse, at det er rimeligt, at ejerskifteforsikringen supplerer erstatningstilbuddet med prisen for til en fugtbegrænsende foranstaltning, så udbedringsmåden ikke i sig selv bliver årsag til nye råds-kader.

Herudover skal råds-kaderne medtages, da udbedringen af råds-kader vil være dækket af begge forsikringer og der er dobbeltforsikring samt indgået en samarbejdsaftale mellem selskaberne. Det er tale om skjulte råds-kader i vægkonstruktionen, som åbenbart ikke kan henføres til opstigende grundfugt, idet skønsmanden ikke vurderer at der er opstigende grundfugt i vægkonstruktionen inden skadeudbedringen foretages.

Det er dokumenteret af FRIDAS hyrede ingeniør, at der fremadrettet efter udbedringen vil blive et problem med indkapslet fugt, der vil ophobe sig, fordi det ikke kan slippe ud. Det er derfor dokumenteret, at udbedringsløsningen øger koncentrationen af ophobet fugt, fordi væggen gøres tæt alene på grund af udbedringen.

Grundvandet er støt stigende år for år på grund af klimaændringerne globalt. Det er helt almindeligt kendt og det gør ikke problemet mindre.

Løsningen er simpel for klager, nemlig at der også medtages udgiften til at injicere en fugtspærre, som må anses for den billigste løsning til at løse problemet med opstigende grundfugt, så fugtsituationen ikke escalerer efter udbedringen.

Hvis kommunen kræver byggetilladelse bør udgiften erstattes af ejerskifteforsikringen

I det tilfælde, at kommunen kræver byggetilladelse, fordi der ændres ved den bærende vægkonstruktion, mener klager sig berettiget til at ejerskifteforsikringen bærer udgiften.

Klager er ikke sikker på at det kræver byggetilladelse at foretage den udbedringsløsning som ejerskifteforsikringen erstatter, men hvis der bliver krævet en byggetilladelse, da skal den følges og udgiften skal betales af ejerskifteforsikringen.

... Kommune har oplyst, at de vil anse udbedringen som en renovering og BR18 skal derfor overholdes. Klager henviser til klagers tidligere brev med forklaring herom og kommunens udtalelser herom.

Når kommunen anser udbedringen af vægkonstruktionen som væsentlig skyldes det umiddelbart at:

- der er tale om udbedringsarbejde i bærende vægkonstruktion
- der er tale om arbejder med creosotbehandlet sveller
- der er statiske issues, som skal udbedres
- der indbygges en indkapsling, der erfaringsmæssigt kan give skade på bygningen. Idet BR18 er funktionsbaseret må der ikke bygges på en måde, som kan medføre skade på bygningen, hvilket ophobet fugt indkapslet i en vægkonstruktion vil medføre.

Kommunen fortolkning af BR18 §330 stk. 4 er værd at bemærke. De vurderer, at der ikke må sprede sig forurenede stoffer fra svellerne. Dette holdt op imod at Sedgwick selv påpeger, at skønsmændene har oplyst at der kan udføres flere prøver.

Der er ikke tidligere taget stilling til REACH forordningen, som må gå forud for dansk lovgivning, da det er et EU-direktiv.

Klager vil inden udbedringen igangsættes forespørge hos kommunen om, hvorvidt udbedringsløsningen anerkendt af ejerskifteforsikringen kræver en byggetilladelse.

Klager har ikke krævet at ejerskifteforsikringen tegner entrepriseforsikring

Klager har blot krævet, at ejerskifteforsikringen anerkender at erstatte prisen for en entrepriseforsikring, idet der er en bærende konstruktion med statiske problemer og omfattende partielle råds-kader, der skal udbedres.

Tagkonstruktionen overfører kræfter til vægkonstruktionen, så der er bestemt en risiko for udbedringsrelateret skade og i så fald er det vigtigt at klager er dækket ind via en entrepriseforsikring.

Entrepriseforsikring er derfor påkrævet i henhold til tilbuddene og i henhold til, at der er statisk udfordringer i bærende vægkonstruktion, der modtager de kræfter der overføres fra tagkonstruktionen.

Sedgwick har tilsyneladende ikke læst/forstået klagen, idet Sedgwick er i tvivl om klagers krav

Det fremgår ret tydeligt af klagebrevet, hvad klager ønsker at opnå med klagen.

Klager ridser gerne for god ordens skyld punkterne op for Sedgwick endnu en gang, fordi det går naturligvis ikke, at Sedgwick ikke har forstået, hvad klager ønsker at opnå med klagen.

1. At ejerskifteforsikringen anerkender udbedringen af skaden som hidtil og inkluderer yderligere i erstatningsbeløbet en udskiftning af de rådskaadede sveller samt udgiften til at injicere en fugtspærre for at undgå at udbedringsmetoden i sig selv bliver årsag til nye rådskaader eller en anden fugtbegrænsende foranstaltning i forhold til, hvor meget opstigende grundfugt, der skal kunne akkumulere i vægkonstruktionen fremadrettet efter indkapslingen alt efter, hvad ingeniøren anbefaler virker bedst sammen med indkapslingsløsningen. Erstatningstilbuddet kan ikke opgøres med fradrag af rådskaadernes udbedring, idet klager ikke har modtaget nogen erstatning fra husforsikringen og de to selskaber har indgået en samarbejdsaftale

2. At ejerskifteforsikringen anerkender at omfatte ikke rådskaadede sveller i det omfang, at kommunen – på baggrund af eller i forbindelse med Miljøstyrelsens udtalelser – kræver, at resterende sveller fjernes i forbindelse med den ret omfattende udbedring af vægkonstruktionen

3. At der sker en efterisolering, som anbefalet af den ingeniør, som FRIDA hyrede til at udtale sig om udbedringsløsningen, idet tilbudsgiver ikke vil tage ansvaret for valg af den byggetekniske udbedringsløsning, men alene for udførelsen af løsningen

4. Der føres tilsyn af den ingeniør, som har udtalt sig og som derfor også kommer til at stå ansvarsmæssigt på mål for udbedringsløsningens byggetekniske korrekthed således, at denne komplicerede skades udbedringsløsning sikres byggeteknisk korrekt udført via tilsynene. Klager er klar over, at selve den håndværksmæssige udførelse vil være entreprenørens ansvar. Det er løsningen som Sedgwick må få en ingeniør til stå på mål for, da Sedgwick kun godkender noget af løsningen fra FRIDAS ingeniør.

5. Der foretages en kvalitetskontrol i form af en undersøgelse af indeklimaet i beboelsen efter, at der er udbedret rådskaadede sveller og foretaget indkapsling af vægkonstruktionen. Dette for at sikre at der ikke i forbindelse med udbedringen er sket en yderligere forurening af indeklimaet under udbedringen i henhold til mail fra FRIDA dateret 5. maj 2020.

6. Der foretages udbedring inklusive forøgede byggeomkostninger i forhold til at opgradere vægkonstruktionen i henhold til de krav, der er til isoleringsmængde i BR18

7. Betaling for eventuel udgift til byggetilladelse og All-risk-/entrepriseforsikring i forbindelse med udbedringen, fordi det er en bærende vægkonstruktion som skal stabiliseres, udbedres i selve

vægkonstruktionen og tagkonstruktionen aflaster på væggen, så der er en risiko for skade, som tilbudsgiver ikke vil tage og kræver særskilt forsikring tegnes. Tilbud er indhentet af FRIDA og ikke klager, så ejerskifteforsikringen er forpligtet til at beregne og stille en erstatning til rådighed, som dækker udgifterne til en udbedring af skaden og til følgeudgifter

8. Genhusning, opmagasinering og rengøring

9. Dækning for prisstigninger om Ankenævnet finder skadebehandlingen kritisabel/fejlagtig/ansvarspådragende

10. Refusion af klagers udgifter til bistand fra ...

Sedgwick har dokumenteret at der er mangler i erstatningsopgørelsen

Erstatningstilbuddet er:

...

Klager gør gældende, at rådskadernes udbedringspris ikke skal fratrækkes. [Husforsikring] samtidigt har oplyst, at der skal ske en fordeling mellem forsikringerne og selskaberne har indgået en samarbejdsaftale for dækningsberettigede skader, så i stedet må selskaberne afklare deres indbyrdes forhold efterfølgende.

Klager bemærker særligt, at det af tilbuddet fremgår, at:

- genhusning,
- opmagasinering
- rengøring

..... vil være nødvendige udgifter i forbindelse med skadens udbedring og at dette ikke er en del af erstatningsopgørelsen.

Sedgwick bedes redegøre for, hvor i erstatningsopgørelsen priserne for disse poster gemmer sig?

Klager har dokumenteret, at erstatningsopgørelsen fra ejerskifteforsikringen er utilstrækkelig i sit indhold, idet ejerskifteforsikringen ikke har prissat de punkter, som fremgår af det tilbud, som FRIDA selv har indhentet.

Klager mener at det er kritisabelt at erstatningsopgørelsen er mangelfuld på disse punkter.

Sedgwick fornægter vedvarende, at der var praksis for dobbeltforsikring

Skaden er anmeldt i 2018.

For at lægge den påstand ned en gang for alle henviser klager til f.eks. kendelse 90541 fra september 2017, altså fra længe før klagers skadeanmeldelse, hvor det selv samme FRIDA behandlede skader for Qudos og fik den her kendelse:

...

Ankenævnet udtaler blandt andet i kendelsen:

...

Her har Ankenævnet gjort ejerskifteforsikringen og det behandlende firma FRIDA opmærksom på, hvordan Ankenævnet også dengang så på forholdet mellem hus- og ejerskifteforsikring. At FRIDA ikke var enig i Ankenævnets holdning var en ganske anden sag, men ejerskifteforsikringen/FRIDA

kan ikke have været i tvivl om, hvad Ankenævnets praksis var på tidspunktet for klagers skadeanmeldelse.

Det er derfor ikke sandt, når Sedgwick påstår, at det var praksis at henvise skader fra ejerskifteforsikringen til husforsikringen i 2018, selv om det var dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen.

Det er muligt at FRIDA havde den praksis, men det betyder da ikke, at det er en korrekt skadebehandling at benytte egen praksis, når der foreligger en praksis hos Ankenævnet, som er anderledes, idet den bygger på Forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring.

Sedgwick skriver også:

'Det indbyrdes forhold mellem husforsikring og ejerskifteforsikringen synes ikke at komme Klager til last, idet der ikke er konstateret dækningsberettigede forhold for rådska- den hos ejerskifteforsikringen og da Klager desuden ikke opnår mindre dækning ved henvisningen til Side 7 af 13 husforsikringen, som desuden ligeledes henviser til partiel udskiftning af jernbanesvellerne i deres rapport og ikke total udskiftning'.

Der er omfattende rådska- dede sveller partielt i vægkonstruktionen. Rådska- der er længe om at opstå og endnu længere om at nå det omfang som der er tale om. Det synes således indlysende at rådska- derne har været til stede ved overtagelsen i 1. december 2016 selv om vægkonstruktionens skade først anmeldes 15. februar 2018.

Rådska- derne har blandt andet betydning for den manglende stabilitet af vægkonstruktionen, idet rådska- dede sveller selvfølgelig ikke understøtter vægkonstruktionens holdbarhed, idet skadede sveller ikke bærer, hvad de skal, fordi det kan de af gode grunde ikke, når de er ødelagte.

Og skulle det kunne antages, at rådska- derne ikke havde samme omfang ved klagers overtagelse, så må det under alle omstændigheder kunne lægges til grund, at årsagen til at der opstod rådska- der naturligvis har været til stede ved overtagelsen, idet klager ikke har ændret på vægkonstruktionen i sin ejertid.

Svellerne er ovenikøbet creosotbehandlede og burde derfor ikke uden videre kunne rådne.

Klager må fastholde, at rådska- derne er dækket af både hus- og ejerskifteforsikringen, at selska- berne har indgået en samarbejdsaftale om skadesagens skadede bygningsdele og at ejerskiftefor- sikringen bør erstatte udbedringen af vægkonstruktionens skader i det rimelige og nødvendige omfang og efterfølgende fordele skadens udgift med husforsikringen, hvilken fordeling reelt er klager underordnet, idet klager kan henholde sig til ejerskifteforsikringen.

Sedgwick påstår at der ikke er dokumenteret creosotbehandlede sveller i vægkonstruktionen

Meget overraskende kommer der nu en udmelding fra Sedgwick om, at der slet ikke er dokumen- teret creosotbehandlede sveller, uanset at ejerskifteforsikringen selv tidligere omtaler svellerne som creosotbehandlede ligesom cheftaksatoren fra [husforsikring] også omtaler svellerne som creosotbehandlede.

Nu har klager ikke modsat sig at der udbedres som anerkendt, men blot gjort opmærksom på, at der er mangler ved udbedringsløsningen – i øvrigt også påpeget af FRIDAS egen ingeniør.

At skønsmændene har en holdning til creosot må stå for skønsmændenes egen regning. Nu er det umiddelbart kun den ene skønsmand som er fagligt forankret i forhold til creosot, men det ændre ikke de udtalelser fra Miljøministerie og kommunen som klager har fremlagt i klagesagen for Ankenævnet alt andet lige må vægte tungere end en skønsmands skøn.

Klager bekendt er Miljøministeriet en højere myndighed end en skønsmand.

Klager har fremlagt materiale, der dokumenterer, at der er en berettiget tvivl om skønsmændens syn på creosotbehandlet træ er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Det er dog ikke en diskussion værd, idet klager agter at leve med afgørelsen om indkapsling af vægkonstruktionen om der blot tages højde for de gener/skader en sådan udbedringsløsning vil medføre i henhold til FRIDAS egen ingeniør og dækningen i øvrigt er i overensstemmelse med den dækning, som klager har købt med ejerskifteforsikringen. Se klagers oplysning tidligere i dette brev over krav. Dette har klager også fremført i klagebrevet.

Klager har et forslag om, at svellerne helt fjernes i forbindelse med udbedringen og en anden udbedringsløsning, som næppe vil blive væsentligt dyrere, når hele skadens udgift er opgjort inklusive de manglende punkter i erstatningsopgørelsen.

Klager har ikke anmeldt nye skader efter forsikringens ophør

Det er ikke korrekt, når Sedgwick gør gældende, at der er anmeldt nye skader efter forsikringens ophør.

Det er præcis samme skade, som blev anmeldt i 2018 og udbedringen heraf, men med korrektion til den erstatningsopgørelse, som ejerskifteforsikringen har beregnet, fordi erstatningsberegningen blandt andet ikke indeholder pris på alle punkter benævnt i de tilbud som ejerskifteforsikringen selv har indhentet.

... Landsret har ikke afsagt en dom i sagen

Klager understreger, at [landsretten] har afsagt kendelse om sagsomkostningernes fordeling og oplyst hvorfor fordelingen er som den er. [Landsretten] har ikke afsagt en dom i sagen.

Skadebehandler ... må være inhabil i forhold til Ankenævnets behandling af klagen

..."

Garantifonden v/Sedgwick Danmark har i brev af 11/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dobbeltforsikring:

Indklagede må i det store hele fastholde tidligere fremsatte synspunkter, hvori der er redegjort for, at der ikke er handlet anderledes end hvad der må anses som daværende praksis. Forholdet er anmeldt til FRIDA d. 15-02-2018, hvor det bl.a. bemærkes, at Klagers rådgiver ... og må have været bekendt med henvisninger til husforsikring. Uagtet Klagers vedhæftede henvisning til Ankesag 90541, da må Indklagede fastholde, at der på tidspunktet for anmeldelse af nærværende sag var kutyme for, at henvise til husforsikringen som primære. Der er sidenhen afsagt både landsretsdom af d. 17-03-2023 samt Højesteret dom ... af d. 13-12-2023, hvorfor det må være ubestridt, at der dels forelå tvivl omkring praksis og kutyme vedrørende henvisning til husforsikrin-

gen, samt hvorvidt der i øvrigt forelå dobbeltforsikring mellem husforsikringen og ejerskifteforsikringen. Idet afgørelserne først forelægges i 2023, da må det utvivlsomt være udtryk for en tvivl i branchen, som der efterfølgende er taget principiel stilling til.

Rådskade:

Det er endvidere Indklagedes overbevisning, at der ikke ville kunne tilbydes dækning for rådskaden isoleret set, uagtet om Nævnet måtte finde, at husforsikringen ikke skal deltage i udbedringen af skaden. Det bemærkes, at det ikke er selve rådskaden, som synes at have medført svækkelse i stabiliseringsevnen, men derimod opbygningen i jernbanesveller, som medføre stabiliseringsproblematikken. Selve rådskaden opfylder således ikke skadesbegrebet isoleret set, idet det ikke er rådskaden der har været den overvejende årsag til bæreevnen og stabiliseringsproblematikken, men derimod rundjernet og den manglende stabilisering i skivevirkningen i pudslaget mellem svellerne. Rådskaderne bevirker naturligvis ikke positivt til stabilitet, men ses ikke som den primære årsag til den manglende stabilisering, hvormed der ikke isoleret set, kan være tale om dækning af rådskaden. Hertil bemærkes det endnu engang, at der ikke er tale om fejl i opbygningen henset dagældende regler og at der desuden er tale om en ejendom, som har bestået i 99 år. Alt andet lige, da findes det således fortsat, at rådskaden retmæssigt må søges dækket hos husforsikringen.

Stabilitet:

Det forekommer Indklagede forunderligt, at stabilitetsproblematikken er del af Klagers indsigelser og klagesvar, da der er givet dækningstilsagn dertil, hvorfor der ikke umiddelbart forlægger tvist derom. Det må desuden anses som postulat når Klager påstår, at Indklagede ikke tilkendegiver dækningstilsagn umiddelbart efter de modtager anmeldelsen fra Klager for at undgå dækning af skaden. Der er ikke belæg for at påstå, at Indklagede bevidst forsøger undgå at dække forhold, som der måtte være dækning for på policen. Det findes desuden ikke at være korrekt. Der gives dækningstilsagn i det omfang og så snart det findes redegjort og dokumenteret, at et dækningsberettigede forhold forelægges. Det må dog pointeres, at det ikke tilfalder forsikringsselskabet at redegøre og dokumentere, at der er tale om dækningsberettigede forhold, men derimod den, som fremsætter et krav mod selskabet.

Desuden må der henvises til det konkrete forløb, hvorved det første kendskab til eventuelle stabiliseringsproblematikker kommer både Klager og Indklagede til kundskab i forlængelse af [husforsikring]' rapport af August 2018. Herefter oplyser FRIDA at de umiddelbart ikke i forbindelse med deres besigtigelse bemærkede sådanne forhold. Dette undersøges dog nærmere, hvorefter der modtages supplerende rapport i December 2018. Kort derefter forelægges dækningstilsagn til netop stabilisering af d. 17-12-2018.

Endnu engang må det dog påpeges, at Indklagede stiller sig uforstående overfor Klagers medtagelse af dette punkt, idet der er givet dækningstilsagn og der ej er tvist eller tvivl omkring dækningstilsagnet.

Cresot:

Det må fastholdes, at det ikke findes dokumenteret, at der forelægges risiko forbundet med jernbanesvellerne i henhold til udledning af giftige stoffer i form af cresot. Når Klager henviser til, at bevisbyrden er løftet alene ved henvisning til en indledende vurdering af [husforsikring]' taksator, da må Indklagede afvise at bevisbyrden findes løftet, idet påstanden fortsat ses udokumenteret.

Tværtimod forelægger der dokumentation for, at der ingen risiko er forbundet derved, som fremlagt i seneste indlæg.

Fugt:

Klager påstår, at den udbedringsmetode der er givet dækningstilsagn til, vil udgøre et problem i form af fugtophobning. Klager er af den overbevisning, at fugt vil blive indkapslet og forblive i vægkonstruktionen.

Det bemærkes endnu engang, at udbedringsmetoden er forelagt skønsmændene under tidligere afholdte skønsforretning.

Som henvist til i seneste indlæg, da er spørgsmålet vedrørende risiko forbundet med den valgte udbedringsmetode, allerede redegjort for. Endnu engang må der henledes til skønsrapporten, hvoraf det dels fremgår, at Klager selv har opført gipsvæg uden dampspærre, som der henvises til kan udgøre en problematik. Indklagede kan naturligvis ikke afholde udgifter til skader eller omgørelse deraf. Endvidere henvises der endnu engang til, at der ikke på opførelstidspunktet forelå krav

om dampspærre samt endvidere 'Svar på spørgsmål IE' hvoraf det klart fremgår, at der ikke består et fugtproblem, så længe Klager vedligeholder fuger og murværk. Endvidere fremgår det af svar på spørgsmål 9, at den anvendte udbedringsmetode skønnes at ventilerer konstruktionen. Det ses således ikke dokumenteret, at der måtte være risiko for fugt forbundet med den udbedringsmetode der er givet dækningstilsagn til.

Idet der hverken anses dokumenteret risiko ved det valgte udbedringsmetode i henhold til hverken luftkvalitet eller fugt, da skønnes det ikke at øvrig dækningstilsagn eller anden udbedringsmetode kan påkræves.

Øvrige udgifter:

Klager har tidligere anmodet om genhusning i forbindelse med, at denne påstod det uforsvarligt at bo i ejendommen, henset påstande om forringede luftkvalitet. Det bemærkes at Indklagede fortsat finder det udokumenteret, at sådanne forhold skulle være tilstede og at der desuden er givet afslag på genhusning – se bilag A. Følgende er anført:

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke godtgjort, at bygningens indeklima er påvirket negativt i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. punkt 4 B i forsikringsbetingelserne. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, ligesom vi afviser at betale for OBH-rapporten og det rejste krav om genhusning.

Der findes ikke godtgjort at der er andre forhold som kan bevirke, at der skulle kunne gøres genhusning gældende i forbindelse med sagen. Det må tilfalde Klager at godtgøre for behovet for genhusning.

Det følger af betingelsernes punkt 8, at nødvendige og rimelige udgifter til rengøring og opmagasinering er omfattet policen. I henhold til rengøring, da er der tidligere taget stilling til hvordan Indklagede vil forholde sig til eventuel rengøring i henhold til spredning af giftgasser, såfremt det konstateres sådanne er tilstede.

Der kan desuden fortsat ikke tilbydes dækning af udgifter til Klagers anvendelse af rådgiver i sagen.

Klager ses ikke at redegøre for, hvorfor denne mener, at Indklagede skulle påtage sig udgiften. Derimod har Klager meget tydeligt skitseret ved seneste indlæg, hvorfor denne udgift ikke kan pålægges Indklagede. Dels fremgår det af Ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3 at hver part må bære egne udgifter. Endvidere fremgår det af policens bestemmelser, at der udelukkende kan tilbydes dækning til rådgivning, som findes rimelig og nødvendige. Indklagede må fastholde, at udgifter til rådgivning i en sag, som Indklagede desuden mener er forældet, ikke kan anses som rimelige og nødvendige. Slutteligt bemærkes det endnu engang, at omkostningsspørgsmålet tidligere er afgjort af

... Landsret, hvor Klager blev pålagt alle omkostninger. Der synes således ikke grundlag for, at Indklagede nu skulle blive pålagt omkostninger i sagen.

Overordnet kan der endvidere ikke påtages yderligere udgifter eller dækningstilsagn end de der hidtil givet. Policen er ophørt og der er desuden redegjort for både tidligere, samt nedenfor, at der er indtrådt forældelse af alle øvrige forhold.

Forældelse:

Klager har ikke anført nogle bemærkninger til forældelsesproblematikken, men Indklagede vil en sidste gang benytte muligheden for at bemærke, at uagtet øvrige konklusioner, da er anmeldelsen til Ankenævnet for Forsikring forældet i henhold til forældelseslovens § 21, stk. 4. Behandlingen kan således ikke ske hos Ankenævnet for Forsikring.

Policen løber fra 10-10-2016 med en 5 årig gældende police. Policens ophør er således alt andet lige 10-10-2021. Forhold omkring skadens eksistens og størrelse afsluttes ved skønsforrettningens rapport af d. 03-06-2022 hvorefter den 1 årige frist for indsigelser skulle ske inden d. 03-06-2023. Klager henvender sig på ny til Indklagede d. 17-12-2023, hvor fristen allerede er overskredet. Samt anmelder sagen hos Ankenævnet for Forsikring d. 06-03-2024, altså 9 måneder efter forældelse jf. Forældelseslovens § 21, stk. 4.

Desuden bemærker Indklagede afslutningsvis, at der er fuld tillid til, at Ankenævnet for Forsikring kan træffe afgørelse om, hvem der er egnet til at påtage sig behandling og vurdering af nærværende sag. Indklagede finder ikke, at Klager har frembragt nye informationer der kan ændre Indklagedes stillingstagen i sagen. Indklagede er således indforstået med, at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse på det forestående grundlag."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 30/6 2024, 17/7 2024, 21/7 2024, 1/8 2024 og 4/8 2024. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har fået forelagt skønserklæring og supplerende skønserklæring. Af byrettens omkostningsafgørelse af 4/4 2023 fremgår bl.a.:

"Efter retsplejelovens § 342, stk. 3 træffer retten omkostningsafgørelse ved bevisoptagelsen, medmindre parterne har aftalt andet.

Retten lægger til grund, at formålet med den isolerede bevisoptagelse var at få afklaret dels en egnet udbedringsmetode i forhold til, at den ejendom, som skønsindstævnte havde ejerskifteforsikret, ikke havde ydervægge, der, som ellers oplyst, bestod af dobbeltmur med hulrum, men at

væggene derimod var opbygget af gamle jernbanesveller, dels en afklaring af, om svellerne var behandlet med creosot og, i givet fald, konsekvenserne heraf. Retten lægger videre til grund, at råds-kader på ejendommen efter det oplyste dækkes under husforsikringen, at skønsindstævnte, ejerskifteforsikringen, forud for den isolerede bevisoptagelse har tilbudt dækning i forhold til en indvendig afhjælpning som beskrevet i Ingeniørrapport, bilag 4, løsningsforslag 2, at skønsrekvirenten fandt denne udbedring utilstrækkelig og at dette har afstedkommet anmodningen om isoleret bevisoptagelse.

Ved fastsættelse af omkostningerne må det bl.a. inddrages, hvilken part, der har fået medhold i forhold til resultatet af bevisførelsen.

Skønserklæringerne har ikke givet rekvisirenten medhold i, at den tilbudte udbedring er utilstrækkelig, jf. svaret på spørgsmål 6, 1B og 1D, eller et sandsynligt indhold af creosot udgør et indeklimaproblem i et omfang, der kræver udskiftning af jernbanesvellerne, jf. svaret på spørgsmål 9 og 1F, eller at det i øvrigt er nødvendigt at udskifte jernbanesvellerne jf. svaret på spørgsmål 8 og 10.

På den baggrund må skønsrekvisirenten bære omkostningerne ved det afholdte syn og skøn og betale omkostninger til skønsindstævnte.

Beløbet er fastsat således, at 28.718,75 kr. dækker omkostninger til syn og skøn inkl. moms, og 60.000 kr. vedrører omkostninger til advokat inkl. moms. Retten har ved fastsættelse af beløbet lagt vægt på, at det har været et relativt omfattende syn og skøn, og at der herudover har været nogen skriftveksling. Skønsindstævnte er ikke momsregistreret.

Herefter

bestemmes

[Klageren] skal inden 14 dage betale omkostninger til Qudos Insurance A/S under konkurs med 88.718,75 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Retten afsluttede sagen."

Af landsrettens omkostningsafgørelse af 17/3 2023 fremgår bl.a.:

"Landsretten er enig i byrettens resultat og begrundelsen herfor.

Landsretten stadfæster derfor byrettens afgørelse.

Efter kæresagens udfald skal [klageren] i sagsomkostninger for landsretten betale 2.500 kr. til Qudos Insurance A/S under konkurs til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms.

THI BESTEMMES:

Byrettens kendelse om sagsomkostninger stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal [klageren] inden 14 dage betale 2.500 kr. til Qudos Insurance A/S under konkurs. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sagen sluttet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1925 af gamle jernbanesveller. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2016 og anmeldte herefter en række forhold til selskabet. Selskabet anerkendte at dække forhold vedrørende ejendommens manglende stabilitet, utætte inddækninger, fodblik og undertag. Husforsikringen anerkendte at dække konstaterede råds-kader ved jernbanesvellerne. Klageren var utilfreds med erstatningen, hvorfor han i 2022 iværksatte isoleret bevisoptagelse mod selskabet. Der er i den forbindelse udarbejdet skønserklæring af 3/6 2022 og supplerende skønserklæring af 24/9 2022 og 30/11 2022. By- og landsretten har truffet omkostningsafgørelse, hvor klageren blev pålagt at bære omkostningerne ved det afholdte syn og skøn og betale omkostninger til skønsindstævnte.

Klageren ønsker, at Garantifonden – ud over det allerede anerkendte – skal dække udgiften til udskiftning af de råds-kadede jernbanesveller, fugtspærre eller en anden fugtbegrænsende foranstaltning og efterisolering. Selskabet skal anerkende at dække ikke råds-kadede sveller i det omfang kommunen kræver, at samtlige sveller fjernes. Selskabet skal anerkende, at der er tegnet ulovlighedsdækning og skal dække forøgede byggeudgifter i henhold til de krav, der er til isoleringsmængde og brandhæmmende foranstaltninger i BR18. Selskabet skal dække udgiften til byggetilladelse og all-risk/entrepriseforsikring, tilsyn med udbedringen og kvalitetskontrol i form af en undersøgelse af indeklimaet i beboelsen efter udbedringen. Selskabet skal endelig dække prisstigninger og udgiften til genhusning, opmagasinering, rengøring og rådgiverbistand.

Garantifonden v/Sedgwick Danmark har afvist yderligere dækning. Garantifonden har desuden anført, at forholdet er forældet i sin helhed, idet der ikke er taget de nødvendige skridt til suspension af forældelsesfristen.

Ankenævnet for Forsikring

46.

101251

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder omkring manglende stabilitet, kreosotbehandlede jernbanesveller og påvirkning af ejendommens indeklima, erstatningsopgørelsen af anerkendte forhold, forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedringen og forældelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, at der er foretaget mange byggetekniske undersøgelser af ejendommen, og at der har verseret en syn- og skønssag mod selskabet, hvoraf det blandt andet fremgår, at "En nærmere analyse af indeklimaet i boligen vil være nødvendig for at forsøge at besvare spørgsmålet om evt. sundhedsfare" som følge af kreosotbehandlede jernbanesveller.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er konstateret råds-kader, som både er omfattet af husforsikringen og ejerskifteforsikringen, og at der derfor kan være tale om dobbeltforsikring efter forsikringsaftaleloven.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

47.

101251



Jens Kruse Mikkelsen

formand