Ankenævnet for Forsikring

Den 12. oktober 2016 blev i sag nr. 89302:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afslået at dække hans udgifter til advokatbistand i forbindelse med en anmeldt skade, som selskabet i første omgang afviste at dække.

Selskabet har afvist at dække advokatomkostninger med henvisning til, at advokatbistand ikke har været nødvendig, og at der ikke har været juridiske tvister i sagen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1945 og har tre senere tilbygninger. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/11 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

NB: Da der tale om sammenbyggede enheder er alle litra samlet under litra A

…

1.11 Ventilation	K1	Ventilationsforhold i tagrum opfylder ikke helt gældende regler Note: Tagrumsventilationen skal være 1/500 af husets grundflade udført som fri ventilationsareal, som skal være jævnt fordelt langs facader, gavle og tagrygning - tagrummet virker på synstidspunktet tør
1.12 Isolering	K2	Isoleringsmaterialet er flere steder gennemrodet og slutter ikke tæt til konstruktionerne Note: Isoleringen skal påregnes eftergået, således den overalt sluttet tæt til alle bygningsdele - defekt/ødelagt isoleringsmateriale kan påregnes udskiftet.

Nævnet har fået forelagt korrespondance og rapporter fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

I klagerens skadeanmeldelse af 13/10 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

> "I henhold til din tidligere email hvor ekstra arbejdet er blevet godkendt, gik jeg I weekenden i gang med at forberede nogle af de ting jeg selv skulle ordne for at holde økonomien I det.
>
> I den henseende har jeg haft en tømre til at fjerne 15 cm af loftet ud i mod den pågældende mur, hvorefter han informere mig om at han mener der er en konstruktionsfejl mellem loftet og det flade tag, da han kan se at isoleringen ligger helt op imod brædderne tagpappen er rullet på, og dette har foresaget at der er en kraftig misfarvning af træet som isoleringen ligger lige op af, og at træet evt. er blevet skadet på baggrund af at isoleringen ikke er lagt så der er ventilation mellem isoleringen og træet pappet ligger på, så når der dannes kondens på indersiden har det ingen mulighed for at fordampe.
>
> Jeg får en ekspert ud og vurdere det på mandag kl. 12.00, så hvis I har mulighed for at sende en konsulent ud for at besigtige denne skjulte fejl samme tid ville det være perfekt."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/10 2015 sammen med klageren og klagerens rådgiver.

Af klagerens rådgivers rapport af 21/10 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> Ved besigtigelsen er bagmuren på den vestvendte ydervæg i soveværelset fjernet…
> …
> Ved besigtigelse af tagkonstruktionen kan det konstateres, at konstruktionen er udført som bjælkespær med tagbrædder som underlag for tagdækningen. Tagfladen er forlænget ud over ydervæggen med lægter fastgjort i tagbrædderne. Underlaget for tagdækningen er udført i krydsfiner over murværket.
>
> Det kan konstateres, at der er anvendt en plasticfolie som dampspærre, og at der er isoleret tæt op under tagbrædderne.
>
> De blotlagte ender af bjælkespærrerne og undersiden af tagbrædder/krydsfiner fremtræder med en misfarvet overflade, som følge af skimmelangreb.
>
> Der er med indstiksmåler målt mellem 14 og 15 % fugt (ok) i tagbrædderne og krydsfineren. Den relative luftfugtighed (RF) mellem isoleringen og tagbrædderne er målt til 62,2% ved 17,9°c.
>
> Ved en destruktiv undersøgelse af tagkonstruktionen over badeværelset og bryggerset kan det ligeledes konstateres, at der er isoleret helt op under tagbrædderne eller tagkrydsfineren. Underlaget for tagdækningen er udført i tagbrædder over badeværelset, og der er anvendt krydsfiner som underlag for tagdækningen over bryggerset.

Det kan konstateres, at tagbrædderne er nedbrudt på undersøgelse stedet over badeværelset, og der ses indtørrede svampe på bagsiden af tagbrædderne.
Der er med indstiksmåler målt mellem 9 og 12% fugt (ok) på oversiden af tagbrædderne og krydsfineren. Der er målt mellem 9 og 15% (ok) i undersiden af tagbrædderne og bjælkespærrerne. Den RF under tagbrædderne og krydsfineren er målt til 46,9% ved 23,7°c.

Der er monteret ventilationshætter i den inderste del af tagkonstruktionen mod hovedhuset.

Konklusion
Konklusionen er givet ud fra de konstaterede fugtforhold og det visuelle indtryk.

Der er ved besigtigelsen ikke konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Pga. de konstaterede misfarvninger og belægninger på tagbrædder og spær må det formodes, at der under andre vejr- og temperaturforhold vil være risiko for periodisk skimmelvækst.

Det vurderes, at de indtørrede svampe, der er konstateret på bagsiden af tagbrædderne, ligeledes kan skyldes en periodisk opfugtning af tagkonstruktionen. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være tale om et ældre svampeangreb. Det kan anbefales, at en prøve på de svampeangrebne tagbrædder sendes ind til nærmere undersøgelse.

Da der er isoleret tæt op under tagbrædderne, er der ikke mulighed for ventilation af tagkonstruktionen. Ligeledes vil ventilationshætterne i tagfladen langs hovedhuset ingen effekt have.

Det vurderes, at der ved udtagning af Mycometertest eller aftrykprøver vil kunne konstateres forhold, der vil kræve en skimmelafrensning af tagbrædderne og bjælkespærrerne.

Udbedring
Det anbefales, at tagkonstruktionen over bryggerset, badeværelset og soveværelset blotlægges, og at den blotlagte konstruktion afrenses med tørdamp. Efter blotlægningen skal der tages stilling til, om der er tagbrædder, der skal udskiftes, eller om de nedbrudte brædder kan understøttes.

Såfremt der kan konstateres nedbrydende svampe, skal de angrebne områder fjernes, og det anbefales, at de tilstødende områder behandles med Borakol 20 professionel.

Det anbefales, at skimmelsaneringen udføres ved at blotlægge konstruktionen nedefra, da det vil give mulighed for at udføre en absolut tæt dampspærre ved genopbygningen. Ved reetablering skal det sikres, at der som minimum er 50 mm ventilation mellem tagbrædderne og isoleringen. Det skal ligeledes sikres, at konstruktionen ventileres optimalt."

Selskabet afviste den 11/11 2015 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.11 og 1.12. Klageren gjorde samme dag selskabet opmærksom på, at tilstandsrapportens anmærkninger ikke vedrørte den tilbygning og tagflade, hvor skaden var konstateret. Selskabet fastholdt sin afvisning og

gav klagevejledning til dets interne kvalitets- og klageafdeling. Klageren gik herefter til advokat.

Af klagerens advokats brev af 16/12 2015 fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er opført i 1945 med tilbygninger i 1958, 1963 og 1976 (litra A-D). Den beskikkede bygningssagkyndige har i forbindelse med anmærkning af skader i tilstandsrapporten behandlet litra A-D under et.
>
> Forud for indgåelse af købsaftale havde min klient modtaget tilstandsrapport, hvor det fremgår, at *'Tagrum over stue er kun besigtiget i begrænset omfang fra tagrum over køkken på grund af manglende gangbro.'*
>
> Bygning B og C er imidlertid udført med fladt tag uden adgang til tagrum, hvorfor det ikke har været muligt for den beskikkede bygningssagkyndige at besigtige tagrummet i disse bygninger. Jeg vedlægger til Deres orientering brev af 10. december 2015 fra beskikket bygningssagkyndig …, hvoraf det fremgår, at bemærkningen i tilstandsrapporten om ventilationsforhold alene vedrører bygning A og D.
> …
> Eftersom den beskikkede bygningssagkyndige ikke har kunnet besigtige bygning B og C kan anmærkningen i tilstandsrapporten om manglende ventilation i sagens natur ikke omfatte bygning C.
>
> Jeg vedlægger til Deres orientering besigtigelsesrapport af 21. oktober 2015 fra [klagerens rådgiver].
>
> Det fremgår af rapporten, at 'Da der er isoleret tæt op under tagbrædderne, er der ikke mulighed for ventilation af tagkonstruktionen. Ligeledes vil ventilationshætterne i tagfladen langs hovedhuset ingen effekt have.'
>
> Skaderne i bygning C er efter min vurdering at betragte som skjulte skader, som min klient ikke har været advaret imod.
>
> På baggrund af brev af 10. december 2015 fra beskikket bygningssagkyndig … samt rapporten fra [klagerens rådgiver], hvoraf det fremgår, at der er konstateret skimmelsvamp samt manglende ventilation, skal jeg venligst anmode Dem om at revurdere sagen."

Klagerens advokat rykkede selskabet for et svar den 11/1 2016, 21/1 2016 og 26/1 2016.

Selskabets klageafdeling anerkendte, at selskabets begrundelse for afvisning med henvisning til tilstandsrapporten var forkert, men fastholdt, at der ikke var noget grundlag for at yde forsikringsdækning. Af selskabets mail af 27/1 2016 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har set på sagen, og vil gerne bekræfte overfor dig, at jeg er enig i, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet anmærke ventilationsforholdene i den lukkede tagkonstruktion, hvorfor det ikke vil være rigtigt at henvise til tilstandsrapportens anmærkninger. Vi er som sådan enige om, at forholdet har været skjult.

For mig at se er der dog ingen skade. Det fremgår af tilstandsrapporten at bygningen er fra 1963, og som sådan er der heller ikke specifikke krav til ventilationen.

Ifølge de oplysninger jeg har, er hulrummet opmålt til minimum 210 mm. Der er isoleret med 2 x 95 mm rockwool batts, hvorfor der jo i teorien skulle være en ventilationsspalte på gennemsnitligt 20 mm. Dette er også hvad der visuelt kan konstateres (se vedhæftede foto). Det er selvfølgelig noget under de 50 mm der normalt anbefales, men nok til, at der kan etableres en luftstrøm. Der er ingen steder målt fugt i konstruktionen, og på den baggrund har jeg vanskeligt ved at se, at der et problem.

Ved vores besigtigelse, var der nedtaget en væg, således at dampspærren var brudt. Fugtmålinger er derfor en ikke repræsentative, men selv om konstruktionen var åben, blev der målt relativt lave fugtværdier (12-14 % i bjælkespær og 17,6 % i tagkrydsfiner over muren). Dette svarer også til de fugtmålinger som [klagerens rådgiver] har udført. Jeg går som sådan ud fra, at der enighed om, at der hverken er konstateret fugt eller fugtrelaterede skader i tagkonstruktionen."

Af klagerens advokats brev af 22/2 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har noteret, at Dansk Boligforsikring er enig i, at tilstandsrapporten ikke beskriver de anmeldte skader.

Oplysningen i din e-mail om, at der skulle være tilstrækkelig ventilation står i skærende kontrast til de forhold min klient og [hans rådgiver] kan konstatere.

Det fremsendte foto er således ikke dækkende for de faktiske forhold, og vi er derfor noget forundrede over, hvordan dette foto alene kan danne grundlag for en afvisning af skaden, særligt efter, at selskabets taksator ved selvsyn har besigtiget forholdene. Det er meget vigtigt at understrege, at selskabets taksator ved selve besigtigelsen, hvor min klient var til stede, kunne konstatere skimmelsvamp, og at taksator selv gav udtryk for, at det savnede mening at undersøge forholdet nærmere, eftersom der ikke var tvivl om, at der var skimmelsvamp.

Efterfølgende har [klagerens rådgiver] besigtiget ejendommen på ny, og det fremgår meget klart af deres nye rapport, som vedlægges, at der er et generelt problem med manglende ventilation.

Denne manglende ventilation har ført til opfugtning, skimmelsvamp samt nedbrud i tagkonstruktionen. Hertil kommer, at der er monteret Hygrodiode ved ovenlysvinduer, hvilket er en fejlkonstruktion, som ligeledes har medført utilsigtet fugtophobning.

Det fremgår endvidere af rapporten, at der flere steder er målt skimmelsvamp, som ligger over det normale baggrundsniveau. Skimmelsvampen har desuden et betydeligt omfang, ca. 20m2. Hertil kommer, at [rådgiveren] vurderer, at forekomsten af skimmelsvamp vil kunne give gener med indeklimaet - også selv om skimmelsvampen måtte være i et ventileret tagrum.

> Efter min opfattelse går ovenstående forhold langt ud over, hvad en køber kan forvente. At der ikke måtte være "specifikke krav" til ventilationen i 1963, er ikke det samme som at der ikke skal være ventilation - heller ikke selv om konstruktionen oprindeligt er fra 1963.
>
> Forholdet har været til stede på tidspunktet for min klients overtagelse af ejendommen, og forholdet vil forværres som tiden går.
>
> På baggrund af ovenstående er det min vurdering, at der foreligger et generelt problem med mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen, og at dette har ført til skader, og tillige medfører nærliggende risiko for skade. Jeg skal derfor bede Dansk Boligforsikring om at revurdere sagen. Jeg foreslår, at selskabets taksator hurtigst muligt besigtiger ejendommen på ny."

Af klagerens advokats mail af 23/2 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

> "I fortsættelse af nedenstående e-mail vedhæfter jeg som fil rapport fra Goritas til dokumentation for, at der er konstateret råd samt e-mail fra husforsikringens taksator (…), hvoraf det fremgår, at manglende ventilation skønnes at være årsag til skaden.
> Jeg skal bede om, at I hurtigst muligt vender tilbage med svar i sagen."

En taksator fra selskabet genbesigtigede ejendommen sammen med klageren og dennes rådgiver. Selskabet sendte derefter den 22/3 2016 en mail til klageren med følgende ordlyd:

> "Jeg har lige talt med [taksator], som oplyser, at han er enig med dig i, at I har et problem med for ringe ventilation af den lukkede tagkonstruktion.
>
> Som aftalt på stedet, kan vi tilbyde at udbetale i alt kr. 49.000 til dækning af det det anmeldte forhold. Beløbet er fastsat forligsmæssigt, og udbetales derfor til fri rådighed, og uden at der beregnes selvrisiko.
>
> Hvis du venligst vil bekræfte aftalen, skal jeg sørge for at beløbet overføres snarest muligt."

Klageren videresendte mailen til sin advokat, som i mail af 23/3 2016 til selskabet anførte:

> "Min klient har videresendt din e-mail nedenfor.
>
> Det er naturligvis positivt, at Dansk Boligforsikring efter ca. 6 måneder har accepteret den anmeldte skade i tagkonstruktionen.
>
> Min klient har haft en række udgifter til rådgivning, såvel teknisk som juridisk. Jeg vedhæfter til din orientering min klients opgørelse.
>
> Det er min vurdering, at udgifterne har været både rimelige og nødvendige.
>
> Udgiften til [rådgiveren] har afdækket den manglende ventilation. Udgiften til tømrer har været nødvendig i forbindelse med forevisning af skaden for forsikringsselskabet.

> For så vidt angår mit arbejde bemærker jeg, at I oprindeligt havde afvist skaden på et forkert grundlag, idet I henviste til tilstandsrapportens oplysninger.
>
> Herefter har jeg bistået forsikringstager med at fastholde, at skaden var forsikringsdækket, og at der var manglende ventilation, hvilket blev påpeget allerede i mit første brev af 16. december 2015.
>
> Det er min opfattelse, at udgifterne til rådgivning havde været unødvendige, såfremt skaden havde været takseret korrekt fra start af.
>
> Jeg beder dig derfor om at bekræfte, at I dækker min klients udgifter til rådgivning"

Selskabet bekræftede i mail af 23/3 2016 til klagerens advokat, at ejerskifteforsikringen dækkede klagerens udgifter til teknisk rådgivning.

Samme dag fremsendte klageren en e-mail til selskabet vedhæftet modtagne regninger for teknisk og juridisk bistand, heriblandt to advokatregninger dateret 11/12 2015 på 7.000 kr. + moms og 23/3 2016 på 12.000 kr. + moms.

Selskabet refunderede klagerens udgifter til teknisk bistand, men afviste at dække advokatomkostninger.

I klagen til nævnet af 11/4 2016 har klageren bl.a. anført:

> "Efter flere rykkere fra advokaten (som jo også har medført et tidsforbrug, som vi skal betale for!) bekræftede en ny medarbejder hos DBF, at afvisningen var forkert. Herefter afviste DBF skaden med en ny begrundelse.
>
> DBF henviste bl.a. til et foto. Det burde stå lysende klart for alle der havde set ejendommen, at dette foto på ingen måde var dækkende for de reelle forhold. Efter at vores advokat havde skrevet frem og tilbage med DBF, indvilgede DBF i at lade en ny taksator besigtige ejendommen.
>
> Efter denne besigtigelse anerkendte DBF skaden med den manglende ventilation men afviste at dække udgifterne til at fjerne skimmelsvampen. Vi står uforstående overfor at DBF ikke vil dække skimmelsvampen, men dette punkt er ikke omfattet af vores klage.
>
> Efter mødet på ejendommen skrev DBF's sagsbehandler til os og tilbød os en erstatning. Vores advokat modtog ikke kopi af denne mail, selv om det er vores advokat der har forestået korrespondancen med DBF.
>
> I tilbuddet fra DBF var intet nævnt om, at DBF dækkede udgifter til teknisk bistand og ej heller advokatbistand. Vi videresendte mailen til vores advokat, som gjorde os/DBF opmærksom på, at disse udgifter skulle selskabet også dække.

Herefter har DBF tilbudt at dække udgifter til teknisk bistand, men har afvist at dække advokatomkostninger.

Det er vores opfattelse, at det har været nødvendigt for os at lade os bistå af advokat, og at vores advokat dels har sørget for, at DBF's uberettigede afvisning blev ændret, dels har sikret os dækning for udgifter til teknisk rådgivning.
Vi har tegnet en forsikring hos DBF og finder ikke, at DBF's sagsbehandling har været god. Den har været langsommelig og forkert. Havde det ikke været for vores advokats arbejde, havde vi ikke fået dækning i dag. Vi finder det helt urimeligt, at DBF behandler sagen på denne måde, og så står vi tilbage med en udgift til advokatbistand.

DBF har henvist til kendelser, som vi ikke finder er dækkende for vores sag. Vi henviser i øvrigt til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Selskabet har i brev af 28/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Ejerskifteforsikringen indeholder ikke dækning for advokatudgifter/retshjælp. Dækning af advokatudgifter forudsætter derfor et særligt ansvarsgrundlag.

Det er selskabets opfattelse, at klager er blevet tilstrækkeligt vejledt om sine klagemuligheder, og at klagen kunne have været fremsendt til selskabets klageansvarlige, uden at klager havde haft behov for at benytte en advokat.

Der har heller ikke i sagen været tale om juridiske tvister, som kan siges at have nødvendiggjort advokatbistand. At sagen fik et lidt længere forløb, skyldtes alene, at det ikke umiddelbart var muligt at konstatere fugt/nærliggende risiko for skade.

Det anerkendes, at klager har måttet afholde udgifter til teknisk bistand for at kunne sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold, men disse undersøgelser har ikke krævet advokatbistand.

Efter at det ved destruktive indgreb blev muligt at konstatere et dækningsberettigende forhold, har selskabet i forbindelse med en genbesigtigelse anerkendt dækning. Klagers advokat deltog ikke ved besigtigelsen, og der er intet grundlag for at antage, at advokatbistanden har været nødvendig, for at klager kunne opnå erstatning, eller at advokatens medvirken har haft betydning for erstatningens størrelse.

3. Konklusion

Klagers udgifter til advokatbistand har ikke været nødvendige for at klager kunne opnå erstatning, og selskabet har heller ikke udvist en sådan adfærd i sagen, at der er grundlag for at udbetale erstatning udover, hvad der er hjemlet i forsikringsbetingelserne."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt nedsat ventilation i taget på en tilbygning med fladt tag. Selskabet afviste at yde forsikringsdækning først med henvisning til tilstandsrapportens anmærk-

ninger og dernæst med henvisning til, at der på et foto kunne ses en ventilationsspalte i taget, og at der ikke var konstateret skader eller nærliggende risiko for skader. Selskabet har senere anerkendt at yde dækning for den manglende ventilation og har indgået en aftale med klageren om erstatningens størrelse. Selskabet har dækket klagerens udgifter til udarbejdelse af byggetekniske rapporter, men har afvist at dække hans advokatomkostninger.

Klagerens udgift til advokat udgør 23.750 kr. inkl. moms, og klageren har fremsendt kopi af advokatregningerne til selskabet i en e-mail den 23/3 2016.

Klageren har anført, at advokatbistand har været nødvendig, fordi advokaten har sørget for, at selskabet ændrede dets afgørelse, samt at selskabet dækkede klagerens udgifter til teknisk bistand.

Selskabet har anført, at der ikke har været juridiske tvister i sagen, og at klagen til selskabets klageafdeling og de byggetekniske undersøgelser ikke har nødvendiggjort advokatbistand.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at advokaten har ydet klageren en juridisk bistand, der har været nødvendig for, at selskabet ændrede holdning i sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ved den første afvisning af dækning ikke forholdt sig til klagerens oplysning om, at tilbygningen var med fladt tag og uden tagrum. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabet ved den anden afvisning af dækning ikke foretog eller opfordrede klageren til at foretage yderligere destruktive undersøgelser, men afviste dækning med henvisning til, at der var tilstrækkelig ventilation i taget og ingen tegn på skader eller nærliggende risiko for skader til trods for oplysningerne i rapporten af 21/10 2015 fra klagerens rådgiver. Af rapporten fremgik, at isolering var ført helt op under tagbrædder/krydsfiner over hver af tilbygningens tre rum, at der

var misfarvninger og belægninger på tagbrædder og spær som følge af skimmelangreb, og at der var nedbrudte træbrædder over badeværelset. Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabets sagsbehandler to gange afviste skaden med en begrundelse, der var åbenbart forkert. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ved anerkendelse af skaden ikke af egen drift forhøjede erstatningen med klagerens udgift til tekniske undersøgelser.

Nævnet finder, at advokatens bistand til indhentelse af erklæringen af 10/12 2015 fra den bygningssagkyndige samt en ny rapport af 22/2 2016 fra klagerens rådgiver har været medvirkende til, at selskabet ydede forsikringsdækning. Det var endvidere advokaten, der måtte rejse krav over for selskabet om dækning af klagerens udgifter til teknisk bistand samt advokatbistand.

Nævnet finder, at salærkravet er rimeligt i forhold til advokatens arbejde med sagen, og at selskabet skal betale det fulde beløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale 23.750 kr. til klageren. Beløbet skal i medfør af forsikringsaftalelovens § 24 forrentes fra 14 dage efter selskabets modtagelse af advokatregningerne den 23/3 2016.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand