899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.753:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for defekt gulvvarme i udestuen samt dække udgifter til genhusning i maj og juni 2011. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet ikke vil yde dækning for udgifterne til nogle undersøgelser og sagkyndig bistand.

Selskabet har dækket udgifterne til nogle undersøgelser på ejendommen, men har afvist at dække klagerens udgifter til trykprøvning af rørinstallationerne, rådgivning og skimmelprøver med henvisning til, at disse ikke har haft betydning for selskabets opgørelse af erstatningen. Selskabet fastholder endvidere, at klagerens rimelige og nødvendige genhusningsudgifter er erstattet. For så vidt angår den anmeldte defekte gulvvarme har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret et dækningsberettigende forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/2 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note:**

2. 81.753

A	**Beboelse**		
…	…	…	…
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.4 Gulvafløb	K3	Fri betonkant i gulvafløb mellem afløbsskål og rist, jfr. datidens byggeskik. Note: Forholdet kan medføre unødig opfugtning af terrændækket og bør eftergås, eventuelt forsegles med Epoxy/silikone eller lignende. Ved renovering bør gulvafløbet udskiftes."

Klageren anmeldte den 3/7 2010, at han havde konstateret fugt/råd/svamp i ca. 1 m2 gulv og tilstødende fodpaneler i hjørne mod badeværelset. Forholdet blev samtidig anmeldt til hans husforsikring i et andet selskab, og der blev foretaget trykprøvning og lækagesporing. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14/7 2010 og konkluderede, at der sandsynligvis var utætheder i husets kloak/vandinstallationer, og at der skulle foretages nærmere undersøgelser. Ved brev af 27/7 2010 anerkendte selskabet fugtskaden i hjørnet. Selskabet bad et VVS firma om at besigtige gulvafløbene i badeværelset og bryggerset. Denne besigtigelse fandt sted den 29/7 2010, og VVS-installatøren mente, at der var behov for yderligere undersøgelser, idet der kunne være tale om en defekt regnvandsbrønd. På klagerens foranledning foretog en ingeniør fra OBH-gruppen den 29/7 2010 undersøgelse for fugt. Han bemærkede, at flere vægge og gulve var opfugtet og tilskrev forholdet utætheder i gulvafløbet i badeværelset. Den 12/8 2010 foretog en bygningsentreprenør efter opfordring fra selskabet undersøgelser på ejendommen og konkluderede i sin rapport af 14/8 2010, at manglende sokkelpap og utætte regnvandsbrønde var den egentlige årsag til opfugtningen af gulv og skillevæg. I oktober fik klageren foretaget prøver der viste skimmelsvamp.

Ved brev af 8/12 2010 anmeldte klageren yderligere forhold vedrørende defekt fugtsikring i brusenichen, ulovlig afløbsinstallation og defekt varmeinstallation. I relation til sidstnævnte, oplyste klageren, at han havde haft en VVS-installatør til at udbedre forholdet, idet der var lovet hård frost. I et notat af 15/1 2011 fra VVS-installatøren hedder det bl.a.:

> "I forbindelse med manglende gulvvarme i udestue, konstaterede vi at der var snavs inde i fremløbsventilen og at returløbsventilen var indreguleret forkert, hvilket gjorde at der ikke var cirkulation slangen, at der endnu ikke var sket en frostsprængning var yderst heldigt, specielt da temperaturen faldt yderligere nogle dage efter reparationen.
> Vær opmærksom på bartrykket i kedlen på centralvarmeanlægget ikke falder den nærmeste tid, hvis det gør, må du kontakte os hurtigt."

3. 81.753

Selskabet anerkendte at dække den ulovlige afløbsinstallation i badeværelset.

Parterne indgik forlig om udbetaling af kontanterstatning for fugtskaden på gulve og vægge. Af klagerens mail af 7/2 2011, hvis indhold selskabet erklærede sig indforstået med, fremgår bl.a.:

> "Under henvisning til vores email korrespondance ultimo januar 2011, har jeg modvilligt besluttet, at acceptere jeres forligsmæssige forslag vedr. udbetaling af kontanterstatning på 80.000 kr.
>
> Min accept er betinget af, at kontanterstatningen udelukkende udbetales til dækning af allerede konstaterede skader og påregnelige følgeskader, som er direkte forårsaget af den kraftige opfugtning af terrændækket, på de gulve og vægge … har markeret i sit tilbud.
>
> Kontanterstatningen skal således ikke dække udgifter til forholdene omkring afløbsinstallationerne i bryggers og badeværelse, udgifter til nødvendige forundersøgelser, udgifter til reparation af defekt gulvvarme i udestuen, udgifter til genhusning og udgifter til udbedring af forhold og følgeskader der ikke er påregnelige som en direkte konsekvens af det kraftigt opfugtede terrændæk."

Med henvisning til, at der var tale om almindelig vedligeholdelse, afviste selskabet ved brev af 1/4 2011 at yde dækning for reparation af gulvvarmen.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 12/12 2011, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Tvisten mellem Dansk Boligforsikring A/S og undertegnede omhandler manglende dækningstilsagn for udgifter til nogle nødvendige forundersøgelser, manglende dækningstilsagn for udgifter til genhusning (dobbelt husleje) i perioden maj 2011 - juni 2011 og manglende dækningstilsagn for udgifter til reparation af den defekte gulvvarme i udestuen.
>
> Store indvendige dele af ejendommen viste sig, efter overtagelsen og på trods af den pæne tilstandsrapport, at være kraftigt opfugtet. I den forbindelse har der været byggesagkyndige fra både Dansk Boligforsikring A/S, GF Forsikring A/S og OBH-Gruppen A/S ude og undersøge ejendommen. Derudover har der også været håndværkere fra bla. … (lækagesporing), … (trykprøvning), … (TV-inspektion), … og … ude for at undersøge ejendommen.
>
> Som det fremgår af den vedhæftede redegørelse og de vedhæftede bilag, har det været en lang juridisk kamp, for at få Dansk Boligforsikring A/S til at udbetale bare noget af den erstatning, som undertegnede mener at være berettiget til, efter at have tegnet en udvidet ejerskifteforsikring baseret på en pæn tilstandsrapport.
>
> På baggrund af ovenstående, og efter 7 måneders juridisk slåskamp, valgte jeg den 7. februar 2011 modvilligt at acceptere en kontanterstatning til udbedring af de kraftigt opfugtede gulve og indvendige vægge i huset. Accepten skete under forudsætning af, at kontanterstatningen ikke skulle dække udgifter til f.eks. forundersøgelser, som allerede var foretaget og

betalt af egen lomme. Siden udbetalingen af kontanterstatningen den 17. februar 2011 har der været brugt over 1000 private arbejdstimer i huset!

Der henvises til vedlagte skrivelse af 12. december 2011 for yderligere redegørelse af ovenstående.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dansk Boligforsikring A/S skal betale de resterende udgifter til nødvendige forundersøgelser og analyse ifm. skimmelsanering som samlet udgør 9.799,07 kr., resterende udgifter til genhusning, som udgør 3.713,20 kr. samt udgiften til reparation af den defekte gulvvarme i udestuen, som udgør 2.450,00 kr."

I et bilag vedlagt klageskemaet, har klageren supplerende anført bl.a.:

"**Generelt om sagsforløbet**

Undertegnede foretog den første skadeanmeldelse online den 3. juli 2010, og siden da har Dansk Boligforsikring A/S konstant forsøgt at forsinke sagen, hvilket påvises af nedenstående eksempler.

Ligeledes har Dansk Boligforsikring A/S undervejs i forløbet også gentagne gange, nægtet at foretage undersøgelser for angreb af svampevækst i ejendommens vægge, fodpaneler og gulve.

Eksempel 1
Undertegnede anmeldte skaden online den 3. juli 2010, hvorefter besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring A/S, …, undersøgte ejendommen første gang den 14. juli 2010. Dansk Boligforsikring A/S svarede efterfølgende skriftligt den 27. juli 2010, 24 dage efter skadeanmeldelsen, med information om, at selskabet ville dække en lokal reparation af gulv og fodpanel jvnf. skrivelse af 27. juli 2010 (bilag…). Dette på trods af, at …, allerede under sit besøg den 14. juli 2010 havde konstateret at flere af de andre indvendige vægge i ejendommen også var kraftigt opfugtede.

Eksempel 2
Dansk Boligforsikring A/S rekvirerede deres samarbejdspartner, … fra …, for at undersøge ejendommen den 11. august 2010 og for efterfølgende at afgive tilbud på udbedring af de dækningsberettigede skader. Som det fremgår af email korrespondancen fra perioden 8. august 2010 til 16. september 2010 (bilag…) fremsendte undertegnede i perioden 13. august 2010 til 13. september 2010 adskillige skriftlige påmindelser til Dansk Boligforsikring A/S vedr. manglende tilbud fra ... Dansk Boligforsikring A/S svarede den 14. september 2010, efter et telefonopkald med endnu en påmindelse fra undertegnede, at selskabet vurderede, at der var behov for en genbesigtigelse af ejendommen (tredje gang), for at afklare omfanget af den kraftige opfugtning af ejendommen. Derefter genbesigtigede … fra Dansk Boligforsikring A/S ejendommen den 24. september 2010, 43 dage efter selskabets egen samarbejdspartner, …, allerede havde undersøgt ejendommen (anden gang), og ikke mindre end 72 dage efter, at … selv havde undersøgt ejendommen første gang og havde konstateret kraftig opfugtning af ejendommens indvendige vægge.

Eksempel 3
Undertegnede fremsendte den 8. december 2010 en komplet sagsfremstilling med alle de dækningsberettigede forhold der var opdaget på ejendommen siden overtagelsen den 29. juni 2010. Som det fremgår i email af 3. januar 2011 (bilag…) svarede Dansk Boligforsikring

A/S, at de ville gennemgå sagen den efterfølgende uge. Efterfølgende svarede Dansk Boligforsikring A/S i skrivelse af 7. januar 2011 (bilag…), 30 dage efter at undertegnede havde fremsendt den komplette sagsfremstilling med dækningsberettigede forhold på ejendommen.
…
Vedrørende dækning af udgifter til forundersøgelser

Trykprøvning
Efter opfordring fra besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring A/S, …, under besigtigelse af ejendommen den 14. juli 2010, rekvirerede undertegnede medio juli 2010 en autoriseret VVS-montør, fra …, til at foretage trykprøvning af ejendommens brugsvandsinstallation.

Den første trykprøvning viste utætheder omkring samlingerne ved overgangsrøret fra gasfyret til den resterende del af centralvarmeanlægget, hvilket havde resulteret i, der dryppede vand ned af væggen mellem bryggers og badeværelse/kontor samt på gulvet i bryggerset. Montøren skiftede på denne baggrund overgangsrøret samt tilhørende pakninger, inden han foretog den næste trykprøvning.

Som det fremgår af fakturaen fra … (faktura …) viste den næste trykprøvning ikke nogen utætheder i ejendommens brugsvandsinstallation. Den første trykprøvning viste utætheder og udgør dermed et dækningsberettiget forhold jvnf. ejerskifteforsikringsbetingelserne pkt. 3.1, hvor forholdet er dækket, hvis der er en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningsdele, hvilket må være tilfældet når der kommer vand fra en utæthed.

Selvom undersøgelsen blev foretaget udelukkende på foranledning af forsikringsselskabets egen besigtigelseskonsulent, og der samtidig blev fundet et dækningsberettiget forhold jvnf. ovenstående, ønsker Dansk Boligforsikring A/S stadig ikke at dække udgifterne til hverken trykprøvninger eller udskiftning af defekte rør og samlinger.

Fugt- og Skimmelundersøgelser

På baggrund af det første eksempel ovenfor, hvor Dansk Boligforsikring A/S ikke ville undersøge ejendommen yderligere på trods af, at flere indvendige vægge var dokumenteret kraftigt opfugtede, fandt undertegnede det den 29. juli 2010 nødvendigt, at rekvirere bygningskonstruktør … fra OBH-Gruppen A/S, til at undersøge skadesomfanget af den omfattende og kraftige opfugtning af ejendommen, som Dansk Boligforsikring A/S på daværende tidspunkt ikke ville anerkende som en dækningsberettiget skade.

Som det fremgår i email af 30. juli 2010 (bilag…) konkluderede … efter sine undersøgelser også, at størstedelen af ejendommen var kraftigt opfugtet indvendigt, med forventelig vækst af både skimmelsvamp og trænedbrydende svampe til følge. Den pågældende udtalelse fra …, medførte efterfølgende, at Dansk Boligforsikring A/S medio august 2010 rekvirerede tidligere omtalte samarbejdspartner, … fra …, selvom de tidligere havde afvist at foretage yderligere undersøgelser af ejendommen.

På trods af, at den skriftlige udtalelse fra …, tydeligt påviser at der er tale om dækningsberettigede forhold jvnf. ejerskifteforsikringsbetingelserne pkt. 3.1, idet huset er opfugtet i en grad der langt overstiger, hvad der må forventes i et hus af samme alder og stand, og på trods af at undersøgelsen viste så kraftig opfugtning, at Dansk Boligforsikring A/S efterfølgende anså det for nødvendigt at undersøge ejendommen nærmere, ønsker Dansk Boligforsikring A/S

fortsat ikke at dække udgifterne til undersøgelsen som er specificeret på fakturaen fra OBH-Gruppen A/S (faktura…).

I email af 8. september 2010 (bilag…) og med henvisning til plantegning med fugtmålinger (bilag…), beder undertegnede Dansk Boligforsikring A/S foretage yderligere undersøgelser af ejendommen, under henvisning til de tidligere omtalte undersøgelser samt udtalelser fra OBH-Gruppen A/S (bilag…) og tømrerfirmaet … (bilag…).

Dansk Boligforsikring A/S har efterfølgende fuldstændig undladt at besvare den del af min forespørgsel, der vedrører yderligere undersøgelser af ejendommen ifm. skimmelsvampe.

På baggrund af det andet eksempel ovenfor, og fordi Dansk Boligforsikring A/S medio september stadig ikke ville anerkende omfanget af de dækningsberettigede skader, rekvirerede undertegnede den 1. oktober 2010 endnu engang bygningskonstruktør … fra OBH-Gruppen A/S. … udtog 2 aftryksplader af typen V8 agar til bestemmelse af levedygtige svampesporer, som han efterfølgende fremsendte til Teknologisk Institut. Som det fremgår i sagsnotat af 6. oktober 2010 (bilag…), konkluderede … endnu engang, at både fodpaneler og indvendige vægge (skillevægge) i ejendommen stadig var kraftigt opfugtede, og at værdien af fugtmålingerne langt overstiger hvad man kan forvente i en ejendom fra 1964. Teknologisk Institut konkluderede også efterfølgende, på baggrund af analyse af ovennævnte aftryksplader, at begge prøver indeholdt massiv vækst af skimmelsvampe, hvilket fremgår i skimmelsvampeanalysen af 12. oktober 2010 (bilag…).

Ydermere blev der i én af svampeprøverne fundet massiv vækst af skimmelsvampen *Fusarium sp.* der klassificeres som en særlig biologisk aktiv svamp jvnf. teksten nederst på side 84 i SBi anvisning 204 fra 2003 (bilag…). Selvom der blev fundet massiv vækst af skimmelsvampe i 100 % af de prøver der blev taget, og selvom skimmelsvampeanalysen fra Teknologisk Institut og både side 84 i SBi anvisning 204 samt pkt. 5.4 i SBi anvisning 224 (bilag…) tydeligt påviser, at der er tale om en følgeskade fra den kraftige opfugtning af ejendommen der udgør en dækningsberettigende skade, ønsker Dansk Boligforsikring A/S stadig ikke at dække udgifterne til udtagning og analyse af skimmelsvampeprøver, som er specificeret i fakturaerne fra OBH-Gruppen A/S (faktura… og faktura…).

I forlængelse af ovenstående, henvises der desuden til den principielle kendelse AK 71.121, hvor tilsvarende målinger og analyser, påviste et lignende skimmelsvampeangreb med en udbredelse og intensitet, der i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold/skade.

Som nævnt ovenfor undlod Dansk Boligforsikring A/S fuldstændig at besvare forespørgslen vedrørende yderligere undersøgelser ifm. skimmelsvampen og har hverken tilbudt at foretage undersøgelser eller analyser af den potentielle svampevækst i ejendommen, ligesom de efterfølgende heller ikke har tilbudt eller ydet rådgivning ifm. afrensningen af skimmelsvamp.
… fra OBH-Gruppen A/S har samlet brugt 1,5 time på at rådgive omkring afrensning og forebyggelse af skimmelsvamp, hvilket fremgår på faktura fra OBH-Gruppen A/S af 18. november 2010 (faktura…).

Dansk Boligforsikring A/S undlod i AK 75.933 at besvare en henvendelse fra forsikringstageren, hvorefter denne på egen hånd fik udarbejdet en rapport om husets tilstand og fik leveret sagkyndig bistand, hvilket Ankenævnet for Forsikring fandt var dækket.

Ligeledes udviste Dansk Boligforsikring A/S også i den principielle kendelse, AK 65.301 retsfortabende passivitet, ved helt at undlade at svare på forsikringstagerens henvendelser. An-

kenævnet for Forsikring fandt også i dette tilfælde, at den sagkyndiges bistand til rådgivning om skimmelsanering og forebyggelse var dækket.

På baggrund af ovenstående, bør udgifterne til undersøgelser, analyser og rådgivning omkring skimmelsanering og forebyggelse af skimmelsvamp være dækningsberettigede, idet Dansk Boligforsikring A/S helt har undladt at svare på undertegnedes henvendelser vedrørende ovenstående.

Dansk Boligforsikring A/S har i email af 27. januar 2011 (bilag…) angivet at 15.000 kr. af de 80.000 kr. de har tilbudt i kontanterstatning, skal dække 'div. rep og afrensning' hvilket kun kan opfattes som en tilkendegivelse af, at der er behov for skimmelsanering. Tidligere i samme email angiver Dansk Boligforsikring A/S, at deres besigtigelseskonsulent, …, har vurderet, at der er mindre puds og malerreparationer for ca. 5.000 kr., hvilket medfører at de resterende 10.000 kr. nødvendigvis må være afsat til skimmelsanering.

Da forsikringsselskabet således anerkender behovet for skimmelsanering som en dækningsberettiget skade, anses undersøgelser og analyser af skimmelsvamp og trænedbrydende svampe samt rådgivning omkring afrensning af skimmel også på denne baggrund at være dækket af ejerskifteforsikringen.

Der henvises i øvrigt til appendix K3 (bilag…), hvor undertegnede udover at have henvist til relevante principielle ankenævnskendelser samt billeder af skimmelvæksten, også har redegjort for den kraftige skimmelvækst som et dækningsberettiget forhold.

Yderligere henvises der til billeder med fugtmålinger og massiv svampevækst (bilag…), hvoraf det tydeligt fremgår, at den kraftige opfugtning af ejendommens indvendige vægge langt overstiger de kritiske fugtniveauer på hhv. 15 % og 20 % jvnf. retningslinjerne i SBi anvisning 224 (bilag…).

Vedrørende dækning af udgifter til genhusning

Som det fremgår i afsnittet om det generelle sagsforløb har Dansk Boligforsikring AIS konstant forsøgt at trække sagen i langdrag, ved enten slet ikke at besvare henvendelser eller ved først at besvare henvendelser efter adskillige uger og oftest efter flere rykkere. Derfor er undertegnede uforstående overfor, at forsikringsselskabet ikke vil betale genhusning i perioden maj og juni 2011.

Dansk Boligforsikring A/S argumenterer i email af 3. maj 2011 (bilag…) for, at ejendommen er beboelig fra 1, maj 2011, fordi udskiftningen af gulvafløbene i bryggers og badeværelse blev færdiggjort ultimo marts 2011 og forsikringsselskabet henviser yderligere til vores skriftlige aftale omkring kontanterstatning.

Kontanterstatningen fra Dansk Boligforsikring A/S blev indbetalt på undertegnedes konto den 17. februar 2011 og der har efterfølgende været foretaget affugtning af ejendommen, afrensning af skimmelsvamp, fugtsikring af betondækket og indvendige vægge samt udskiftning af gulve i stue, børneværelse, soveværelse, kontor og fordelingsgang. Derudover er der pudset og malet vægge efter afrensning af skimmelsvamp.

Selvom det var muligt at bade efter afløbet blev udskiftet ultimo marts 2011, var huset stadig ubeboeligt pga. manglende gulve og sundhedsrisikoen ved skimmelsvamp, indtil denne blev afrenset. Der har været håndværkere og igangværende arbejde på ejendommen i både maj og juni 2011, og det er således ikke acceptabelt, at Dansk Boligforsikring A/S kun vil betale

genhusning til og med april 2011, da det ikke var muligt at påbegynde renoveringen af gulvene før årsagen til fugtproblemerne var blevet udbedret.

På baggrund af ovenstående, er det både uforståeligt og uacceptabelt, at Dansk Boligforsikring A/S kun tilbyder at dække genhusning i en periode på 2 ½ måned fra indbetalingsdatoen. Ydermere har Dansk Boligforsikring A/S i email korrespondance af 7-8. februar 2011 (bilag…) selv accepteret, at kontanterstatningen ikke skal dække eller have indflydelse på dækningen af udgifterne til genhusning.

Undertegnede flyttede ind i ejendommen den 1. august 2011, men alligevel er der kun anmodet om dækning af dobbelt husleje (genhusning) til og med juni 2011, hvilket må betragtes som et yderst rimeligt kompromis for Dansk Boligforsikring AIS, specielt fordi der ikke i forløbet er anmodet om dækning af udgifter til øget kørselsbehov i relation til genhusningen, på trods af, at ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 6.2 berettiger dette.

Der henvises i øvrigt til skrivelse af 1. april 2011 (bilag…) fra Dansk Boligforsikring A/S, hvor forsikringsselskabet har tilkendegivet at dække genhusning i den periode hvor ejendommen er helt eller delvis ubeboelig. Det skal bemærkes, at der ved ejendommens overtagelse ikke var planlagt nogen større renovering, og at der således kun er tale om nødvendige reparationer og udbedring af fugtskaden samt følgeskaderne.

I forlængelse heraf, henvises der til den principielle kendelse AK 72.137, hvor udgifterne til genhusning var dækket indtil ejendommen blev vurderet egnet til beboelse.
…
Vedrørende dækning til reparation af gulvvarme i udestue

Under henvisning til pkt. 16.3 i ejerskifteforsikringsbetingelserne samt skrivelse af 15. januar 2011 fra … VVS (bilag…), anses udgiften til reparation af den defekte gulvvarme i udestuen at være dækningsberettiget. Bemærk venligst at skrivelsen er fejldateret, da årstallet skulle have været 2011 og ikke 2010, hvor ejendommen endnu ikke var overtaget.

Korrespondancen mellem Dansk Boligforsikring A/S og undertegnede vedrørende den defekte varmeinstallation i udestuen, er angivet i appendix N3 (bilag…) samt i email af 20. februar 2011 (bilag…).

Dansk Boligforsikring AIS betragter ikke reparationen som et dækningsberettiget forhold, idet de i skrivelse af 1. april 2011 (bilag…) henviser til pkt. 4.6 i ejerskifteforsikringsbetingelserne og betegner reparationen af den defekte gulvvarme i udestuen som almindeligt vedligehold. Men som det fremgår af tidligere nævnte skrivelse fra … VVS, skyldtes ophobningen af det snavs der kunne konstateres i systemet, at indløbsventilen var forkert reguleret, så vandet ikke kunne cirkulere, hvorved snavs ophobede sig i systemet, og fejlen skyldtes således ikke manglende vedligehold.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring skulle komme frem til, at nødvendigheden af reparationen af den defekte gulvvarme i udestuen, skyldes sædvanlig slid og ælde, fremgår det desuden af pkt. 4.6 i ejerskifteforsikringsbetingelserne, at et forhold der skyldes sædvanlig slid og ælde er dækket, hvis der er nærliggende risiko for skade.

Udover den tydelige angivelse i ovennævnte skrivelse fra … VVS af, at der både havde været og stadig forelå nærliggende risiko for frostsprængninger pga. den defekte gulvvarme i udestuen, kan man i Dansk Meteorologisk Instituts vejrarkiver se, at temperaturen i ugerne

efter reparation af gulvvarmen den 27. november 2010 faldt markant med næsten konstant frost.

Nedenstående er et uddrag fra Dansk Meteorologisk Instituts vejrarkiver:

Uge 48	7,0 dage med frost ned til minus 15,5 grader
Uge 49	6,8 dage med frost ned til minus 15,8 grader
Uge 50	7,0 dage med frost ned til minus 16,7 grader

I en udestue med vandbåren gulvvarme, hvor tykkelsen af isoleringen mellem jorden og gulvvarmerørene hverken er kendt eller dokumenteret, må længere tids vedvarende frost jvnf. ovenstående, og temperaturer helt ned til 15-17 minus grader udgøre en nærliggende risiko for følgeskader i form af frostsprængninger.

På baggrund af ovenstående anses udgiften til reparation af den defekte gulvvarme i udestuen (faktura…) som værende dækningsberettiget. Udgiften bør være dækningsberettiget, primært fordi den manglende funktionsduelighed af varmeinstallationen i udestuen skyldtes en forkert indregulering af en ventil, og subsidiært fordi forholdet udgjorde en nærliggende risiko for følgeskader, hvis den manglende funktionsduelighed ikke var blevet udbedret. Det skal her nævnes, at undertegnede som forsikringstager ifølge Forsikringsaftalelovens § 52 havde pligt til at afværge den nærliggende risiko for skade i form af frostsprængning, hvilket anses opfyldt ved ovenstående.

Konklusion
På baggrund af ovenstående bør Dansk Boligforsikring A/S anerkende, at udgifter til forundersøgelser, genhusning samt udgifter til reparation af den defekte gulvvarme i udestuen alle er dækningsberettigede.

Forundersøgelser:

Trykprøvning	3.455.32 kr.
Undersøgelse af skadeomfang	2.125.00 kr.
Udtagning af skimmelprøver	1.062.50 kr.
Analyse af skimmelprøver	1.562.50 kr.
Rådgivning ifm. afrensning af skimmel	1.593.75 kr.
Rep. af gulvvarme i udestue	2.450,00 kr.
Resterende genhusning	3.713,20 kr.
Samlet	**15.962,27 kr.**

Dansk Boligforsikring A/S er informeret om, at de behandlede udeståender fremsendes til Ankenævnet for Forsikring.

Jeg ser frem til at høre fra jer og står naturligvis til rådighed på nedenstående kontaktinformationer, såfremt der måtte være spørgsmål eller kommentarer."

Selskabet har i brev af 13/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. juni 2010. Kopi af købsaftalen er fremlagt af klager. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 3. februar 2010 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen er fremlagt af klager. På forsikringen gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, i alt 28.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 5. juli 2010, at 1 m2 parketgulv i hjørnet mod badeværelset var ramt af råd og svamp. Forholdet blev besigtiget d. 14. juli 2010 (besigtigelsesrapport vedlægges som bilag …).

Ved besigtigelsen konstateredes kraftig opfugtning i et område uden for badeværelset. Besigtigelseskonsulenten vurderede at der kunne være tale om utætte rørledninger, og foranledigede på den baggrund en tv-inspektion af ejendommens kloaker. Klager anmeldte desuden forholdet til villaforsikringen og fik i den anledning udført en lækagesporing samt en trykprøvning af brugsvandsrør.

Trykprøvningen viste ingen utætheder, med konklusionen på lækagesporingen var, at fugtskaden kunne henføres til et utæt gulvafløb i brusenichen. Gulvafløbet er i tilstandsrapporten anmærket med karakteren K3. Ved brev af 27. juli 2010 anerkendte Dansk Boligforsikring A/S at dække de konstaterede fugtskader, men afviste at dække en udbedring af det utætte gulvafløb, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning.

Afgørelsen blev påklaget samme dag, idet klager gjorde gældende at tilstandsrapportens anmærkning ikke var korrekt. Desuden anmeldte klager yderligere fugtskader i en anden skillevæg i huset. D. 29. juli 2010 blev Vvs-installationerne besigtiget af VVS-installatør …, og på baggrund af dennes rapport (bilag …) blev der d. 12. august 2010 gennemført endnu en besigtigelse, samt foretaget et destruktivt indgreb i gulvet. Besigtigelsesrapport af 14. august 2010 vedlægges som bilag ..

På baggrund af de udførte undersøgelser, opgjorde Dansk Boligforsikring en erstatning som bl.a. indeholdt udskiftning af gulvbelægning i to rum. Efter en del korrespondance blev der opnået enighed om en kontant erstatning, da klager ønskede at udføre en del af arbejdet selv, for at holde udbedringsomkostningerne nede. Der blev indgået et forlig til fuld og endelig afgørelse af det anmeldte forhold, og klager fik udbetalt kr. 80.000. Korrespondancen i forbindelse med forliget vedlægges som bilag ...

Udover denne erstatning har selskabet dækket klagers udgifter til genhusning. Genhusningen er som udgangspunkt dækket i den periode hvor huset er gjort ubeboeligt pga. udbedringsarbejder. Dansk Boligforsikring har kulancemæssigt dækket genhusning fra august 2010 - hvor der blev foretaget destruktive indgreb i huset - og frem til april 2011.

I forbindelse med skadesagen, har klager været rådgivet af en ingeniør fra OBH-Gruppen. Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække klagers udgifter til denne bygherrerådgivning m.m., da rådgivningen ikke har været nødvendig for opgørelsen af erstatningen.

Klager anmeldte ved e-mail af 8. december 2010 yderligere 3 forhold (bilag …). Dansk Boligforsikring har dækket de to, men afvist dækning af det 3. forhold vedrørende en defekt gulvvarmeinstallation, som klager selv havde foranlediget udbedret forud for skadeanmeldelsen. Klager oplyser i sin skadeanmeldelse at han selv havde testet og serviceret varmeinstallationen d. 14. - 16. november 2010, og efterfølgende ladet en VVS-installatør udføre en reparation d. 27. november 2010.

Dansk Boligforsikring har til nærmere belysning af forholdet modtaget en beskrivelse fra VVS-installatør …, samt en kopi af faktura fra [skimmelrenser] (bilag …), som angiveligt skulle vedrøre den udførte udbedring. Dansk Boligforsikring har ikke på baggrund af det fremsendte kunnet konstatere et dæknings-berettigende forhold, og har på den baggrund afvist dækning.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.
Dansk Boligforsikring A/S bemærkninger til de påståede beløb:

Ad rådgivning:

Ejerskifteforsikringen dækker nødvendige følgeudgifter, herunder også udgifter til undersøgelser m.m., som er nødvendige for skadens erkendelse og/eller udbedring. Dansk Boligforsikring har dækket klagers udgift til lækagesporing (kr. 3.500), da denne undersøgelse har været anvendt som udgangspunkt for de nærmere undersøgelser af kloakinstallationen. Selskabet har efterfølgende selv fået udført yderligere undersøgelser ved bl.a. en kloakmester og en VVS-installatør. Desuden har selskabet afholdt udgifter til destruktive indgreb samt en undersøgelse af regnvandsinstallationen.

Klager har gjort gældende at selskabet derudover skal dække klagers udgifter til rådgivning og skimmelprøver, samt udgiften til trykprøvning af rørinstallationen. At klager har behov for teknisk rådgivning, er ikke et forhold som vedrører ejerskifteforsikringen. Den rådgivning klager har modtaget har ikke haft betydning for Dansk Boligforsikrings behandling af skaden, idet selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af selskabets egne undersøgelser.

Med hensyn til de skimmelprøver klager har fået udført, har disse ikke påvist yderligere dækningsberettigende forhold. Klager har selv udtaget to prøver i huset, og har sendt disse til analyse hos Teknologisk Institut. Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at der utvivlsomt vil kunne påvises skimmel, som følge af den konstaterede opfugtning, og der er i det indgåede forlig taget højde for afrensning af skimmel. Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er de udførte skimmelprøver helt overflødige.

Udgiften til en trykprøvning af vandrør er afholdt af hensyn til rørskadedækningen under villaforsikringen. Trykprøvningen påviste ingen skader, og har som sådan ikke haft betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Ad genhusning:

Dansk Boligforsikring har udbetalt erstatning for klagers merudgifter til genhusning i perioden august 2010 - april 2011. Klager har tidligere meddelt selskabet, at han ønskede erstatning frem til maj 2011 hvor klager flyttede ind i huset. Klager ønskede på den baggrund yderligere erstatning med kr. 1.837,80. Hvorledes klager har opgjort sit krav på kr. 3.713,20 jf. klagen for Ankenævnet, er selskabet ikke bekendt med.

Dansk Boligforsikring har lagt til grund, at udbedringen (udskiftning af gulve og iskæring af sokkelpap) vil kunne udføres af en fagmand i løbet af 3 uger til en måned. Der udbetales en godtgørelse til fuld og endelig afgørelse medio februar, og selskabet har herefter erstattet genhusningsudgifter i yderligere to måneder frem til og med april 2011. Klager har oplyst, at han selv ønskede at udføre noget af arbejdet, og har i klagen gjort gældende, at han har brugt over 1.000 arbejdstimer.

At udbedringen muligvis har taget længere tid, som følge af at det er udført som eget arbejde, vedrører ikke ejerskifteforsikringen. Selskabet har opgjort en kontanterstatning vedrørende udbedringen og har desuden afregnet hvad der må antages at modsvare rimelige og nødvendige genhusningsudgifter i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Ad defekt gulvvarme i udestuen:

Selskabet har ikke haft mulighed for at besigtige forholdet. Klager har oplyst, at der har været tale om snavs i en fremløbsventil, som har forhindret cirkulation. Klager har desuden oplyst at han forud for VVS-installatørens besøg, selv demonterede og rensede pakdåser ved varmeinstallationen. Hvorvidt gulvvarmen fungerede på overtagelsestidspunktet er det ikke muligt at afgøre.

Det fastholdes, at klager ikke på baggrund af det fremsendte har dokumenteret et dækningsberettigende forhold. Det gøres desuden gældende, at forholdet, ud fra beskrivelsen 'snavs i en ventil', ikke kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men må anses at henhøre under sædvanligt vedligeholdelsesarbejde.

3. Konklusion

Dansk Boligforsikring har udbetalt erstatning for de anmeldte forhold i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne - bl.a. i form af en kontant godtgørelse til fuld og endelig afgørelse. Klager har ikke godtgjort yderligere dækningsberettigende tab, og klagen bør af den grund afvises."

Hertil bemærker klageren i brev af 5/3 2012 til nævnet, at de undersøgelser han fik foretaget var nødvendige for at fastslå skadens omfang. Derudover fremgår bl.a.:

"***Trykprøvning***
… VVS Service foretog den 15. juli 2010 trykprøvning af både brugsvandsinstallationen og af centralvarmeinstallation, og først derefter blev taksator … fra GF-Forsikring kontaktet vedr. undersøgelse af ejendommen ifm. dækning under villaforsikringen.

Taksatoren … fra GF-Forsikring var derefter ude at besigtige ejendommen den 19. juli 2010, og baseret på resultaterne fra den allerede udførte trykprøvning anbefalede han at få udført en lækagesporing.

Ovenstående beviser, at den påstand Dansk Boligforsikring A/S fremsætter i skrivelse af 13. januar 2012 om, at trykprøvningen er bestilt i anledning af anmeldelsen til villaforsikringen samt at udgifterne til trykprøvning er afholdt af hensyn til rørskadeforsikringen under villaforsikringen endnu engang er *usand,* idet trykprøvningen blev udført før besigtigelsen fra GF-Forsikring og udelukkende efter opfordring fra … den 14. juli 2010, hvor ejendommen blev besigtiget første gang.
…
Ad genhusning

Som det fremgår af klagen til Ankenævnet for Forsikring over Dansk Boligforsikring A/S, dækker kravet på 3.713,20 kr. udgifter til dobbelt husleje i perioden maj og juni 2011, fratrukket fradrag i ejendomsværdiskatten.

I skrivelse af 13. januar 2012 vurderer Dansk Boligforsikring A/S, at en fagmand kan udskifte gulvene og iskære sokkelpap i løbet af 3-4 uger. Dansk Boligforsikring A/S har i ovenstående

vurdering ikke taget højde for den affugtnings/tørretid på 6 uger, som var nødvendig, før tømreren kunne begynde at lægge det nye gulv.

Ifølge … fra [fugtfjerningsfirma] er en affugtnings/tørretid på 4-8 uger ikke ualmindeligt i ejendomme der har været så kraftigt opfugtet som det her er tilfældet.

Yderligere vil der efter iskæring af sokkelpap og udskiftning af gulve også være behov for både reparationer af vægge og efterfølgende malerarbejde, hvilket Dansk Boligforsikring A/S heller ikke har taget højde for i deres vurdering af udbedringsperioden.

Dansk Boligforsikring A/S anfører i skrivelse af 13. januar 2012, at kontanterstatningen blev udbetalt medio februar 2011, men udskiftningen af det defekte gulvafløb på badeværelset, som Dansk Boligforsikring A/S selv har vurderet var den primære årsag til den kraftige opfugtning, blev først foretaget ultimo marts 2011.

Under henvisning til ovenstående, finder klager, at genhusning er dækningsberettiget i min. 10-12 uger fra udskiftningen af gulvafløbet på badeværelset blev foretaget ultimo marts 2011.

Ejendommen var beboelig med gulve og afrenset for skimmelvækst den 25. juli 2011, hvor klager flyttede ind, og altså ikke i april 2011 som Dansk Boligforsikring A/S anfører.
…
Ad gulvvarme i udestuen
...
Klager har efterfølgende haft telefonisk kontakt med …, og han forklarede, at snavset i fremløbsventilen var ophobet fordi returløbsventilen var indreguleret forkert. Derudover fastholdt han sit synspunkt omkring frostsprængning.

Det er således ikke snavs i ventilen, der har forhindret cirkulation, som Dansk Boligforsikring A/S anfører, men den forkerte indregulering af ventilen, der har forhindret cirkulation, hvorved der har ophobet sig snavs i fremløbsventilen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 Dækningen er betinget af:

at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, …

14. 81.753

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommens gulve og vægge.

Nævnet udtaler:

Gulvvarme

Klageren har ved at udbedre forholdet, inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige det, bragt sig i en dårlig bevismæssig situation.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en skade i henhold til forsikringens skadebegreb.

Genhusning

Selskabet har erstattet klagerens merudgifter til genhusning i perioden fra august 2010 til april 2011. Nævnet finder, at der ikke herved er taget hensyn til den tid, der er medgået til affugtning mv. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for yderligere 2 måneder i overensstemmelse med klagerens krav.

Udgifter til rådgivning og undersøgelser

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet under hensyntagen til selskabets langsomme behandling af sagen det forståeligt og rimeligt, at klageren selv fik foranstaltet

en undersøgelse af skadeomfanget. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for denne undersøgelse.

De øvrigt prøver finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale. Fjernelse af skimmelsvampeangrebet finder nævnet er indeholdt i den kontanterstatning, parterne har aftalt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale genhusning for yderligere 2 måneder samt betale udgiften til undersøgelsen af skadeomfanget på 2.125 kr.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson