

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 101641:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I klageskema af 10/5 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Man kan ikke være Tryg ved Tryg.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

At forsikringen opfører sig ordentligt, og ikke forsøger at undgå at erstatte skaderne."

Klageren har i brev af samme dato bl.a. anført:

"Jeg vil gerne gøre opmærksom på, at nogle forsikringsselskaber bevidst forsøger at snyde deres forsikringstagere, dette gør de desuden ved hjælp af lovgivningen, som måske ikke er sammensat på en hensigtsmæssig måde over for forsikringstagerne. Det lader til, at forsikringsselskaberne har presset dækningerne af skader for meget ned, i forsøget på at gøre forsikringer billigere, at forsikringerne er blevet så ringe, at de mister sin primære funktion, at sikre forsikringstagernes værdier mod skader.

Jeg vil herunder forsøge at opridse problemerne.

For at opridse problemerne, har jeg taget udgangspunkt i en konkret sag, men denne sag kan af andre end ankenævnet for forsikring, anvendes til at se på problemerne generelt.

Når man tegner en forsikring som forsikringstager, gør man det i en naturlig forventning til, at man kan være tryg ved, at de forsikringer man tegner, skal hjælpe mod tab af værdier i forbindelse med skader, såfremt de opstår.

Tryg forsikring gør brug af deres slogan, om at det drejer sig om at være Tryg, hvilket de på ingen måde lever op til.

Tryg er et forsikringsselskab i Danmark, som har opnået en høj status som et godt og ordentligt forsikringsselskab, som man som forbruger kan stole på, hvilket har vist sig ikke at være korrekt.

I 2017 var vi ude for en hændelse, hvor der opstod store skader i tagkonstruktionen på min hustrus hus. Et aftræksrør fra emhætten, samt et andet aftræk fra udluftning af en faldstamme, var faldet sammen, hvorved, varm fugtig luft steg uhindret op i tagkonstruktionen. I en kold tagkonstruktion som om vinteren er under frysepunktet, sker der store fugtophobninger i de kolde konstruktioner, når varm fugtig luft rammer konstruktionerne, og kondenseres. Dette førte til en stor skade af tagkonstruktionen, hvor skimmelsvamp var opstået i hele tagkonstruktionen. En stor skade som har store konsekvenser for forsikringstager, både økonomisk og menneskelig skade.

En af forsikringsselskabets taksatorer blev sendt til besigtigelse, hvor ovennævnte kunne konstateres. Taksatoren anerkendte skaden der skulle udbedres. Taksatoren prøvede at nedtone skaden til, kun at omfatte en afrensning af selve undertaget, på trods af store skader i hele tagkonstruktionen, herunder naturligvis aftræksrørene, skimmelsvamp i hele tagkonstruktionen samt andre følgeskader som en rådnet rem med mere. Her er der tale om en taksator som ikke er ingeniør, og som kun har begrænset viden på området. Det skal nævnes, at skimmelsvamp har allergifremmende egenskab, og bør altid fjernes helt, for ikke at forringe såvel allergigener i fremtiden, samt tab af stor værdi på ejendommen.

Der blev skrevet en mail til forsikringstageren, om at forsikringen ikke dækkede selve årsagen til skaden, de nedsunkne aftræksrør ikke var dækket af forsikringen, og at det på lå forsikringstageren selv, at få dette på plads, før forsikringsskaden kunne udbedres, men at skaden var anerkendt. Dog tilsyneladende ikke anerkendt ud over afrensning af selve undertaget, intet andet var medtaget af taksatoren, på trods af en udførlig optegnelse af diverse andre skader. Der var i en mail fra forsikringen til forsikringstageren, ikke angivet et nærmere tidspunkt for, hvornår forsikringstageren skulle være færdig, til at modtage udbedringen af skaderne fra forsikringsselskabet. På et tidspunkt, får forsikringstager en meddelelse om, at sagen er midlertidig lagt på pause, hvilket forsikringstageren må betyde, at forsikringen afventer forsikringstageren, idet skaden er anerkendt af forsikringsselskabet, forsikringsselskabet oplyser ikke om eventuelle frister som forsikringstageren skal overholde.

I forbindelse med udbedringen af aftræksrørene, var det på sin plads, at få udskiftet og fjernet en del isolering, samt klargøre konstruktionen til en afrensning. Noget forsikringen fejlagtigt ikke har medtaget i deres vurdering af skaderne. Dette tog længere tid at få færdiggjort end forventet, hvorved en udtalt tidsfrist, tilsyneladende, ifølge forsikringsselskabet, blev overskredet. En udtalt frist, hvor forsikringstager fratages sin ret til at få en skade udbedret, på trods af, at den var anerkendt. Forsikringsselskabets kommunikationsvej er lavet så kompleks, at det ikke foregår direkte ved mail, men kun ved, at man som forsikringstager skal logge sig ind på en bestemt side, for at se eventuelle beskeder fra forsikringsselskabet, hvilket er meget uhensigtsmæssigt.

Udskiftningen og udbedring af isolering pågår stadig, da der opstår en ny skade på tagkonstruktionen, i forbindelse med en lang frost periode, samt stærk blæst, som vi ikke har haft i mange år, sker der en ophobning af fygesne, imellem tagdækningen og undertaget. Intet syn på at der er noget galt med taget før der efter en lang periode med frost, opstår en tør periode med varmere vejr. Dette er i Danmark en sjælden hændelse, som måske foregår under helt bestemte forhold med en afstand tidsmæssigt på omkring 20 år. Et undertag er egnet til en stor fugtophobning, men er opbygget til at tage mindre fugtophobninger.

Da en ophobede fygesne tøde op, opstod der store fugtphobninger på undertaget, som nogle steder fandt vej til mindre huller i undertaget, som ledte vand ned på isolering og lofter samt vægge, vindueskarme og bord i stuen, samt på gulvet i stuen. Dette medførte store skader på overfladerne, samt på en bærbar harddisk som lå på skrivebordet.

Skaden bliver naturligvis anmeldt til forsikringsselskabet, som sender en taksator ud på stedet. Taksator konstaterer, at der er skader på loftet i stuen, og medtager ikke de andre skader som er opstået ved hændelsen i hans notater til forsikringsselskabet, dette på trods af en udførlig forklaring af de opståede skader fra forsikringstager til forsikringsselskabet. Taksatoren, påpegede dog, at hele undertaget burde fjernes og udskiftes med et nyt på grund af skimmelsvamp (tidligere hændelse).

Forsikringstageren afventer forsikringsselskabets afgørelse, og forventer naturligvis, at der nu kommer gang i den større udbedring efter skaderne.

Det der sker, er uventet, forsikringsselskabet vender tilbage med, at de stort set ikke vil udbedre noget efter de opståede skader på bygningen, til stor forundring for forsikringstageren. Jurister udtaler sig som om de er ingeniører, hvilket er upassende og useriøst, i hvert tilfælde meget utilstrækkeligt og fejlbehæftet.

Det trygge forsikringsselskab Tryg her sat det de kalder en kunderådgiver eller lignede betegnelse på sagen, som kommer med nogle meget upassende udsagn og insinuerer, som skulle omfatte andre forsikringsforhold, hvilket er dårlig opførsel fra et forsikringsselskabs side. Dette reagerer forsikringstageren naturligvis på, og vil gerne have kvalitetsafdelingen i forsikringsselskabet til at se nærmere på disse forhold, da det er utrygt med en person fra forsikringsselskabet, som ikke opfører sig ordentligt over for forsikringstagere, og forsøger at agere som ingeniører, er utilstedeligt.

At forsikringsselskaber overlader forsikringstager med opgaven til at fjerne årsagen til en skade, kan sætte et stort antal af forsikringstagere i en stor økonomisk klemme, såfremt de ikke har penge til, selv at stå med dette, i stedet for at deres forsikringsselskab tager hånd om skaderne fra start til slut. Dette er en alvorlig brist der bør ses nærmere i sømmene i lovgivningen.

Det der nu er situationen for disse skader er, at stort set intet erstattes af forsikringsselskabet, og at forsikringstageren står tilbage med, stort set at være selvforsikret med hensyn til tagkonstruktionen på huset.

Det stiller forsikringstager i en meget dårlig situation, idet et hus udsat for skimmelsvamp taber meget stor værdi, og der stort set er usælgeligt uden meget stor prisnedsættelse. Alle konstruktioner udsat for skimmelsvamp bør altid fjernes, og erstattes med nye konstruktioner. Skaderne på tagkonstruktionen løber op i et ret stort beløb at få udbedret, imens forsikringsselskabet, forsøger at slippe helt for at hjælpe forsikringstageren, det er ikke godt nok, og må være imod god skik, og lovbestemmelser, der skulle sikre forbrugere. En person i husstanden er desuden allergisk over for skimmelsvamp, og en senere køber af huset kan ligeledes have allergi, eller få allergi af skimmelsvampen, hvilket igen bekræfter, at alt berørt af skimmelsvamp ved en skade skal erstattes med nyt materiale.

Forsikringstager står tilbage med en meget stor udgift til, at få undertaget udskiftet, samt få alle de andre følgeskader fra de to hændelser udbedret, dette kan således kun ske, ved hjælp af et stort tillægslån til huset. Tilmed har forsikringsselskabet efterfølgende indskrevet en klausul i forsikringspapirerne, at enhver skade fra tagkonstruktionen nu ikke er dækket af forsikringen, som tilmed er steget i pris.

Når man herefter hører reklamer for, at det jo handler om at være Tryg, og at man skal vælge Tryg som forsikringsselskab, ringer de umådeligt hult, idet der som start er guld og grønne skove i udsigt, såfremt man tager Tryg som forsikringsselskab, selv om virkeligheden er en helt, næsten diametralt modsat, anden historie.

Disse hændelser og behandlingen fra forsikringsselskabet, samt den meget dårlige kommunikationsopbygning hos forsikringsselskabet, stiller en hel del spørgsmål om, om forbrugerne er retfærdigt og korrekt stillet over for forsikringsskader, hvor de skal kunne forvente at få udbedret eventuelle skader, på en ordentlig og tilfredsstillende måde.

Det ser ud som om forsikringsselskaberne udnytter tavshed og besværlige kommunikationsveje til at undgå erstatningssager, som endog allerede er anerkendt.

Dette vil jeg nu opfordre Finanstilsynet, forbrugerorganisationer og politikerne, samt forsikringskadenævnet, til at se nærmere på, så det igen kan blive trygt at være forbruger i Danmark, og at huller der udnyttes af forsikringsselskabet bliver lukket, så forbrugerne ikke udsættes for disse dårlige forhold.

Idet forsikringsklagenævnet, ikke skønnes at være et tilstrækkeligt trygt sted, at føre denne uoverensstemmelse, idet alle forsikringsselskabet tilsyneladende anvender samme lave kvalitet, er det på sin rette plads, at indkalde yderligere instanser, til at se på disse bekymrende forhold, og en bekymrende udvikling, som ikke er forbrugerne til gavn.

Finanstilsynet, erhvervsministeriet, politikerne på Christiansborg, samt forbrugernævn på berørte områder, bør se nærmere på disse forhold, til analyse og diskussion, samt ændre lovgivningen, så den igen beskytter forbrugere korrekt."

Selskabet har den 1/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at selskabet betragter forhold anmeldt i 2017 som forældet efter de gældende forældelsesregler.

Endvidere klages der over, at selskabet ikke vil tilbyde yderligere dækning for en skade på dækningen udvidet vand, end selve vandskaden på loftet. Denne sag har skadedato 28. december 2023.

Forholdene skal vurderes over klageren husforsikring, der i 2017 have betingelser EJ12, fremlægges som **Bilag 1**. I 2023 var det betingelser 1716, der var gældende. Disse betingelser fremlægges som **Bilag 2**.

## 2.0 Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen vil være delt op i de to anmeldte skader.

## 2.1 skaden anmeldt den 25. juni 2017

Den 25. juni 2017 anmeldte klageren, at de havde konstateret en knækket tagsten, og rådskade på rem og underbeklædning. I forbindelse med opretning af rem, skulle der være konstateret skimmelvækst og råd i tagkonstruktion, samt dampspærre, der skulle være beskadiget af fugt. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag 3**.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 30. juni 2017, og udarbejdede sin rapport samme dag. Af rapporten fremgår det blandt andet, at et rør til aftræk fra emhætten var gledet fra hinanden i tagrummet, hvilket skulle have afstedkommet forhøjet koncentration af skimmel i tagrummet.

Endvidere fremgår det, at der blev konstateret rådskade et sted i loftet, samt at klageren, der selv er tømrer selv ville udbedre denne rådskade med en udlusning. Rapporten fremlægges som **Bilag 4**.

Selskabet lod et skadeservicefirma foretage en besigtigelse af skaderne, samt opsamle prøver, der blev sendt til undersøgelse hos ....

Den 12. juli 2017 modtog selskabet en rapport om artsbestemmelse fra ..., og af denne fremgår det blandt andet, at der ikke i forsikringsmæssig forstand var tale om råd eller svamp, da der ikke var tale om trænedbrydende svamp. Rapporten fremlægges om **Bilag 5**.

Rapporten blev sendt til kunden den 14. juli 2017.

Samme dag modtog selskabet en rapport vedrørende den skimmelsvamp, som klageren havde konstateret i sit tagrum. Rapporten fremlægges som **Bilag 6**.

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger omkring alderen på taget, samt hvilken type undertag, der var tale om, hvilket kunden besvarede den 17. juli 2017. Korrespondancen fremlægges om **Bilag 7**.

Den 25. juli 2017 sendte taksatoren en mail til klageren, og i denne mail meddeler taksatoren, at der er indgået aftale med et skadeservicefirma om, at de ville foretage en skimmelsanering af tagrummet. Klageren skulle dog sørge for, at aftræksrøret blev sat korrekt sammen, samt at en udluftning fra kloakken blev ført over taget. Sidstnævnte var der ikke dækning for over forsikringen.

Samme dag spurgte klageren selskabet, om det ville betale for materialerne, så ville klageren selv udføre arbejdet. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 8**.

Selskabet accepterede dagen efter klagerens tilbud, men fastholdt, at det ikke ville gå i dækning for udluftningen, og efter denne accept fremsendte klageren oplysninger omkring pris på materialerne, samt oplysninger om, at klageren forventede at anvende 1 – 2 timer på udbedringen. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 9**.

Den 9. august 2017 sendte taksatoren en mail, hvori taksatoren anmodede klageren om at indsende faktura, samt oplyse reg.nr. og kontonummer, så der kunne blive foretaget en udbetaling. Mailen fremlægges som **Bilag 10**.

Selskabet hørte ikke yderligere til sagen, indtil klageren i forbindelse med behandlingen af skaden **anmeldt den 28. december 2023 nævner sagen igen**.

## 2.2 skadenummer [2]

Den 29. december 2023 anmeldte klageren, at der den 28. december 2023 i forbindelse med et skybrud den 28. december 2023 skulle være trængt vand ind i ejendommen, samt at dette var trængt ned til loftet og gulvet. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag 11**.

Med anmeldelsen fulgte nogle billeder, der fremlægges som **Bilag 12**.

Selskabet forsøgte at opnå telefonisk kontakt med klageren, og den 13. januar 2024 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren bandt andet oplyste, at skaderne var blevet værre, samt at klageren foretrækker korrespondance pr. mail. Mailen fremlægges som **Bilag 13**.

Med mailen fulgte en række billeder, der fremlægges som **Bilag 14**.

Den 17. januar 2024 anmodede selskabet om yderligere oplysninger om omfanget af skaderne, og samme dag besvarede klageren denne henvendelse. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 15**.

Med mailen fulgte plantegninger, der fremlægges som **Bilag 15 a – 15c**.

Den 26. januar 2024 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren oplyser, at han er ved at indhente priser på udbedringen.

Selskabet meddeler klageren den 12. februar 2024, at klageren ville blive kontaktet af en ekstern taksator.

Den 19. februar 2024 modtager selskabet en mail fra klageren, hvori han henviser til den tidligere skade, og i den forbindelse oplyser, at årsagen er udbedret; men at der ikke er foretaget skimmel-sanering af loftsrummet. Forløbet af den tidligere skade er gennemgået ovenfor. Mailen fremlægges som **Bilag 16**.

Samme dag udarbejdede taksatoren en rapport efter besigtigelsen den 18. februar 2024. I denne rapport giver taksatoren dækningstilsagn til udbedringen af det vandskadede loft 40 kvadratmeter, men ville ikke kommentere på skimmelomfanget i loftsrummet, da dette vedrører den tidligere sag.

Samtidig meddelte taksatoren, at selskabet ville afvente en klarlæggelse af årsagen til vandindtrængningen, inden der skulle foretages yderligere. Rapporten fremlægges som **Bilag 17**.

Rapporten blev sendt til klageren den 20. februar 2024.

Den 28. februar 2024 sendte klageren en mail til selskabet, hvori klageren oplyste, at der afventedes svar vedrørende den tidligere sag. Denne henvendelse blev desværre ikke overført til den tidligere sag. Mailen fremlægges som **Bilag 18**.

Efter at have modtaget en rykker fra klageren den 1. marts 2024, sendte taksatoren den 2. marts 2024 en mail til klageren, hvori taksatoren blandt andet meddelte, at der ikke ville ske yderligere i nærværende sag, indtil utæthederne var udbedret.

Taksatoren oplyste samtidig, at der ikke var tale om et nyt problem, samt at klageren selv skulle bekoste udbedringen af utæthederne.

Med hensyn til skimmelsvampen henledte taksatoren klagerens opmærksomhed på, at der var tale om en tidligere sag. Mailen fremlægges som **Bilag 19**.

Samme dag meddelte taksatoren klageren, at klageren i relation til den tidligere sag, skulle kontakte Tryg direkte, da den ikke kunne behandles over nærværende sag.

Den 11. marts 2024 modtog taksatoren en mail fra klageren, hvori klageren blandt andet oplyste, at der var tale om samme tag, samt at klageren blev nødt til at holde korrespondancen vedrørende begge sager over nærværende sag. Mailen fremlægges som **Bilag 20**.

Med mailen fulgte klagerens estimat på omkostningerne på udbedringen af skaden.

Estimaterne går i forhold til skaden fra 2017 ud på en udskiftning af undertaget, som klageren ønsker ændret til fast undertag.

I relation til vandindtrængningen i 2023 havde klageren opgjort erstatningen til omkring 60.000 kr.

I relation til begge udbedringer har klageren i beregningerne angivet, at der ville være en besparelse, hvis klageren selv udførte arbejdet. Klagerens estimat fremlægges som **Bilag 21**.

Samme dag sender taksatoren en mail til klageren, hvori taksatoren gør opmærksom på, at der er tale om to separate sager, samt at taksatoren ikke ville gå ind i den gamle sag, da der allerede var en taksator på denne. Mailen fremlægges som **Bilag 22**.

Herefter er der korte skrivelser mellem klageren og taksatoren i denne sag, herunder oplysninger om, at klageren vil henvende sig til selskabet.

Selskabets kundeambassadør forsøgte at opnå telefonisk kontakt med klageren, og da det ikke lykkedes, sendte selskabet den 19. marts 2024 en mail til klageren.

I denne mail meddelte selskabet, at krav i relation til den sag, der var anmeldt 19. juni 2017 var forældet efter de almindelige forældelsesregler.

I relation til sagen anmeldt 28. december 2023 meddelte selskabet blandt andet, at taksatoren ved en fejl havde anerkendt skaden som en pludselig vandskade, idet vandskaden ikke kunne være opstået ved vandindtrængning gennem maksimalt 7 dage. Det har stået på over længere tid. Selskabet ville dog ikke trække dækningstilsagnet tilbage.

Samtidig fremgår det af mailen, at utæthederne i taget skal udbedres inden der foretages yderligere i sagen anmeldt i 2023, samt at der ikke kan forventes dækning til dette over forsikringen.

Endelig fremgår det af mailen, at der vil blive indsat en klausul på policen, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader, der kan opstå som følge af indtrængende nedbør fra tagfladen. Mailen fremlægges som **Bilag 23**.

Dagen efter modtog selskabet klagerens bemærkninger til selskabets mail. Bemærkningerne er indsat med blå skrift. Mailen med bemærkninger fremlægges som Bilag 24.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 22. marts 2024, hvor det i relation til skaden fra 2017 fastholdt, at der var indtrådt forældelse. Selskabet tilbød dog at betale de udgifter, som selskabet havde accepteret i relation til fastgørelse af emhætterøret, i alt 1.100 kr. Baggrunden for denne udbetaling var, at da der var sat beløb på, ville kravet være underlagt den 10 årige forældelse i Forældelsesloven.

Samtidig oplyste selskabet, at beløbet ikke ville være at forrente, idet klageren ikke som anmodet i 2017 har fremsendt oplysninger om reg. og kontonummer, hvortil beløbet kunne sendes.

Vedrørende skaden der blev anmeldt i 2023 fastholdt selskabet det tidligere anførte, og oplyste samtidig, at selskabet ikke kunne tilbyde dækning for en harddisk, der skulle være vandskadet. Bygningsforsikringen dækker ikke løsøre på klagerens løsreforsikring er der ikke dækning for skader som følge af nedbør eller smeltevand.

Afslutningsvis henviser selskabet til den klageansvarlige afdeling. Mailen fremlægges som **Bilag 25**. De kendelser der henvises til i mailen fremlægges som henholdsvis **Bilag 26** og **27**.

Ligeledes den 22. marts 2024 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren udtrykte sin utilfredshed med selskabets svar. Mailen fremlægges som **Bilag 28**.

Den 23. marts 2024 modtog selskabet en mail fra klageren, og i denne mail udtrykte og uddybede klageren yderligere sin utilfredshed med de trufne afgørelser. Denne uddybning fremlægges som Bilag 29.

Endelig sendte klageren samme dag en mail til selskabets klageansvarlige afdeling, og i denne mail anmodede klageren denne afdeling om at vurdere sagen igen.

Den klageansvarlige afdeling besvarede henvendelsen den 23. april 2024. I denne besvarelse fastholdt selskabet de tidligere trufne afgørelser, og gav samtidig klagevejledning til Nævnet. Svaret fremlægges som **Bilag 30**.

Klageren sendte den 24. april 2024 en mail til den klageansvarlige afdeling, og i denne mail udtrykte klageren sin utilfredshed med behandlingen af sagen. Mailen fremlægges som **Bilag 31**.

Da henvendelsen ikke indeholdt nye oplysninger, der kunne give anledning til en ændrede opfattelse, fastholdt afdelingen afgørelsen den 26. april 2024, og gentog henvisningen til nævnet. Mailen fremlægges som **Bilag 32**.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet den 10. maj 2024.

### 3.0 betingelserne

Henset til forløbet af skaden anmeldt den 25. juni 2017, finder selskabet ikke, at der er behov for en gennemgang af betingelserne vedrørende denne sag.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettiget, aftalt erstatningen med klageren i relation til selve rørskaden, og meddelt, at det var aftalt, at et skadeservicefirma ville foretage en skimmelsanering af tagrummet.

Alt dette er aftalt inden 9. august 2017.

### 3.1 Skadenr. [2] Skadedato 28. december 2023

For denne skade er det betingelser 1716, der er gældende. Skaden er anmeldt som en skybrudsskade, der skulle være sket den 28. december 2023.

Af betingelsernes pkt. 5.2.1 Vejrskader fremgår blandt andet følgende:

*'Forsikringen dækker skader som følge af:*

- *Voldsomt tøj eller skybrud, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer bygningen og/eller stiger op gennem afløbsledninger og/eller trænger ind i bygningen gennem naturlige åbninger.'*

*'Voldsomt skybrud er, når der falder:*

- *15 mm. regn i løbet af 30 mi., eller*
- *30 mm. regn pr. døgn.'*

*'Naturlige utætheder er fx korrekt monterede ventilationsåbninger, kælderskakker, skorstene samt lukkede døre og vinduer.'*

Herudover har sagen været vurderet over dækningen under pkt. 5.8 udvidet vand. Af disse betingelser fremgår blandt andet følgende:

*'Forsikringen dækker skade som følge af:*

- *Pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktion'*

*'Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/ åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).'*

*Det er et krav, at skaden hverken er dækket eller undtaget af andre dækningen Stormskade mm./vejrskade (se punkt 5.2.1).*

*'Forsikringen dækker ikke:*

- *Udbedringen af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, fx reparation af revner i fundament eller etablering af manglende omfangsdræn.'*

### 4.0 Forældelsesregler

Krav mod forsikringsselskaber forældes efter forældelseslovens bestemmelser sammenhold med Forsikringsaftalelovens § 29.

Af forældelseslovens § 3, fremgår blandt andet følgende

*'Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser. Stk. 2. Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren regnes forældelsesfristen i stk.1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil.'*

Af forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, fremgår blandt andet følgende:

*'Er en skade inden forældelsesfristens udløb anmeldt til selskabet, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabet meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Hvis selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelsen tidligst 3 år efter selskabets meddelelse herom.'*

## 5.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

## 6.0 Selskabets vurdering

### 6.1 skaden anmeldt 25. juni 2017.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klageren den 25. juni 2017 anmeldte at de i forbindelse med opretning af en rem havde konstateret skimmelvækst og råd i tagkonstruktionen.

Forældelsesfristen i forhold til forældelseslovens § 3, vil derfor senest starte den 25. juni 2017, hvorfor kravet i henhold til samme bestemmelse, som udgangspunkt vil være forældet den 25. juni 2020.

Selskabet har anerkendt dækningen for selve rørskaden, samt for omkostninger til skimmelsanering af undertaget. Sidstnævnte er ikke beløbsmæssigt fastsat, og selskabet afventede derfor oplysninger fra klageren om, hvornår røret var korrekt udbedret.

Vedrørende rådskaden var det aftalt, at klageren selv ville udbedre denne ved en udlusning.

Korrespondance vedrørende udbedringen, samt ønsket om oplysninger, når rørskaden var udbedret skete i perioden fra anmeldelsen og frem til 26. juli 2017.

Ud fra bestemmelsen i Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 andet punktum, vil kravet være forældet 3 år efter selskabet anmodede om oplysningerne om, at rørskaden var udbedret.

Eller med andre ord vil kravet være forældet den 26. juli 2020.

Klageren rettede først henvendelse til selskabet vedrørende denne sag den 19. februar 2024, jfr. **Bilag 16**, eller næsten 3 år og 9 måneder efter forældelsen var indtrådt.

Det fremgår endvidere af det foreliggende, at klageren ikke har foretaget retsligt skridt før end sagen blev indbragt Nævnet den 10. maj 2024.

Ud fra disse oplysninger er det fortsat selskabets opfattelse, at klagerens krav i relation til skaden anmeldt 25. juni 2017, var forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet.

I sin klage til nævnet udtrykker klageren utilfredshed med, at selskabet ikke havde orienteret klageren om forældelsesbestemmelserne.

Nævnets opmærksomhed henledes i den forbindelse på Nævnets kendelse nr. 86311, fremlægges som **Bilag 33**, samt Glostrup Byrets dom af 25. august 2021, fremlægges som **bilag 34**. Dommen er en udløber af kendelsen.

Af præmisserne i kendelsen fremgår blandt andet følgende:

*'Nævnet bemærker indledningsvis, at forældelsesreglerne er lovfæstede, og at forsikringsselskaber ikke har nogen almindelig pligt til at orientere forsikringstagere om reglernes indhold.'*

Selskabet må derfor konkludere, at selskabet ikke i forbindelse med anerkendelsen kort efter modtagelsen af anmeldelsen, har haft en særskilt forpligtigelse, til at orientere klageren om forældelsesreglerne.

Det fastholdes således, at krav i anledning af denne sag er forældet.

## 6.2 skade nummer [2]

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klageren den 29. december 2023 anmeldte, at der i forbindelse med et skybrud dagen før, skulle være trængt vand ind i ejendommen.

I henhold til hjemmesiden Forsikringsvejret var der ikke skybrud den pågældende dag. Forud for den oplyste skadedag havde der været skybrud på adressen den 25. oktober 2023, eller mere end 2 måneder forud for det anførte skadetidspunkt. Rapport fra forsikringsvejret fremlægges som **Bilag 34**.

Dermed ikke sagt, at der ikke er faldet nedbør i ...området i november – december 2023. Som det fremgår af DMI vejrkort for den nævnte periode faldt der en del regn i ... i perioden, og dette var over flere dage. Udskrift fra DMI vejrkort fremlægges som **Bilag 35**.

Den anmeldte vandskade blev besigtiget af en ekstern taksator, der i sin rapport, **Bilag 17**, blandt andet gav dækningstilsagn til udbedringen af det vandskadede loft. Dækningen blev givet efter bestemmelserne i betingelsernes pkt. 5.8 'Udvidet vand'.

Selskabet har ikke trukket dette dækningstilsagn tilbage.

Klageren har i sin estimat **Bilag 21**, sat omkostninger til udskiftning af det vandskadede til omkring 70.000 kr., men har samtidig forslået, at han selv udfører arbejdet med udbedringen.

Selskabet har endnu ikke foretaget en reel vurdering af beregningen, man har via en samarbejdspartner forsøgt at opnå kontakt med klageren med henblik på, at kunne opgøre erstatningen.

Selskabet forbeholder sig kommentarer i forhold til det beløbsmæssige i relation til den anerkendte del af skaden.

I henhold til betingelserne for 'Udvidet vand' dækker forsikringen ikke udbedringen af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen.

Taksatoren beskriver i rapporten, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i utætheder i klagerens tag. Utæthederne vurderedes at være flere steder på taget, idet der kunne konstateres fugtskader flere steder på loftet og ikke i umiddelbar nærhed af hinanden.

På den baggrund meddeler taksatoren, at selskabet ikke kan anbefale, at der foretages udbedring af den indvendige vandskade før end efter klageren har foretaget udbedringen af utæthederne i taget.

Dette er ligeledes i overensstemmelse med betingelserne for udvidet vand, idet det af en faktaboks

under pkt. 5.8 fremgår

*'Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betaales ikke af forsikringen.'*

Endvidere fremgår det under undtagelserne for dækningen, at forsikringen ikke dækker udbedringen af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind i ejendommen, fx reparation af revner i fundamentet eller etablering af omfangsdræn. Opremsningen er ikke udtømmende.

Det er selskabets opfattelse, at udbedringen af taget, således det er tæt igen, er at betragte som udbedring af årsagen til, at der trænger vand ind i bygningen. Dette er direkte undtaget i dækningen udvidet vand.

Klageren har ikke dokumenteret, at årsagen til utæthederne i tagkonstruktionen skulle kunne findes i andre dækningsberettigende hændelser eller tilstande, hvorfor selskabet må fastholde, at der ikke er dækning for udskiftning af tag og undertag på den tegnede forsikring.

## **7.0 Sammenfatning**

### **7.1 skaden anmeldt 25. juni 2017**

Det er selskabets opfattelse at:

- Idet tilbuddet om skimmelsanering af loftsrummet efter klagerens udbedring af rørskaden ikke er prissat, er der ikke tale om et særligt retsgrundlag.
- Erstatning for udbedringen af selve rørskaden var prissat, og derfor underlagt den 10 årige forældelse i Forældelsesloven
- Klagerens krav nuværende er forældet efter bestemmelsen i FAL § 29 stk. 5
- Selskabet ikke har en særlig forpligtigelse til at orientere klageren om forældelsesreglerne.

### **7.2 [2] Skadedato 28. december 2023**

Det er selskabets opfattelse at:

- Klageren ikke har dokumenteret en dækningsberettigende årsag til utæthederne i tagkonstruktionen
- Skaderne skal vurderes over dækningen Udvidet vand, hvor skaden på loftet er anerkendt, som dækningsberettiget.
- Udvidet vand i henhold til betingelserne ikke dækker udbedringen af årsagen til vandindtrængningen. Dette er direkte undtaget i betingelserne

- Selskabet ved tilbud om udbedringen af selve vandskaden på loftet, har opfyldt sin retslige forpligtigelser i sagen.

En af selskabets samarbejdspartnere vil fortsat forsøge at opnå kontakt med klageren med henblik på, at få foretaget en opgørelse af omkostningerne til udbedringen af det vandskadede loft."

Klageren har den 31/7 2024 fremsendt "Opdateret sagsfremstilling". Klageren har den 8/10 2024 fremsendt en ny "Opdateret sagsfremstilling", der gengives nedenfor.

Selskabet har i brev af 23/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver klagerens indlæg anledning til følgende yderligere kommentarer.

Klageren anfører i sit indlæg, at han grundet helbredsmæssige årsager ikke har kunnet udføre de forskellige arbejder, som klageren havde accepteret.

I den forbindelse henledes Nævnets opmærksomhed på, at det var klageren selv, der ønskede at udføre arbejdet, og at selskabet ikke kan eller skal vurdere, om klageren har evnerne eller helbredet til at udføre det.

Hvis en forsikringstager selv ønsker at udføre noget arbejde, må selskabet naturligvis gå ud fra, at klageren selv har overvejet hvorvidt evner og helbred skulle være til gene for udførelsen af arbejdet.

I relation til, hvorvidt der er tale om en og samme skade, er det selskabets opfattelse, at det afgørende ikke er hvorvidt, der er tale om samme bygningsdel; men hvorvidt, der er tale om samme skadeårsag.

Selskabets opfattelse er underbygget af Ankenævnets kendelse nr. 75832. Fremlægges som **bilag 56**.

Af præmisserne i denne kendelse fremgår blandt andet følgende:

*'Ved bedømmelse af, om et anmeldt skadeforhold betragtes som én eller flere skader, indgår som et væsentligt element, om forholdet har samme årsag.'*

Skaden af 25. juni 2017 var forårsaget af, at et udluftningsrør fra en emhætte var gledet ned, hvorved der kom skimmelsvamp ud i rummet; mens skaden anmeldt 29. december 2023 var forårsaget af generel utætheder i tagkonstruktionen.

Der er tale om to forskellige skadeårsager, hvorfor det er tale om to forskellige skader.

## **Vedrørende fjernelse af skimmelsvamp.**

I henhold til klagerens indlæg skal al skimmelsvamp fjernes.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på sagen **Bilag 5 Rapport fra [sagkyndig]**

Heraf fremgår blandt andet, at den konstaterede skimmelsvamp dominerer i de fleste analyser af udendørs luft. Slægten findes overalt, især i tempererede områder.

Det vil således ikke være fysisk muligt af fjerne skimmelsvampen totalt, og som det fremgår af taksators mail af 25. juli 2017, vil ... arbejde bestå i en skimmelsanering, og ikke en skimmelfrensning.

Det pågældende selskab har således vurderet, at det omkring 2017 var muligt at foretage en skimmelsanering, i stedet for en udskiftning af undertaget.

I den forbindelse skal det fastholdes, at selskabets taksator ikke har beløbsfastsat omkostningerne, ligesom klageren ikke har dokumenteret, at selskabet har tilbudt et beløb til dækning af omkostningerne ved arbejdet.

Det fastholdes således, at der ikke foreligger et eksigibelt dokument i sagen, og at vurderingen af, hvorvidt der er tale om forældelse eller ej, skal foretages ud fra den 3 årige forældelsesfrist.

At selskabet omkring 5 måneder efter anmeldelsen meddeler klageren, jfr. **Bilag 40**, at sagen sættes lukkes midlertidigt er ikke en suspension af forældelsen. Baggrunden for meddelelsen var, at selskabet og ... tidligere havde haft rykket klageren for hvornår arbejdet med røret fra emhætten, og udluftningen fra kloakrøret var færdigt. Sidstnævnte del var ikke en dækningsberettigende skade.

Klageren vendte først tilbage omkring disse punkter den 19. februar 2024, hvilket ikke kan betragtes som en midlertidig udsættelse af sagen.

Selskabet bestrider endvidere, at der er påvist eller dokumenteret andre skader, end dem selskabets taksator konstaterede og registrerede i forbindelse med sin besigtigelse, jfr. taksatorrapporten

Sammenfattende fastholdes det, at krav bortset fra det allerede betalte, vedrørende dette punkt er forældet efter de almindelige forældelsesregler.

Alternativt er det selskabets opfattelse, at klagerens krav er bortfaldet grundet passivitet. Klageren er først vendt tilbage vedrørende denne skade næsten 7 år efter anmeldelse af forholdet, og mere end 6 år efter selskabet havde accepteret, at sagen midlertidigt lukkes.

Herudover er det selskabets opfattelse, at der i det tidsforløb der er gået fra anerkendelsen og indtil klageren meddelte, at arbejdet var udført med emhætte røret og udluftningen af kloakken var udført, alt andet lige har medført en yderligere opfugtning af loftsrummet hvilket medfører en bedre grobund for skimmelsvampen.

Dette kan ikke lægges selskabet til last.

## Vedrørende D0818696

Indledningsvis finder selskabet det ikke dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem taget nuværende tilstand, og skaden, der blev anmeldt i 2017.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i forbindelse med besigtigelsen den 28. december 2023 blev konstateret fugtskader flere steder på loftsrummet, der ikke var i umiddelbar nærhed af hinanden, samt at der flere steder var tydelige tegn på utætheder i tagkonstruktionen.

Der er i taksatorrapporten blandt andet flere billeder af utætte skotrender.

Klageren har ikke dokumenteret, at årsagen til disse utætheder skal findes i en dækningsberettigende skade.

Som nævnt fastholdes det tidligere anførte i sin helhed."

Klageren har i brev af 8/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Måske er det kun klager, som mener at der er lagt op til en meget ulige kamp imellem en forbruger, uden juridisk kendskab, og et selskab med mange jurister ansat.

Økonomisk er der også lagt op til en meget ulige kamp imellem en forbruger, som ikke har råd til at betale for en jurist, og et selskab med uanede midler til rådighed.

Det ses, at kun 1 ud af 4 forbrugere som klager over en uretfærdig behandlet af et selskab, får delvis, eller helt ret i deres sag ved Ankenævnet for forsikring, hvilket sandsynligvis skyldes ovenstående.

På trods af dette meget ulige grundlag, er det måden en forbruger kan klage over et selskab.

Maj 2024 sender klager et brev til Finanstilsynet, Nævnenes hus, Ankenævnet for forsikring, Erhvervsministeriet og Boligudvalget, Erhvervsudvalget, Retsudvalget og Sundhedsudvalget. **Bilag 51**

Heri fremgår det, at der generelt er problemer med at sikre forsikringstagere imod misbrug af lovgivningen fra forsikringsselskabernes side, og at forsikringsselskaber nedjusterer og negligerer skaden omfang. I denne sagsfremstilling er både selskabets og klagerens synspunkter omhandlet.

Klager forventer at skulle oplyse ovennævnte modtagere igen, efter at disse skader er gennemgået af ankenævnet, og selskabet, så oplysningerne kan deles til information og overvejelser.

Dette gøres, fordi forsikringstagere er prisgivet i de tilfælde forsikringsselskaber, svigter deres kunder og de love og regler der er til for at beskytte forsikringstagere, og deres rettigheder til at undgå tab i forbindelse med skader.

Denne sagsfremstilling indeholder både selskabets svar til klager, samt klagers mere uddybende svar på selskabets spørgsmål i deres svar til klager.

...

**Skadenummer [1]**

Skade dato: 19-06-2017

Anmeldelsesdato: 26-06-2017

Anerkendt dato: 25-07-2017

Oplysning om pris 07-2017 af selskabet. Andre priser kan foreslås i afsnit 4.4

Status: Forarbejder forud for udbedring af skade pågår. + afventer Forsikringsankenævn.

Selskabet:

Der klages over, at selskabet betragter forhold anmeldt i 2017 som forældet efter de gældende forældelsesregler.

Forholdene skal vurderes over klageren husforsikring, der i 2017 have betingelser EJ12, fremlægges som **Bilag 1**. Det skal bemærkes, at bilaget intet indhold har.

Klager tager derfor udgangspunkt i Bilag 2 vedrørende denne skade.

## **Skadenummer [2]**

Skade dato: 28-12-2023

Anmeldelsesdato: 29-12-2023

Anerkendt dato: 19-02-2024

Status: Afventer Forsikringsankenævn

Selskabet:

Endvidere klages der over, at selskabet ikke vil tilbyde yderligere dækning for en skade på dækningen udvidet vand, end selve vandskaden på loftet. Denne sag har skadedato 28. december 2023.

I 2023 var det betingelser 17I6, der var gældende. Disse betingelser fremlægges som **Bilag 2**.

### **1.1. Opdeling af klagerne**

For at hjælpe forsikringsankenævnet, kan klagers bemærkninger til selskabets svar og fremsendte bilag blive indskrevet i både den af selskabet fremsendte tekst i denne sagsfremstilling, og kan være placeret i egne afsnit. Tekst kan være gengivet flere steder, og kan være lidt forskellige i ordlyd med lidt forskellig mening.

Da samme bygningsdele kan fremgå af begge skader, er det nødvendigt, at hele sagsfremstillingen læses og gennemgås minutiøst, før der kan tages stilling til sagernes fulde art og omfang. Bilag kan omhandle både den ene og den anden skade. Klager forsøger at opliste de relevante bilag under hver sag.

### **1.2. Bemærkninger**

Klager påpeger, at forsikringsskaderne i denne sagsfremstilling IKKE bør opdeles! Opdelingen er alligevel foretaget for at tage hensyn til selskabet.

Forklaringen på, at skaderne ikke burde opdeles er, at der er tale om samme tagkonstruktion, og at samme bygningsdele forekommer i begge skader, og at den første skade kan have betydning for forløbet i den anden skade.

Klager vil forsøge at gennemgå alle de af selskabet fremsendte svar, med de af selskabets anførte bilag, så godt som det er muligt for en ikke-jurist, hvilket ankenævnet bedes tage i betragtning og hensyn til.

Klager vil desuden forsøge at give klagenævnet (og selskabet) større teknisk viden omkring forskellige bygningsdele og bygningsmaterialer, samt deres egenskaber, fordele og eventuelle ulemper.

Det er tydeligt i begge sager, at der er uoverensstemmelser imellem selskabets og klageren opfattelse af, hvad der bør være omfattet af en erstatning, lige som det er tydeligt, at selskabet ikke har foretaget en forventningsafstemning med klager, eller har undladt at gennemse og gennemlæse fremsendt dokumentation og korrespondance ordentligt og tilstrækkeligt. Desuden synes klager, at begge Taksatorrapporter er temmelig mangelfulde iht. Taksatorvejledningen ved begge skader.

Det skønnes i denne sagsfremstilling, der omhandlende to skader, at der er uoverensstemmelse imellem to faggrupper: jura og teknisk videnskab.

### 1.3. Tilgang og Forhånds indtagne holdninger.

Dette er en meget vigtig information, og er altafgørende for resultatet. Der er naturligvis stor forskel på mennesker og deres tilgang og holdninger som desværre kan være indtaget på forhånd. Disse beror blandt andet på hvert enkelt menneskes tilgang til sagerne, viden omkring forskellige områder, samt fokus på tidligere sager, som til forveksling ligner en aktuel sag uden at kunne sammenlignes direkte. Man skal altid passe på, ikke at basere sine konklusioner, udelukkende på forhånds tilgang, indtagne holdninger, eller lignende sager man har haft i tidens løb, for at undgå detaljerede fejl.

Skader på bygninger er i mange tilfælde meget komplekse, og kræver meget teknisk viden, for at se helt objektivt på skadernes art, og skadernes omfang. Der kræves deslige stor omhyggelighed for at fastslå en skades fulde omfang, som tilmed kan ændre sig, og udvikle sig, i takt med at en skade udbedres, og flere bygningsdele blotlægges, hvor nye skader opdages. Derfor er det uheldigt, hvis man udelukkende fastholder sig til sin første indskydelse, og sit første indtryk, uden meget grundigt, at gennemse og vurdere alle fremsendte dokumenter og korrespondance i en konkret sag.

Hvis et menneskes tilgang er fastlåst, vil der fremkomme en konklusion som ikke er objektiv. Det samme gør sig gældende for forventninger til andre.

Derfor ville en klar forventningsafstemning imellem selskabet og forbrugeren, være at foretrække.

### 1.4. Om klager

Klager er ...

Klager er uddannet ...

Klager er ....

Klager er allergisk over for skimmelsvamp.

Det er vigtigt at nævne, at klager er .... At blive ... i Danmark i dag, indebærer, at man har væsentlige udfordringer og skader, som har medvirket til, at man har mistet hele, eller næsten hele sin arbejdssevne på arbejdsmarkedet. Selskabet er gjort opmærksom på at klager er ..., og har udfordringer i forbindelse med Skadenummer [1] med skadedato 19-06-2017 og Skadenummer [2] med skadedato 27.28.-12-2023.

Selskabet er gjort opmærksom på, at klager har udfordringer ved besøget den 18-02-2024.

**Bilag 39** 05-10-2017 ...mail fra klager til ...

**Bilag 40** 18-12-2017 ...mail fra klager til Selskab

**Bilag 21** 11-03-2024 Klagers Estimat Til Forsikring

Samt eventuelt andre bilag.

Dette forhold bedes taget i betragtning af nævnet ved gennemgang af sagsfremstillingen, når de skal vurdere begge skader, samt eventuel forældelse, der som baggrund fra Domsafsigelser fra Højesteret og Landsret, synes at være fleksibel iht. lovgivningen

**Bilag \_ 46**

**Bilag \_ 54**

## 2. Skade nr. [1]

Skade dato: 19-06-2017

Anmeldelsesdato: 26-06-2017

Anerkend dato: 25-07-2017

Oplyst pris 07-2017

Status: Udbedring af forarbejder pågår, før selskabets egentlige udbedring kan ske.

Foto af undertag taget af taksator 19-06-2017, så vi ikke glemmer hvordan det så.

...

Foto af undertag taget af taksator 19-02-2024, så vi ikke glemmer hvordan det stadig ser ud.

...

### 2.1. Skadens omfang (Tagkonstruktion)

For at få hele omfanget af skaden med, bliver det nødvendigt at præcisere, hvad der fremgår af anmeldelse og korrespondance, samt eventuelt er opdages på stedet under de forudgående arbejder og under selve udbedringen.

Skaden omfatter følgende:

- Skimmelsvampeangreb i svær grad, som har angrebet tagkonstruktionen.
- Råd i bærende rem under tagkonstruktion.
- Råd i underbeklædning ud for angreb af rem.
- Tagsten som er knækkede.
- Dampspærre som er skadet.
- Indeklima der er forringet.

Til orientering:

En tagkonstruktion består af rigtig mange forskellige bygningsdele og materialer med hver deres funktion.

Se venligst **Afsnit 6.1** Afklaring om priser fordeling og omfang

Denne skade omfang har vist sig at være af en sværere og mere omfattende grad end det, der fremgår af selskabets taksatorrapport, hvori selskabet har udeladt en del ramte bygningsdele. Selskabets taksatorrapport svarer desuden ikke overens med det i taksatorvejledningen opstillede krav. **Bilag 45**

Skaden opdeles i det følgende i forskellige delskader, bygningsdele og materialer.

## 2.1.1. Skimmelsvamp

Indledende bemærkning:

Skimmelsvamp er meget mere detaljeret, både i art og omfang, end i daglig tale, hvilket virker besynderligt i forhold til forsikringskader.

Skimmelsvamp som er en skade, burde være indeholdt i forsikringsselskabernes policer og betingelser som en berettiget skade afhængig af sværhedsgrad. Bilag 06 og Bilag 55 kunne danne grundlag for dette ligesom der kunne indhentes udtalelser fra eksperter i skimmelsvamp på fra byggetekniske eksperter og lægefaglige eksperter inden for området.

Skade:

Et **svært** angreb af skimmelsvamp har angrebet tagkonstruktionen.

**Bilag 05**

**Bilag 06**

Årsag til skade:

Et aftræk fra emhætte er gledet fra hinanden, hvilket har medført en at komme op i tagkonstruktionen igennem længere tid. En indeholder biologisk materiale, er varmt og fugtigt, hvilket skaber grobund for skimmelsvamp.

Selskabet har anerkendt skaden.

Når man som forsikringstager får anerkendt en skade af sit forsikringsselskab, og får oplyst en forventet pris aftalt mellem Selskab og ... må det indebære, at forsikringsselskabet udbedrer skaden, så man ikke stilles ringere end før skaden opstod, lige som man må forvente en forældelsesfrist på mellem 10 og 30 år, når selskabet oplyser skadens pris og omfang til klager.

Ligeledes forventer man som forbruger, at selskabet handler i overensstemmelse med lovgivningen, og at selskabet har alt med i deres overvejelser, således at man som forbruger ikke stilles ringere end før skaden opstår. Som forbruger forventer man således både seriøsitet og kvalitet fra selskabets side. Dog synes selskabets taksatorrapporter mangelfulde.

Når selskabet senere i forløbet oplyser, at skaden midlertidigt sættes i bero, forventer man stadig som forbruger, at sagen holdes åben, og at selskabet ikke forventes at lukke sagen.

Når forsikringsselskabet ikke oplyser en tidsfrist, eller gør opmærksom på, at der er en tidsfrist, går man som forsikringstager ud fra, at man har tilstrækkelig tid til at få udbedret skaden korrekt. jf. en 10 til 30 års regel jf. Taksatorvejledningen. Det ses i mange tilfælde, at selskaberne oplyser en forventet tid til forsikringstagere til at udbedre såvel forudgående arbejder som selve skaderne, for at undgå tvivl, dette har Selskabet udeladt (ved begge skader).

## Sagsgang:

I Takt med, at dokumenter fremskaffes, bør selskabet hele tiden genoverveje, om deres første hånds indtryk og første indtryk af skadens omfang er tilstrækkelig. Denne del synes selskabet at have udeladt. Omfanget af skaden forekommer væsentlig større og af en mere alvorlig grad, end af selskabets taksatorrapport.

I dette tilfælde, er klager allergisk over for skimmelsvamp, hvilket betyder i praksis, at skaden skal behandles mere grundigt, end selskabet lægger op til. Det vil sige, at der i sådanne tilfælde kan være tale om flere arbejder, for at fjerne skimmelsvampen helt, end de kvaliteter som forsikrings-selskabet har anerkendt i deres taksatorrapport. Desuden opleves det fra klagers side, at en så stor skimmelsvampeskade, plejer at udmønte sig i en udskiftning af hele undertaget, hvilket desuden også bevidnes af selskabet selv, ved anden skade.

Alle de bygningsdele som selskabet udelader i deres taksatorrapport, må naturligvis være at overføre til klagers ansvar at få udbedret, idet en fuld udbedring af skaden stadigvæk skal foretages, for at bibeholde bygningens værdi og et godt indeklima. Udeladelser af bygningsdele i taksatorrapporter fra selskabet, er desuden altafgørende for fordelingen af de forskellige arbejder hos hhv. selskab og klager, samt den tid det vil tage at udføre forarbejder, forud for den af selskabet oplyste erstatning.

Disse udbedringer tager tid, især når selskabet, forventer, at klager selv skal udføre dem, og når klager er allergisk over for skimmelsvampen, og klager er ....

Selskabet synes at have fejlvurderet det omfang skaderne har forvoldt. (Se afsnit vedr. Taksatorrapport). Selskabet tager ikke udgangspunkt i, at prisen for eventuelle forudgående arbejder rekvireres af selskabet, hvorefter de oplyses til skadelidte.

Skimmelsvamp er i svær grad både sundhedsskadelig, kan være giftig, samt forurener indeklimaet i bygningen

## Bilag 55

### Til orientering:

Klager er allergisk over for denne skimmelsvamp.

...

**Bilag \_37** Prøvesvar for test af allergi for skimmelsvamp.

**Bilag \_38** Analysedetaljer vedr. grænse for allergi over for skimmelsvamp

### Forklaring:

Prøve for en ikke allergisk skal være under 0,35 kU/l.

Prøve for klager viser 0,81 kU/l, hvilket medfører konstatering af allergi over for skimmelsvamp.

Mens skimmelsvampe ikke direkte kan ødelægge dit hus, kan de være skadelige for dit helbred. Nogle skimmelsvampe udskiller giftstoffer (mycotoksiner), der kan give udslæt, hvis man rører ved svampene. Hvis der er meget kraftig vækst af skimmelsvamp på et større område, kan disse skimmelsvampe i sjældne tilfælde være årsag til en egentlig forgiftning.

Bilag 5 Prøvesvar ... skimmelsvampen *Cladosporium* sp.

Dette bilag viser, at skimmelsvampeangrebet er af særdeles svær grad. Der forekommer op til **næsten 500 gange så meget skimmelsvamp** som ved normal forekomst. Det værste sted forekommer der 49240% højere forekomst end for et normalt niveau. At selskabet ikke reagere på denne meget forhøjede forekomst, er underligt set fra klagers synspunkt som tidligere rådgivende bygningsingeniør. På dette tidspunkt burde selskabet have anerkendt en udskiftning af hele undertaget, og afrensning af alle andre berørte bygningsdele.

Når man omtaler skimmelsvamp, omtales sværhedsgraden meget sjældent, derfor er det meget svært, nærmest umuligt, at sammenligne den ene eller en anden skade.

En tagkonstruktion består af mange dele, spærhoved, spærfod, gitter, isolering, dampspærre, ventilationshuller, aftrækskanaler, undertag, lister, lægter og tagdækning mv. Når en tagkonstruktion angrebes af skimmelsvamp, er alle delelementer i tagkonstruktionen i princippet eksponeret for skimmelsvamp, synligt eller ikke synligt, ikke kun undertaget.

Skimmelsvamp og rådskade – Berørte materialer og bygningsdele, samt hvad selskabet har medtaget:

- Tagdækning
- Lægter
- skyllelister
- Undertag Denne bygningsdel har selskabet har medtaget!
- Spær
- Isolering
- Dampspærre
- Loft
- Elinstallationer.
- Underloft
- Gavle
- Rem Denne bygningsdel har selskabet delvis medtaget!
- Udluftninger
- Indeklima

Selskabet pådrager, ved udeladelse af bygningsdele, at klager selv skal udbedre de af selskabet udeladte bygningsdele! Da Bilag 5 viser en overordentlig svær eksponering af skimmelsvamp, må man antage, at hele tagrummet og alle konstruktionselementer, herunder isolering er angrebet.

**Bilag 06** ... rapport omtaler:

Kategori A: Normalt niveau <25 (100%)

Kategori B: Niveau <25 - <450

Kategori C: Niveau > 450

Den værste prøve ud af 2 prøver fra undertag visser et niveau på 12310 hvilket er næsten **500 gange** så stort som et normal niveau, og næsten **30 gange** så stort som et **svært** niveau.

Øvrige oplysninger om skimmelsvamp:

Det foreholder sig deslige således, at skimmelforekomst skal oplyses til en potentiel køber af ejendommen ved et salg. Det foreholder sig også således, at der skal gives en potentiel køber et afslag i pris ved et salg, såfremt skimmelforekomst ikke fjernes helt, så en potentiel køber kan få en specialist til at udbedre skaden helt.

Klager ønsker naturligvis ikke at give en potentiel køber af ejendommen afslag i pris for skimmelsvamp. Klager forventer, at selskabet står for fjernelse af al skimmelsvamp i bygningen, forårsaget af skaden. Skaden bør udbedres til en højere kvalitet end det som er foreslået af selskabet i deres taksatorrapport, dette bør ske for at fjerne skimmelsvampen helt, og for at opretholde den fulde pris for ejendommen.

For at opnå dette, skal al isolering optages, dampspærre skal tættes i alle samlinger, og skadet dampspærre skal udskiftes, og tagkonstruktionen og dampspærren skal støvsuges for at fjerne så mange skimmelsvampesporer som muligt, før en afrensning vil give mening. Det skønnes ikke tilstrækkeligt udelukkende at følge selskabets løsningsmodel, hvor kun undertaget afrenses, og bygningsdele er udeladt i taksatorrapport.

Samtidig med udskiftning af aftræk fra emhætte og faldstamme, op startes denne omfattende renovering af de konstruktionselementer, som selskabet ikke har medtaget i deres vurdering af omfanget af skaderne. Denne renovering pågår stadig i 2024, og foretages af klager selv, for ikke at miste for mange værdier. Dette er forudgående arbejder i forhold til selskabets udbedring af skaden jf. taksatorrapporten.

Kvalitet:

Klager søger, på baggrund af skadens omfang og allergisk reaktion med daglig hoste og slim, en bedre kvalitet, end det forsikringen lægger op til. Dette medfører ekstra udgifter for klageren at få øget kvaliteten, samt ekstra tid, for at klargøre de indledende arbejder, før en afrensning kan finde sted. Dette er hverken ualmindeligt eller ulovligt.

Da vandskaden sker i 2023 i forbindelse med sne og vind, viser det sig, at klagers beslutning om at gøre det mere grundigt end selskabet har angivet i deres taksatorrapport er helt korrekt. Selskabets taksatorrapport pr. 2024 oplyser at undertaget skal udskiftes, hvilket egentligt også var at forvente allerede i 2017.

For at få en bedre kvalitet af undertag, hvor klager er helt fri for fremtidige gener fra skimmelsvamp og fygesne, er opgaven dermed mere omfattende. Ved udførelse af et fast undertag med papdækning, vil fygesne skader imellem tagdækningen og undertaget fjernes helt, idet et fast undertag er 100% vandtæt i modsætning til diffusionsåbne undertage i forskellige kvaliteter med forskellig vandmodstand. **Bilag 42** Et fast undertag vil desuden, fjerne det nuværende undertag, med den skimmelsvamp, som forekommer på det nuværende undertag. Dette betyder ikke, at man kan udelade en afrensning af alle andre bygningsdele.

Arbejdets omfang bliver større, men af en bedre og mere sikker kvalitet, som vil bevare bygningsværdi.

For at opnå en korrekt kvalitet af arbejderne, bør alle de i **afsnit 6.1** for priser og fordeling medtages.

Skimmelsvampeskaden skønnes så svær, at der umiddelbart skal se en væsentlig fjernelse af skimmelsvampesporer, klager antager, at det på ingen måde er tilstrækkeligt, kun at afrense undertaget, på grund af allergisk reaktion. Dette betyder, at Selskabets Taksator i første omgang har fastlagt en forkert fremgangsmåde for udbedring af skaden, hvilket bekræftes ved Selskabets anden Taksator, der hævder, at undertaget bør udskiftes.

Kun eksperter kan vurdere denne skades faktiske konsekvenser. Der stilles tvivl om, om undertaget kan nøjes med at blive afrenset, eller skal udskiftes helt.

Ved eksperter til vurdering af skimmelsvampeskadens omfang menes både byggeteknisk ekspert i skimmelsvampeangreb, samt lægefaglig ekspert i skimmelsvampeangreb.

## Klagers gennemgang af bilag:

### Bilag 7:

Alder på undertag er yngre end den forventede levetid.

### Bilag 8:

Selskabet lægger op til, at deres kunder selv skal udføre alle de indledende arbejder. Selskabet undlader at anvise en håndværker som kan udføre de indledende arbejder for klager.

Klager er ..., hvilket betyder begrænset arbejdsevne.

### Bilag 9:

Er efter klagerens opfattelse en uklar melding, idet selskabet oplyser, at årsagen til en skade skal laves og afholdes af klager, imens selve skaden skal udbedres og afholdes af selskabet.

### Bilag 10:

At skulle indsende en faktura, indebærer sædvanligvis, at der er en professionel håndværker involveret, hvilket selskabet udmærket er klar over ikke er tilfældet. At skulle opgive sit kontonummer vedr. en faktura fra en håndværker som ikke forefindes, virker formålsløst.

...

**Ovennævnte vedrørende korrespondance er desværre ikke fremlagt korrekt af selskabet!**

**Det skal bemærkes af nævnet, at der forefindes mere kommunikation som selskabet har udeladt.**

**Bilag \_39** - 05-10-2017 Webmail fra klager til ...

Klager har svært ved at udføre det aftalte.

**Bilag \_40** - 18-12-2017 Webmail fra klager til selskab

Klager gør selskabet opmærksom på, at der kan være udfordringer mht. sygdom. Det er jo lidt vanskeligt når vi selv skal lave og betale noget af det første for at få det sat i gang. Jeg er afhængig af, at jeg er ..., og er overfølsom over for skimmelsvampene, og dør med ... Men jeg skal nok vende tilbage til dig.

Den 15. december 2017 sendte taksatoren en mail, hvori taksatoren **midlertidigt** sætter sagen på **pause**, for herefter at afvente klager.

Her fremgår det, at sagen er sat **midlertidigt** i bero, og at klager skal rette henvendelse senere. Det kan kun opfattes af klager, som at skaden stadig er anerkendt, og vil blive genoptaget ved en senere henvendelse, (ikke at selskabet i ond tro forsøger at opnå en forældelse af sagen.) Det skal bemærkes, at klager har oplyst til selskabet at han er ... og har udfordringer.

Bilag 47 til ...

Bilag 48 til Taksator

Taksator har oplyst et beløb på 50.000kr. til klager, for oprensningen af undertaget. Taksator har glemt at fremsende dokumentation. Lovgivningen fastslår, at selskabet skal fremsende oplysninger skriftligt, men er udeladt af selskabet. Selskabet påberåber sig, ikke at kende til udgiften, hvil-

ket er usandt. Selskabet påberåber sig en 3 års forældelse på dette grundlag, hvilket ikke er korrekt. Der foreligger en forældelse på mindst 10 år.

De ekstra foranstaltninger, der skønnes nødvendige for at fjerne skimmelsvamp helt, fra andet end

undertaget, omfatter blandt andet optagning af eksponeret isolering, gennemgang af dampspærre for bedre tætning, støvsugning af dampspærre, samt ilægning af ny forbedret isolering jf. bygningsreglement, herunder vindplader mod rem og ventilationsspalter under undertaget ved udhæng. Dette tager tid, især og specielt når man er allergisk over for skimmelsvampen, og at selskabet forventer at klager udfører arbejdet selv, idet bygningsdelene ikke fremgår af taksatorrapporten. For at gøre en eventuel oprensning nemmere, er der monteret langsgående lægter næsten alle steder (arbejdet pågår stadig), som kan anvendes til stigeplatform, så den nye isolering ikke ødelægges af oprensningsfirmaet. Efter skaden i 2023 med vandskade, bliver det helt klart, at der skal vælges en bedre løsning på udbedring for skimmelsvamp, hvilket indebærer fjernelse af undertag, og forbedring til et helt tæt undertag. Se venligst også bemærkninger til undertag af banevarer, som ikke kan forventes helt vandtæt.

Udbedring af forarbejderne til oprensning af undertag efter skimmelsvampeskaden pågår stadig, i det tempo der kan lade sig gøre, og selskabet er bekendt med, at klager er ... med udfordringer. Her skal nævnes, at forældelsesloven hviler på et princip om at skulle have tilstrækkelig tid, og at denne vurdering er fleksibel.

Det skal også siges, at selskabet hele tiden har haft mulighed for, at spørge ind til hvordan det går, eller kunne komme med bemærkninger til den sidste mail, selskabet har endvidere haft mulighed for, at kunne genoverveje deres første indtryk af omfanget af skimmelsvampeskaden. Da klager ikke hører fra selskabet, forventes alt at være ok, bestemt ikke at selskabet forsøger at opnå forældelse.

## **Bilag 21:**

Selskabet er mere end meget velkommen til at lade håndværkere udføre arbejdet, klager vil gerne være helt fri for at skulle udføre andres arbejde.

## **Bilag 22:**

Når man som forsikringstager henvender sig til sit forsikringsselskab, forventer man, at de tager godt imod enhver henvendelse, og behandler enhver henvendelse seriøst og grundigt, samt spørger ind til sagen vedrørende de spørgsmål der måtte påstå, for at behandle sin kunde ordentligt og respektfuldt.

## **Bilag 23:**

Selskabet har lagt sig helt urokkeligt fast på, at skaden er forældet. Dette gør de på trods af, at pris og omfang er oplyst til klager, om end mangelfuldt. Dette gør de på trods af, at deres taksatorrapport ikke indeholder alle de berørte bygningsdele, som de derved har overført til klager at udføre. At overføre andre bygningsdele til klager at udføre, må forventes at tage lang tid for klager at udføre forud for, at selve selskabets skadessanering kan finde sted. Selskabet tager ikke hensyn til, at der er tale om mindst 10 års forældelse, og at forældelsesloven, jf. både højesteret og landsret kan være fleksibel.

## **Bilag 46**

## **Bilag 54**

Selskabets jurist gisner desuden i denne mail, uden at have tilstrækkelig byggeteknisk kundskab.

At selskabet hævder, at selskabets taksator har lavet fejl, er vrøvl. Selskabet forsøger at finde grund til, at afvise en anerkendt skade, ved at omskrive fakta. Dette er ikke i god tro, og det er ikke lovligt.

Selskabet oplyser at taget er utæt, hvilket ikke er tilfældet. Hvis selskabet havde sat sig ind i skaderne, kunne de have set, at der er umiddelbare sammentræf i bygningsdele, og kunne have opdaget hvad der faktisk blev anmeldt.

Selskabet ændrer skadens art.

Taget er tæt for regn, både let og voldsomt, lige som alle andre tage.

At selskabet vil indsætte en klausul på policen, på baggrund af uvidenhed i forhold til byggeteknik, findes usmageligt.

## **Bilag 25:**

Selskabet skriver selv, at når en skade er anerkendt, og beløbet kendes, er der tale om en 10 års forældelsesfrist. Klager er af taksator blevet oplyst, at afrensningen vil beløbe sig til 50.000 kr. Hvordan kan selskabets taksator oplyse dette til klager, hvis der ikke samtidigt foreligger et dokument vedrørende dette? Selskabet holder oplysninger tilbage, og stiller klager dårligere, end hvis de fremlægger alle dokumenter, dette er i modstrid med lovgivningen.

## **Øvrige bilag:**

Selskabet er så fastlåst i deres egen vurdering, at det er formålsløst at fortsætte kommunikation med dem.

Det skønnes, at det er bedre at melde sagerne til ankenævnet for forsikring, for at få selskabet til at læse og forstå, hvad det drejer sig om. Her har man også længere tid til at sætte sig lidt grundigere ind i sagerne.

For at undgå, at denne sagsfremstilling bliver alt for lang, er klager nødsaget til, at **henvise til tekst**, bilag og beskrivelse af denne skade, i teksten **for sag [2]**, på trods af, at selskabet gerne vil have disse to skader adskilt. Klager ønsker ikke sagerne adskilt, idet nogle af de berørte bygningsdele forekommer i begge skader.

Da nogle af de berørte bygningsdele gentager sig i begge sager, er det væsentligt for udfaldet af begge sager. Nævnet bedes derfor grundigt **gennemlæse begge skader**, for at danne sig det korrekte i forhold til denne skade **sag [1]**.

### **2.1.1.1. Teknisk viden om Skimmelsvamp**

Når varm og fugtig luft med organisk indhold eksponeres i et tagrum, vil dette forårsage de optimale vilkår for dannelse af skimmelsvamp i hele tagrummet. Sker dette i en kold periode, vil kondens dannes under de kolde overflader, hvorved eksponeringen vil forværres.

Et tagrum består af mange forskellige konstruktionselementer, som alle bliver eksponeret for skimmelsvamp. Et tagrum må forventes at indeholde følgende konstruktionselementer: Undertag, Spær, Gavle, Isolering, Dampspærre, vindspærre, aftrækskanaler, rem, vindbredder mv.

Skimmeldannelse som er sundhedsskadelig bør altid fjernes helt, for ikke at få en forringelse af bygningens indeklima og værdi.

Er der skimmelsvamp i en bygning skal dette oplyses til en potentiel ny køber.

Er der skimmelsvamp i en bygning, skal der gives afslag i bygningens pris, så skimmelsvampen kan fjernes.

Almindelig forekommende skimmelsvamp ved f.eks. vinduer, kan afrenses.

Årsagen til skimmelsvampen bør altid afklares og fjernes.

Forsikringstager må aldrig stilles dårligere end før en skade opstår.

## **Bilag 06**

## **Bilag 55**

### **2.1.1.2. Teknisk viden om undertag**

Leverandører af undertage, har som regel flere typer af undertage at vælge imellem, idet der er forskelle på disse i form af kvalitet, kvalitet, vandtæthed og robusthed. Der findes desuden et eller flere typer af fast undertag, som er endnu bedre, og er helt vandtætte.

Materialer har-, og er- designet til, forskellige modstandsdygtighed over for vand. DUKO placerer undertage i forskellige kategorier, som bør vælges afhængig af, hvor bygninger er placeret, og hvilke vindpåvirkninger de udsættes for. I forbindelse med forværring af vejrforhold og vindbelastninger, bliver danske standarder og Eurocodes revideret løbende. Jeg henleder opmærksomheden til BYG-Erfa erfaringsblad: Bygninger med udsat beliggenhed – klimaskærmens tæthed mod vind, slagregn og fygesne. Heri fremgår blandt andet, at Hård vind sammen med (slag)regn bestemmer krav til kvaliteten af detal løsninger, der har betydning for klimaskærmens tæthed, fx ved undertage. Hård vind i kombination med sne bestemmer tilsvarende krav til kvaliteten af detal løsninger af betydning for klimaskærmens tæthed for fygesne. Dette bevidner, at der er forskel på undertage og deres tæthed over for såvel slagregn og fygesne i forbindelse med vindpåvirkning. Det fremgår ligeledes af erfaringsbladet, at Ved bærende konstruktioners sikkerhed skal der tages hensyn til de angivne detaljerede regler for beregning af vindens belastninger på forskellige dele af bygningen [3, 4, 5]. Det indebærer hensyntagen til alle ovennævnte forhold af betydning for vindens styrke. Der stilles ikke samme formelle krav til sikkerheden for klimaskærmens tæthed i forhold til slagregn og fygesne, men det er velkendt, at 'udsat beliggenhed' fordrer bedre løsninger end normalt. Hvilket også bevidner forskelle på undertage.

DUKO placerer tage og undertage i forskellige materialer og i forskellige kategorier / anvendelsesklasser:

- Høj (anvendelsesklasse Høj er opdelt i Høj-Ekstra og Høj-Normal)
- Middelhøj
- Middellav
- Lav

<https://duko.dk/undertagsmaterialer>

Denne vejledning bør bruges ved valg af nyt undertag, samt klagers ønske om undertagstype.

Bygningen bør placeres i terrænklasse 2, hvor der er kortere end 2 km til arealer med mindre ruhed.

Der er klager bekendt ikke udført studier om, ændring af vangennemtrængningsevnen for de forskellige undertagstyper, skadet med skimmelsvamp, idet disse undertage normalt vil blive fjernet helt og erstattet af et nyt undertag. Man kan dog forvente, at skimmelsvampeangreb på lette diffusionsåbne undertage, vil kunne påvirke modstandsdygtigheden for vandgennemtrængning.

Kun en uvildig ekspert i skimmelsvamp, vil kunne vurdere om et undertag kan afrenses eller skal udskiftes helt.

Klager har fundet en Advokat, som eventuelt kan anvendes senere i sagen, der er 'Ekspert i mangelsager og sager om skimmelsvamp. Som advokat har jeg omfattende erfaring med sager vedrørende fejl og mangler ved fast ejendom, tvister og i særdeleshed sager om skimmelsvamp og problematikker relateret til opstået skimmelsvamp. Jeg kender til de tekniske og praktiske forhold i denne type sager og kan bl.a. sørge for at få anmodet om syn og skøn. Grundighed, kvalitet og professionalisme er nogle af de vigtigste værdier hos os.'

Der bør måske udføres syn og skøn af en ekspert inden for skimmelsvamp, samt en lægelig ekspert i skimmelsvamp, for at fastlægge, om undertaget kan nøjes med at afrenses, eller om undertaget skal udskiftes helt.

## **2.1.2. Bærende rem under tagkonstruktion angrebet af råd.**

Det viser sig, at taksator har fejlvurderet denne skade, idet der er tale om en bærende konstruktionsdel, som er med til at fordele last imellem formur og bagmur, hvilket er typisk for denne husstype med bagmur af gasbetonelementer.

Det er ikke korrekt opfattet, at klager skal udluse denne rådskeade.

Murremmen på denne type hus, er en del af den bærende konstruktion, som fordeler vægt fra overliggende spær til både formur og bagmur.

Det er klagers opfattelse, at hele den del af murremmen som er delvis angrebet af råd, i dette tilfælde skiftes.

Jf. forsikringsbetingelserne, Bilag 2:

5.7:

Forsikringen dækker skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne.

6.2:

Ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, erstatter vi udgifter til udskiftning af det træ, som er skadet.

Af enhver rådskeade, undtagen i skjult træværk, skal du selv betale 1/3 af den samlede skade, dog minimum 3.491 kr. (indeks 2018) pr. bygningsdel, fx pr. dør, vindue eller beklædning af træ.

Ved skjult træværk forstås træ, som umiddelbart ikke er synligt/ tilgængeligt. Med skjult menes, at der ikke er direkte adgang til træværket uden brug af værktøj, fx træværk inde i vægge og under gulve, eller at der ikke findes permanent trappe til loft.

#### Bemærkning:

Da der er tale om en bærende konstruktionsdel, der er umuligt at udskifte, uden brug af værktøj samt midlertidig understøtning af tagkonstruktionen med midlertidig bjælke og soldater eller donkrafte, bør der i forsikringsmæssige forhold tales om skjult og bærende træværk, uden selvrisiko for klager.

#### Bilag 3: Bemærkning og præcisering:

Rådskafe blev opdaget i forbindelse med, at vinduer blev malet, samtidigt skulle én del af murremmen oprettes. NB! Der er tale om to forskellige dele af murremmen som strækker sig i flere dele langs hele huset i længderetningerne, som understøtter spær. Rådskafe forekommer i en anden del af remmen end den, del af remmen som skulle rettes op.

#### Bemærkning til Bilag 3 vedr. afsnittet Reparation.

Det er **Selskabet** der har valgt udbedring af tømmer og skadeservice! Selskabet betragter tilsyneladende klager som professionel tømmer, hvilket ikke er tilfældet. Klager er ....

Det må bemærkes, at selskabet desværre omskriver de faktuelle forhold og det aktuelle omfang i sagen. Det må ligeledes bemærkes at selskabets dokumentation er mangelfuld, og sagsgangen er uhensigtsmæssig over for klager.

#### 2.1.1.3. Teknisk viden om Råd

Hvis træ er fugtigt i længere tid, vil der dannes råd som nedbryder træet. Nedbrudt træ bør altid erstattes af nyt træ. Indgår træet i en bærende konstruktion, skal den bærende konstruktion udbedres, så den opnår mindst den samme styrke som før skaden. Årsagen til råd skal altid afklares og fjernes, så det ikke opstår igen.

#### 2.1.3. Underbeklædning angrebet af råd.

En ikke-bærende konstruktionsdel. Er udeladt af selskab i taksatorrapport. For at udbedre skaden på den bærende rem, bliver det nødvendigt at fjerne og erstatte denne underbeklædning.

#### 2.1.4. Tagsten som er knækkede.

Knækkede tagsten er naturligvis skiftet af klager. Er udeladt af selskab i taksatorrapport. Taget er tæt.

At selskab bør medtage tagdækning som bygningsdel i deres taksatorrapport, skyldes, at denne bygningsdel er indeholdt i den skadede tagkonstruktion, som også omhandler tagdækningen. I taksatorrapporten burde alle bygningsdele og omfang oplyses, og tages stilling til, så der var et korrekt grundlag at arbejde videre med og kommentere på. Hvis undertag skal udskiftes, for at udbedre skaden korrekt og forsvarligt, vil det medføre, at mange bygningsdele er berørt af skaden.

#### 2.1.5. Skadet isolering

Arbejdet på at fjerne og erstatte skadet isolering pågår stadig. Er udeladt af selskab i taksatorrapport. At selskabet har udeladt isolering i deres taksatorrapport er uforståeligt. Ikke desto mindre

er isoleringen skadet og skal udskiftes. Såfremt selskabet har glemt dette ti deres taksatorrapport, pålægges det klager, at udbedre dette, selv om taksatoren burde have haft det med.

## Bilag 55

### 2.1.6. Skadet dampspærre.

Arbejdet på tætning af dampspærre pågår stadig. Er udeladt af selskab i taksatorrapport Taksator og selskab har begge glemt hvad der blev anmeldt. I taksatorrapporten fremgår dampspærre ikke, hvilket er forkert. Lige som ovennævnte påligger det derfor klager at udbedre. Klager er stadig i gang med udbedring af renovering af dampspærre og isolering på nærværende tidspunkt.

### 2.1.1.4. Teknisk viden om dampspærre

Dampspærre er en overordentlig vigtig bygningsdel, som altid skal være helt lufttæt. En dampspærre forhindrer kondensering af fugt i den overliggende isolering, og forhindrer samtidigt, at f.eks. skimmelsvampe sporer får adgang til neden for liggende rum.

### 2.1.7. Andre skader.

Ved skimmelsvampeangreb bør man være opmærksom på, at dette vil omhandle alle bygningsdele i området. Ved de fleste bygningsskader, vil der i forløbet af udbedringen, af det forventede, blive opdaget yderligere skader, der også skal tages med i den samlede udbedring. Taksator har udeladt en hel del berørte bygningsdele i sin taksatorrapport. Herefter er det op til klager at udbedre, selv om bygningsdele burde være en del af skadens udbedring.

## 2.2. Taksators rapport

Bemærkning:

Det viser sig, at både Skimmelsvampeangrebet og Rådsmeden er mere omfattende og af en helt anden kategori, end det i taksatorrapporten angivne.

I taksators rapport, fremgår ikke alle berørte bygningsdele, hvilket er forkert. Dette er dog desværre er typisk for Selskabet. Nogle skader negligeres tilsyneladende helt bevidst, på trods af, at det er anmeldt. Dette medfører dog, at de af selskabet udeladte bygningsdele, bliver pålagt klager at udføre, hvilket forlænger forberedelsestiden for udførelse af de nødvendige forarbejder, forud for den egentlige udbedring af, den af selskabet anerkendte del af skaden. dette skal bemærkes i forhold til forældelsesfristloven, og bagved liggende tanker.

Klager har ikke siden den første skade, af selskabet, blev sat midlertidigt i bero, hørt fra selskabet. Klager forventer naturligvis, at såfremt selskabet vil, ændre, afvise eller stoppe udbedring af en skade, der midlertidigt er sat i bero, vil henvende sig igen, hvilket må forventes, såfremt sagen påtænkes afsluttet af selskabet. Med mindre, at selskabet strategisk bevidst benytter sig af at ville snyde klager med ond hensigt, hvilket er i modstrid med god skik. Såfremt selskabet benytter sig af bevidst ond tro, harmonerer dette ikke med en midlertidig pause af en sag, hvor beløbet til udbedringen er oplyst til klager. Her træder en 10års forældelsesfrist naturligvis i kraft.

Efter anmeldelse af anden skade i 2023, oplyser selskabet nu, at undertaget skal udskiftes. Der er tale om det samme undertag, hvilket de i første skade har undladt. Det henleder tankerne på, at når selskabet skal erstatte en bygningsdel, er de ikke interesserede i at erstatte denne helt, men hvis selskabet kan få klager selv til at udskifte bygningsdelen, er det det selskabet vil opnå, uanset hvad er ligger til grund.

Selskabets taksator, har ikke medtaget i sine overvejelser, at et undertag af banevarer, ikke er 100% vandtæt, og at man ikke er i stand til at standse optøning af sne imellem tagdækning og undertag, hvilket er en væsentlig udeladelse til skade for klager. **Bilag \_42**

At et undertag muligvis bliver skadet med hensyn til vandgennemtrængnings modstand, af skimmelsvamp har selskabet udeladt at medtage i deres vurdering.

## I Taksatorvejledningen fremgår det, (i uddrag) at: Bilag 45

Taksator har fuldmagt til på selskabets vegne at indgå bindende aftaler. (også mundtlige) Iflg. aftalelovens § 11 stk. 1, er bevisførelsen relativ streng over for privatpersoner.

Det er vigtigt for taksatoren, at få fastlagt omfanget af skaden i mængder, dvs. hvor mange m<sup>2</sup> eller stk. m.v. der er skadet. Foruden den direkte skade skal bygningstaksatoren også medtage alle nødvendige merydelser for at udføre reparationen. Erstatningsydelsen kan være reparation/genopførelse eller kontanterstatning til fri rådighed (vær opmærksom på panthavernes retigheder). Det bærende princip i henhold til FAL § 37 og § 39 ved opgørelsen af skader er, at forsikringstageren skal have erstatning for sit økonomiske tab.

Inden for en- og tofamiliehus- og fritidshusområdet er der oftest tale om nyværdiforsikringer.

Omfatter: Oprydning, Nedrivning, Merydelser, Prisstigninger, Byggeadministration, Lovliggørelse, Redning og bevarelse.

Forsikringssummen er sumløs.

Det kan forekomme, at myndighederne i kraft af gældende lovgivning stiller krav til bygningen. Er skaden af en sådan karakter, at myndigheden stiller krav jf. lovgivningen, kan forøgede byggeudgifter erstattes i et vist omfang og under bestemte forudsætninger.

## Opgørelse af bygningsskade

Før bygningstaksatoren går i gang med opgørelsen, bør følgende forhold være belyst, og bygningstaksatoren bør sikre sig, at: Forsikringen er i kraft og ikke er tegnet på urigtige oplysninger (FAL § 4-10)

Skaden er omfattet af policen

Bygningens dagsværdi ikke overstiger forsikringssummen (sumforsikring).

Følgende er en anvisning i at opgøre bygningsskader således, at man får løst de forskellige problemer i den rigtige rækkefølge. Anbefalingen er, at man afslutter hvert punkt, før man går til næste punkt, således at der hele tiden er sikkerhed for, at forsikringstager/rådgiver og bygningstaksator er enige om de forudgående dele af opgørelsen.

For at opnå en korrekt og ensartet skadebehandling bør følgende iagttages:

- Forsikringsform for den skaderamte bygning
- Fastsættelse af skadens omfang
- Evt. totalskadeberegning – opgørelse af store skade
- Erstatningsberegning.

Beregning af erstatning

- Prisfastsættelse af skaden

- Byggematerialer- og metoder
- Værdiforringelse
- Øvrige erstatningsberettigede omkostninger

Det anbefales, at forsikringstager/rådgiver, er oplyst om denne fremgangsmåde af f.eks. forsikrings-selskabets bygningstaksator. Derfor er det af største vigtighed, at der opnås enighed med forsikringstageren om årsag, skadeomfang, reparationsomfang og reparationsmetoden eller så vidt muligt konkretisere uenigheden.

Oplysninger som relaterer sig til skaden:

- Oplysning om skadeart
- Detaljeret beskrivelse af skadens omfang
- Stillingtagen til værdiforringelse/afskrivninger
- Økonomisk opgørelse af skaden
- Aftaler
- Hvem gør hvad?
- Stillingtagen til evt. regresmulighed.

Det vil i mere komplicerede skader være en god dokumentation at tage fotos af skaden.

Indhentning af tilbud

Når et arbejde sendes i udbud, er fordelene, at arbejdet er tydeligt beskrevet i forhold til omfang, mængde etc., således at der gives pris på det samme materiale. Det betyder, at det er lettere at sammenligne de indkomne tilbud.

Lovliggørelse:

Der nævnes som eksempel tilfælde, hvor en hel bygningsdel, fx en ydermur, en tagkonstruktion el.lign., er skadet i et sådant omfang, at hele den pågældende konstruktion skal genopføres.

Udbedring og byggeteknisk skadeerfaring

I det følgende er nævnt skader som følge af brand, forurening, rør og stikledning, skybrud og storm. De udvalgte er udtryk for skadesituationer, som kræver en speciel afhjælpning. Under hver skadetype er angivet en række stikord, der efterfølgende uddybes. Her er angivet gode råd, områder bygningstaksatoren bør være særlig opmærksom på og områder, der kræver hurtig indsats. De nævnte forhold er ikke en udtømmende liste, men en liste der kan og forventes udbygget efter behov.

Her henledes opmærksomheden på Sundhedsgener.

Skimmelsvamp:

Vær opmærksom på, at skimmelsvamp ikke er en selvstændig skadeårsag, men dækkes som en følgeskade efter en anden dækningsberettigende skade. ... hvis mængden af skimmelsvamp er så massiv, at det i sig selv udgør en skade.

I relation til indeklimaproblemer er det ikke nødvendigvis afgørende, om skimmelsvampen er død eller levende, idet også døde/inaktive skimmelsvamp kan frigive stoffer, der kan give indeklimaproblemer. Afhængig af konstruktionens opbygning og materialevalg kan det blive nødvendigt at adskille konstruktionen i større eller mindre grad.

Under behandlingen af en skade, herunder i forbindelse med den praktiske gennemførelse af udbedringsarbejdet, kan der opstå uoverensstemmelser mellem forsikringstager og håndværker,

mellem forsikringsselskab og håndværker eller mellem forsikringstager og forsikringsselskab. Disse uenigheder drejer sig ofte om kvalitet, pris og tid og om dækning/dækningsomfang.

I det tilfælde, hvor selskabet rekvirerer et firma til at spore fugt eller til tv-inspektion af kloakker, hæfter selskabet.

Ved et huseftersyn gennemgås hele bygningen af en bygningssagkyndig. Han vurderer tilstanden af huset i forhold til huse i normal stand fra samme byggeperiode. Hver bygningsdel får en særskilt vurdering, og hvis der er skader, tegn på skader eller nærliggende risiko for skader, vil det fremgå af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten indeholder også en særlig del, hvor sælger giver sin vurdering af boligen og oplyser om bygningens tilstand. De forhold der er nævnt i tilstandsrapporten kan ikke efterfølgende dækkes på ejerskifteforsikringen, da kunden havde kendskab til forholdet inden overtagelse af huset. De forhold der er nævnt i tilstandsrapporten kan ikke efterfølgende dækkes på villaforsikringen, da skaden er konstateret før forsikringen blev tegnet. Som eksempel kan nævnes råd i vinduer og døre.

Ved reetablering af en bygning i forbindelse med en forsikringsskade er det vigtigt at tage stilling til, om den givne skade udløser krav om energiforbedring. Udgifter til energiforbedring vil være en lovliggørelsesudgift.

Man bør som udgangspunkt ikke opholde sig længere tid i rum, der er våde efter indtrængende vand – især hvis der er tale om overløb af kloakvand. Er der tale om indtrængende overfladevand eller regnvand i kældre eller den øvrige beboelse, kan dette som udgangspunkt rengøres med vand og sæbe, mens man om muligt bør overlade rengøringen til professionelle rengøringselskaber, hvis der er tale om overløbende eller indtrængende kloakvand eller sediment.

## **Slut på uddrag af Taksatorvejledningen**

Klager:

Med hensyn til indeklima og sundhedsskader, bør det af selskabet foreslåede udbedring vedrørende skaden, sikres, at der opnås et sundt indeklima efter udbedring af skader, samt at forsikringstager ikke lider tab i forhold til før skadens forekomst. Det samme bør være tilfældet, når der er tale om en svær skimmelsvampeangreb, og at man er konstateret overfølsom over for skimmelsvamp, og at skimmelsvamp er sundhedsskadelig, samt at såfremt al skimmelsvamp ikke fjernes fra bygningen, påhviler det at dette skal oplyses til en potentiel fremtidig køber af ejendommen.

Det skal stadig bemærkes at skimmelsvampen forekommer i et omfang som er ca. **500 gange** så meget som almindelig forekomst som er under 25.

Alle berørte bygningsdele bør fremgå af taksatorens rapport, således at klager kan tage stilling til, om han er enig i selskabets udlæggelse af skadens omfang og fordeling af arbejder. Taksatorrapporterne fra selskabet indeholder ikke de nødvendige bygningsdele eller de berørte bygningsdeles omfang på behørig vis, hvorfor det ikke er muligt for klager at forholde sig til dette.

Taksatorens rapport samt både selskabets tilrettelæggelse og vurdering af skadens omfang synes temmelig mangelfuld og fejlbehæftet til skade for klager, uden hensyn til klagers tilstand.

Taksatorrapporten burde, når en tagkonstruktion er ramt af skade, medtage alle de bygningsdele som kan være berørt af skaden, om ikke andet for at fastslå, om bygningsdele skal renoveres, eller om de er helt fri for renovering, og i hvilket omfang, antal eller kvadratmeter der indgår i erstatningen, og hvem som skal stå for renoveringen.

En tagkonstruktion er kompleks, og indeholder mange forskellige bygningsdele og materialer, der skal takseres og afklares til fuld erstatning, på en måde, så skadelidte ikke lider tab.

## 2.3. Betingelser

...

Klager:

Det lader til, at selskabet har fejlbedømt den første skade til at være meget lettere, end en meget svær skimmelsvampeskade.

Selskabets egne taksatorer er ikke enige i, om skimmelsvampeskaden skal medføre en total udskiftning af undertaget, samt andre tilstødende bygningsdele.

Selskabet har udeladt nogle væsentlige bygningsdele i deres taksatorrapport, på trods af, at anmeldelse af skaden indeholder flere end de af selskabet medtagne bygningsdele, hvilket er en væsentlig mangel i forhold til at kunne udbedre skaden på behørig vis.

På baggrund af selskabets mangler i deres sagsbehandling, bør denne skade takseres om, så der er fuld klarhed om skadens egentlige omfang, så klager ikke sættes dårligere end før skaden indtraf. Desuden bør alle de forskellige bygningsdele fordeles imellem hvem der udfører hvad, og i hvilket omfang, og i hvilken kvalitet.

Følgende er dækket af forsikringen.

Skimmelsvampeskade som er af svær grad i hele tagrummet, herunder alle tilstødende bygningsdele som følgeskader.

Undertag

Spær

Isolering

Dampspærre

Råd ved bærende rem.

Forarbejder:

Alle de bygningsdele som selskabet måtte have glemt i deres taksatorrapport. Samt reparation eller udskiftning af aftræks rør med isolering. Jo flere bygningsdele selskabet undlader at medtage i deres taksatorrapport, des flere forarbejder påligger klager at udføre. Jo flere bygningsdele glemmes af selskabet, des længere vil forarbejderne kræve af tid, før selskabets udbedringsforslag kan blive udført.

## 2.4. Tvist

Selskab påstår at skaden er forældet.

Klager oplyser, at skaden ikke er forældet, og at selskabet har handlet i ond tro, samt udeladt væsentlige dokumenter, væsentlige oplysninger, samt har undladt at medtage alle ramte bygningsdele samt skadens egentlige omfang, samt fejlvurderet klager og den tid som der kræves for at forarbejder gennemføres før den egentlige udbedring af selskabets forslag til udbedring.

Selskabet har frtaget klager i at kunne fremsende dokument vedr. pris, idet dette dokument ikke er fremsendt til klager fra forsikringsselskabets side.

Omfanget af skaden er desuden større end selskabets første antagelse.

Det skal bemærkes, at der fra selskabets side, forekommer forskel på taksatorers vurdering af undertaget ved de to skader. Ved første skade, medtager taksator udelukkende en afrensning af det eksisterende undertag, hvilket er i modstrid med, at der ved den anden skade, af taksator henledes på, at hele undertaget skal udskiftes.

Spørgsmålet er, om selskabet handler i ond tro ved første skade, ved ikke at udskifte hele undertaget, angrebet med omfattende skimmelsvampeangreb. Ved at selskabet kræver at klager selv skal bekoste et nyt undertag, for at opretholde sin forsikringsdækning, på trods af, at tagdækningen er tæt, bekræfter selskabet, at undertaget skulle have været skiftet ved den første skades vurdering. Selskabet har ikke alle overvejelser med i deres vurderinger, ligesom selskabets grundighed har væsentlige mangler.

Forældelsesfristen skal fastlægges, på baggrund af, om Forsikringsankenævnet mener at der er taget hensyn til både den fornødne tid til forarbejder forud for, den af selskabet foreslåede udbedringsform og fordeling, lige som det skal vurderes, om forlængelsesfristen er forlænget, når Selskabet oplyser såvel omfang som pris til Klageren.

...

## **2.6. Klagers fremstilling og vurdering af skade**

Klager har i denne Sagsfremstilling, forsøgt at oplyse det aktuelle omfang og de aktuelle skader under hver enkelt skades omfang, med detaljerede beskrivelser, under bygningsdele, under taksatorens rapport, under tvist og andre afsnit i hver skade for sig. Dog skal det bemærkes, at visse bygningsdele forekommer under begge skader.

Alt tyder dog på, med en overskridelse på 500 gange så meget skimmel på hele undertaget som en normalværdi på 25, at Selskabet har handlet uansvarligt, og at der er store fejl og mangler ved deres taksatorrapporter.

Ved nævnets vurderinger, bedes nævnet tage med i betragtning:

- Denne opdaterede sagsfremstilling.
- Klagers tilstand.
- Selskabets oplysning om pris for afrensning af skimmelsvamp, oplyst til klager.
- Uoverensstemmelse imellem skaderne og selskabets taksatorrapporter.
- At selskabet pålægger, ved mangler i taksatorrapporter, klager at udføre flere forberedende arbejder.
- At forældelsesloven indeholder fleksibilitet med hensyn til bestemmelser for rimelig tid og erkendelse af ansvar og pris. se **Bilag 46 og Bilag 54**
- At indeklimaet er påvirket af skadens art og omfang samt styrke.

## **Bilag 06 og Bilag 55**

- At omfanget og prisen for afrensning af undertaget for skimmelsvamp, var oplyst til 50.000 kr. til klager.

Ankenævnets opmærksomhed, skal henledes på forældelsesfristlovens forudgående arbejde.

Når selskabet udelader skader ved hver enkelte bygningsdele i deres taksatorrapport, medfører dette ekstra arbejde påført klager. Selskabet er hermed medskyldigt i, at der går længere tid til de forberedende arbejder, forud for, at selskabets forslag til udbedring kan foretages.

Dette, samt at klager har fået oplyst en pris for afrensning, skal der også tages hensyn til, ved vurdering af en eventuel forældelsesfrist.

Klager skal have den fornødne tid til at klargøre forudgående arbejder inden udbedring af den af selskabet opgjorte skade, med hensyntagen til hans tilstand.

Når selskabets opgørelse af skaden er væsentlig mangelfuld, og utilstrækkelig til, at stille klager uden tab efter en skade, har selskabet forbrudt sig imod lovgivning og anvisninger på området.

På baggrund af de i denne sagsfremstilling for begge sager, står det klart, at selskabet har udeladt væsentligheder i deres taksering af skaden, hvorfor denne skal genoptages og gentakseres.

Det skal påpeges, at forældelsesfristen er 10 år, når skadens omfang og pris kendes op oplyses. Taksator har oplyst omfang og pris til klager efter udarbejdelsen af taksatorens rapport.

Mundtlige aftaler er også gældende i Danmark. Jf. Taksatorvejledningen er en 10 års forældelse opnået.

Spørgsmålet er, om taksator har takseret skadens omfang og sværhedsgrad korrekt, og om der er valgt en tilstrækkelig udbedringsmetode til at sikre klager mod tab, i forbindelse med skadens omfang.

Har Selskabet medtaget skader i korrekt omfang, hvor alle bygningsdele er medtaget.

Har Selskabet sørget for at udbedringen har den fornødne kvalitet til fjernelse af al skimmel-svamp.

Har Selskabets handlet i strid med danske love, regler og anvisninger.

Selskabet har påført klager et tab.

Har Selskabet overholdt byggeloven.

Vurdere, om benyttelsen af bygningen er forbundet med sundhedsfare.

Vurdere om indeklimaet i bygningen er sund eller usundt for klager.

Selskabet har anerkendt skaden.

Selskabet har ikke medtaget alle skadede bygningsdele.

Selskabet oplyser ved skade nr. 2, at en bygningsdel der fremgår i skade 1, helt skal udskiftes!

Skaden bør ikke vurderes til at være forældet.

Selskabet (deres taksator) har anerkendt skaden og har oplyst beløbets størrelse til klager.

Selskabet har ikke medtaget alle skadede bygningsdele.

Selskabet har i sagen forløb udeladt væsentlige oplysninger, og synes at have handlet i ond tro.

Selskabets valgte sagsgang anfægtes.

Selskabet synes handlet useriøst til skade for klager.

Omfanget af skimmelsvamp vurderes til at være langt mere omfattende end det i forsikringsbetingelserne beskrevne omfang. Der er tale om en langt værre skade.

Indeklima bør også indgå i vurdering af skadens omfang i taksatorrapporter.

Kun eksperter i skimmelsvamp, -byggeteknisk og -sundhedsfagligt, bør behandle sådanne sager.

Som udgangspunkt, bør selskabet rekvirere pris hos en professionel håndværker, for at få pris for eventuelle foregående arbejder, selskabet ønsker udført før skadesudbedring.

Klager må på baggrund af det, af selskabet fremsendte materiale fastholde, at selskabet har handlet forkert, har haft dårlig kommunikation med klager, og i flere tilfælde har udtalt sig usandt, samt har oplyst udbedringens pris til klager, hvilket ikke må komme klager til last. En forældelsesfrist på mindre end 10 år, kan ikke ændres. Desuden har selskabet undladt at prisfastsætte begge skader iht. V&S prisbøger.

Klager vil fastholde de i denne sagsfremstilling anførte forhold, i forsikringsankenævnet, i byretten, i landsretten og i højesteret, såfremt Ankenævnet for forsikring, ikke kan eller vil pålægge Selskabet at betale for en fuld udbedring af begge skader. Klager har desuden haft ikke uvæsentlige udgifter i forbindelse med at finde en løsning på, at selskabet flygter fra deres ansvar, herunder udgifter til bankmægler, 45.000, udgifter til omlægning og forhøjelse af realkreditlån inden for få dage, og udgifter til at få udført de anerkendte skader i et tilfredsstillende omfang. Udbedringen af begge skader vil blive påbegyndt hurtigt, og bør accepteres af selskabet og ankenævnet for forsikring.

## 2.7. Afrunding og tvivl

Der er ved disse to skader som omhandles i denne samlede Sagsfremstilling, skabt tvivl om, om selskabets første vurdering af skaden er tilstrækkelig dækket ved kun at afrense undertaget. Tvivl er opstået ved, at selskabet ved første skade hævder at undertaget kan afrenses, hvor i mod selskabet hævder, at undertaget skal udskiftes helt. Dette har betydning for, om selskabet kan, fratage klager dækning af kommende vandskader, idet klagers forsikring er forringet af selskabet.

Denne tvivl er væsentlig at få fastsat korrekt.

Er selskabets behandling af den første skade tilstrækkelig med hensyn til omfang og udbedring af alle berørte bygningsdele?

Denne tvivl bør fjernes ved, at uvildige instanser, med ekspertviden inden for skimmelsvampe, både

byggeteknisk og Lægefagligt, vurderer om skadens omfang i selskabets taksatorrapport er tilstrækkelig og fyldestgørende til at friholde klager for tab efter skade, og om udbedringsmetoden er sundhedsmæssig forsvarlig.

Nævnet bør gennemgå alle de fremsendte dokumenter for begge skader, ved deres vurdering af skaderne, og om nævnet mener, at selskabet har handlet i overensstemmelse med de berørte loves hensigt over for klager.

Nævnet, eller en anden instans, bør desuden fastlægge om omfanget og dækningen af skaderne, angivet af selskabet, er i overensstemmelse med den forelagte dokumentation, og er i et tilstrækkeligt omfang, til at sikre klager på en behørig måde så klager ikke lider tab.

Denne sag er derfor endnu ikke endeligt opgjort i omfang og pris endnu, efter at have gennemgået alle synspunkter og bilag.

En opgørelse af skade og omkostninger bør omhandle alle berørte bygningsdele i såvel art som omfang, jf. Taksatorvejledningen, herunder alle eventuelle berørte bygningsdele, som taksator skønner ikke skal erstattes. Alt bør angives i art, omfang, antal eller kvadratmeter samt pris, samt hvem der skal stå for hvad, og i hvilken kvalitet. Alle priser kan overføres til afsnit 6.1 vedrørende afklaring af priser.

### 3. Skadenummer [2]

Skade dato: 28-12-2023

Anmeldelsesdato: 29-12-2023

Anerkendt dato: 20-02-2024

Omkostninger Omfang og pris er endnu ikke fastlagt. Foreslåede priser kan oplyses i **afsnit 6.1**

Status: Afventer Forsikringsankenævn

Foto fra den 04-01-2024 Så vi ikke glemmer hvordan vejret var i ... dec. 23 – jan 24.

...

#### 3.1. Skadens omfang (Tagkonstruktion)

Skaden opstår i forbindelse med sne, nedbør og blæst.

**Bilag 11-14 +16, Bilag 44**

Som det fremgår af anmeldelse og korrespondance omfatter skaden en placering i en tagkonstruktion, hvor alle tagkonstruktionens bygningsdele bør vurderes i henhold til den pågældende skade.

Klager forventer, at selskabet og selskabets taksator har kendskab til alle de bygningsdele, som kan indgå i den pågældende skade i forhold til en tagkonstruktion, samt alle de bygningsdele der indgår i en tagkonstruktion. Vandskade forårsaget af sne imellem tagdækning og undertag i forbindelse med ekstra nedbør og stærk vind. En tagkonstruktion består af, de forskellige bygningsdele og arbejder der er angivet i **Afsnit 6.1**

Selskabet har udelukkende medtaget underloft i deres taksatorrapport og deres omfang af skaden.

Skadens omfang er større end de bygningsdele som er medtaget i Selskabets Taksatorrapport, hvilket er typisk for selskabet, men er utilstrækkeligt i henhold til Taksatorvejledningen.

Selskabet har ikke gidet gennemlæse hverken anmeldelse eller de efterfølgende mails.

Bemærkning:

Det sker ved selskabets taksering af begge sager, at selskabet mangler eller bevidst udelader nogle af de indberettede skader i deres opsummering af omfanget, det er som om, at selskabet be-

vidst udelader eller negligerer skaderne, eller omfanget af skaderne, hvilket kan forlænge udbedringstiden væsentligt, samt stille klager ringere end før skaderne sker.

I de tilfælde et forsikringsselskab glemmer eller udelader bygningsdele i deres taksatorrapport, påfører selskabet forsikringstageren, at udbedre disse skader selv. Dette påfører forsikringstager at skulle afholde udgifter selv, med tab til følge, samt forlænger udbedringen væsentligt. Dette er i modstrid med lovgivningen.

Når der er tale om skimmelvækst, og vandskader, er disse sædvanligvis aldrig kun begrænset til enkelte bygningsdele, men er tit meget mere omfattende, end den taksering kunden får fra selskabet.

**Bilag 11-14** samt **Bilag 15** der gælder for begge skader, fremgår omfanget af skaden mere korrekt.

Den 27.-28. december 2023 var der snestorm i ... med høje vindhastigheder, og vindstød på op imod 20 m/s.

#### **Bilag 44**

##### **Bilag 11 og Bilag 12: Anmeldelse.**

Det er ikke korrekt at der var tale om, som selskabet skriver, et skybrud. Der er tale om sne imellem tagdækning og undertag.

Misforståelse opstår på selskabets side for anmeldelse af skader, hvor man som forsikringstager selv skal anmelde en skade ved at vælge imellem en af de bedst dækkende valgmuligheder. Det må være op til selskabet at placere skaden i den af selskabet vurderede rigtige kategori. Selskabet (Selskaberne) Tryk og ..., har selv lavet deres hjemmesider, hvor det er vanskeligt, at komme igennem, og man bliver ført frem og tilbage imellem selskabernes forskellige sider samt MIT-ID. Når man har fundet stedet man skal anmelde, skal man væbne sig med meget tålmodighed, og mod sin vilje, slå sin VPN fra så der er mindre beskyttelse, for at kunne komme videre. Herefter vises det i **Bilag 41**, hvor det kun er muligt at vælge skybrud, selv om dette dog ikke var tilfældet. Der var tale om ophobet sne samt nedbør og stærk blæst, hvilket man som forsikringstager må forventet at finde under samme kategori, når der anmeldes en skade.

**Bilag 41** - Hvordan forsikringstager skal anmelde skade.

##### **Bilag 13 og Bilag 14:**

Selskabet bliver ved med, at kontakte klager telefonisk, på trods af, at han har frabedt sig dette. Klager foretrækker skriftlige svar og spørgsmål.

Som selskab, kan man ikke automatisk forvente at kunne komme i telefonisk kontakt med en forsikringstager! Der kan være mange grunde til, at dette ikke kan lade sig gøre, herunder handicaps. Desuden bør man aldrig aftale noget med et selskab mundtligt, alt bør være skriftligt, lige som det fremgår af god skik for finansielle selskaber. Nævnet bedes være opmærksomt på klagers tilstand.

Ekstra skader opstår.

Når undertaget er fyldt med sne og vand, hvilket ikke er sædvanligt i forhold til normalt nedbør eller skybrud, kan undertaget ikke holde til mere vand, som kan resultere i ekstra skade. Det skal

bemærkes, at der er tale om det samme undertag, som er omhandlet i foregående skade, som allerede kan have lidt overlast ved den første skade. Selskabet skønnes at have fejlvurderet den første skade og dennes art og omfang.

**Bilag 15:**

Ekstra oplysninger til selskabet.

**Bilag 15a – 15c.**

Bygningstegninger fra opførelsen af bygningen.

**Bilag 16:**

Vedrørende den tidligere skade, som kan have indflydelse på denne skade.

**Bilag 17:**

Taksatorrapport:

Nævnet bedes læse om hvad en taksatorrapport skal indeholde, under **Afsnit 2.2**. Som tidligere nævnt, er selskabets taksatorrapport mangelfuld i forhold til det anmeldte, samt det omfang som en taksatorrapport skulle indeholde, jf. Taksatorvejledningen. Desuden er Selskabets fremstilling af skaden forkert.

**Bilag 18:**

Klager afventer stadig selskabets udbedring af skimmelsvampe skade i første skade.

**Bilag 19:**

Selskabet negligerer første skade, og beder nu klager om at skifte undertaget for egen regning. Det skal bemærkes, at skaden ikke skyldes huller i tagfladen.

Bemærkning:

Bygningen er tit udsat for kraftig regn, hvor tagdækning og undertag fungerer perfekt uden problemer. Havde det bare været skybrud, var der ingen skade sket.

Selskabets taksator, har ikke medtaget i sine overvejelser, at et undertag af banevarer, aldrig er 100% vandtæt, og at man ikke er i stand til at standse optøning af fygesne imellem tagdækning og undertag, hvilket er en væsentlig udeladelse til skade for klager. **Bilag 42**

At et undertag ikke bliver skadet med hensyn til vandgennemtrængnings modstand, af skimmelsvamp har selskabet udeladt at medtage i deres vurdering.

**Bilag 20:**

Klager gør selskabet opmærksom på, at der er tale om det samme undertag, som er skadet jf. første skade. Klager har ikke andre steder at henvende sig end til selskabet ad denne vej.

**Bilag 21:**

Klager udfører et estimat over, hvad skaderne vil komme til at koste ham, og sender dette til selskabet. Her gentager klager, sin tilstand. Her oplyser klager, at han synes korrespondancen har været for ringe. Dette må skyldes, at selskabet har sat den første skade i midlertidig bero, og måske derved har glemt sagen.

Klager gentager skadens omfang for selskabet, og reklamerer over, at han nu af selskabet, bliver bedt om at bekoste et nyt undertag selv. Selskabet skønnes at ville misforstå klager under alle omstændigheder.

Klager har ved vurderingen af priser anvendt V&S Prisbøger, for at ramme de forventede udgifter så korrekt som muligt, og har indekseret disse udgifter til dagspriser.

Jf. ovennævnte sager, bør det ikke, af selskabet, pålægges klageren selv at stå for at udbedre skader.

Når selskabet gennemgår al korrespondance, herunder, at skimmelsvampeskadens omfang og art, at selskabet selv sætter udbedringen midlertidig bero, og at selskabet lader klager selv udbedre nogle af de nødvendige arbejder, når de er blevet oplyst at der kan være udfordringer for klager, og for at få en kvalitet af udbedringen der er i en acceptabel kvalitet og et acceptabelt omfang til at fjerne al skimmelsvamp fra loftrummet, både for nuværende og fremtidige beboere i ejendommen.

På dette tidspunkt i 2017, burde selskabet selv være kommet med et andet og mere nuanceret løsningsforslag fra selskabets side, hvor der kunne være anvendt håndværkere til udbedringerne, og ikke nøjes med en afrensning af undertaget til et beløb på 50.000 kr. Samme gælder for denne skade.

Der er af klager, i fremsendte omkostningsestimat, ikke medtaget omkostninger til et fast undertag, men udelukkende for udskiftning af et undertag af banevarer, som klager dog ønskes ændret til et fast undertag - meromkostninger imellem et undertag af banevarer og et fast undertag af bedre kvalitet, skal naturligvis afholdes af klager.

Vandskaden fra pludselig tøet fygesne, i forbindelse med ekstra nedbør og stærk blæst, omhandler loft, omlægning og supplerende skadede gulv felter, hvilket betyder at hele gulvet skal lægges om, men at det forventes, at mange af de eksisterende gulvelementer kan genanvendes, hvilket dog ikke er helt sikkert, samt udskiftning af skadet træ ved vinduer, samt maling heraf, maling af vægge hvor vand har løbet, samt bortskaffelse af affald. Estimat 70.000 kr.

Selskabet holder sig aldrig tilbage med at opfordre skadeslidte til selv at udføre arbejdet, og få en godtgørelse for hver time der bruges, idet denne løsning er billigere for selskabet end at anvende håndværkere og dermed befri klager for arbejdet. Klager vil naturligvis, på baggrund af sine forhold, foretrække at selskabet stod for hele udbedringen af alle skader.

## **Bilag 22:**

Selskabet vil ikke åbne begge sager.

## **Bilag 23:**

Selskabet meddeler nu klager om, at den første klage er forældet, stik imod forventninger. Nævnet skal bemærke, hvad der er angivet under den første skade, og at forældelsesfristen må være 10 år eller længere. Selskabet havde pålagt klager at udføre en ikke ubetydelig del af den første skade, hvilket betyder at det tager længere tid at forberede tagkonstruktionen, til den af selskabet medtagne udbedring. Selskabet oplyser ikke, at der har været yderligere korrespondance med klager vedrørende den første skade, hvilket er usandt.

Selskabet har misforstået den nærværende skade i 2023, og på baggrund af deres egen misforståelse, fastlægger de forkerte konklusioner, tillige med restriktioner til følge for klager.

Taget er stadig væk ikke utæt. Undertaget er dog skadet med et svært skimmesvampeangreb.

Desuden forsøger selskabet at underkende deres taksator, som har både viden og fuldmagt til at fastsætte både skader og omfang samt pris.

Juristen som skriver mailen, danner sig desuden forkerte konklusioner, på baggrund af manglende viden på det byggetekniske område.

Se venligst **Bilag \_40** hvor sagen ikke afsluttes eller håndteres tilfredsstillende, men sættes midlertidigt i bero (ikke afsluttet). Og bemærk venligst, at klager er blevet oplyst en udbedringspris på 50.000 kr. for oprensningen, og at Selskabet har undladt at sende dette skriftligt, i modstrid med lovgivningen.

Selskabet kan ikke konkludere uden væsentlige større faglige kundskaber. Et undertag af banevarer er aldrig 100% tæt jf. leverandører. Bilag 42. Vand fra et undertag af banevarer, kan komme i gennem undertaget, især ved ophobning af vand og uheldige vindretninger. Vandet passerer spær, isolering, dampspærre (alukraft) som ødelægges af vandet, og skal udskiftes, herefter rammes loftet, og dernæst underloft i dette tilfælde, herefter drypper vandet ned ved vinduer, ved vægge samt på gulv og vinduesbundstykker og inventar. Det er altid umådeligt vanskeligt at følge vands gennemtrængning af konstruktioner, idet det for hvert lag kan føres et andet sted hen, end lige under drypstedet i loftkonstruktionen.

Klager er af den opfattelse, at sagen vedrørende skimmelsvamp, stadig er åben, idet forsikrings-selskabet har sat sagen i midlertidig bero, ind til klager har færdiggjort forberedelserne, for herefter at rette henvendelse til selskabet igen. Og at taksator oplyser en pris på 50.000 kr. for oprensningen mundligt, men glemmer at sende dette beløb til klager skriftligt, på trods af, at lovgivningen siger at klager skal have dette skriftligt. De ekstra arbejder med udskiftning af isolering, tætning af dampspærre, samt isolering op til dags standart, samt nødvendige vindplader ved rem og skrå ved spærhoved, pågår stadig, hvilket har betydning for, hvornår klager kan rette henvendelse til selskabet igen, for at få afrenset eller udskiftet undertaget. Klager er ..., og har pådraget sig div. skader. Forsikringsselskabet kan derfor ikke forvente, at klager skal arbejde i samme tempo som friske professionelle håndværkere.

Med Selskabets klausul, vil klager blive stillet dårligere, end andre forsikringstagere med samme type undertag, hvor der jf. leverandører, kan ske gennemgang af vand, idet disse undertage aldrig er 100% tætte.

Tillægsoplysning: Bygningen er tit udsat for kraftig regn, hvor tagdækning og undertag fungerer perfekt uden problemer. Så havde det bare været skybrud, var der ingen skade sket.

## **Bilag 24:**

Klager forsøger at forklare selskabet at de tager fejl i deres konklusioner, men selskabet er ikke lydhør for, at de selv kan lave fejl.

## **Bilag 25:**

I dette bilag, skriver selskabet selv, at når skaden er anerkendt og beløbet er kendt, så indtræder der en forældelsesfrist på 10 år. I den første skade fik klager oplyst af taksator, at skaden som er foreslået udbedret ved afrensning, hvilket betvivles tilstrækkeligt, beløber sig til 50.000 kr. Dvs. at selskabet både har anerkendt og fastsat pris på udbedring af undertaget ved hjælp af afrensning. Om denne løsning er tilstrækkelig er der væsentlig tvivl om.

Selskabet anerkender udskiftning af loftet, men har stadig glemt at medtage de andre bygningsdele som er berørt af skaden

Stadig uoverensstemmelse imellem taksatorenes vurderinger af omfang og fakta.

Stadig uoverensstemmelse imellem selskabets og klagers opfattelse om, om skimmelsvampeskaden er

forældet, når selskabet har meddelt klager, at sagen midlertidigt er sat i bero, samt at udbedringspris er oplyst.

## **Bilag 26 og Bilag 27:**

Selskabet forsøger, med disse, at sammenligne den foregående skade på bygningen, med andre skader som ingen sammenligning med den første skade.

## **Bilag 28:**

Klager forsøger at fortælle selskabet, at selskabet har taget fejl vedrørende denne skades art og omfang. Samtidigt forsøger klager at gøre selskabet opmærksom på, at de tager fejl med hensyn til, at den første skade skulle være forældet.

Opfattelserne af sagerne er tydeligvis forskellige imellem selskab og klager. Selskabet har glemt, at de satte udbedringen midlertidigt i bero, og afventer klager, hvilket kun kan opfattes som midlertidigt, og at sagen ikke afsluttes før der rettes henvendelse igen fra enten selskabets, eller klagerens side. Såfremt selskabet benytter sig af forældelsesfrist på dette grundlag, bør det vurderes, at selskabet strategisk anvender ond tro over for klager.

18-12-2017: Taksator og ... kender til beløbet på ca. 50.000 kr. som oplyses til klager. Dette skal medføre en forældelsesfrist på 10år, som det fremgår af **Bilag 45 taksatorvejledning**, hvilket igen medfører at forældelsesfristen først udløber den 18-12-2027.

Klager har for nylig forsøgt at komme i kontakt med ... Da klager ingen svar har fået fra ..., skønnes årsagen at være, at selskabet og ... har været i kontakt med hinanden, og at ... beslutter sig for ikke at svare klager, idet Selskabet er en stor, og en betydningsfuld kunde hos ..., og at ... er bekymret for at selskabet skal komme med restriktioner over for ..., eller vælge en anden til at udbedre skader. Dette er dog ikke i overensstemmelse med lovgivningen. Klager har undladt at spørge selskabet om bilaget, idet selskabet allerede har undladt at fremsende visse bilag til ankenævnet, og at klager ikke tror på, at selskabet vil fremsende dette bilag, som vil skade deres egen sag imod klager.

## **Bilag 29:**

Konkretisering af de to skader over for selskabet. Ingen umiddelbare yderligere bemærkninger.

## **Bilag 30:**

Taksatoren har accepteret ... tilbud på udbedring af skaden, samt oplyst prisen på 50.000 kr. til klager. Dette medfører en 10 års forældelsesfrist for klager jf. **Bilag 45**.

Selskabet gentager, at skaden skyldes hul i taget, hvilket ikke er korrekt.

Selskabet skønnes ikke at have gennemlæst det af klageren fremsendte, og har ikke forstået sammenhængen.

For at få selskabet til at genoverveje deres beslutninger, som tilsyneladende er konkluderet på forkerte og mangelfuld viden, bliver klager nødsaget til at indberette skaderne hos Ankenævnet for forsikring.

Skimmelsvamp:

Ved en overskridelse på ca. **500 gange** en normal på 25, 12310 mod en normal på 25, ikke giver anledning til en genovervejelse af omfanget fra selskabets side, er man som forsikringstager meget ringe stillet.

Vandskade:

Der er noget helt galt med forsikringsdækningen for en husforsikring, hvis og når leverandører, af undertag af banevarer oplyser, at undertaget ikke kan opfattes som 100% tæt, og at forsikringen meddeler klager, at vandgennemtrængning ikke er omfattet af forsikringen. Ved fygesne som tør i forbindelse med yderligere nedbør, og i forbindelse med stærk blæst, er der tale om en speciel hændelse hvor fugten koncentrerer sig oven på undertaget, og vil finde vej gennem fastgørelser til spær mv. Selskabet ser bort fra deres egen midlertidige bero af den første skade.

Fratagelse af dækning:

Når selskabet fratager sin kunde en almindelig dækning, som beror på mangelfuld kendskab til undertag, gør de bevidst forskel på deres kunder, hvilket ikke kan antages at være rimeligt.

**Bilag 31 og Bilag 32:**

En udstrakt hånd til selskabet fra klager, som hellere vil fastholde sine fejlbehæftede beslutninger. herefter er det nødvendigt med yderligere tiltag, og det foreslåede beløb i denne mail trækkes tilbage.

At selskabet går ind og underkender deres egen taksator, som har større fagligt kendskab til konstruktioner end selskabet selv, vedrørende vandgennemtrængning, er dårlig skik, og viser en bevidst handling for at negligere skader og omfang. Taksator har desuden fuldmagt.

At taksatorer fra forsikringsselskaber ikke medtager alle skader ved en besigtigelse, som derved stiller kunden dårligere, er ligeledes dårlig skik. At selskabet bevidst forsøger at ændre skaden til en skybrudsskade, hvilket er en anden type skade end den pågældende skade, er særdeles dårlig skik.

**Bilag 33 og Bilag 34:**

Med flere bilag forsøger selskabet at finde grunde til, at fjerne sagen og deres eget ansvar.

**Bilag 35 og Bilag 36:**

Bilag fra selskabet vedrørende det vejr som selskabet har misforstået, og som intet har at gøre om skaden. Se hellere **bilag 44**, der bedre forklarer vejret.

Herefter indberettes begge skader til Ankenævnet for forsikring den 10-05-2024.

Klager håber at selskabet kan se og erkende deres egne fejl, så skadernes faktiske omfang kan blive fastlagt og prissat på betrykkende vis.

...

### **3.1.1. Vandskade**

Vandskade opstået ved sne, nedbør og stærk vind på et skimmelsvampeangrebet undertag. **Bilag 43**

#### **3.1.1.1. Teknisk Viden om Vandskader i forbindelse med sne.**

Sne, kan ved vindpåvirkning føres ind i forskellige konstruktioner i en bygning. Når vindpåvirkningen og retningen af vinden er i en bestemt retning i forhold til bygninger, kan der ophobes store mængder fygesne, som kan være til skade for bygningen.

Der er stor forskel på, hvor sne forekommer, og de skader der kan opstå. I mange tilfælde ophobes sne enten oven på isolering i loftrum, eller imellem tagdækning og undertag. Sne i loftrum kan, hvis man opdager det i tide, fjernes før det tør. Sne imellem tagdækning og undertag kan ikke fjernes før det tør.

I denne sag er der ophobet sne imellem tagdækning og undertag. Ekstra nedbør under stærk blæst forværrer denne situation. Der er forskel på, hvordan en skade kan opstå, afhængig af, hvilket undertag der er tale om. Er der tale om et fast undertag med papdækning, bør dette være helt vandtæt. Er der tale om et undertag af banevarer, er der forskelligt typer af banevarer, i forskellige kvaliteter, hvor en eventuel skade kan have forskellig karakter. I dette tilfælde er der tale om diffusionsåbent undertag af banevarer, som aldrig kan forventes at være helt vandtæt. Et undertag er beregnet til at optage mindre fugt og vand dannelser der normalt forekommer ved nedbør på tagdækningen i form af regn, som i mindre omfang vil ramme undertaget. Et undertag af banevarer som er diffusionsåbent, er ikke beregnet til at optage store mængder vand, og vil ved store vandmængder, der for eksempel kan forekomme når sne tør, føre vand ind til den underliggende konstruktion.

Vand er vanskeligt i forbindelse med bygninger, idet bygninger består af mange konstruktions-elementer, og vand er meget svær at følge igennem de forskellige konstruktions-elementer.

Eksempel:

Sne tør eller et undertag eksponeres for vand ved nedbør og blæst. Undertag af diffusionsåbne banevarer, der ikke er beregnet til større vandmængder. Især ved uhensigtsmæssige vindretninger i forhold til bygningen, kan vandindtrængningen forværres. Vandet føres igennem undertaget til den underliggende tagkonstruktion (spær) som op fugtes. Vandet løber ned af spærrene, ned til isoleringen som også op fugtes. Vandet føres gennem isoleringen, ned til dampspærren, som i dette tilfælde består af alukraft, der ikke tåler vand, og bliver ødelagt. Vandet føres gennem dampspærren, eller langs dampspærren til en anden placering. Vandet føres ned til loftet, hvor det også kan føres langs loftbrædder før det går i gennem loftet. Er der et ekstra lag loft, sker det samme ved dette loft, hvilket er tilfældet i denne bygning. Vandet op fugter loftet, hvorefter der dannes dråber.

Vandet fra den tøede fygesne, som kan føres forskellige steder hen på loftet, både på midten af loftet og i siden af loftet langs vægge. Dråberne lander på gulve, ved vægge, og ved vinduer, og kan skade både vægge, lofter, lister, vindueskarme samt møbler og det der måtte stå oven på møblerne.

Det er meget vanskeligt at forhindre vand i at forekomme i denne situation, men man kan stille vandtætte bakker op under de steder i undertaget som viser drypdannelser, samt forsøge at tape steder med drypdannelser for at formindske forekomsten af dryp. Dryp fra undertaget, kan ved anvendelse af tætningstape dog føre vandet til siden af det på klæbede tape.

Hvis årsagen til vandskade er sne imellem tagdækning og undertag, kan dette ikke forhindres på anden måde, end at udskifte undertaget til et fast tæt undertag med pap. Forekomsten af sne i forbindelse med ekstra nedbør og stærk blæst, er dog ikke så hyppig, men må forventes at kunne opstå igen, såfremt undertaget beholdes.

Alle med diffusionsåbne undertage kan blive udsat for denne type vandskade.

Om undertage skadet med svær skimmelsvamp, kan være mere åbne for vandgennembrydninger, er ikke kendt, idet undertage skadet med skimmelsvamp sædvanligvis fjernes og erstattes ned et nyt undertag.

### **3.1.2. Undertag**

Er udeladt af selskabet

Er blevet meget våd, og er desuden skadet i forvejen, hvilket kan have betydning for bygningsdelens vandmodstandsdygtighed.

### **3.1.3. Spær og konstruktion**

Er udeladt af selskabet

Er blevet våde flere steder på grund af vand.

### **3.1.4. Isolering**

Er udeladt af selskabet

Er blevet vådt flere steder på grund af vand. Isoleringen skal optages, for at konstatere om dampspærren under isoleringen er skadet. Hvis isoleringen er angrebet af skimmelsvamp, skal isoleringen udskiftes med ny isolering.

### **Bilag 55**

### **3.1.5. Dampspærre**

Er udeladt af selskabet

Er blevet vådt flere steder på grund af vand

Dampspærre af alukraft kan ikke tåle vand. Dampspærre skal udskiftes hvor der har været vand. Udskiftes med dampspærre af plast, og tapes tæt med dampspærretape.

Hvis hele loftet udskiftes, skal dampspærren også udskiftes i hele loftets areal, og tapes i samlinger og langs vægge.

### **3.1.6. Loft (oprindeligt)**

Er udeladt af selskabet

Er blevet vådt flere steder, det skal sikres, at der ikke opstår eller er opstået skimmelsvamp.

### **3.1.7. Underloft (nyt)**

Dette er den eneste berørte bygningsdel selskabet har medtaget! Er blevet vådt flere steder, hele loftet bør tages ned, og udskiftes af nyt, overliggende eksisterende loft og dampspærre bør også udskiftes.

### **3.1.8. Gulv**

Er udeladt af selskabet

Gulvet er blevet fugtet i flere områder, som gør, at gulvet buler op i samlinger. Gulvet er et laminatgulv. For at udskifte elementer, skal hele gulvet afmonteres. Nogle af gulvbrædderne kan muligvis genbruges under visse forudsætninger. Udskiftning af enkelte elementer, forudsætter, at samlinger er af nøjagtig samme størrelse og udformning som det eksisterende gulv, selv meget små forskelle vil vanskeliggøre omlægningen. Elementer skal derfor have nøjagtigt samme spor, selv minimale forskelle imellem det gamle og det nye gulv vil have betydning. Alternativt skal hele gulvet udskiftes.

### **3.1.9. Vægge**

Er udeladt af selskabet

Der er områder som har været udsat for tand, disse vægge skal males.

### **3.1.10. Vinduesbundstykker (Vindueskarme)**

Er udeladt af selskabet

To vinduesbundstykker er op fugtet ved skaden. For at være helt sikker på at der ikke er problemer, skal begge vinduesbundstykker (vindueskarme) udskiftes med nye. De er fastgjort til bunden af vinduer, som skal males efter udskiftning af vinduesbundstykker, lige som tapet og nye fuger under vinduesbundstykkerne skal males efter udskiftningen.

### **3.1.11. Lister**

Er udeladt af selskabet

Liste ved vinduer er skadet af fugt, og er krakeleret ved maling. Listen skal udskiftes, og bagved liggende bygningsdel skal kontrolleres. Efter udskiftning skal liste og tilsluttende bygningsdele males. I forbindelse med udskiftning, kan det blive nødvendigt at afmontere cellegardin, som skal genmonteres.

### **3.1.12. Møbler**

Er udeladt af selskabet

Et gammelt/antikt skrivebord er ramt af fugt. Overfladen er blevet grim og har fået skjolder. For at opnå et tilfredsstillende udseende af bordpladen igen, kræves der hel afslibning af finerens lak, som muligvis er shellak, og at fineren lakeres igen. Såfremt fineren skades, kan der blive tale om, at der skal skiftes finer før lakering.

### **3.1.13. Ting**

Er udeladt af selskabet

Harddisk placeret på bordet ved siden af computer er blevet op fugtet, computer er heldigvis ikke blevet ramt af fugt. Efter lang udtørring, efter sidste kontakt til selskabet, kan harddisken og det meste af harddiskens indhold dog tilgås igen. Tingen skal derfor ikke erstattes alligevel.

### **3.1.14. Andre skader.**

Tagdækning

Er udeladt af selskabet

Tagdækningen er tæt.

Lægter

Er udeladt af selskabet

Kan være op fugtet af sne og vand i forbindelse med tøj og stærk vind.

Skyllelister

Er udeladt af selskabet

Kan være op fugtet af sne og vand i forbindelse med tøj og stærk vind.

Reparationer efter udbedring

Er udeladt af selskabet

Det ses tydeligt af skadens omfang at disse er mere omfattende end det fremgår af selskabets taksators rapport. I det tilfælde, at selskabet har taget fejl ved deres vurdering og løsningsforslag ved deres første taksering, skal hele undertaget angrebet af svær skimmelsvamp udskiftes. En udskiftning af et undertag, medfører at hele taget skal nedtages, og opbygges igen, hvilket betyder anvendelse af stillads, opmagasinering af tagdækning, og andre genbrugelige materialer. Hvis skimmelsvampen har angrebet hele tagkonstruktionen skal alle berørte bygningsdele kontrolleres, afvaskes, og eventuelt udskiftes i et korrekt omfang.

Såfremt klager vælger en anden løsning end det oprindelige, med hensyn til undertag, hvilket ikke er ualmindeligt, skal prisforskellen naturligvis afholdes af klager selv.

Indeklima i forbindelse med skader bør også være omfattet af taksators vurdering.

### 3.2. Taksatorens rapport

I taksatorens rapport fremgår det, at undertaget bør udskiftes, på grund af skimmelsvamp og opfugtning, hvilket svarer overens med klagerens egen forventning, men som er i modstrid med selskabets taksator ved den foregående skade.

Dette skaber spørgsmål om, om selskabet har valgt den korrekte løsning ved den første skade!

Der er tydelig forskel på, hvad de enkelte taksatorer vurderer, og klager er af den opfattelse, at den første skade er takseret forkert og mangelfuldt.

Rapporten fra taksator, omhandler ikke alle skader. I korrespondance imellem selskabet og klager, er der oplyst andre bygningsdele som er berørt af skaden. Alle steder, hvor der forekom fugt på undertaget var af klager både tætnet ekstra med tape, samt var sikret med beholdere under drypsteder, for at forhindre skaden i at udvikle sig. Det er vigtigt at påpege, at et undertag af banevarer, aldrig kan betegnes som 100% tæt, jf. leverandører.

**Bilag 42** - Om undertag af banevarer.

Det er ligeledes vigtigt at påpege, at, ved uheldige vindpåvirkninger kan vandophobning og vandindtrængning øges, og risiko for skader forværres. **Bilag 43.**

Det skal også påpeges, at et undertag der er angrebet af skimmelsvamp, kan have andre modstandstal end et undertag uden skimmelsvamp. Undertage skadet med skimmelsvamp i svær grad, udskiftes sædvanlig vis.

Vådt isolering under drypsteder på spær er af klager blevet taget op, for at se om dampspærre er skadet, hvilket kunne konstateres. Taksator har glemt at medtage alle berørte bygningsdele i sin taksatorrapport.

Det omfang af skadede bygningsdele, som skaden er anmeldt med af klager, er bevidst blevet forbigået af såvel taksator som selskabet.

Denne taksatorrapport, er lige som den foregående skades taksatorrapport meget mangelfuld og fejlbehæftet.

Omfang af skaden er således ikke opgjort korrekt, er mangelfuld, og årsagen til skaden er desuden opfattet forkert af selskabet.

Enhver af selskabet glemt bygningsdel der er omfattet af skaden, vil skulle udbedres af klager selv, med en tidsforlængelse og et tab, som ikke fremmer udbedring efter skaden. Dette er endda ikke lovligt iht. lovgivningen.

Se venligst et uddrag fra Taksatorvejledningen i **Afsnit 2.2**, eller læs Taksatorvejledningen i **Bilag 45**

### 3.3. Betingelser

...

#### Klager:

Det skal bemærkes, at selskabet tror at der er hul i taget, hvilket ikke er korrekt. Se venligst anmeldelse af skade samt de efterfølgende bilag sendt til selskabet, hvor skaden beskrives af klager.

Når sne eller vand skader en bygning igennem naturligt forekommende utætheder, er skaden dækket af forsikringen.

**Bilag 2** fra ... Forsikring. Husforsikring. Forsikringsbetingelser.

Forsikringen omfatter:

5.2 Stormskade m.m.

5.2.1 Vejrskaade

Forsikringen dækker skader som følge af:

- vandskader, som er en umiddelbar følgeskade af en anden dækket skade.
- voldsomt tøm- eller skybrud, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer bygningen og/eller stiger op gennem afløbsledninger og/eller trænger ind i bygningerne gennem naturlige utætheder.

5.2.2 Anden pludselig skade

Forsikringen dækker skader som følge af:

- pludselige skader, som ikke kan henføres til forsikringens øvrige dækninger, undtagelser og begrænsninger.

5.7 Rådskaade

Forsikringen dækker skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne.

Reparation af vinduer og døre dækkes dog uden dette krav.

5.8 Udvidet vandskade

Forsikringen dækker skade som følge af:

- pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.
- fygesne, hvor loftet ikke er umiddelbart tilgængeligt pga. bygningskonstruktionen.

6. Hvordan erstattes skaderne

Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen (policen), eller når der er skade på:

- rådskadet træværk, (se punkt 6.2).

Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

- Erstatningen kan ikke overstige den pris, vi kan få bygningsdelen/tingen repareret/genopført til ved den eller de leverandører/håndværkere, vi har anvist.

Indvendig malede overflader

Alder indtil: 10 år Erstatning 100 %

Gulvbelægning i form af tæpper, vinyl, laminat og andre lignende materialer

Alder indtil: 10 år Erstatning 100 %

6.2 Rådskader

Ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, erstatter vi udgifter til udskiftning af det træ, som er skadet.

Af enhver rådskade, undtagen i skjult træværk, skal du selv betale 1/3 af den samlede skade, dog minimum 3.491 kr. (indeks 2018) pr. bygningsdel, fx pr. dør, vindue eller beklædning af træ.

Ved skjult træværk forstås træ, som umiddelbart ikke er synligt/ tilgængeligt.

Med skjult menes, at der ikke er direkte adgang til træværket uden brug af værktøj, fx træværk inde i vægge og under gulve, eller at der ikke findes permanent trappe til loft.

6.8 Kontanterstatning

6.10 Andre udgifter som dækkes

I forbindelse med en dækket skade, erstatter vi følgende:

- Rimelige udgifter til redning og bevaring af de forsikrede dele af ejendommen.
- Rimelige udgifter til forhindring af en umiddelbart truende skade.
- Udgifter til oprydning og fjernelse af de forsikrede dele, der efter skaden ikke kan bruges igen.
- Ekstra byggeudgifter (Lovliggørelse), som er nødvendige for at opfylde de krav, byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen eller afstandskrav i henhold til miljølovgivningen, når en skadet bygning skal opføres igen.

Betingelser for erstatning til Lovliggørelse:

- Udgifterne skal være til den del af bygningen, som skal erstattes.
- Du har søgt dispensation, men har fået afslag på at fravige de nye regler i byggelovgivningen eller miljølovgivningen.

- Der skal ske istandsættelse eller genopførelse.
- Udgifterne må ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse af bygningen.
- Udgifterne må ikke kunne være krævet af byggemyndighederne, inden skaden skete.

8. Retshjælp

Retshjælpsforsikringen forudsætter, at du er ejer af den forsikrede ejendom eller bruger af ejendommen i sin helhed.

Forsikringen dækker udgifter ved visse private retstvister, når:

- der er en aktuel tvist,
- sagen er egnet og klar til behandling ved domstolene eller for en voldgift,

- du med en vis sandsynlighed kan vinde sagen, og
- sagen er forsøgt løst i et godkendt klagenævn eller ved offentlige eller administrative myndigheder.

Hvis din sag vedrører et krav på over 50.000 kr. skal du kontakte en advokat, som vil anmelde sagen til os og bede om retshjælpsdækning på dine vegne.

### 3.4. Tvist

Selskabet medtager ikke alle de af klager oplyste berørte bygningsdele og materialer i deres tilsynsrapport i det omfang der er anmeldt eller takseret, på trods af, at klager oplyser disse i anmeldelse og efterfølgende mails til selskabet.

Selskabet pålægger klager, at udskifte undertaget.

Undertaget er omfattet af begge skader, og der er uoverensstemmelse imellem selskabets taksatorer, om undertaget bør udskiftes. Det er klagerens opfattelse, at ved begge skader, burde selskabet have vurderet, at undertaget skulle udskiftes. Klager er blevet stillet dårligere end før skaderne opstod, hvilket er i modstrid med lovgivningen og bestemmelserne.

Selskabet har forringet forsikringen for klager på forkert grundlag.

Selskabet har ikke læst og forstået skadeanmeldelse og efterfølgende korrespondance sendt til selskabet. Begge skader skal takseres og fordeles korrekt på ny. Foreslår V&S prisbøger og indeksering som en del af en mulig løsning. Priser kan foreslås i **Afsnit 6.1**

...

### 3.6. Klagers fremstilling og vurdering af skade.

Klager har forsøgt at få selskabet til at forstå, at der ikke er hul i taget.

Vandskaden er sket ved sne og stærk vind den 27.-28.-12-2023.

Selskabet vil ikke læse og forstå det klager har sendt til selskabet.

Selskabet har ikke medtaget de berørte bygningsdele som klager har oplyst til selskabet.

Når selskabet ved denne skade beder klager om at udskifte undertaget for egen regning, opstår der et naturligt spørgsmål om, om selskabet har vurderet deres taksering ved første skade korrekt, idet selskabet ved den foregående skade har undladt at udskifte undertaget skadet med skimmelsvamp i svær grad.

Det er klagers holdning, og selskabets taksators holdning ved den seneste skade, at undertaget skal

udskiftes. Klager mener det er rimeligt, at det er selskabet der skal udskifte undertaget, idet selskabet må have taget fejl i deres første taksatorrapport, ved kun at vægte, at undertaget kan afrenses.

Klager mener, at der ved første skade skulle have været vurderet af selskabet og taksator, at undertaget skulle udskiftes helt, på baggrund af sværhedsgraden af skimmelsvampeskaden.

Klager håber på, at selskabet ved gennemlæsning af fremsendt dokumentation, vil opdage deres egne fejl og mangler i forbindelse med deres kategorisering og placering af skaden i den rette kategori, samt medtage alle de af klagers oplyste bygningsdele berørt af skaden.

Den første skade er efter fremlæggelse af denne sagsfremstilling i sin helhed omfattet af en forældelsesregel på 10 år.

Selskabet har ikke læst skadeanmeldelse og efterfølgende korrespondance, hvor det fremgår, at der er tale om sne, nedbør og stærk vind – ikke hul i tag. **Bilag 44**

Selskabet har ikke medtaget de af klageren anmeldte skader, angivet i anmeldelse samt efterfølgende korrespondance, eller i selskabets taksatorrapport.

Klager er usikker på, om selskabet vil foretage en gennemgang af korrespondancen, for at få rettet op på dette. Ved en taksering af skaden skal alle berørte bygningsdele og materialer overvejes, således at klager ikke stilles dårligere end før skaden skete. Se **bilag 45** Taksatorvejledningen.

Selskabet, og klager, har rejst tvivl om, om undertaget vedrørende den første skade er takseret korrekt og i et nødvendigt omfang, på baggrund af de foreliggende dokumentationer, samt oplysninger oplistet i denne sagsfremstilling for begge skader.

Selskabet vurderes til, at ville stille klager dårligere forsikret end tilsvarende kunder med samme type undertag, ved at gøre forsikringen ringere med indskrevne klausuler, på baggrund af en af selskabet forkert opfattelse og beslutning vedrørende skadens art og omfang, set i lyset af, hvad de vil udføre som erstatning for første skade, som ligeledes er mangelfuld, og skønnes fejlbehæftet.

Taget på bygningen er tæt ved almindeligt og kraftig nedbør.

De berørte bygningsdele som ved en taksatorgennemgang burde være omfattet af en gennemgang, bør være som følgende ved en Tagkonstruktion (Her vurderes om de er omfattet af skaden eller ikke) Alle bygningsdele i og under tagkonstruktionen, samt indeklimaet i bygningen.

Kun ved en sådan gennemgang får taksator og selskab alle de eventuelt berørte bygningsdele med i deres vurdering af skaden.

Alle berørte / skadede bygningsdele bør altid oplistes med:

- Bygningsdelens betegnelse
- Skadens art
- Skadens omfang i antal eller kvadratmeter
- Hvilke arbejder der er nødvendige for at udbedre skaden.
- Pris for udbedringen.
- Fordeling vedrørende udførelsen.

Samtidigt skal der jf. taksatorvejledningen medtages andre følgehandlinger som lovliggørelse mv. Indeklimaet bør altid have en prioritet med hensyn til sundhedsskader.

Det skal bemærkes, at selskabets taksator har oplyst til klager, at skadeudbedring i form af afrensning af undertag og spær vil beløbe sig til 50.000 kr. udført af ... Prisen oplyses i 2017. Jf. Taksatorvejledningen medfører dette, at der er tale om 10 års forældelsesfrist.

Ud fra ovennævnte, kan man konkludere, at der på dette tidspunkt, var en aftale imellem selskabet/Taksatoren og ... vedr. både pris og omfang, som desuden er oplyst til klager. Det skal også

bemærkes, at taksator har glemt at sende denne oplysning til klager på skrift, hvilket er i modstrid med lovgivningen.

Af **Bilag \_41** fremgår der forskellige muligheder for klager til anmeldelse af en skade, selskabet kan ikke forvente, at klager rammer rigtigt hver gang, idet der er tale om begrænsede muligheder for valg af skade ved anmeldelse af en skade. Skadelidte har ikke, på selskabets side for anmeldelse af skade, mulighed for at vælge tøet sne i forbindelse med ekstra nedbør under stærk blæst som årsag.

Klager er nødsaget til at vælge. Placering af en skade, bør være en menneskelig vurdering fra selskabets side, og om en skade er anmeldt i den forventede kategori.

Vandet kan ikke få normalt afløb på undertaget når sne, ekstra nedbør og blæst forekommer i denne mængde, men vil ophobes på undertaget, som ikke er beregnet til denne mængde vand.

Der er tale om meget almindeligt anvendt undertag af diffusionsåben banevarer, som ikke kan tilbageholde større mængder vand. Desuden er undertaget af selskabet tidligere skade vurderet tæt og ikke at være til udskiftning. Af nærværende taksator i denne sag, fremgår det, at han vurderer undertaget til udskiftning, hvilket tilsidesætter den første skades omfang til også at omfatte en hel udskiftning af undertaget.

Ankenævnet bør ved deres vurderinger tage hensyn til, at forældelsesloven generelt er dannet til at sikre borgere imod erhvervsdrivende, ikke omvendt. Desuden finder såvel Højesteret som Landsret forældelsesloven fleksibel med hensyn til fastlæggelse af, hvad der er rimelig tid. **Bilag 46 og Bilag 54** Når aftalen med udførelsen og prisen oplyses til klager er der tale om 10 års forældelsesfrist.

Ved nævnets vurderinger, bedes nævnet tage med i betragtning:

- Denne opdaterede sagsfremstilling.
- Klagers tilstand.
- At Selskabets har oplyst klager om pris for afrensning af skimmelsvamp.
- Uoverensstemmelse imellem skaderne og selskabets taksatorrapporter.
- At selskabet pålægger, ved mangler i taksatorrapporter, klager at udføre flere forberedende arbejder.
- At forældelsesloven indeholder fleksibilitet med hensyn til bestemmelser for rimelig tid.
- At indeklimaet er påvirket af skadens art og omfang samt styrke.
- Hvis der forefindes kommunikationsbrister henført til Selskab, Taksatorer og Selskabets øvrige samarbejdspartnere indbyrdes, eller internt i Selskabet, må det aldrig være til skade for Klager.

### 3.7. Afrunding og tvivl

Der er ved disse to skader som omhandles i denne samlede Sagsfremstilling, skabt tvivl om, om selskabets første vurdering af skaden på undertaget er tilstrækkelig dækket ved kun at afrense undertaget. Tvivl er opstået ved, at selskabet ved første skade hævder at undertaget kan afrenses, hvor i mod selskabet hævder, at undertaget skal udskiftes helt. Dette har betydning for, om selskabet kan, fratage klager dækning af kommende vandskader, idet klagers forsikring er forringet af selskabet.

Denne tvivl er væsentlig at få fastsat korrekt.

Er selskabets behandling af den første skade tilstrækkelig med hensyn til omfang og udbedring af alle berørte bygningsdele?

Denne tvivl bør fjernes ved, at en uvildig instans vurderer om skadens omfang i selskabets taksatorrapport er tilstrækkelig og fyldestgørende til at friholde klager for tab efter skade. Hvis der vælges uvildig tilsyn, bør der udelukkende vælges eksperter i skimmelsvamp, og at dette omfatter såvel byggeteknisk skimmelsvampeekspert, som lægefaglig skimmelsvampeekspert. Nævnet bør gennemgå alle de fremsendte dokumenter for begge skader, ved deres vurdering af skaderne, og om nævnet mener, at selskabet har handlet i overensstemmelse med de berørte loves hensigt over for klager.

Nævnet, eller en anden instans, bør desuden fastlægge om omfanget og dækningen af skaderne, angivet af selskabet, er i overensstemmelse med den forelagte dokumentation, og er i et tilstrækkeligt omfang, til at sikre klager på en behørig måde så klager ikke lider tab.

Denne sag er derfor endnu ikke endeligt opgjort i omfang og pris.

En opgørelse af omkostninger bør ved begge skader omhandle alle berørte bygningsdele i art, omfang og pris. Når en tagkonstruktion er udsat for en skade, skal alle bygningsdele i tagkonstruktionen kontrolleres og takseres af selskabets taksator. Klager er usikker på, om selskabet handler objektivt, ordentlig og grundig i deres takseringer, på baggrund af denne sagsfremstilling for begge sager, således at der bør anvendes en uvildig vurdering af begge skaders art og omfang samt pris-sætning af en uvildig person, såfremt selskabet og klager ikke ved ankenævnets hjælp kan komme overens. Ved tagkonstruktioner, kan mange arbejder komme i spil, afhængig af skadernes art, omfang og pris for alle berørte bygningsdele. Se venligst **Afsnit 6.1**

Set i lyset af begge skader, bør udbedring af skaderne omfatte alle berørte bygningsdele og materialer for at skadelidte klager ikke står dårligere end før skaderne. Som alle ved, kan byggeudgifter altid variere i mellem det man kalkulerer med, og den endelige og faktiske byggeudgift.

...

#### **4. Supplerende tekster fra selskab og klager**

##### **4.1. Forældelse**

I forældelsesloven, som ikke direkte er skrevet til forsikringsskader, fremgår det, at hensigten er at fremme forældelse til gavn for forbrugere. I dette tilfælde er klager forbruger, og selskabet er den erhvervsdrivende, hvilket komplicerer fortolkningen af forældelsesloven, hvori det skal bemærkes, at

...det er en yderligere betingelse for afbrydelse, at fordringshaveren søger forretningen fremmet inden for rimelig tid.

Hvad er rimelig tid, når selskabets taksator har oplyst skadens omfang og skadens pris til klager, og når selskabet lader klager udføre den største del af skaden for egen regning, forud for, at selskabets udbedring kan ske? Klager mener at der er tale om en 10 års forældelse.

Idet fordringshaveren er forbruger og selskabet er den erhvervsdrivende vendes forældelsesfrist-loven lidt på hovedet ved forsikringsselskaber. Opmærksomheden skal henledes på, at Klager er ..., og Selskabet er bekendt hermed, hvilket naturligt vil forlænge forarbejderne til udførelse af

selve den af selskabet valgte oprensning, idet selskabet ikke har taget alle bygningsdele med i deres Taksatorrapport, hvilket er i strid med taksatorvejledningen.

...

Når selskabet gennemgår al korrespondance vil de se, at skimmelsvampeskadens omfang og art, at

selskabet selv sætter udbedringen midlertidig bero, og at selskabet lader klager selv udbedre nogle af de nødvendige arbejder, når de er blevet oplyst at der kan være udfordringer for klager, og for at få en kvalitet af udbedringen der er i en acceptabel kvalitet og et acceptabelt omfang til at fjerne al skimmelsvamp fra loftrummet, både for nuværende og fremtidige beboere i ejendommen. På dette tidspunkt i 2017, burde selskabet selv være kommet med et andet og mere nuanceret løsningsforslag fra selskabets side, hvor der kunne være anvendt håndværkere til udbedringerne, og ikke nøjes med en afrensning af undertaget til et beløb på 50.000 kr. Samme gælder for denne skade.

Der er af klager, i fremsendte omkostningsestimat, ikke medtaget omkostninger til det faste undertag, men udelukkende for udskiftning af et undertag af banevarer, som dog ønskes ændret til et fast undertag af klager, og meromkostninger imellem et undertag af banevarer og et fast undertag, naturligvis skal afholdes af klager.

...

Selskabet holder sig desværre aldrig tilbage med at opfordre skadeslidte til selv at udføre arbejdet, og få en godtgørelse for hver time der bruges, idet denne løsning er billigere for selskabet end at anvende. Klager mener, at selskabet bør anvende håndværkere, og befri klager for arbejdet. Klager vil naturligvis, på baggrund af sine forhold, foretrække at selskabet stod for hele udbedringen af alle skader.

Forsikringsselskaber, bør af egen drift, indhente priser fra en professionel håndværker, for at fastslå både omfang og pris for de af selskabet ønskede, forarbejder forud for at de står for den egentlige skadesudbedring. Dette burde være en del af enhver taksatorrapport.

Herefter burde der være en obligatorisk forventningsafstemning om eventuelle forskelle i skadelidtes og selskabets ønsker vedrørende udbedring af skaden.

Klager tror, at Selskabet har opfattelse af, at klager er en professionel håndværker, på trods af fremsendt korrespondance.

'Den samlede forventede omkostning til udbedring af skade 1, af tømrer udgør ca. 450.000 kr.' (foreløbig vurdering ved et undertag af banevarer) Klager ønsker dog at forbedre til fast undertag.

...

Klager påberåber sig 10 års forældelsesfrist.

**Skimmelsvampen er stadig skadevoldende i luften omkring klager. Selskabet har opgjort arbejder og priser for såvel foregående arbejder, som efterfølgende udbedring.**

§ 3. Stk. 3. Forældelse indtræder senest

1) 30 år efter den skadevoldende handling ophører for fordringer på erstatning eller godtgørelse i anledning af personskade og for fordringer på erstatning for skade forvoldt **ved forurening af luft**, vand, jord eller undergrund eller ved forstyrrelser ved støj, rystelser el.lign.,

2) 10 år efter den skadevoldende handlings ophør for fordringer på erstatning for skade forvoldt uden for kontraktforhold, som ikke er omfattet af nr. 1, og

3) 10 år efter begyndelsestidspunktet i henhold til § 2 for andre fordringer.

§ 5. Forældelsesfristen er 10 år,

3) **når fordragens eksistens og størrelse er anerkendt** skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller **anden bindende** afgørelse.

§ 24. Uanset fordragens forældelse bevarer fordragshaveren aftalt modregningsret og ret til modregning over for krav, som udspringer af det samme retsforhold, og som er stiftet, inden forældelse indtrådte.

## Se også bilag 46 og Bilag 54

§ 26. Loven kan ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for skyldneren.

Stk. 2. Loven kan heller ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for en fordragshaver (forbruger), når denne hovedsagelig handler uden for sit erhverv og skyldneren er en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv.

Stk. 3. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aftale, den pågældende har indgået, ikke er omfattet af stk. 2.

Stk. 4. Bestemmelsen i stk. 2 finder ikke anvendelse, når der er udstedt et dokument for fordringen og skyldneren frigøres ved at erlægge ydelsen til den, der har dokumentet i hænde.

§ 28. Når der i anden lov er fastsat særlige forældelsesfrister eller andre særlige bestemmelser om forældelse, finder nærværende lovs bestemmelser anvendelse, i den udstrækning andet ikke følger af den anden lov eller af forholdets særlige beskaffenhed.

## Af Taksatorvejledning fremgår:

Forældelsesfristen på 3 år kan suspenderes, indtil man er bekendt med kravet – og ikke burde have haft kendskab hertil. De absolutte forældelsesfrister er 10 år - og 30 år for krav på erstatning eller godtgørelse i anledning af personskade og for krav på erstatning i anledning af miljøskade. Hvis selskabet skriftligt anerkender både dækning og erstatningens størrelse vil der være tilvejebragt et

særligt retsgrundlag, som er undergivet en forældelsesfrist på 10 år efter forældelseslovens §5, stk. 1. Fristen på de 10 år regnes fra det tidspunkt, hvor det særlige retsgrundlag tilvejebringes. Ligeledes vil en taksatorrapport, som indeholder et tilsagn om betaling af en beløbsmæssigt specificeret

erstatning, blive anset for at udgøre et særligt retsgrundlag – og dermed være undergivet den 10-årige forældelsesfrist i forældelseslovens §5, stk. 1.

## Klager:

Selskabets taksering af afrensning af skimmelsvamp, må antages at være baseret på et kendt beløb imellem selskabet og ..., som tilmed er oplyst til klager. Den af selskabet valgte fremgangsmåde, vurderes til, ikke at kunne fjerne alt skimmelsvamp fra klagers tagkonstruktion på behørig vis, og pådrager klager, at udføre de foregående arbejder forud for oprensning for skimmelsvamp på undertaget. Selskabet burde altid og naturligt have ydet den rette og tilstrækkelige erstatning til, at al skimmelsvamp blev fjernet fra klagerens tagkonstruktion.

## Klager:

Forældelse må mindst fastlægges til imellem 10 og 30 år. Ved forlig er forældelsesfristen fastsat til 10år, og ved luftforurening er forældelsesfristen fastsat til 30år.

Det anbefales Ankenævnet, at fastslå at der er tale om en forældelsesfrist på imellem 10 og 30 år i forbindelse med den første skade, dels på baggrund af, at forældelsesloven lægger op til, at klager skal have den fornødne tid, samt på baggrund af, at selskabet har oplyst prisen til klager, og har handlet forkert og utilstrækkeligt ved taksering af skadens fulde omfang.

**Bilag 46:**

16-04-2020 Højesteret om fleksibilitet i forældelsesloven.

**Bilag 54:**

04-10-2019 ... om fleksibilitet i forældelsesloven.

Ved fastlæggelse af forældelse skal der tages hensyn til tilstrækkelig tid.

Ved fastlæggelse af forældelse skal der tages hensyn til, at selskabet har oplyst såvel omfang som pris til klager.

**Den anden sag 2023**

Ved denne sag anmeldt rettidigt er forældelsesfristen endnu ikke fastlagt. Når selskab og ... har aftalt omfang og pris, samt at prisen er oplyst til klager mundtligt, er der tale om en 10 års forældelsesfrist.

**Forældelsesloven:**

Der er i princippet tale om personskaade og forurenede luft, idet klager er allergisk over for skimmelsvamp, og at skimmelsvampesporer forurener luften i bygningen.

§ 5. Forældelsesfristen er 10 år,

3) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.

§ 15. Forældelsen afbrydes, når skyldneren over for fordringshaveren udtrykkeligt eller ved sin handlemåde erkender sin forpligtelse.

§ 19. Når forældelsen afbrydes, løber fra det i stk. 2-6 fastsatte tidspunkt en ny forældelsesfrist, hvis længde bestemmes efter reglerne i denne lov.

Stk. 7. Sker afbrydelsen ved indgivelse af anmodning om udlæg for en fordring som nævnt i § 5, løber en ny forældelsesfrist på 10 år også for de omkostninger og uforældede renter, der er opgjort under fogedforretningen.

§ 26. Loven kan ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for skyldneren.

Stk. 2. Loven kan heller ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for en fordringshaver (forbruger), når denne hovedsagelig handler uden for sit erhverv og skyldneren er en erhvervsdrivende, der handler som led i sit erhverv.

§ 28. Når der i anden lov er fastsat særlige forældelsesfrister eller andre særlige bestemmelser om forældelse, finder nærværende lovs bestemmelser anvendelse, i den udstrækning andet ikke følger af den anden lov eller af forholdets særlige beskaffenhed.

**4.2. Bevisbyrde**

...

Hvem har bevisbyrden, såfremt selskabet ikke fremsender alle aftaler og priser, skriftligt til klager, men udelukkende oplyser prisen mundtligt til klager? Fratager selskabet således ikke klager i at kunne overholde bevisbyrden?

Det fremgår af forarbejderne til forældelsesloven, at der blev lagt vægt på de overordnede hensyn bag reglerne om forældelse, herunder til at fordringer afvikles eller bringes på det rene inden for rimelig tid. Når man er ... bliver rimelig tid forlænget, idet man som ... har ringere arbejdsevne, samt ikke har samme økonomiske rådighed til at få håndværkere til at udføre de af selskabet udeladte bygningsdele og materialer.

Selskabet er bekendt med, at Klager er .... Bilag 40

Da Selskabet kræver af klager, at han selv skal udføre de forudgående arbejder før, den af selskabet anførte skadesudbedring, er det selskabet som skal bevise at dette gør sig gældende. Det skal påpeges, at selv om selskabet ikke har medtaget alt i deres taksatorrapporter, pålægger det stadig klager at få udført alle berørte bygningsdele som selskabet måtte have glemt.

Selskabet har haft mulighed for at medtage alle de berørte bygningsdele, men har i deres taksatorrapporter undladt at medtage alt der er berørt, hvilket pålægger selskabet, at dokumentere hvorfor alle berørte bygningsdele ikke er medtaget, og overladt til klager.

Selskabets taksering er forkert og mangelfuld, således at skimmelsvampesanereringen ikke kan gennemføres på behørig og korrekt vis, uden væsentlige ekstraarbejder.

Det skønnes nødvendigt, at få gennemført en grundig gennemgang af selskabets taksatorrapporter i forhold til det af klageren anmeldte samt efterfølgende mails. Dette gør sig gældende for begge skader. Idet det klart fremgår af sagsakter, at der er udeladt en del fra selskabets side.

Selskabet har desuden ikke taget hensyn til deres kundes tilstand, og har pålagt kunden for mange opgaver, som skulle have været omfattet af skadeudbedringen fra selskabets side.

Se bilag hvor det fremgår, at selskabet og deres samarbejdspartner har indgået en aftale.

### 4.3. Forbrugeraftaler

#### Oplysningspligt

§ 7. Den erhvervsdrivende har pligt til at give forbrugeren oplysninger i overensstemmelse med reglerne i dette kapitel. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at de oplysningskrav, der følger af dette kapitel, er opfyldt.

### 4.4. Forsikringsaftaleloven

§ 25. Selskabet skal senest 3 måneder efter anmeldelse af forsikringsbegivenheden vejlede sikrede om retten til at kræve betaling efter § 24, stk. 1, 2. pkt., med mindre sikredes krav på forsikringsydelsen inden da er imødekommet eller afvist. Dette gælder dog ikke, hvis det må anses for åbenbart, at der ikke kan opstå spørgsmål om at kræve en sådan betaling.

§ 36. Er tingsforsikring tegnet uden angivelse af nogen bestemt interesse, skal forsikringen anses at dække den interesse, der knytter sig til, at selve tingens værdi ikke forringes ved forsikringsbegivenheden, men omfatter ikke anden til tingens bevarelse knyttet interesse. Selskabet svarer så-

ledes ikke for driftstab eller for skade, som skyldes, at tingen ikke kan anvendes til den tid og på den måde, som er forudsat.

§ 37. Med de i §§ 38 og 75 nævnte undtagelser ansættes tingens værdi til det beløb, der efter priserne umiddelbart før forsikringsbegivenheden ville kræves til genanskaffelse af den tilintetgjorte eller beskadigede genstand med rimeligt fradrag for værdiforringelse ved alder, brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

Stk. 2. Ved indbogenstande, personlige brugsgenstande og lignende sker der dog kun fradrag for værdiforringelse ved alder og brug, for så vidt genstandenes nytteværdi for den sikrede derved er væsentlig nedsat.

Stk. 3. Genopføres eller istandsættes en beskadiget bygning, finder fradrag derhos kun sted for forskellen mellem gammelt og nyt.

## 4.5. God skik

Det er klagers opfattelse, at selskabet ikke har handlet under god skik for selskaber.

Som forsikringstager skal man være sikker på, at ens værdier er forsikrede tilstrækkeligt, når man tegner en forsikring hos et forsikringsselskab. Klager har sørget for, at vælge udvidede forsikringer, så alle hændelser skulle være omfattet af forsikringen.

Man skal være tryk ved, at forsikringsselskabet behandler opståede skader på en god og tilfredsstillende måde, med en tilstrækkelig kvalitet, så man ikke kommer til at stå dårligere, end før en skade opstår.

Man skal for forsikringstager kunne forvente en god og ordentlig tone fra forsikringsselskabets side, samt være sikker på, at man får den fornødne hjælp ved skader, både anmeldelse og udbedring.

...

Skimmelsvamp:

Det er klagerens opfattelse, at selskabet har nedvurderet omfanget af skaderne, især i lyset af en meget høj procentvis overskridelse af skimmelsvamp niveau i forhold til normalt, og i lyset af, at klager er allergisk over for skimmelsvamp. Når en overskridelse i forhold til et normalt forventeligt niveau på 25, konstateres at være på 12310, hvilket svarer til næsten **500** gange større end et normalt niveau, må det forventes, at selskabet skal tage de fornødne forholdsregler for, at fjerne al forekommende skimmelvækst, så klager ikke stilles økonomisk dårligere efter en skade.

Den 15. december 2017 sendte taksatoren en mail, hvori taksatoren midlertidigt sætter sagen på pause, for herefter at afvente klager.

Den 18. december 2017 sendte klager en mail til selskabet:

Det er jo lidt vanskeligt når vi selv skal lave og betale noget af det første for at få det sat i gang. Jeg er afhængig af, at jeg er ..., og er overfølsom over for skimmelsvampene, og ... Men jeg skal nok vende tilbage til dig.

Taksator har til klager oplyst, at afrensning af skimmelsvampen beløber sig til 50.000 kr.

Klager er endnu ikke færdig med de udbedringer som skal til, ud over en afrensning som selskabet har foreslået, for at fjerne skimmelsvampen helt fra bygningens tagkonstruktion. Klager forventer derfor, at selskabet stadig afventer klager, og at sagen stadig er sat i bero.

## Råd:

Det er klagerens opfattelse, at selskabet har nedvurderet omfanget af skaderne, og har valgt forkert med hensyn til selvrisko og udbedring, idet der er tale om en bærende konstruktionsdel, som fordeler last i mellem for- og bag-mur.

## 5.7 Rådskade

Forsikringen dækker skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne. Reparation af vinduer og døre dækkes dog uden dette krav.

## Vandskade:

'5.2 Stormskade m.m.

Forsikringen dækker skader som følge af:

Voldsomt tøm- eller skybrud, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer bygningen og/eller stiger op gennem afløbsledninger og/eller trænger ind i bygningerne gennem naturlige utætheder.'

Det er klagerens opfattelse, at selskabet har nedvurderet omfanget af skaderne, og bevidst set bort fra det aktuelle omfang, som omhandler lofter, isolering, dampspærre, gulv, vægge og lister, samt bord og harddisk. Selskabet vælger udelukkende at fokusere på loft.

## Begrænsninger:

Det er klagerens opfattelse, at selskabet har handlet i ond tro, når de først sætter en sag i midlertidigt bero, hvorefter de lader sagen forælde, uden at rette henvendelse til klager før dette oprinder.

Når taksator oplyser klager om en afrensning til 50.000 kr. er der tale om en 10 års forældelsesfrist. Ved forurening af luft, som bør gøre sig gældende ved skimmelsvamp, er forældelsesfristen 30 år. Der ud over, har selskabet begrænset forsikringens omfang, hvilket sætter klager i en dårligere situation end før skaderne, samt i en dårligere end lignende kunder med samme typer af undertag, hvilket ikke er god skik for forsikringselskaber.

## Imødekommenhed fra klager:

Klager har altid haft den holdning, at hvis man selv kan medvirke til, at reducere prisen for en skade for forsikringselskabet samt en selv, ved at tilbyde sin tid og evner til udbedring af en skade, bør dette være gældende, så man kan være sikker på, at få en tilstrækkelig kvalitet af arbejdets udførelse. Klager vil i denne sag ændre sin tidligere imødekommenhed, og herefter bede selskabet om, at anvende håndværkere til at udbedre alle skaderne, men forbeholder sig samtidig ret til at øge kvaliteten af de anvendte mulige løsningsmodeller for egen regning.

Selskabet bør måske overveje fremover, at opfordre deres kunder, altid at anvende selskabets egne

samarbejdspartnere/ håndværkere, og at kunden ved udbedring af skader, selv betaler for evt. omkostninger til selvrisko mv., selv om det kan medføre en ringere kvalitet af arbejdet og et ringere omfang af skaden, samt et højere udgiftsniveau for selskabet. Selskabets kunder bør altid have mulighed for, at vælge en bedre kvalitetsløsning, hvor forskelsprisen afholdes af selskabets kunder.

Skadernes fulde omfang og fyldestgørende udbedring er endnu ikke endeligt fastsat.

Ekstra omkostninger for skadelidte, for eventuelle lån og betaling af økonomisk rådgiver vil først blive fastlagt senere. Dog er der allerede afsat et minimumsbeløb på 15.000 kr., såfremt der ikke opnås aftaler imellem den økonomiske rådgiver og lånemuligheder for klager i et pågældende pengeinstitut, såfremt klager selv skal afholde alle udgifter til udbedringen af alle skaderne, påført af selskabet.

Forældelse af erstatningen, anses for at være 10år.

Forældelse er forlænget på baggrund af skriftlige aftaler, samt mundlig oplysninger om skadeerstatningens størrelse.

Selskabet har (bevist) undladt at fremsende pris på afrensning af undertag, hvilket er i strid med Taksatorvejledning, God skik, og formodentlig Anden lovgivning.

#### 4.6. Eftervirkninger

Afhængig af nævnets vurdering, kan klagerne og skaderne have forskellige eftervirkninger.

Hvis der ikke findes en løsning på skaderne i forbindelse med Ankenævnets vurderinger, kan skaderne indbringes for domstol. Klager bliver i det tilfælde nødt til at anvende forsikring til at få advokathjælp hertil, til at gennemføre sagsgangen i retten, ind til der forefindes et tilfredsstillende resultat.

Allerede på nærværende tidspunkt har, klager haft udgifter, dels til de bygningsdele, som selskabet havde glemt i deres første taksatorrapport, og dels til en privat økonomisk rådgiver, som skulle finde et pengeinstitut til klageren, som vil låne ham penge til at udbedre begge skader for, idet skaderne skal udbedres med opstart i dette år 2024. Den økonomiske konsulent skal have penge uanset om han finder en løsning for klager eller ikke.

En retssag i en domstol kan varer mange år at få gennemført.

Den udbedring efter skader som skal ske under alle omstændigheder, omhandler, at alle bygningsdele over og imellem spær skal nedtages, nyt undertag skal placeres, isolering og dampspærre skal udskiftes og suppleres i nødvendig omfang i forhold til lovgivningen, som har større krav til isolering.

Ved større tykkelse af isolering, medfører dette, at der skal laves lodret og skrå ventileret vindplader imod isolering. Når hele dampspærren er kontrolleret for skader, og er udskiftet i nødvendigt omfang, skal isoleringen på plads. Herefter kan undertag (fast undertag vælges af klager, som betaler merpris i forhold til banevarer), monteres med overliggende papdækning, udluftninger i undertag udføres, oh lister og lægter til den genanvendte tagdækning kan monteres. Gavle og tilslutninger skal tilpasses det nye undertag. Al skimmelsvamp skal fjernes, eller afrensnes. Lofter og gulve i stuer udskiftes, herunder ny dampspærre i stuernes udbredelse, med tape samlinger og tape tilslutninger til vægge. Maling, lister, bundstykker og møbler renoveres så de fremstår som før skaderne.

Herved taber klager ikke ved et salg af ejendommen, med selskabet har stadig påført ham et tab, som han ikke skulle have haft efter sine skader på bygningen.

Det er klagers opfattelse, at selskabet i ond tro har forsøgt at vildlede klageren, hvilket er imod god skik i Danmark. Desuden har selskabet og ..., fastlagt udbedringens omfang og pris, og denne pris er oplyst til klager mundtligt. At selskabet har undladt, imod lovgivningen, at oplyse klager dette skriftligt, må ikke komme klager til skade. Der er i denne sag tale om en 10 årig forældelsesfrist, som ikke er udløbet endnu.

Uanset hvilket udfald der kommer efter skadernes og ankenævnets vurdering, står klager med skader som skal udbedres korrekt og tilstrækkeligt for ikke at lide tab nu og i fremtiden, og for ikke at blive ved med at blive udsat for skimmelsvamp i bygningens indeklima.

Klager har på baggrund af selskabet, måtte hidkalde en økonomisk rådgiver til at indhente muligheder for lån til udbedringerne hos pengeinstitutter. Dette har medført en udgift på imellem 15.000 og 45.000 kr. alene til den økonomiske rådgiver, såfremt han ikke opnår, eller opnår at få et pengeinstitut til at låne klager pengene til renoveringen.

Klager bliver uanset udfaldet, nød til at låne penge til at udbedre skaderne for, under alle omstændigheder, således at undertaget kan blive udskiftet med start i dette år 2024.

Klager har endnu ikke kunne låne penge af nogle pengeinstitutter, og forsøger stadig at opnå lån til renoveringen.

Så snart det lykkes klager at låne pengene til den fulde udbedring efter begge skader, vil dette blive sat i gang. Dette bør konfirmeres af selskabet, som værende i orden.

## 5. Sagens parter

...

## 6. Ankenævnets Afgørelser og bemærkninger

Der er tilsyneladende tvivl om:

Anmeldelse af skader generelt.

Kommunikation vedrørende skader.

Om Selskabet overholder gældende love og anvisninger, herunder god skik.

Skaderne, art, omfang og fordeling, samt taksatorrapporter. Har selskabet alt med?

Om Betingelser er overholdt.

Om Selvrisiko.

Om Forældelse.

Om Bevisbyrde.

Eftervirkninger.

Sundhedsskade i forbindelse med skimmelsvamp, burde måske indeholdes i forsikringspolice og betingelser.

Afklaring af Prisfastsættelse / fordeling

Eventuelt andre bemærkninger

### 6.1. Afklaring om priser fordeling og omfang

**Vurdering af pris (foreløbig) Hvem skal betale hvad? Selskab eller Klager?**

Det selskabet har medtaget er angivet med (X) Alle andre bygningsdele er udeladt af selskabet.

- Økonomisk rådgiver (skal undersøges nærmere) 15.000 – 45.000
  - Advokat
  - Lån
  - Erstatning
  - Byggesagsbehandling vedr. lovliggørelse
  - Forsikring ved ombygning
  - Stillads leje
  - Nedtagning af eksisterende glaserede teglsten i depot
  - Nedtagning af lægter
  - Nedtagning af skyllelister
  - Nedtagning af undertag til affaldssortering
  - Nedtagning af skadet isolering
  - Nedtagning af skadet dampspærre
  - **(X) Afrensning af bygningsdele i tagrum 50.000**
  - **(X) Reparation af rem**
  - Støvsugning
  - Opbygning af dampspærre
  - Opbygning af vindplader lodret og skrå samt udluftning
  - Opbygning af isolering
  - Opbygning af undertag plader
  - Opbygning af pap på plader
  - Ventilering af undertag
  - Udluftningskanaler gennem undertag
  - Skyllelister
  - Lægter T1
  - Tagdækning retableres.
  - Tilpasninger ved gavle
  - Evt. nye gavlbeklædninger
  - Afsluttende bygningsdele udvendigt
  - Dampspærre
  - Loft (oprindeligt)
  - **(X) Underloft (nyt under oprindeligt)**
  - Gulv
  - Vægge
  - Vinduesbundstykker (Vindueskarme)
  - Lister
  - Møbler
  - Ting
  - Affaldssortering og bortskaffelse af affald.
  - Oprydning
  - Afsluttende arbejder
  - Reparationsarbejder efter udbedring af skade.
  - Evt. færdigmelding
- 
- Samlet pris på erstatning til klager: ?
  - Samlede forudgående arbejder forud for udbedring af skader ?
  - Samlet pris vedr. specielle valg fra klagers side?"

# Ankenævnet for Forsikring

63.

101641

Selskabet har i brev af 25/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver klagerens indlæg alene anledning til følgende kommentarer.

Kommentarerne vedrørende den oprindelige sag med skadenummer ... 16.09.2017.

Klageren anfører, at selskabet ikke har været i kontakt med klageren efter den oprindelige sag blev sat i bero, og inden sagen blev forældet.

Som **Bilag 57** fremlægges udskrift af log fra selskabets skadesystem, og af denne fremgår det, at taksatoren var i telefonisk kontakt med klageren den 12. januar 2018. Af notatet fremgår det, at taksatoren havde meddelt klageren, at vi ville afvente tilbagemelding fra klageren.

Det kan således på ingen måde klandres selskabet, at klageren ikke er vendt tilbage tidligere.

Henset til, at der var forholdsvis lang tid, til at forholdet ville være forældet, er det ikke en fejl, at selskabet ikke orienterede klageren omkring forældelse.

For god ordens skyld skal det i den forbindelse pointeres, at selskabet ikke har en forpligtigelse til at orienterer forsikringstagere omkring forældelsesreglerne, jfr. sagens **Bilag 33 og 34**. Klageren anfører i indlægget, at der ikke er foretaget betaling til klageren. Som **Bilag 58**, fremlægges dokumentation for udbetalingen."

Klageren har i kommentar af 27/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan ikke i Danmark have forsikringsselskaber, der bevidst anvender lovgivningen forkert, for at anvende lovgivningen til at få enddog anerkendte sager til at blive forældede. Det strider imod lovgivningens hensigt.

Kontoudtog vil endnu engang blive gennemgået, dog forventes det ikke, at forsikringsselskabets overførsel kan findes!

I Danmark skal vi have en lovgivning der sikrer borgerne imod bedrag fra selskaber."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 25/6 2017 fremgår bl.a.:

"Vi har opdaget brækkede tagsten og rådskade på rem og underbeklædning i forbindelse med vedligeholdelse/maling af vinduer og udvendig træværk. Ved opretning af rem er der opdaget skimmelvækst og råd i tagkonstruktion samt dampspærre som er skadet pga. fugt.

...

Det ser ud til at næsten hele undertaget er ramt af skimmelvækst, selv om der er meget ventilation af tagrum."

Af taksatorrapport af 30/6 2017 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden

Rør til aftræk for emhætte har været gledet fra hinanden i tagrummet. Kunden har selv samlet dette midlertidigt, men det er ikke hel tæt. Umiddelbart vurderes der til at være forhøjet koncentration af skimmel i tagrummet.

## Omfanget af skaden

Taget er udført med diffusionsåben undertag, og der er fint med ventilation ved tagfoden. Taget er fra omkring 2005. I toppen er der iført ventilationshætter for hvert andet spærfaq.

Trods ovenstående vurderes skimmelniveauet i tagkonstruktionen til at være høj og det kan muligvis skyldes aftrækket fra emhætten.

## 2. skade:

Der blev endvidere konstateret råd i murremmen på ca. 30-40 cm i den øverste halve del af remmen.

...

## Skadeudbedring

Det er aftalt med kunden, at vi i første omgang før lavet nogle prøver af koncentrationen af skimmelen i tagrummet. Ud fra det vurderer vi nødvendigheden af yderligere tiltag. Jeg har accepteret, at vi betaler denne undersøgelse grundet den formodede mistanke.

Det er aftalt, at kunden selv skiftet røret fra emhætten og op til taghætten således at der ikke er samlinger midt på stykket.

## 2. skade:

Kunden ... udbedre selv rådskaden med en udlusning."

Af klagerens besked af 3/7 2017 fremgår bl.a.:

"Jeg fandt noget af årsagen til skimmelvæksten i går og har lavet midlertidig udbedring. Udsugningen fra emhætten var sunket ned så den ikke nåede helt op til taghætten.

PS: Jeg får vejtrækningsproblemer efter ½-1 time i tagrummet."

Af rapport af 11/7 2017 fra skadeservicefirma fremgår bl.a.:

"Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **vækst af skimmel-svampen Cladosporium sp.. Cladosporium** arter dominerer i de fleste analyser af udendørs luft. Slægten findes overalt, især i de klimatiske tempererede områder.

...

Skimmelsvampene ses ikke kun på træets overflade, men også på forskellige andre fugtige byggematerialer.

## Forsikringsmæssig vurdering

Det er ikke muligt at karakterisere prøven i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 20. november 2020, idet der ikke er tale om træødelæggende svampe."

Af mail af 25/7 2017 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har aftalt med [skadeservicefirma] at de laver en skimmelsanering af jeres tagrum.

# Ankenævnet for Forsikring

65.

101641

I skal dog sørge for at få hel styr på aftrykket fra emhætten. Endvidere er det en udluftning fra kloakken som ender oppe i luftrummet, den skal I ligeledes sørge for at få ført over taget. Dette må gerne ske inden vi bruger krudt på at skimmelsanere".

Af mail af 25/7 2017 fra klageren fremgår bl.a.:

"Det lyder rigtigt godt.

Vil forsikringen betale for materialer til udluftninger, så jeg kan lægge pengene ud, og udføre det?"

Af mail af 26/7 2017 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ja det aftrækket fra emhætten kan vi godt lave den deal. Hvad er der materialer for, og hvor langt tid skal du bruge på det?

Mht. at få ført kloakudluftningen over taget, så er det noget I selv skal betale for."

Af mail af 27/7 2017 fra klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har målt og været inde på ... for at finde ca. priser mht. aftræk fra emhætten. Ø125mm Glat rør med de rigtige samlinger mv. tror jeg ligger på ca. 700-900 kr. i materialer, hvis jeg bruger den eksisterende rørisolering.

Min tid behøver du ikke tænke på, det vil nok tage 1-2 timer højst."

Af mail af 9/8 2017 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Umiddelbart lyder det af lidt meget, men det er jo ikke 'mange' penge vi snakker om. Få det endelig skiftet og så send en kopi af kvitteringen af materialerne. Send gerne dit konto- og registreringsnummer sammen med."

Af mail af 5/10 2017 fra skadeservicefirma fremgår bl.a.:

"Jeg vil lige høre hvordan status er mht. de tiltag der er aftalt med Tryg og om vi kan komme til med sanering af loftet?"

Af mail af 5/10 2017 fra klageren fremgår bl.a.:

"Der er lidt udfordringer ved det. Dels skal [familiemedlem] selv lægge ud for ventilations rør og gennemføringer i tag. Dels skal jeg lave det, og jeg ligger med noget der måske er en [rygskade] pt."

Af mail af 15/12 2017 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har aftalt med ..., at vi lukker sagen midlertidig, til du selv melder jer klar til at få kigget på tingene igen. Du kan enten hive fat i ... eller jeg til den tid."

Af selskabets interne chats af 12/1 2018 fremgår bl.a.:

"Jeg [taksator] har snakket med ham for lidt tid siden. FT har været dårlig, så vi afventer at han melder klar til at vi kan få ... ud."

Af mail af 19/2 2024 fra klageren fremgår bl.a.:

"Der findes en tidligere skade der aldrig er blevet færdigbehandlet. Årsagen til skaden er udbedret for længst, men følgeskaden som er skimmelsvamp på hele undertaget, blev der ikke taget hånd om fra Trygs side. Den bør træde i kraft nu."

Af taksatorrapport af 19/2 2024 fremgår bl.a.:

**"SKADEDATO: 28-12-2023**

**SKADETYPE/ÅRSAG:** Vand utæthed i tag

**POLICEFORHOLD:** Type: Hus

...

**OPLYSNINGER OM SKADEN:**

I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 18.02.2024 sammen med skadelidte [klageren].

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at vand var trængt gennem taget og ned på loftet i stuen. Der kunne konstateres fugtskader flere steder på loftet og ikke sådan i umiddelbar nærhed af hinanden. Ved besigtigelse af loftrummet var det tydeligt, at der var utætheder flere steder i tagkonstruktionen. Skotrenden var utæt og våd ligesom undertaget var i en ringe forfatning. Et par steder hvor isoleringen var fjernet kunne jeg se våde pletter så ingen tvivl om taget er utæt.

Stort set over alt sås der skimmesporer på undertaget. Det har altså været vådt/høj luftfugtighed igennem længere tid. Skadelidte oplyste i den forbindelse at der tidligere er anmeldt en skade vedr. i utæt udluftningskanal fra emhætten i køkkenet. Skadelidte havde oplevelsen af at skaden aldrig var afsluttet da han ikke hørte mere til den taksator som havde være på sagen? Jeg har ikke forholdt mig til skimmelsvamp da den del hører til en tidligere anmeldt skade som efter skadelidtes udsagn ikke er afsluttet.

Den anmeldte skade behandles som en vandskade 'udvidet dækning' ud fra forsikringsbetingelser 1716 punkt 5.8.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring. Dog er årsagen til skaden ikke dækket. Denne udgift skal afholdes skadelidte selv.

Da besigtigelsen fandt sted, var status at der var sat en spand under de steder hvor vandet kommer igennem taget. Herudover var der ikke gjort yderligere tiltag. Som tidligere nævnt var der høj luftfugtighed i loftrummet. Tag og loftrum var i sådan en forfatning, at der nok kun er en løsning og det er at få lagt et nyt tag/undertag.

Jeg afventer nærmere når der er fundet en løsning på problemet.

**UDBEDRING AF SKADEN OMFATTER:**

Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt.

**Beskrivelse** Loft (pladeloft) i stue skal demonteres og der skal sættes et nyt op

**Enhed** M2

**Mængde** 40

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes med det samme.

**VIDERE FORLØB:**

Jeg afventer en tilbagemelding på at årsagen til skaden er blevet udbedret før arbejdet kan igangsættes."

Af selskabets mail af 26/4 2024 fremgår bl.a.:

"Vedrørende sagen anmeldt den 28. december 2023 fastholdes det, at utæthederne i tagbelægningen ikke er dækket af den tegnede forsikring. Den tidligere taksator har ved en fejl givet dækningstilsagn til loftet, og dette trækker vi ikke tilbage. Imidlertid vil en udbedring af skaderne på loftet først kunne finde sted, når årsagen til vandindtrængningen er udbedret".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"5.2.1 Vejrskade**

Forsikringen dækker skader som følge af: ... • Voldsomt tøj eller skybrud, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer bygningen og/eller stiger op gennem afløbsledninger og/eller trænger ind i bygningen gennem naturlige utætheder ... Voldsomt skybrud er, når der falder: • 15 mm. regn i løbet af 30 min, eller • 30 mm. regn pr. døgn ... Naturlige utætheder er fx korrekt monterede ventilationsåbninger, kælderskakker, skorstene samt lukkede døre og vinduer.

...

**5.8 Udvidet vandskade**

Forsikringen dækker skade som følge af: • Pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktion ... Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage) ... Det er et krav, at skaden hverken er dækket eller undtaget af andre dækningen Stormskade mm./vejrskade (se punkt 5.2.1) ... Forsikringen dækker ikke: • Udbedringen af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, fx reparation af revner i fundament eller etablering af manglende omfangsdræn".

Nævnet har fået forelagt fotografier.

**Nævnet udtaler:**

Klageren anmeldte den 25/6 2017, at han den 19/6 2017 havde konstateret knækkede tagsten og rådskade på rem og underbeklædning. Selskabet har anerkendt dækning af rørskade. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at forholdet er forældet.

Klageren anmeldte den 29/12 2023, at der i forbindelse med et skybrud den 28/12 2023 var trængt vand gennem tag og loft og ned på gulvet. Selskabet har givet dækningstilsagn til udbedring af skaderne på loftet, da taksatoren ved en fejl havde anerkendt skaden som en pludselig vandskade. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at vandskaden ikke kunne være opstået ved vandindtrængning gennem maksimalt 7 dage.

Klageren har anført, at de to skader skal behandles sammen, da der er tale om samme tagkonstruktion, da samme bygningsdele forekommer i begge skader, og da den første skade kan have betydning for forløbet i den anden skade.

Selskabet har anført, at der er tale om to forskellige skader, der skal behandles adskilt. Skaden anmeldt den 25/6 2017 var forårsaget af, at et udluftningsrør fra en emhætte var gledet ned, hvorved der kom skimmelsvamp ud i rummet, mens skaden anmeldt den 29/12 2023 var forårsaget af generelle utætheder i tagkonstruktionen. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem tagets nuværende tilstand og den anmeldte skade i 2017.

## Skaden anmeldt den 25/6 2017

Klageren har anført, at der gælder en 10-års forældelsesfrist. Klageren har anført, at han grundet dårligt helbred ikke har kunnet udføre de forskellige arbejder, som han havde accepteret. Klageren har anført, at taksatoren havde accepteret og oplyst et beløb på 50.000 kr. for oprensningen af undertaget, og selskabet kender til udgiften. Klageren har anført, at taksatoren har glemt at fremsende dokumentationen, selvom lovgivningen fastslår, at selskabet skal fremsende oplysninger skriftligt. Klageren har anført, at selskabet har sat sagen midlertidigt i bero,

indtil han havde færdiggjort forberedelserne. Klageren har anført, at selskabet har handlet i ond tro, når de først sætter sagen midlertidigt i bero, hvorefter de lader sagen forælde uden at rette henvendelse til ham inden forældelsesfristen. Klageren har anført, at selskabet har handlet i strid med god skik. Klageren har anført, at taksatoren ved anden skade har vurderet "undertaget til udskiftning", hvilket skaber tvivl om selskabets vurdering af første skade "er tilstrækkelig dækket ved kun at afrense undertaget". Klageren har anført, at selskabet ikke har taget hensyn til klagerens tilstand, og har pålagt klageren for mange opgaver, som skulle have været omfattet af skadeudbedringen. Klageren har anført, at der kunne indhentes udtalelser fra eksperter i skimmelsvamp.

Selskabet har anført, at erstatning for udbedringen af selve rørskaden var prissat og derfor underlagt den 10-årige forældelsesfrist. Klagerens øvrige krav er som udgangspunkt forældet den 25/6 2020. Selskabet har anført, at tilbuddet om skimmelsanering af loftsrummet ikke var prissat og derfor underlagt den 3-årige forældelsesfrist. Selskabet har anført, at det var aftalt med klageren, at han ville udbedre rådskaden ved en udlusning. Det var klageren, der ønskede at udføre arbejdet, og selskabet kan og skal ikke vurdere, om klageren har evnerne eller helbredet til at udføre det. Selskabet har anført, at forældelsesfristen ikke er suspenderet ved selskabets meddelelse om, at sagen midlertidigt lukkes. Baggrunden for meddelelsen var, at selskabet tidligere havde rykket klageren for, hvornår arbejdet med røret fra emhætten og udluftningen fra kloakrøret var færdigt. Klageren vendte først tilbage den 19/2 2024, hvilket ikke kan betragtes som en midlertidig udsættelse af sagen. Selskabet har subsidiært anført, at klagerens krav er bortfaldet grundet passivitet. Klageren er først vendt tilbage næsten 7 år efter anmeldelsen af forholdet og mere end 6 år efter, at selskabet havde accepteret, at sagen midlertidigt lukkes. Selskabet har anført, at det ikke har en særlig forpligtigelse til at orientere klageren om forældelsesreglerne. Selskabet har anført, at skadeservicefirma i 2017 vurderede, at det var muligt at foretage en skimmelsanering i stedet for en udskiftning af taget. Selskabet har anført, at det lange tidsforløb alt andet lige har medført en yderligere opfugtning af loftsrummet og derved bedre grobund for skimmelsvampen.

## Skaden anmeldt den 29/12 2023

Klageren har anført, at der den 27.-28. december 2023 var snestorm med høje vindhastigheder og vindstød på op imod 20 m/s. Han anmeldte skaden i kategorien skybrud, da der ikke var andre relevante kategorier. Skadesårsagen var ophobet sne og pludseligt tøet fygesne samt nedbør og stærk blæst. Klageren har anført, at "vandet kan ikke få normalt afløb på undertaget, når sne, ekstra nedbør og blæst forekommer i denne mængde, men vil ophobes på undertaget, som ikke er beregnet til denne mængde vand". Klageren har anført, at "der er tale om meget almindeligt anvendt undertag af diffusionsåbne banevarer". Klageren har anført, at taksatoren ved første skade vurderede "undertaget tæt og ikke at være til udskiftning". Klageren har anført, at der er ikke hul i taget. Klageren har anført, at selskabet "ved første skade skulle have vurderet, at undertaget skulle udskiftes helt på baggrund af sværhedsgraden af skimmelsvampeskaden".

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret en dækningsberettigende årsag til utæthederne i tagkonstruktionen. Selskabet har anført, at der i forbindelse med besigtigelsen blev konstateret fugtskader flere steder på loftsrummet, der ikke var i umiddelbar nærhed af hinanden, samt at der flere steder var tydelige tegn på utætheder i tagkonstruktionen. Der er i taksatorrapporten blandt andet flere billeder af utætte skotrender. Klageren har ikke dokumenteret, at årsagen til disse utætheder skal findes i en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ikke var skybrud den 28/12 2023. Selskabet har anført, at skaderne skal vurderes over dækningen "Udvidet vand". Selskabet har anført, at vandskaden ikke kan være opstået ved vandindtrængning gennem maksimalt 7 dage. Selskabet har anført, at der ikke var voldsomt tøj eller skybrud. Selskabets taksator har ved en fejl givet dækningstilsagn til udbedringen af det vandskadede loft, hvilket ikke trækkes tilbage. Selskabet har anført, at "Udvidet vand" ikke dækker udbedringen af årsagen til vandindtrængningen.

Det fremgår af taksatorrapport af 30/6 2017, at årsag til skaden er "Rør til aftræk for emhætte har været gledet fra hinanden i tagrummet. Kunden har selv samlet dette midlertidigt, men det er ikke hel tæt. Umiddelbart vurderes der til at være forhøjet koncentration af skimmel i tag-

# Ankenævnet for Forsikring

71.

101641

rummet. Omfanget af skaden ... Taget er udført med diffusionsåben undertag, og der er fint med ventilation ved tagfoden. Taget er fra omkring 2005. I toppen er der iført ventilationshætter for hvert andet spærflag. Trods ovenstående vurderes skimmelniveauet i tagkonstruktionen til at være høj og det kan muligvis skyldes aftrækket fra emhætten. 2. skade: Der blev endvidere konstateret råd i murremmen på ca. 30-40 cm i den øverste halve del af remmen ... Skadeudbedring. Det er aftalt med kunden, at vi i første omgang får lavet nogle prøver af koncentrationen af skimlen i tagrummet. Ud fra det vurderer vi nødvendigheden af yderligere tiltag. Jeg har accepteret, at vi betaler denne undersøgelse grundet den formodede mistanke. Det er aftalt, at kunden selv skifter røret fra emhætten og op til taghætten således at der ikke er samlinger midt på stykket. 2. skade: Kunden der er tømrer udbedre selv råds skaden med en udlusning".

Det fremgår af klagerens besked af 3/7 2017, at klageren "fandt noget af årsagen til skimmelvæksten i går og har lavet midlertidig udbedring. Udsugningen fra emhætten var sunket ned så den ikke nåede helt op til taghætten".

Det fremgår af mail af 25/7 2017 fra taksator, at "Jeg har aftalt med [skadeservicefirma], at de laver en skimmelsanering af jeres tagrum. I skal dog sørge for at få hel styr på aftrykket fra emhætten. Endvidere er det en udluftning fra kloakken som ender oppe i luftrummet, den skal I ligeledes sørge for at få ført over taget. Dette må gerne ske inden vi bruger krudt på at skimmelsanere".

Det fremgår af mail af 25/7 2017 fra klageren, at "Det lyder rigtigt godt. Vil forsikringen betale for materialer til udluftninger, så jeg kan lægge pengene ud, og udføre det?"

Det fremgår af mail af 26/7 2017 fra taksator, at "Ja det aftrækket fra emhætten kan vi godt lave den deal. Hvad er der materialer for, og hvor langt tid skal du bruge på det? Mht. at få ført kloakudluftningen over taget, så er det noget I selv skal betale for".

# Ankenævnet for Forsikring

72.

101641

Det fremgår af mail af 27/7 2017 fra klageren, at "Jeg har målt og været inde på [webbutik] for at finde ca. priser mht. aftræk fra emhætten. Ø125mm Glat rør med de rigtige samlinger mv. tror jeg ligger på ca. 700-900 kr. i materialer, hvis jeg bruger den eksisterende rørisolering. Min tid behøver du ikke tænke på, det vil nok tage 1-2 timer højest".

Det fremgår af mail af 9/8 2017 fra taksator, at "Umiddelbart lyder det af lidt meget, men det er jo ikke 'mange' penge vi snakker om. Få det endelig skiftet og så send en kopi af kvitteringen af materialerne. Send gerne dit konto- og registreringsnummer sammen med".

Det fremgår af mail af 5/10 2017 fra skadeservicefirma, at "Jeg vil lige høre hvordan status er mht. de tiltag der er aftalt med Tryg og om vi kan komme til med sanering af loftet?"

Det fremgår af mail af 5/10 2017 fra klageren, at "Der er lidt udfordringer ved det. Dels skal [familiemedlem] selv lægge ud for ventilations rør og gennemføringer i tag. Dels skal jeg lave det, og jeg ligger med noget der måske er en [rygskade] pt.".

Det fremgår af mail af 15/12 2017 fra taksatoren, at "har aftalt med [skadeservicefirma], at vi lukker sagen midlertidig, til du selv melder jer klar til at få kigget på tingene igen. Du kan enten hive fat i [skadeservicefirma] eller jeg til den tid".

Det fremgår af mail af 18/12 2017 fra klageren, at "Det er jo lidt vanskeligt når vi selv skal lave og betale noget af det første for at få det sat i gang. Jeg er afhængig af, at jeg er [...], og er overfølsom over for skimmelsvampene, og dør med [helbredet]. Men jeg skal nok vende tilbage til dig".

Det fremgår af selskabets interne telefonnotat af 12/1 2018, at taksatoren "har snakket med [klageren] for lidt tid siden. [Klageren] har været dårlig, så vi afventer at han melder klar til at vi kan få [skadeservicefirma] ud".

# Ankenævnet for Forsikring

73.

101641

Det fremgår af Forsikringsvejret, at der den 27-28/12 2023 ikke var voldsomt tø eller skybrud på klagerens adresse, og at der senest havde været "24 timers regn" den 25/10 2023.

Det fremgår mail af 19/2 2024 fra klageren, at "Der findes en tidligere skade der aldrig er blevet færdigbehandlet. Årsagen til skaden er udbedret for længst, men følgeskaden som er skimmel-svamp på hele undertaget, blev der ikke taget hånd om fra Trygs side. Den bør træde i kraft nu".

Det fremgår af taksatorrapport af 19/2 2024, at "Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at vand var trængt gennem taget og ned på loftet i stuen. Der kunne konstateres fugtskader flere steder på loftet og ikke sådan i umiddelbar nærhed af hinanden. Ved besigtigelse af loftrummet var det tydeligt, at der var utætheder flere steder i tagkonstruktionen. Skotrenden var utæt og våd ligesom undertaget var i en ringe forfatning. Et par steder hvor isoleringen var fjernet kunne jeg se våde pletter så ingen tvivl om taget er utæt. Stort set over alt sås der skimmеспorer på undertaget. Det har altså været vådt/høj luftfugtighed igennem længere tid. Skadelidte oplyste i den forbindelse at der tidligere er anmeldt en skade vedr. i utæt udluftningskanal fra emhætten i køkkenet. Skadelidte havde oplevelsen af at skaden aldrig var afsluttet da han ikke hørte mere til den taksator som havde være på sagen? Jeg har ikke forholdt mig til skimmel-svamp da den del hører til en tidligere anmeldt skade som efter skadelidtes udsagn ikke er afsluttet. Den anmeldte skade behandles som en vandskade 'udvidet dækning' ud fra forsikringsbetingelser 1716 punkt 5.8. Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring. Dog er årsagen til skaden ikke dækket. Denne udgift skal afholdes skadelidte selv. Da besigtigelsen fandt sted, var status at der var sat en spand under de steder hvor vandet kommer igennem taget. Herudover var der ikke gjort yderligere tiltag. Som tidligere nævnt var der høj luftfugtighed i loftrummet. Tag og loftrum var i sådan en forfatning, at der nok kun er en løsning og det er at få lagt et nyt tag/undertag".

Det fremgår af selskabets mail af 26/4 2024, at "Vedrørende sagen anmeldt den 28. december 2023 fastholdes det, at utæthederne i tagbelægningen ikke er dækket af den tegnede forsik-

# Ankenævnet for Forsikring

74.

101641

ring. Den tidligere taksator har ved en fejl givet dækningstilsagn til loftet, og dette trækker vi ikke tilbage. Imidlertid vil en udbedring af skaderne på loftet først kunne finde sted, når årsagen til vandindtrængningen er udbedret".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 5.2.1 "Vejrskade", at "Forsikringen dækker skader som følge af: ... • Voldsomt tøj eller skybrud, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer bygningen og/eller stiger op gennem afløbsledninger og/eller trænger ind i bygningen gennem naturlige utætheder ... Voldsomt skybrud er, når der falder: • 15 mm. regn i løbet af 30 min, eller • 30 mm. regn pr. døgn ... Naturlige utætheder er fx korrekt monterede ventilationsåbninger, kælderskakter, skorstene samt lukkede døre og vinduer".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.8 "Udvidet vandskade", at "Forsikringen dækker skade som følge af: • Pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktion ... Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage) ... Det er et krav, at skaden hverken er dækket eller undtaget af andre dækningen Stormskade mm./vejrskade (se punkt 5.2.1) ... Forsikringen dækker ikke: • Udbedringen af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, fx reparation af revner i fundament eller etablering af manglende omfangsdræn".

Nævnet bemærker, at det er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af kravet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er tale om to forskellige skadesårsager, hvorfor skaderne skal behandles adskilt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren i 2017 vurderede, at årsagen til skaden anmeldt den 25/6 2017 var, at røret til aftrækket for emhætten havde været gledet fra hinanden i tagrummet, mens taksatoren i 2024 vurderede, at årsagen til skaden anmeldt den 29/12 2023 var generelle utætheder flere steder i tagkonstruktionen.

Skaden anmeldt den 25/6 2017

# Ankenævnet for Forsikring

75.

101641

Nævnet bemærker, at forældelsesreglerne er lovfæstede, og at forsikringsselskaber ikke har nogen almindelig pligt til at orientere forsikringstagere om reglernes indhold.

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt.

Det følger af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 2, at forældelsesfristen er 10 år, hvis fordragens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt. Der foreligger i så fald et særligt retsgrundlag.

I forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. punktum, fastslås det, at hvis selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettigende skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom. I forarbejderne til denne bestemmelse, jf. lovforslag L 166 af 2007, er det præciseret, at den 3-årige frist i § 29, stk. 5, 2. punktum, er absolut og således ikke kan suspenderes efter reglerne i forældelsesloven.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt dækningen af udgift på 1.100 kr. til fastgørelse af emhætterøret under henvisning til 10 års fristen i forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 2.

Nævnet finder, at der er indtrådt forældelse af øvrige krav forud for klagerens fornyede henvendelse til selskabet den 19/2 2024. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af klagerens øvrige krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren anmeldte skaden den 25/6 2017, og at klageren først den 19/2 2024 vendte tilbage til selskabet. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ikke havde anerkendt størrelsen af klagerens øvrige krav. Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er dokumentation for, at klageren og selskabet har indgået en aftale om suspension af forældelsesfristen.

# Ankenævnet for Forsikring

76.

101641

Det forhold, at taksatoren den 15/12 2017 skrev til klageren, at "vi lukker sagen midlertidig, til du selv melder jer klar til at få kigget på tingene igen", kan ikke føre til andet resultat. Ligeledes kan det ikke føre til andet resultat, at selskabet ikke informerede om forældelsesreglerne.

## Skaden anmeldt den 29/12 2023

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist en dækningsberettigende skadesårsag. Nævnet finder, at klageren ikke har antageliggjort, at skaderne kan være omfattet af forsikringsdækningen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at indhente en uvildig sagkyndig erklæring for at fastlægge skadesårsagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at skadesårsagen var "utætheder flere steder i tagkonstruktionen". Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke var voldsomt tøj eller skybrud. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke var dags- eller kraftig regn i dagene op til skadesdatoen. Nævnet har desuden lagt vægt på fotografier.

Nævnet bemærker, at selskabet har givet dækningstilsagn til udbedringen af skaderne på loftet.

Hvad angår fugtskader på indbogenstande bemærker nævnet, at klagerens husejerforsikring ikke dækker skader på indbo.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder klagerens bemærkninger om god skik - kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at nævnet alene afgør, hvem der har ret i konkrete aktuelle økonomiske konflikter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

# Ankenævnet *for* Forsikring

77.

101641

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings