Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89454:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over selskabets afgørelser angående fugt i vægge, tagrende, loft i gang, revner i gulv og vægge samt genhusning.

Klageren har tidligere klaget til nævnet over selskabets afgørelser vedrørende en række skader ved den forsikrede ejendom. Ved kendelse nr. 87.835 af 21/10 2015 fik klageren delvist medhold, og nævnet henviser til denne kendelse.

Der er efterfølgende opstået uenighed om erstatningsopgørelsen for visse af forholdene, og klageren har fremlagt yderligere sagkyndige erklæringer. Nævnet har på den baggrund genoptaget behandlingen af sagen på klagerens begæring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 4/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/2 2014.

Tvisten ses at angå følgende punkter, der behandles separat:

1+2. Fugt i vægge og følgeudgifter
3. Tagrende
4. Loft i gang
5. Revner i gulv og vægge

6. Genhusning

1+2. Fugt i vægge og følgeudgifter

Klagepunktet er blevet genoptaget af nævnet, da klageren har fremlagt yderligere sagkyndige erklæringer, og der er tvist om omfanget af skaden, den korrekte udbedringsmetode og opgørelsen af erstatningen.

Af fugtrapport af 21/10 2014, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

> **"Omfang/Årsag**
> Forsikringstager har efter overtagelse af hus registreret løst tapet og salpeter udslag på skillevægge i 3 værelser og stue. Ved besigtigelse af huset var der fjernet lidt tapet på de berørte vægge i de 4 rum. Undersøgelse af væg og gulvopbygning viste følgende. Gulv fra oven: slidlag, løste leca, klaplag udlagt på sand. Skillevægge fra neden: sand, klaplag, gasbeton, sokkelpap mellem første og anden gasbeton skift (gulvhøjde).
>
> **Tiltag**
> På baggrund af de målte værdier og observationer, er det tale om naturlig opstigende grundfugt i alle skillevægge, da sokkelpap i skillevægge er overpudset, ved ydrer væg i værelse er der ligeledes lavet en lille overpudsning af sokkelpap, i dette område er det ligeledes naturlig opstigende fugt på grund af overpudsning af sokkelpap til fundament (sokkel).
>
> På baggrund af ovenstående anbefaler vi fjernelse af pudslag på skillevægge, så sokkelpappen er blotlagt ved alle skillevægge, det kan evt. gøres ved at fræse en fuge på ca. 50 mm så sokkelpappen er blotlag på begge sider af skillevæge.
>
> **Generelt**
> **Vægge**
> Måling af skillevægge viste værdier fra 80 til 115 målt med Gannmåler, det er fra gulv og ca. 25-30 cm op, der er stortset fugt punkter på alle skillevægge i huset. Måling af ydrer væg i værelse T.V. for soveværelse, måling viste værdier optil 115 målt med Gannmåler, det er ligeledes fra gulv og ca. 25-30 cm op.
>
> **Gulv**
> Måling af slidlag under tæpper viste værdier optil 70 målt med Gannmåler. Der er ikke synlig tegn på tidligere fugt problemer under de løse tæpper."

Af byggeteknisk notat af 1/12 2014, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med besigtigelsen blev der udover visuelt byggeteknisk gennemgang udført kapacitive fugtmålinger, måling af træfugt samt destruktive undersøgelser.
>
> **Konklusion**
>
> Skade 1: Fugtskader:
> Forsikringen har afgjort at udbedring af fugtskader i skillevæggene og ydervægge samt afhjælpning af skadeårsagen er dækningsberettiget.

Undertegnende har fundet fugt igennem hele huset, med særlig høje værdier i værelserne mod sydvest. Der blev målt op til 142 diggits, målinger over 130 diggits påviser frit vand i konstruktionen.

Det er undertegnendes vurdering, at udbedringsforslaget fra … ikke vil afhjælpe skaderne tilstrækkelig. I de mest skadede områder indeholder den eksisterende puds store mængder salt, som meget sandsynlig vil medføre nye skader efter reetableringen af maling på væggene.

Puds bør fjernes helt i ca. 0,5 m fra gulv og reetableres med saneringspuds.

Desuden er det usandsynligt at den overpudsede vandrette fugtspærre alene er årsagen til de omtalte skader. Grundfugt som alene stiger op i pudsen forårsager ikke så store saltskader og medfører ikke så store mængder fugt. Fugtmålinger viser, at der er mere fugt i teglvæggene end i pudsen. Dette tyder på, at der er svigt i den vandrette fugtspærre. Desuden registreres der lokalt for højt fugt også i andre vægge, både yder og indervægge.

Rillefræsning af puds kan være et nyttigt skridt i nogle vægge, men er ikke tilstrækkelig i de mest fugtige. Derudover kan det selvfølgelig ikke gøre nogen forskel, om væggene er bag skabe.

Inden reetablering af væggene bør skadeårsagen være afklaret 100 % alternativ anbefales at udskifte fugtspærren helt i de skadede skillevægge (sidstnævnte vurderes til den billigere løsning, da skillevæggene kun er halvstensvægge og pudsen alligevel fjernes).
…
Priser bør indhentes jf. følgende saneringskoncept:

- Fodlister fjernes (kan ikke genanvendes, der er skimmel på bagsiden).
- Puds i ca. 0,5m højde fjernes.
- Der etableres en ny fugtspærre (murpap/folie)
- Væggen affugtes til AV værdi 0,75
- Fodlister fjernes Puds reetableres (FX saneringspuds fra WEBER)
- Nye fodlister sættes op.
- Reetablering af tapet og maling (var ikke planlagt ifm. flytning).

…
Desuden anbefales at taksere alle skader på baggrund af et tilbud fra et firma, som efterfølgende også afhjælper omtalte skader. De takserede priser virker meget teoretiske."

Af mail af 12/1 2015 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu set på sagen og mener, at der skal foretages en fornyet mere omfattende fugtmåling af dine vægge og gulv. Jeg foreslår derfor at rådg. Ingeniør … udfører en sådan måling og registrering af dit hus. Han er specialist i murværk, se hans hjemmeside …

Jeg foreslår derfor et fælles møde onsdag d. 21. januar 2015 kl. 11. Lad mig snarest få din bekræftelse herpå."

Af mail af 13/1 2015 fra klageren til selskabets taksator fremgår bl.a.:

> "Ikke bare kan jeg ikke vekk fra arbejdet på dette tidspunkt, men utover det så har forsikringen jo allerede hatt hele to anledninger til å undersøke fukten, både intern og ekstern. Og siden både … og særlig … med sin meget grundige analyse har etablert at det er fukt i hele huset, virker ennå en gjentagelse av samme sak som unødvendig forhaling. I hvert fall for den beskrevne delløsning er fuktnivået allerede dokumentert i uvanlig bredt omfang.
>
> Hvis forsikringen imidlertid redegjør for at den allerede har akseptert mitt forslag på en delløsning men ønsker noen særlige undersøkelser, som kun denne ekspert kan levere, for å avgjøre, om man heller burde satse på en helhetsløsning med folie eller lignende under hele huset, så kunne dette anses for en reell ny vinkel. Det måtte være en helt annen type undersøkelse som også undersøker undergrunnen, de gjenværende rørledninger og andre mulige fuktkilder. Hvis det kun tjener til å avgrense hvilke vegger og eller gulve får ny fuktsperre, har jeg jo tilbudt å kalle tilbake …, som allerede har kjennskap til huset, når pudsen er fjernet. Du kunne jo givetvis være med til en sånn undersøkning."

Det fremgår af den senere korrespondance, at selskabet afviste at benytte klagerens byggetekniker til en yderligere undersøgelse med henvisning til, at han som klagerens rådgiver ikke kunne regnes som objektiv eller upartisk.

I brev af 3/6 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Forsikringstager har ikke ønsket at tage imod vores efterfølgende tilbud om mere grundige fugtmålinger i hele huset til afklaring af fugtintensitetet i de enkelte værelser samt årsagen til fugten. Forsikringstager ønsker heller ikke, at vi genbesigtiger, og et enkelt billede af et hjørne af køkkenet siger ikke noget om årsagen til misfarvningen, og om der et udbedringsbehov.
> …
> På det foreliggende grundlag er vores dækningstilsagn for udbedring af fugt i vægge således:
>
> 1. I soveværelse og værelse i sydvestlige hjørne (markeret på plantegning) dækkes fjernelse af fodlister og skabe. Puds fjernes i 0,5 m højde. Der indsættes ny fugtspærre. De berørte dele af væggene repareres med nyt savsmuldstapet (Rutex) og maling. (I disse rum var der allerede anerkendt reparation og maling af løst tapet grundet fugt). Skabe sættes op igen, og der opsættes nye fodlister. Afhængig af fugtmålinger kan denne udbedring også udvides til værelse nærmest stuen.
>
> 2. I de øvrige rum – bortset fra køkken, badeværelser og bag skabe – fjernes fodlister, og der skæres en rille bag fodpanel for at standse fugtvandringen i pudsen. Nødvendig reparation af væggene foretages, og der sættes nye fodlister op.
>
> Vores bygningskonsulent har ikke indhentet tilbud på, hvad arbejderne med indsættelse af ny fugtspærre samt vægpuds i 0,5 m højde i væggene vil forhøje den allerede opgjorte erstatning på 54.763,50 kr. med. Vi vil være indstillet på at indhente nyt tilbud på de samlede arbejder, når Ankenævnets kendelse forligger."

Af nævnets kendelse af 21/10 2015 i sag nr. 87.834 fremgår bl.a. følgende:

> "1. Fugt i vægge
> …
> Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer en sådan opfugtning af vægge i alle rum, at det må lægges til grund, at en nødvendig udbedring indebærer etablering af ny fugtspærre i alle vægge. Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk rapport af 1/12 2014, at de særligt høje fugtværdier er fundet i værelserne mod sydvest.
>
> Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke bevist, at selskabets tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for yderligere udbedringsarbejder end allerede tilbudt.
>
> Nævnet har bemærket, at selskabet har tilbudt klageren, at der foretages en nærmere undersøgelse af fugtniveauet i de enkelte vægge med henblik på at fastslå, om det er nødvendigt med yderligere udbedringstiltag end anerkendt af selskabet. Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sin sagsbehandling af den anmeldte skade, såfremt en sådan nærmere fugtundersøgelse måtte blive foretaget, og der herved påvises særligt høje fugtværdier andre steder end i værelserne mod sydvest."

Klageren har indhentet et entreprisetilbud af 25/1 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Etablering af fugtbrydende riller i værelse mod nordvest, stue, gang og bryggers i alt 75 lbm**
> Arbejdsløn for etablering af riller og nye sokkelfliser i bryggers udgør kr. 25.000
> Materiale til udførsel af ovennævnte udgør kr. 2.500,-
> De- og genmontering af radiatorer kr. 4.900,-
> Nye sokkelfliser i bryggeres kr. 4.400,-
> De- og genmontering af skabe kr. 3.800,-
> Dertil kommer udgifter til VVS i bryggers
> …
> Ifølge aftale fremsendes hermed diverse enhedspriser. Alle priser er uden moms. Udbedring af vægge, kr. 695,- pr. lbm, indeholdende:
> - Nedhugning af gl puds, 50 cm fra gulv
> - Nedtagning af fodlister
> - Nyt puds, med Weber saneringspuds
> - Montering af fodlister"

I mail af 27/1 2016 fra et entreprenørfirma til klageren hedder det:

> "Prisen for skæring af de 52 m udvendige 1½ stens facader er ca. Kr. 104.000,00.
> Prisen for de 37 m indvendige ½ stens vægge er ca. Kr. 37.000,00.
> Hertil kommer flytning af grej og personale omkostninger i perioden. Ca. Kr. 40.000,00.
>
> I alt. Excl moms. Kr. 181.000,00.
>
> I alt dette tages der forbehold for om opgaven er forstået rigtigt idet den ikke er beset, samt at konstruktionerne tillader arbejdet udført som antaget."

Klageren har fremlagt et tilbud af 5/2 2016 på nye fodlister, inkl. de- og genmontering, til en pris på 15.971,80 kr. inklusiv moms.

Af tilbud af 30/3 2016 fra et vvs- og teknikfirma til klageren fremgår bl.a.:

> "Demontering af radiator og køkkenvask i køkken samt mont. igen ekskl. moms. kr. 2.700,00
> Demont. og montering af vask og tilhørende vand i bryggers ekskl. moms kr. 3.200,00
> Demont. og montering af rør i bryggers overslagspris ekskl. moms. kr. 9.800,00"

Af tilbud af 28/4 2016 fra en malerforretning til klageren fremgår bl.a.:

> **"Vedr: Fugtskade på vægge.**
> Afrensning af tapet-klargøring-opsætning af nyt og malet 2 gange. Tapet udskiftes fra hjørne til hjørne hvor der er fugt. Udregning er lavet ihenhold gemmengang af huset.
> …
> **Nettobeløb 54.000,00 [eksklusiv moms]"**

Selskabet har indhentet egne tilbud og har i mail af 21/3 2016 til klageren bl.a. anført:

> "Til jeres orientering kan vi oplyse, at vi har modtaget de nødvendige supplerende tilbud fra håndværkerne. De følger vedhæftet.
>
> På baggrund af disse tilbud skal vi meddele, at den samlede omkostning til den forsikringsdækkede fugtskade nederst på vægge herefter udgør kr. 96.493,75 incl. moms.
>
> Som det også fremgår af tilbuddene, har vi medtaget omkostningerne til nødvendig rilleskæring i skillevægge i de værelser/rum, som er omhandlet af vores dækningstilsagn, herunder følgearbejder."

Selskabet har fremlagt et tilbud af 15/3 2016 fra et murer- og entreprisefirma til selskabet på at skære riller i vægge i gang, bryggers og stue til en samlet pris på 51.612,50 kr. Tilbuddet omfatter tømrerarbejde med de- og genmontering af fodlister (genbruges) og malerarbejde med reparation af vægge med rutex samt reparation af fodlister.

Selskabet har fremlagt et yderligere tilbud af 15/3 2016 fra murer- og entreprisefirmaet på at indrille murpap i vægge i værelser til en samlet pris på 44.881,25 kr. Tilbuddet omfatter de- og genmontering af puds samt de- og genmontering af 3 radiatorer.

I mail af 13/6 2016 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> **"Ad B – Fugtspærre**
> Det er korrekt, at der er givet tilbud på indrilning og reparation af puds i tre værelser – dem med grøn på plantegningen, hvor der burde være givet tilbud på samme arbejder i de tre værelser mod sydvest – dem med rødt på plantegning.
>
> Den fejl kan naturligvis ikke tages til indtægt for, at værelset mod vest også er omfattet af vores dækningstilsagn. For god ordens skyld skal det bemærkes, at der kun skal repareres puds på den ene side af skillevæggene, og at døråbninger i princippet skal holdes ude af opstillingen.
> …
> På ydervægge er der ikke behov for retablering af puds, idet der blot skæres en rille, hvori murpap placeres. Omkostning hertil er derfor ikke indeholdt i tilbuddet.
>
> Når det gælder skillevægge, er der kun behov for pudsreparation på den ene side, da der rilles ind fra den ene side i lighed med arbejdet i ydervægge, hvorfor der alene er behov for reparation af puds på den modstående side.
>
> Det giver ved udbedring i de tre værelser mod syd henholdsvis 12,65 meter i ydervægge (i tilbuddet er der medtaget 16 lbm) og 18,61 lbm i skillevægge incl. to døre (i tilbuddet er medtaget 16 lbm). Der er således et overskud på 3,35 lbm i ydervægge og et underskud på 2,61 lbm i skillevægge inden fradrag for to døre.
>
> Sammenfattende skal vi derfor fastholde, at tilbuddet … indeholder de arbejder, som er nødvendige til udbedring af det anerkendte omfang. Vi kan således ikke acceptere det af dig indhentede tilbud eller opgjorte meter."

Klageren har indhentet en fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 19/4 2016 fra DMR, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Baggrund**
> Huset … blev købt af de nuværende ejere i slutningen af 2014. Det er blevet undersøgt for fugtskader to gange før, hvorefter selskabet for ejerskifteforsikringen har anerkendt at foretage omfattende fugtsikring i værelserne mod sydvest. Forsikringsselskabet mente dog, at fugtproblemet var mindre i resten af huset og ønskede konkrete fugtværdier i denne del af huset, inden forsikringsselskabet ville genoverveje fremgangsmåden der. Til dette formål har husejeren … rekvireret DMR Skimmel.
>
> Nærværende notat omhandler vore undersøgelser på adressen. Undersøgelsen er gennemført den 29. marts 2016.
>
> Forinden DMR's undersøgelse, har der været foretaget to andre fugtundersøgelser. … har undersøgt forholdene den 21.10.2014, og … har undersøgt forholdene den 01.12.2014. DMR har forinden besigtigelsen modtaget kopi af begge rapporter.
> …
> **Feltobservationer**
> Der er tale om et parcelhus der, ifølge det oplyste, er opført i 1977. Ejendommen er opført med teglstensydervægge og gasbeton bagvægge på støbte fundamenter og støbt terrændæk. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 30° sadeltag, tækket med betontagsten.

Der er ved besigtigelsen jf. aftale foretaget systematisk fugtregistrering med kapacitive og resistive fugtmålere - se højeste måleresultater på bilag 2. Som det fremgår af bilagene, er der ved besigtigelsen konstateret divergerende fugtindhold i tunge vægge inden for kort afstand (ned til 20 cm).

Undersøgelsen blev foretaget uden destruktive indgreb i vægge, som var dækket af fliser eller stod uberørt. Derfor blev bryggers, badeværelserne og værelset mod nordvest ikke undersøgt. I alle resterende rum blev der målt stærkt forhøjede fugtværdier i vægge og/eller fodlister, som lå i de højeste kategorier 'meget fugtig eller våd'.

Ved gavlvæggen mod stuen blev pudslaget fjernet i et mindre område. Målingen af murværket direkte over murpappen viste et fugtniveau på 136 Gann digits, mens fugtniveauet på ydersiden af pudset var 116 (jf. foto 15-16).

Påfaldende var derudover udsvingene i fugtværdierne og forskellene i murpappens placering, som kunne ligge omkring gulvhøjde eller også et stykke over gulvhøjde.

I køkken var det ikke muligt at tilgå ydermuren, men der blev udført fugtmåling i træbeklædning, jf. foto 21, som viser 23% træfugt (fugtigt).

Relationen mellem fugt i fodlister og vægge fremgår fra foto 28-30. Her blev det målt 14,2% træfugt og 100 Gann digits i væggen på samme sted.

Den adskillende og bærende midtervæg i huset er mest opfugtet mod øst, med aftagende fugt mod vest - se bl.a. foto 24, med 24% træfugt i fodliste mod øst, og foto 30, med 14% træfugt mod vest.

Som det fremgår af snittegning i figur 1, er der i konstruktionen tiltænkt fugtsikring med pap i murværk og kapilarbrydende lag i gulvkonstruktionen. Fugtsikring i gulvkonstruktionen er ikke nærmere undersøgt.

Konklusion
Undersøgningen viste stærkt forhøjede fugtværdier i den undersøgte del af huset. Fugtproblemet kan ikke indsnævres til husets sydvestlige hjørne. I nogle sammenhænge tiltager fugten mod øst, selv om der er lokale variationer. Der er derfor ikke grundlag for konkludere, at udførelse af fugtsikringstiltag skal begrænses til kun enkelte værelser."

I tillægsnotat af 12/8 2016 fra DMR Skimmel hedder det bl.a.:

"Baggrund
…
Den 2. august 2016 henvendte [klageren] sig igen til DMR Skimmel, med ønsket om præcisering af vores vurdering og konklusion i rapporten, idet forsikringsselskabet har udtrykt tvivl om konklusionen.

Præcisering af konklusion
Undersøgelsen den 29. marts 2016 tog udgangspunkt i, at selskabet havde anerkendt at udføre ny fugtspærre og saneringspuds i værelserne mod sydvest, men mente at resten af huset var mindre fugtskadet og derfor kun behøvede mere begrænsede tiltag.

På baggrund af vores systematiske gennemgang af ejendommen kan vi fastslå, at fugtforholdene er ens i hele huset og at skadesårsagen er den samme.

De allerede anerkendte saneringstiltag for værelserne mod sydvest, skal derfor også gennemføres i hele ejendommen."

Klageren har i brev til nævnet, modtaget den 26/5 2016, bl.a. anført:

"**1. Fukt i veggene**

a. Allerede anerkjente forhold

…

Da forsikringen endelig i mars 2016, altså hele 16 måneder etter sin anerkjennelse, fremla et håndverkertilbud om ny fuktsperre og puss i utvalgte rom, var det til tross for den lange forberedelsestid full av feil. I stedet for de opprinnelig nevnte 3 værelser mot sydvest omfattet det to derfra, samt værelset mot nordvest. Større finansiell betydning hadde det, at tilbudet beregnet langt flere løpemeter for fuktsperren enn for pussen. Det er imidlertid innlysende, at det er flere løpemeter med puss enn med fuktsperre, siden innerveggene alle har to sider med puss, men kun behøver én ny fuktsperre. Dess mer uforståelig ble det så, at tilbudet refererte til 30 m fuktsperre og kun 16 m puss. De reelle tall er altså 32,54 m fuktsperre og 47,53 m puss for de tre værelser i sydvest.

Minst like så utpreget var avvikelsene i det konkrete håndverkertilbud for de resterende veggene. Her hadde Gjensidige anerkjent i oktober 2014 og bekreftet under ankenævnssaken, at selskapet ville bekoste en rillning i gulvhøyde av alle veggene i huset bortsett fra i kjøkken, badeværelsene og bak skap i værelsene. Selskapet fremla dog kun et håndverkertilbud for selve innskjæringen. For å kunne gjennomføre den, er det imidlertid også nødvendig å fjerne radiatorer og ledninger i mange rom, samt sokkelfliser, rørledninger og skap i bryggerset. Til tross for gjentatte oppfordringer fremla forsikringen aldri et oppdatert tilbud som inkluderte disse uunngåelige sideutgifter. Tvert imot presenterte selskapet til sist et nytt tilbud fra … datert 15.3.2016, som ikke kun ignorerer disse sideutgifter, men også ekskluder alle fire værelsene fra rillning, selv om selskapet hittil kun har anerkjent å innsette ny fuktsperre i tre, så at ett værelse på engang faller helt vekk.

b. Ny omfattende og presis dokumentasjon av fuktforholdene

Mens jeg derfor har vedheftet prissatte tilbud som nøye følger de allerede eksisterende avgjørelser og anerkjennelser, har dette i praksis blitt overhalet av utviklingen. Siden Gjensidige ikke engang ville gjennomføre de oppgaver, som forsikringen hadde anerkjent eller var blitt pålagt, var det blitt uunngåelig å inndra eksterne eksperter. For å imøtekomme Gjensidiges ønsker henvendte jeg meg ikke til … rådgivning men til et nytt firma, det renommerte Dansk Miljørådgivning A/S (DMR). I sin undersøkelse påviste DMR med stor grundighet, at fuktskadene er spredt jevnt over hele huset. Ingeniørene leverte presise målinger for alle rommene, hvor dette kunne gjennomføres uten større destruktive inngrep.

Disse undersøkelser satte ikke bare konkrete tall på de meget høye fuktverdier, som allerede de to tidligere rapporter hadde beskrevet i mer generelle vendinger. DMR dupliserte også den tidligere årsaksanalyse fra det sydvestlige værelse ved å fjerne pussen fra en vegg langs østgavlen og dokumentere, at det også her var langt høyere fukt i murverket enn i pussen (136 Gann digits vs. 116). Dette beviste, at fuktoppstigningen gjennom murverket er et generelt fenomen i huset og ikke begrenset til utvalgte værelser. Siden disse høye verdier ble funnet direkte over synlig murpapp var det også dokumentert over enhver tvil, at murpappen er defekt.

Undersøkelsen kunne også etablere forholdet mellom oppfuktning i treverket (fotlister og paneler) og veggene ved å sammenligne fuktnivået på en nettopp fjernet fotliste med fuktnivået på nøyaktig det sted på veggen, hvor de to hadde rørt hverandre. En trefukt på 14,2 % svarte derved til en veggfukt på 100 Gann digits, som gir mulighet for å beregne fuktnivået i andre tredekkede vegger uten ødeleggende inngrep. Dette resultat beviste også det åpenlyse, nemlig, at de meget synlige fuktskader i kjøkkenet imot forsikringens påstand er høyst aktuelle og på ingen måte kun gamle.

Undersøkelsen beviste mange andre viktige forhold. Fukten tiltar i flere henseender fra vest mot øst. Fuktnivået kan variere på relativt kort avstand, som igjen bekrefter den sentrale rolle av defekt murpapp. Murpappen et derutover også innsatt på forskjellige nivåer, så at den noen steder sitter helt feilplassert et godt stykke over gulvhøyde. Treverket oppviser sterkt skimmelbefall. Og selv om undersøkelsen fokuserte på veggene, kunne den også konstatere, at også gulvene er oppfuktet i nærheten av veggene.

Den samlede vurdering var entydig. Fuktverdiene i de sydvestlige værelser er fortsatt på samme høye nivå som var blitt dokumentert i de forutgående undersøkelser. Men fuktskadene er minst like så store i resten av huset. Det fins ikke noe grunnlag for å begrense innsetning av ny fuktsperre og erstatning av puss til utvalgte værelser.

Ut fra disse utvetydige resultater har jeg så vedlagt utgiftene til en samlet fuktsanering i veggene, som utvider de allerede anerkjente tiltak for værelsene mot sydvest til alle rommene unntatt badeværelsene. Dette unntak er helt uten præjudice og opprettholdes kun, hvis Gjensidige frivillig eller basert på en ankenævnskendelse fullfører den nettopp beskrevne reparasjon av alle andre veggene. Det kan nemlig ikke være mye tvil over at en fjerning av flisene ville vise, at fukten er like så høy i veggene derunder. Den etterfølgende reparasjon ville dog medføre en komplett renovering av badeværelsene og tilføye så høye ekstrautgifter, at jeg for øyeblikket vil gi forsikringen sjansen til å akseptere de uunngåelige reparasjoner i resten av huset for å unngå denne ekstrabelastning.

2. Andre sideutgifter ved sanering av veggene samt utgifter til gjenetablering av veggene

a. Rutex og maling
Som en del av fuktsaneringen av veggene har forsikringen også anerkjent sin forpliktelse til å gjenetablere veggene efterfølgende. Til dette formål har den i oktober 2014 innlevert et tilbud om å reparere alle vedrørte veggene med rutex. Til tross for gjentatte oppfordringer er dette tilbud aldri blitt oppdatert i takt med de efterfølgende utviklinger. Det gjenspeiler veggenes forhold den 16.10.2014, altså helt i begynnelsen av prosessen. I sammenheng med de efterfølgende sakkyndige undersøkelser, som medførte en vesentlig utvidelse av dekningstilsagnet, ble tapet fjernet på flere steder. Derutover anerkjente forsikringen senere selv, at pussen (og derved tapetet) måtte fjernes i alle veggene av tre værelser. Alt dette har kraftig utvidet omfanget på de vedrørte veggene. Forsikringens tilbud er altså selv på sine egne premisser foreldet.

Tilbudet er dog også innholdsmessig utilstrekkelig. Det vil nemlig kun lappe tapetene på deler av vegger, og derefter ikke engang male dem. Resultatet ville altså være å ha lappede tapeter med forskjellige farger over store deler av huset. Dette kan ikke betraktes som en reparasjon.

Jeg hadde opprinnelig tilbudt forsikringen å få erstattet tapetet med diffusjonsåpen maling i hele huset, som ville ha vært bedre for fuktkontrollen, og til syvende og sist også billigere enn en adekvat gjenetablering med rutex. Siden Gjensidige har avvist dette, vedhefter jeg i stedet et tilbud som er basert på veggenes reelle tilstand og reetablerer dem med rutex og den fornødne maling.

b. Fotlister
I sin opprinnelige anerkjennelse fra 31.10.2016[2014] inkluderte forsikringen demontering og gjenmontering av fotlister i alle anerkjente rom. Da fuktrapporten ved … rådgivning dokumenterte at fotlistene var full av skimmel, anerkjente forsikringen den 4.12.2014 å erstatte dem. Til tross for gjentatte oppfordringer til å tilpasse tilbudet, innleverte forsikringen i mars 2016 fortsatt det samme tilbud med gjenbruk av de gamle skimlete fotlister. Jeg vedhefter en korrekt beregning som inkluderer prisene for fotlistene.

c. Skapene
Til tross for at deres egne rådgivere og håndverkere gjorde det helt klart under sin besiktigelse i oktober 2014 at alle skapene, kjøkkenelementene og lignende måtte fjernes for å tillate en sanering av veggene, ekskluderte Gjensidige i sin anerkjennelse fra 31.10.2014 kjøkkenet, badeværelset og veggene bak skap i værelsene fra saneringen. Derved aksepterte forsikringen kun ansvaret for å demontere og gjenmontere skap og lign. i bryggerset. I sine to anerkjennelser fra desember 2014 ble dette imidlertid utvidet til alle veggene i de tre værelser mot sydvest. Derved var nå alle resterende skapene utenfor kjøkkenet omfattet av anerkjennelsen, fordi de enten lå i disse værelsene eller var bygd opp direkte imot disse værelsene, så at innskjæring av ny mekanisk fuktsperre ville skjære igjennom dem.

Siden DMRs fuktrapport til sist hevet det over enhver tvil, at kjøkkenet er like så fuktskadet som resten av huset, må også disse resterende skapene og elementene medregnes. Til dette formål har jeg vedheftet et tilbud fra forsikringens egen håndverker …, som forsikringen tilsendte meg den 25.11.2014.
…

III. Erstatningskrav basert på innhentede tilbud
Alle priser er uten moms.

1. Fukt i veggene
b. Ny fuktsperre og puss i alle rommene bortsett fra badeværelsene innskjæring av fuktsperre (52 lpm. yttervegger pluss 45,19 lpm. innervegger) 104.000 + 45.190 + 40.000 (basert på tilbud … pluss kjøkken; bilag …) **kr. 189.190**

erstatning av puss på 124,81 lpm
(basert på tilbud … kr. 695 per lpm.; bilag …) **kr. 86.742,95**

utgifter til de- og gjenmontering av 8 radiatorer (tilbud …; bilag …) 1633,33 per stykk **kr. 13.066,64**

VVS (…, bilag …) **kr. 14.700**

nye sokkelfliser i bryggers: materiale (…, bilag …) **kr. 4.400**
nye sokkelfliser i bryggers: arbeid må tilføyes

2. Sideutgifter
a. Gjenetablering av veggene med Rutex (i.h.t. tilbud …, bilag …) **kr. 54.000**

b. Fotlister (nye fotlister i.h.t. tilbud …, bilag … men uten arbeid, som er inkl. hos …) **kr. 9.097,44**

c. Nedtagning og gjenmontering av skap og elementer i.h.t. tilbud …, bilag … **kr. 19.340**

…
Beregning av fuktsperre uten sideutgifter i.h.t. gammel anerkjennelse

1.a Erstatning av fuktsperre og puds i 3 værelser
innskjæring av fuktsperre kr. 86.000 **kr. 86.000**
(basert på tilbud … omregnet til 3 værelser; bilag …)

erstatning av puss på 47,53 lpm
(basert på tilbud … kr. 695 per lpm.; bilag …) **kr. 30.033,35**

utgifter til de- og gjenmontering av 3 radiatorer (tilbud …, bilag …)
1633,33 per stykk **kr. 4.900**

Dertil kommer utgifter til de- og gjenmontering av skapene, kontaktene,ledningene, m.m.

Fuktbrytende riller i resterende anerkjente rom
Utgifter til innrillning av fuktsperre på 75 lpm i …, bilag …) **kr. 40.600**

utgifter til de- og gjenmontering av 4 radiatorer (…, bilag …)
(gang, 1 værelse og stue) **kr. 6.533,33"**

I brev af 13/7 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Fugt i vægge samt følgeudgifter
Som det fremgår af Ankenævnets kendelse i sag nr. 87.834, tilbød vi klager at lade en ingeniør undersøge omfang af fugtproblemer i de enkelte vægge med henblik på at fastslå, om det er nødvendigt med yderligere udbedringstiltag, end hvad vi oprindeligt havde anerkendt.

I mail af 15. december 2015 afviste klager at lade en ingeniør undersøge omfang af fugtproblemer, og klager indvilgede ikke siden i at lade huset fugtundersøge. Klager indhentede efterfølgende selv rapport hos DMR, som i rapport af 19. april 2016 konkluderede, at fugtproblemer ikke kan indsnævres til husets sydvestlige hjørne, og der var derfor ikke grundlag for at konkludere, at udførelse af fugtsikringstiltag skulle begrænses til enkelte værelser.

Vi har ikke været bekendt med DMR rapport af 19. april 2016, førend klager fremsendte den til Ankenævnet i forbindelse med sin anmodning om genoptagelse. Vi bemærker hertil, at ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 23.2 dækkes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold kun ved forudgående aftale med selskabet.

Vi kan anerkende rapporten fra DMR. Men vi kan ikke anerkende de fremsendte tilbud på udbedring fra klager. Vi ønsker på den baggrund udfærdigelse af en omfangsbeskrivelse,

som efterfølgende skal anerkendes af parterne, og som derefter skal lægge til grund for udbedringsforslag. Udbedringsforslaget skal tage stilling til, om der skal indrilles ny fugtspærre i samtlige berørte vægge, dog ikke badeværelser som klager er indforstået i at se bort fra. Endvidere skal forslaget indeholde nødvendige følgearbejder, såsom eventuelle pudsreparationer, tapetsering, overfladebehandling, samt opsætning af gerigter, fodpaneler, skabe i værelser samt underskab og bordplade i køkken. Når udbedringsforslag foreligger, skal det godkendes af begge parter, hvorefter der indhentes mindst to udspecificerede tilbud på udbedring fra entreprenører valgt henholdsvis af klager og os.

Skadesopgørelse og erstatning sker i henhold til forsikringsbetingelserne. Vi bemærker, at kosmetiske forskelle ikke erstattes, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 21.2."

Klageren har hertil i brev af 16/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Innledning**

…

a.

Gjensidige inleder så sin egentlige argumentasjon ved å insinuere, at forsikringstakerne hadde avvist flere tekniske undersøkelser. Problemstillingen var dog i virkelighet en helt annen. Forsikringen avviste nemlig å utføre eller også bare prissette de tiltak, som den var blitt pålagt eller hadde anerkjent, og ville ta opp hele forløpet på nytt. I sin kendelse hadde Ankenævnet uttiykkelig 'bemærket, at selskabet har tilbudt klageren, at der foretages en nærmere undersøgelse af fugtniveauet i de enkelte vægge med henblik på at fastslå, om det er nødvendigt med yderlige udbedringstiltag end anerkendt af selskabet' (s. 23; min fremhevelse). Meningen med nye undersøkelser var altså entydig: hvis klageren ønsket flere utbedringstiltak enn forsikringen hadde anerkjent, kunne han basert på en ny undersøkelse kreve en revurdering av saken.

…

Forsikringen derimot ville stille saken på hodet. Den vegret seg for å gjennomføre de allerede anerkjente tiltak og ønsket å la ennå en av deres håndplukkede samarbeidspartnere avgjøre, om de allerede anerkjente eller pålagte tiltak overhode var nødvendige. Det er dette helt uakseptable forsøk på å starte hele prosessen forfra, som vi etter halvannen års forhalingstaktikk fra forsikringens side selvfølgelig ikke kunne gå med på. Først etter at forsikringen hadde unnlatt i mange måneder å enten gjennomføre de lovede reparasjoner eller bare å levere et bare tilnærmelsesvis korrekt tilbud, så vi oss til sist tvunget til å henvende oss til DMR og Ankenævnet.

b.

Dess videre fremlegger selskapet helt ukommentert sin mail fra 13.6.2016. På dette tidspunkt, altså nesten 3 måneder etter min henvendelse og flere uker etter at jeg hadde innbrakt saken for Ankenævnet igjen, reagerer Gjensidiges eierskifteavdeling helt overraskende på min siste mail fra 23.3.2016, hvori jeg hadde bedt taksatorene om å rette feilene i forsikringens utbedringstilbud. Hvilken hensikt denne meddelelse skulle ha etter at saken allerede var taft til behandling av Ankenævnet, kan kun forsikringen redegjøre for. Men innholdet forteller igjen en del om forsikringens fremgangsmåte.

…

Diskusjonen omkring ny fuktsperre og saneringspuss i de tre værelser er i og for seg heller ikke aktuell lenger, eftersom DMR har påvist at hele huset trenger til en omfattende fuktsanering. Men det forteller mye om Gjensidiges eierskifteavdeling allikevel. Efter nesten 3 måneders taushet er taksatorene nødt til å innrømme, at de har beregnet utgiftene for et forkert værelse (selv om det tok dem hele 16 måneder å innlevere denne første beregning). Men deres konklusjon er, at utgiftene forblir uendret. Mht. fuktsperren

påstår de, at deres gamle tilbud hadde taft utgangspunkt i 32 m, mens deres nye beregning biir til 31,25. Begge tallene er igjen forkerte. Deres opprinnelige tilbud var nemlig basert på kun 30 m, og deres nye beregning inneholder en vegg på kun 2,31 m, som ikke finnes i de vedrørte værelsene. Dørene er inkludert i alle beregningene, også deres gamle. Deres gamle tilbud var altså basert på 30 m inklusive dører. Det korrekte tall er 32,54 in inkl. dører. Jeg har alltid sagt at nettopp denne forskjell ikke er så stor, men kun et rent proforma tilbud ville overhode ikke bli påvirket av ca. 10 prosents avvikelse.

Men det er pussen som veier tyngst. Her fremfører forsikringen nemlig nå, at det ikke er 'behov for retablering af puds, idet der blot skæres en rille, hvori murpap placeres... Når det gælder skillevægge, er der kun behov for pudsreparation på den ene side, da der rilles ind fra den ene side i lighed med arbejdet i ydervægge, hvorfor der alene er behov for reparation af puds på den modstående side.'

Denne forklaring misrepresenterer dog selve grunniaget for erstatningen av pussen. Ing. … hadde fastslått i sin besiktigelsesrapport fra 1.12.2014, at pussen var så fuktskadet at den måtte 'fjernes helt i ca. 0,5 fra gulv og reetableres med saneringspuds'. I direkte respons til dette anerkjente Gjensidige så den 4.12.2014 at det ved siden av ny fuktsperre også skulle gjennomføres en erstatning av pussen opp til 50 cm (i tilbudet hevet til 60 cm) med saneringspuss. Denne påføring av ny puss er altså basert på den eksisterende fuktrelaterte skade på pussen selv og helt uavhengig av, hvor mye skade innskjæringen av ny fuktsperre måtte volde på den gamle puss. Det fremgår også fra den opprinnelige beskrivelse hos ing. … og taksatoren, at pussen fjernes innen innskjæringen overhode påbegynnes, så at pussen slett ikke kan skades ved innskjæringen. Og denne fuktskadede puss må selvfølgelig erstattes på begge sider av skilleveggene, samt på innersiden av ytterveggene.

Som nevnt er mye av denne diskusjon ikke lenger særlig aktuell etter at det burde være hevet over enhver tvil, at hele huset trenger til ny fuktsperre og puss. Den understreker dog nødvendigheten om en omfattende kendelse fra Ankenævnet med konkrete priser. Alt annet ville brukes av Gjensidige til igjen å underminere prosessen.

Klagepunktene

…

1. Fukt

I betraktning av dens klarhet og grundighet hadde Gjensidige ikke noe valg enn å anerkjenne DMRs rapport og overta utgiften dertil. Denne fornuftige avgjørelse kunne ha blitt utgangspunkt for en hurtig avslutning av dette viktige punkt. Dessverre undergraver forsikringen dette med det samme igjen ved å fremføre, at den ikke anerkjenner utbedringsforslagene. Disse utbedringsforslagene er imidlertid direkte avledet av DMRs rapport, som DMR i respons til Gjensidiges svarskrift ennå en gang klargjør (se … tillægsnotat DMR). Og selve rapporten igjen tok utgangspunkt i Ankenævnets kendelse. Deri understreker Ankenævnet, at Gjensidige allerede har anerkjent å innsette ny fuktsperre og erstatte pussen i værelsene mot sydvest, mens nesten alle andre veggene får innskåret en rille. Nævnet mente at klageren hittil ikke hadde bevist, at veggene utenfor værelsene mot sydvest var likeså oppfuktet, så at også de behøvde ny fuktsperre. Saken ville dog se annerledes ut, hvis en ny undersøkelse skulle påvise 'særlig høje fugtværdier andre steder end i værelserne mod sydvest.'

Det var derfor nøyaktig dette spørsmål, som Dansk Miljørådgivning fikk fremlagt. Er det grunnlag for å konkludere, at fuktskadene utenfor værelsene mot sydvest er mindre alvorlige, så at de kan løses med mindre omfattende tiltak enn bevilget for de tre omtalte

værelser? Og basert på deres meget omfattende og grundige undersøkelse av fuktforholdene i stort sett hele huset lad DMRs entydige svar: Nei – fuktproblemet er minst likeså alvorlig i de øvrige undersøkte rommene. De anerkjente fuktsikringstiltak (fuktsperre og saneringspuss) må ikke begrenses til værelsene mot sydvest, men er likeså påkrevde i resten av huset.

I betraktning av disse entydige konklusjoner i en ekspertrapport som også forsikringen har anerkjent, kan man bare undre seg over selskapets forsok på å ta opp hele forløpet på nytt. Med sitt ønske om en ny omfangsbeskrivelse, som begge parter skal bli enige om, forsøker selskapet ennå en gang å lope fra sine egne anerkjennelser og kaste saken tilbake til utgangspunktet for snart to år siden. Omfangsbeskrivelsen for fuktskaden er enkel nok og fremgår av punkt III i gjenopptagelsesanmodningen, som er basert på eksisterende anerkjennelser og avgjørelser, inkl. den nå anerkjente DMR rapport. Her og i tilknyttede bilag er både arbeidsomfanget og prisene spesifisert. Allikevel tilfoyer jeg gjente en provisorisk arbeidsplan, som helt uten præjudice skisserer det forventede arbeidsforløp. (Se bilag … Provisorisk oversikt)

Hvis forsikringen har begrunnete innvendinger mot konkrete tiltak, ville den jo ha hatt anledning til å fremlegge dem i sitt svar. Men Gjensidiges svarskrift gjorde det klart at selskapet ikke ønsker en egentlig omfangsbeskrivelse som sammenfatter de eksisterende anerkjennelser og avgjørelser, men prøver å annullere stort sett hele saksforløpet og tildele seg selv en permanent blokkeringsrett. At det så derutover bør ventes på nye tilbudsberegninger fra nettopp det forsikringsselskap, som etter nå hele 20 måneder ikke har maktet/ønsket å innlevere et korrekt tilbud for sine egne anerkjennelser fra desember 2014, er så bare rosinen i pølseenden.

Hvis partene kunne bli enige, var saken jo ikke havnet hos Ankenævnet. Hele saksforløpet har understreket, at Gjensidige setter seg fullstendig vilkårlig over ekspertuttalelser, avgjørelser, og endog egne annerkjennelser. Kun en endelig avgjørelse med faste erstatningsbeløp fra Ankenævnet selv kan bringe en løsning i denne sak."

I brev af 22/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi fastholder, at klager ikke indvilgede i at lade en ingeniør undersøge omfanget af fugtproblemer i videre udstrækning, end hvad Ankenævnets kendelse nr. 87.834 havde forholdt sig til. Klager indhentede egenhændigt rapport fra DMR uden orientering til os.

Som nævnt i vores brev af 13. juli 2016, kan vi anerkende den af klager indhentede rapport fra DMR. Rapporten konstaterer fugtopstigning i videre udstrækning, end hvad der blev slået fast i Ankenævnets kendelse nr. 87.834. Men rapporten beskriver ikke i nærmere detaljer skadesomfanget.

Vi foreslår derfor, at DMR udarbejder en detaljeret beskrivelse af skadens omfang. Når skadesomfanget er fastlagt og godkendt af parterne, udarbejdes der udbedringsforslag, som ligeledes skal godkendes af parterne. Udbedringsforslaget kan herefter forelægges entreprenører, som kan give tilbud på udbedringsarbejdet, der efterfølgende kan danne grundlag for et konkret erstatningstilbud."

Klageren har i brev modtaget af nævnet den 7/10 2016 bl.a. bemærket:

> "I dette sentrale punkt har et velrenommert institutt gjennomfort en omfattende undersøkelse av hele huset. Det har nøye dokumentert fuktnivået på hele 18 forskjellige steder i huset. Det har gjentatt den tidligere gjennomførte sammenligning av fuktnivået i puss og murverk i husets sydvestlige del og samtidig laget en tilsvarende undersøkelse i husets østlige del. Det har sammenlignet fuktnivået i treverk og mursten. Det har sammenlignet fuktnivået over murpapp og under murpapp. Og basert på denne ualminnelig grundige undersøkelse kunne instituttet fastslå helt entydig, at skadene er gjennomgående meget alvorlige i hele huset og skyldes den samme fejl, nemlig, en defekt fuktsperre. Til sist har ingeniørene gjort det klart at fuktsperre og puss må erstattes i hele huset.
>
> Og denne rapport, som Gjensidige selv har anerkjent, skulle være ufullstendig?"

Hertil har selskabet i brev af 1/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har anerkendt den af klager egenhændigt indhentede rapport fra DMR, som påviste et generelt fugtproblem i klagers hus. Rapporten kom først til vores kendskab, da klager fremsendte Ankenævns-klage, og vi har således ikke været i dialog med klager om undersøgelsens omfang. Rapporten beskriver ikke skadesomfanget i detaljer, som kan lægges til grund for udbedringsforslag og dermed indhentning af tilbud. Vi skal således henvise til vores forslag for procedure i henhold til vores brev af 22. september 2016."

3. Tagrende

Klagepunktet er blevet genoptaget af nævnet, da der efter nævnets kendelse af 21/10 2015 i sag nr. 87.834 er opstået tvist om erstatningsopgørelsen, herunder om der kan foretages afskrivning.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
>
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Råd i træværket ved sternbrædder (udhæng) mod syd, ca. midt for husfacaden. Note: Rådskaden skyldes antagelig utæthed ved den skjulte tagrende.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K0	Skjulte tagrender. Note: Ved skjult tagrende bør husejer ofte føre tilsyn med om der er tæringer eller anden form for utæthed/fare for opfugtning af træ."

17. 89454

Af nævnets kendelse af 21/10 2015 i sag nr. 87.834 fremgår bl.a.:

> "Nævnet udtaler:
> …
> 4. Tagrende
> Klagerens byggetekniske rådgiver har i rapport af 1/12 2014 anført, at tagrenden i gavlen ingen fald har mod tagnedløb. Klageren har oplyst, at vandet på hele nord- og vestsiden af huset slet ikke når nedløbene, idet vandet løber over ved det lavtliggende nordvestlige hjørne, inden det når nedløbene i nordøst og sydvest. Han anfører, at han tvivler på, at der er nogen utæthed i tagrenden, idet der ikke ses nogen tydelig drypning, og vandet står i tagrenden hele tiden.
>
> Selskabet har anerkendt at dække for tætning af tagrende på det nordvestlige hjørne og for skade på underbeklædning og sternbrædder.
>
> Nævnet finder det sandsynliggjort, at det forkerte fald på tagrenden i det mindste har været en væsentlig medvirkende årsag til skaden på underbeklædning og sternbrædder. Nævnet finder, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå yderligere skade, hvis det forkerte fald ikke udbedres. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at en udbedring af det forkerte fald udgør en del af den dækningsberettigende skade på tagrenden. Det, som selskabet i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat."

Selskabet har i mail af 21/12 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Byggefirmaet … kan tilbyde at reparere den utætte tagrende og rette bagfaldet op for i alt kr. 15.175 ex. moms. Dvs. der kan tilbydes en erstatning på i alt: kr. 18.968,75 – selvrisiko på kr. 5.000 = kr. 13.968,75 incl. moms.
>
> Jeg skal gøre opmærksom på, at der ikke er indregnet ekstra tagnedløb eller tilslutning til afløb i jorden udvendigt, da ejerskifteforsikringen kun dækker fra fundament og ind i bygningen og ikke arbejder i terræn."

Af entreprisetilbud af 25/1 2016 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> "Ifølge aftale fremsendes hermed diverse enhedspriser. Alle priser er eksklusive moms.
>
> **Opretning af 28 lbm tagrende, incl. Udskiftning af dårlig underbeklædning og stern.**
> Arbejdsløn for ovennævnte udgør kr. 29.600,-
> Indkøb af stern- og underbeklædningsbrædder, incl maling udgør kr. 5.200,-
> Nye plasttagrender og nedløb (kan ikke genbruges): kr. 4.900,-
> Det er forudsat at rendejern kan genanvendes.
>
> **Opretning af 56 lbm tagrende, incl. Udskiftning af dårlig underbeklædning og stern.**
> Arbejdsløn for ovennævnte udgør kr. 51.100,-
> Indkøb af stern- og underbeklædningsbrædder, incl maling udgør kr. 5.200,-
> Nye plasttagrender og nedløb (kan ikke genbruges): 9.200,-
> Det er forudsat at rendejern kan genanvendes."

Klageren har indhentet et ingeniørnotat af 25/4 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Tagkonstruktionen er udført som et ca. 30° sadeltag, tækket med betontagsten. Tagrender er udført som skjulte tagrender (indbygget i udhænget), og der er konstateret to stk.

nedløbsrør fra taget. Nedløbsrørene er placeret i hhv. bygningens sydvestlige og nordøstlige hjørne. Jf. [fotos]. På tilsynstidspunktet stod der blankt vand i tagrenderne på husets, øst, vest og nordside. Jf. [fotos]. På tilsynstidspunktet var det tørvejr.

Konklusion
Årsagen til vandet i tagrenderne er bagfald på tagrenderne."

Klageren har i klagebrevet til nævnet modtaget den 26/5 2016 krævet erstatning for opretning af tagrende (56 lbm) og reparation af træværk i henhold til det af ham indhentede entreprisetilbud af 25/1 2016, i alt 65.500 kr. ekskl. moms.

I brev af 13/7 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ved Ankenævnskendelsen blev vi pådømt at udbedre forkert fald på tagrende.

Klager har fremsendt rapport af 25. april 2016 fra …, hvor det konkluderes, at årsagen til vand i tagrender på husets øst, vest og nordlige side skyldes bagfald.

Klager har fremsendt tilbud af 25. januar 2016 på henholdsvis opretning af 28 Ibm tagrende og 56 Ibm tagrende, begge inklusive udskiftning af dårlig underbeklædning og stern. Sidstnævnte tilbud svarer til total udskiftning af tagrender, og udgiften herfor udgør kr. 81.875,00 inkl. moms.

Vi kan anerkende dækning af udgift til udskiftning af 56 Ibm tagrende samt underbeklædning og sternbrædder.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 22 kan der ske afskrivning. Afskrivning for tagrende kan ske efter afskrivningstabel F, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 24, afsnit 'tagdækning og inddækning', 'aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (plast)'. Ifølge tabel F kan der ved alder på indtil 42 år (huset er opført i 1977) ydes erstatning med 48 %. Sternbrædder og underbeklædning kan afskrives efter tabel J, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 24, afsnit 'Vægkonstruktion', 'vindskeder og sternbrædder (ubehandlet)'. Ifølge tabel J kan der ved alder på mere end 25 år erstattes med 20 %. Udgiften til arbejdsløn er ikke fordelt mellem de enkelte poster, hvorfor vi afskriver efter den lave sats for tabel F.

Afskrivning medfører, at der erstattes med kr. 37.480,00 inkl. moms, hvoraf skal fradrages selvrisiko og egen andel i henhold til tilstandsrapporten.

Klager er i tilstandsrapporten pkt. 1.5 gjort opmærksom på skade med K2 for råd i træværket med sternbrædder (udhæng) mod syd, ca. midt for husfacaden, hvorfor der skal fradrages herfor. Egen andel skønner vi til at udgøre 4 Ibm tagrende, stern og underbeklædning, svarende til kr. 5.848,00 inkl. moms."

Hertil har klageren i brev af 16/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Etter mange måneders obstruksjon anerkjenner forsikringen endelig, at takrennens korrekte fall skal gjenopprettes langs hele forløpet på 56 Ipm. Den anerkjenner også det fremlagte tilbud på 65.500 kr. pluss moms. Dessverre biir selskapet dog sin vane tro og prøver igjen ad bakveien å slippe for en stor del av sitt ansvar. Det forsøker nemlig på

engang å omvandle reparasjonen av bakfallet og dets følgeskader til en utskiftning av en slitt takrenne og derved skaffe seg hjemmel for å fratrekke avskrivning.

Denne omklassifisering mangler dog ethvert grunnlag. Forsikringen er ikke dømt for en skade på selve takrennen, men på konstruksjonens fall. At noen deler av konstruksjonen ødelegges under reparasjonen og derfor ikke kan gjenanvendes, er kun en relativ ubetydelig følgevirkning.

Dette er forsikringen også utmerket klar over. I sitt eget tilbud fra 18.12. 2015 … hadde forsikringen selv beregnet arbeidslønnen for 14 lpm til 12.800 kr. uten moms, samt materialer for 1 skadested på 2.375 kr. uten moms. Det ville ikke bli foretatt noen som helst form for avskrivning.

Det nå anerkjente tilbud … lever seg tett opp til disse beregninger. Med en pris på 51.110 for 56 lpm og 5200 kr. for 4 skader på treverket ligger det faktisk merkbart under …-tilbuddet. Disse 56.310 kr. uten moms ligger altså under minsteprisen, som forsikringens egen håndverker kunne ha reparert det nå anerkjente skadeomfang på 56 lpm for. Avskrivning har ingen relevans der. Oppgaven består jo av oppretningen av et forkert fall, og ikke av erstatning av en beskadiget bygningsdel.

Opp til dette beløp er tilbudenes innholdsmessige og derved også rettslige situasjon identisk. Først deretter følger en rett begrenset innholdsmessig forskjell mellom tilbudene ved at … i motsetning til … ikke mener, at man kan fjerne plastrenner fra en skjult takrennekonstruksjon og gjenanvende dem etterpå. Derfor tilføyer han 9200 kr. til dette formål. Men dette betyr selvfølgelig ikke, at selve reparasjonsarbeidet på 56.310 kr., som må bekostes uansett om man kan gjenbruke plastrennene eller ei, derved kan inndras til avskrivning. Men heller ikke de 9200 kr. avsatt til plastrennene er vedrørt av avskrivningsreglene. Plastrennene er jo ikke den beskadigede bygningsdel, som i følge forsikringsbetingelsenes pkt. 22 er underlagt avskrivning. De må bare fjernes for å skaffe adgang til den reelle skade. Derfor nevnes det også kun for god ordens skyld, at takrennenes alder slett ikke er fastslått.

Det er også forkert, å behandle det fremlagte tilbud som en totalerstatning av takrennekonstruksjonen. Også … tilbud forutsetter for øyeblikket, at rennejern og endog de ytterste taksten kan gjenanvendes, som er langt fra sikkert. Dessuten blir treverket kun erstattet på tett avgrensete skadesteder, så at nesten hele konstruksjonen forblu på plass. En total utskiftning av hele takrennekonstruksjonen ville være betydelig dyrere enn det fremlagte tilbud.

Derfor kan man også bare trekke på smilebåndet, når forsikringen til sist fratrekker 5.848 kr. for reparasjonen av det lille skadested fra tilstandsrapporten, som slett ikke er inkludert i prisen. Med andre ord: Gjensidige vil redusere erstatningen for de 4 anerkjente skadesteder til under halvparten pga. avskrivning. Derefter vil den fratrekke 100 prosent av den angivelige egenandel for et skadested, som forsikringen slett ikke betaler for, fra dette reduserte belop, så at Gjensidige kunne ende med å få utbetalt penger for denne del av skaden. Samtidig er forsikringen altså enig i, at den må erstatte 56.310 kr. for å reparere bakfallet hvis man kan gjenanvende alle delene, men hvis noe går i stykker under prosessen, så faller hele erstatningen til under halvparten. Disse regnekunststykker understreker kun en gang til, hvorfor Ankenævnet selv må sette konkrete tall på avgjørelsen.

> Forsikringen ville være veltjent med å droppe sine innsigelser og utbetale uinnskrenket i følge det fremlagte tilbud. Ellers kan vi gjerne ta det til efterretning, at selskapet beregner ett skadested på treverket til å beløpe seg til 5.848 kr. og utvide vårt krav for de fire anerkjente skadesteder tilsvarende."

Selskabet har i brev af 22/9 2016 fastholdt sin erstatningsopgørelse og har bl.a. anført:

> "Der er konstateret bagfald på tagrende, hvor reparation af rendejern er nødvendigt. Der kan ske afskrivning af udgiften til arbejder på de bygningsdele, som er nødvendige at nedtage for at kunne udbedre den beskadigede bygningsdel, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 22, hvoraf det fremgår, at det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, der kan foretages afskrivning på.
>
> Det fremsendte tilbud af 18. december 2015 fra vores håndværker på partiel udbedring er udarbejdet, inden erstatningen opgøres i henhold til forsikringsbetingelserne, herunder hvornår der foretages afskrivning, hvorfor der ikke er gjort fradrag heri."

4. Loft i gang

Nævnet udtalte i sin kendelse nr. 87.834 af 21/10 2015, at nævnet ikke kunne kritisere, at selskabet ønskede at indhente et kontroltilbud vedrørende udbedring af loftet, der buer. Klagepunktet er blevet genoptaget af nævnet, fordi der efter selskabets indhentelse af kontroltilbud er opstået tvist om erstatningsopgørelsen.

Af selskabets erstatningsopgørelse, jf. mail af 21/12 2015 til klageren, fremgår:

> "Byggefirmaet … kan tilbyde at udskifte 16 m2 loft til i alt kr. 9.425 ex. moms incl. nødvendigt elarbejde. Tømrermester … har afgivet et tilbud på kr. 16.525 ex. moms incl. nødvendigt el-arbejde.
>
> Som udgangspunkt dækker forsikringen erstatning iht. det billigste tilbud. Dvs. der kan tilbydes en erstatning på i alt: kr. 11.781,25 – selvrisiko på kr. 5.000 = kr. 6.781,25 incl. moms."

Klageren har i klagebrev modtaget af nævnet den 26/5 2016 bl.a. anført:

> "Forsikringen har under ankenævnssaken anerkjent ansvaret for å utskifte den defekte loftbekledning på gangen. Den ytret dog reservasjoner overfor det fremlagte håndverkertilbud ved tømrer ... Disse reservasjoner inneholdt ved siden av noen løse antagelser om prisnivået kun én konkret påstand, nemlig, at arealet var feilberegnet. Selv om forsikringen som følge av sin besiktigelse dog måtte erkjenne, at arealet hadde vært beregnet helt korrekt, innleverte det allikevel et tilbud som lå langt under [tømrer]. Dette oppnåddes blant annet ved å halvere materialutgiftene med henvisning til 'gængse materialer'. Med andre ord: ved å erstatte en loftbekledning, som er koordinert i farge og materiale med dørene og andre sentrale loftbekledninger, med noe helt annet. Og siden forsikringen visste utmerket, at vi ikke kunne akseptere et sånt tilbud, som også ville minske husets salgsverdi, kunne den uten problemer undervurdere andre utgifter på samme mate (så som å påstå, at en elektriker ville først demontere og senere

gjenmontere flere lampeinstallasjoner gjennom en loftbekledning til en samlet pris på 720 kr.)

Siden Gjensidiges eneste konkrete kritikkpunkt av det opprinnelige tilbud viste seg å være fullstendig ubegrunnet og selskapets kontrolltilbud ikke oppfylte minstekravene til et realistisk tilbud, anmoder jeg Ankenævnet om pålegge forsikringen å overta utgiften i henhold til [tømrers] tilbud."

I brev af 13/7 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagers indhentede tilbud lyder på kr. 16.525,00 ekskl. moms. Som det fremgår af Ankenævnskendelsen, fandt vores taksator det indhentede tilbud for dyrt i forhold til materiale- og tidsforbrug. Vi indhentede på den baggrund kontroltilbud på udskiftning af 16 m2 træloft i gang, lydende på kr. 9.425,00 ekskl. moms. Kontroltilbud dateret 18. december 2015 blev fremsendt med vores taksators mail af 21. december 2015.

Klager har gjort gældende, at kontroltilbud indebærer udskiftning med gængse materialer og dermed materialer, som medfører kosmetiske forskelle. Det er vores vurdering, at klager ikke har krav på yderligere erstatning, end hvad der følger af kontroltilbud. Vi bemærker, at forsikringsbetingelserne pkt. 21.2 ikke giver dækning for kosmetiske forskelle. Erstatning udbetales i henhold til opgørelse fremsendt i mail af 21. december 2015."

Af det af klageren indhentede tømrertilbud af 21/6 2015 fremgår bl.a.:

"Vedrørende tilbud på udskiftning af loftbeklædning i gang, på grund af at fyrbrædderne ikke har kontakt til forskallingen. (Hænger i en bue ca. 25mm) Ca. 16 m2

Tekst	**Antal**	**Pris**	**Beløb**
Tømrer: afdækning og nedbrydning	1	kr. 2400.00	2400.00
Tømrer: mont. Af ny loftbeklædning	1	kr. 5600.00	5600.00
Fyrbrædder evt. m. profil standard			
Eksisterende kan ikke skaffes mere	1	kr. 4800.00	4800.00
Div. hjælpematerialer	1	kr. 525.00	525.00
Affald.	1	kr. 350.00	350.00
Elektriker: demont. Og mont.			
af 2 stk. lampeudtag.	1	kr. 2500.00	2500.00
Div.	1	kr. 350.00	350.00
…			
Overslaget indeholder ikke murer- eller malerarbejde.			
…			
Momspligtigt beløb	Excl. Moms	Moms	**Totalt**
	16525.00	**4131.25**	**20656.25"**

Af det af selskabet indhentede entreprisetilbud af 18/12 2015 fremgår bl.a.:

"Loft i entre
Tømre:
Rep: 8 timer tømre + løsdele a 500 kr. Pris samlet eks. Moms 3380 kr.

Udskiftning: ved 16m2, beklædning pr. m2 a 150 kr.
11 timer tømre

Løsdele a 845 kr.
EL afsat 720 kr.
Pris samlet eks. Moms 9425 kr.
Der er ikke indberegnet lovliggørelse samt der anvendes gængs byggematerialer."

5. Revner i gulv og vægge

Af nævnets kendelse af 21/10 2015 i sag nr. 87.834 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:
…
2. Fugtskader på gulv/sprækker
Af fugtrapport af 21/10 2014 fremgår, at gulvopbygningen ovenfra består af slidlag, leca og klaplag udlagt på sand. En fugtmåling af slidlaget under gulvtæpperne viste værdier svarende til normalt tørt, og konsulenten har anført, at der ikke er synlige tegn på tidligere fugtproblemer under de løse tæpper.

Klageren har anført, at der er klare beviser på gamle fugtskader, og at der er nærliggende risiko for nye skader henset til de mange sprækker og revner i gulvene.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at gulvet ikke fortsat ville kunne bruges som et undergulv for gulvtæpper. Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke har bevist, at der foreligger skader ved gulvkonstruktion. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for udlægning af nyt gulvtæppe i huset, hvor det gamle blev fjernet i forbindelse med undersøgelser af betongulvet."

Klageren har efterfølgende indhentet en udateret sagkyndig rapport. Rapporten indeholder bl.a. en række fotos af revner i gulv i forskellige værelser samt revner i bagvæg og murværk. Af rapporten fremgår desuden:

"Gennemgangen af ovennævnte parcelhus er foretaget som en visuel gennemgang, der er ved gennemgangen ikke foretaget nogen former for opbrydning af gulv mm, for yderligere undersøgelser. Nærværende bygger ikke på nogen former for statisk eftervisning, men kun på undertegnedes 26 års erfaring som bygningsingeniør.

Ved gennemgangen kunne det konstateres, at der i husets sydlige del var en stort set gennemgående revnestruktur, som strækker sig fra stue til soveværelse, i hele husets længde. I soveværelset går revnerne op i bagvæggen og facaden. Efter min erfaring, og revnestrukturens udstrækning, tyder dette på at husets sydvestlige hjørne har sat sig.

Betongulvet i soveværelset risikerer at revne endnu mere, og gulvet i stuen risikerer at gå helt fra hinanden. Jeg vil anbefale at gulvet i den sydlige del af huset skiftes, og den nordlige del undersøges, når evt. belægninger fjernes. Endvidere vil jeg foreslå at revne i bagvæg og facade udbedres."

Samme firma har afgivet et udbedringstilbud af 25/1 2016 til klageren, hvoraf der bl.a. fremgår følgende:

> **"Etablering af nyt gulv i 3 værelser og stue, 75,5 m2, kr. 234.050,-, som indeholder:**
> - Ophugning af gammelt betongulv, incl bortskaffelse
> - Udlægning af folie, over eks Leca
> - Udlægning af rionet 6015
> - Støbning af 100 mm betongulv P20
>
> **Reparation af revne i væg, soveværelse, for og bagmur.**
> Arbejdsløn for ovennævnte udgør kr. 11.400,-
> Materialer udgør kr. 3.100,-"

Klageren har i klagebrev modtaget af nævnet den 26/5 2016 bl.a. anført:

> "Helt fra begynnelsen av forsikringssaken viste seg revner i gulvene. Det var dog først etter fjerningen av tapet i sammenheng med fuktundersøkelsene, at også mer omfattende revner i veggene ble synlige. De ble innrapportert til forsikringen den 1.12.2014. Siden forsikringen knyttet sin besiktigelse til gjennomføringen av sin omstridte fuktreparasjon og problemets omfang og årsak ikke var klarlagt, ble denne skade ikke behandlet i den opprinnelige Ankenævnssak. Den skulle viderebehandles sammen med de øvrige forhold rett etter kendelsen.
>
> Til dette formål ble det innhentet en rapport fra det velkjente lokale byggefirma ...
> …
> Rapporten viste altså, at revnene i veggene og gulvene var del av en omfattende setningsskade på sydsiden av huset. Til tross for disse klare vurderinger påsto forsikringen, at opp til centimetertykke revner gjennom hele betonglaget langs en tydelig synlig knekklinje tvers over huset var harmløse svindrevner, selv om svindrevner generelt defineres som tynne overflaterevner. Mens rapporten … leverte en klar årsaksforklaring, måtte forsikringen derfor også innrømme at den ikke kunne levere en endegyldig forklaring for sin egen versjon, men kun noen spekulasjoner. At taksatoren gikk så langt som å minimere gulvets skjevhet med bilder som ikke viser dets fulle omfang understreker så bare mangelen på reelle argumenter.
>
> Rosinen i pølseenden var så avvisningen av setningsskadereparasjonen i veggene. Den samme forsikring hadde nettopp avvist å erstatte den defekte garasjevegg med den forklaring, at tilstandsrapportens henvisning til revner (som kun fantes i pussen) viste, at det forelå en alvorlig skade. Nå ble omfattende revner i selve murverket uten videre forklaring og imot en sakkyndig vurdering beskrevet som 'uden betydning'.
>
> Jeg har derfor vedheftet et prissatt tilbud til reparasjon av de allerede synlige skader i rommene mot syd, altså tre værelser og stue. Det tas dog forbehold for, at flere skader kan bli synlige under saneringen.
>
> *Gulvbelegninger*
> Som del av erstatningen av gulvene i fire rom måtte også gulvbelegningen i de vedrørte rommene erstattes med tilsvarende. Beregningen foretas ut fra et tidligere fremlagt tilbud."

I brev af 13/7 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi henholder os til det allerede fremførte i Ankenævnskendelsen angående sprækker og revner i gulv og vægge.
>
> Klager har fremsendt udtalelse fra egen håndværker, hvor det bemærkes, at der er revnestruktur i husets sydlige del, og at det var håndværkerens vurdering, at husets sydvestlige hjørne havde sat sig. Dette skulle have sammenhæng med revner i bagvæg og facade samt gulv.
>
> Efter revurdering fastholder vi, at der er tale om svindrevner, som er normalt forekommende i et hus fra 1977, hvor det ikke var normal byggeskik at anvende armeringsnet i gulvene. De konstaterede svindrevner adskiller sig ikke nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og derfor fastholder vi, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.
>
> Vi bemærker, at Ankenævnet i sin kendelse ikke fandt grundlag for udlægning af nyt gulvtæppe i huset, hvor det gamle gulvtæppe blev fjernet i forbindelse med undersøgelse af betongulvet."

Hertil har klageren i brev af 16/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Dette punkt behandles så overflatisk i forsikringens svarskrift, at jeg ikke har mye å tilfoye til min opprinnelige fremleggelse. Siden det mangler ethvert teknisk grunnlag for sin avvisning av bygningsingeniør … rapport, prøver selskapet å fremstille det som om saken allerede var blitt avgjort av Ankenævnet. Dette ville dog ikke bare være irrelevant i lys av den fremlagte nye rapport i en gjenopptatt sak, men er også uriktig. I den opprinnelige Ankenævnssak ble gulvene behandlet fra fuktperspektivet, mens jeg uttrykkelig gjorde oppmerksom på, at den bredere revneproblematikk først kunne undersakes senere i forløpet, når det bedre adgang til veggene og gulvene. … rapport gjorde det nå klart, at revnene i veggene og gulvene er del av en omfattende setningsskade. Forsikringen har ikke kunnet avkrefte denne rapport i noen som helst form og mener, at det er tilstrekkelig å simpelthen kalle skadene for helt normale svindrevner, når enhver murerlærling kunne fortene dem, at centimetertykke revner gjennom hele betonglaget er noe helt annet.
>
> Selskapet prøver på samme vis også å kalle spørsmålet om gulvbelegningene for avgjort. Men gulvbelegningene har hele tiden vært en sekundærskade, som knytter seg til hovedskaden. I den opprinnelige sak var den knyttet til mulige fuktskader i alle gulvene. Nå drejer seg om den nødvendige gjenetablering av gulvbelegningen etter at setningsskaden på gulvene i fire rom er blitt reparert."

Selskabet har i brev af 22/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "I Ankenævnets kendelse nr. 87.834 finder nævnet, at klager ikke havde bevist, at der var forhold ved gulvkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Klager har med sin fremlagte udtalelse fra håndværker – som i øvrigt alene er baseret på en visuel gennemgang og uden gennemførelse af nogen nærmere undersøgelse af hverken revnerne eller gulvet – ikke på nogen måde påvist eller dokumenteret, at der er fejl i bygningen eller bygningens fundering, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

i nævneværdigt omfang i forhold til et hus, som er opført i 1977. Der er tale om helt sædvanlige svindrevner, som er almindeligt forekommende i et betongulv fra 1977, og som er uden betydning for brugbarheden af huset, for gulvets funktion som gulv eller i øvrigt funktion som undergulv for gulvtæppe. Dette underbygges i øvrigt af de optagne fotos. På det foreliggende grundlag er Ejerskifteforsikringens skadesbegreb således ikke dokumenteret opfyldt, hvorfor vi fastholder, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Vi henviser til vores brev af 13. juli 2016."

Nævnet har fået forelagt fotos.

6. Genhusning

Nævnet lægger til grund, at tvisten om genhusning nu alene vedrører længden af dækningsperioden for genhusning, og at parterne er nået til enighed omkring opgørelsen af erstatningsbeløbet pr. måned.

Af nævnets kendelse af 21/10 2015 i sag nr. 87.835 fremgår bl.a. følgende:

"Nævnet udtaler:

…

7. Genhusning

Klageren overtog ejendommen den 4/10 2014. Det fremgår af sagen, at han ikke kunne flytte ind på grund af de anmeldte fugtskader.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Nævnet lægger til grund, at huset har været ubeboeligt på grund af fugtskaderne, og nævnet finder, at klageren er berettiget til dækning for genhusning. Nævnet finder efter en samlet vurdering af skaderne og sagsforløbet, at selskabet skal yde erstatning for genhusning for en periode, der på det foreliggende grundlag skønsmæssigt kan fastsættes til 4 måneder. Nævnet har lagt vægt på, hvor lang tid en skadesudbedring må forventes at kunne tage, og at selskabet efter klagerens indhentelse af byggeteknisk rapport af 1/12 2014 har udvidet sit dækningstilsagn. Nævnet har også lagt vægt på det oplyste om klagerens 3-måneders opsigelsesfrist i hans lejemål, og at klageren efter det oplyste først havde påtænkt indflytning i huset den 15/12 2014.

Nævnet bemærker, at afgørelsen ikke er til hinder for, at klageren kan være berettiget til yderligere dækning for genhusning, såfremt nye fugtundersøgelser eller andre nye oplysninger påviser, at der er et yderligere udbedringsbehov i forbindelse med fugtskaderne i huset. Nævnet forudsætter derfor, at selskabet genoptager sagsbehandlingen af spørgsmålet om dækning for genhusning, hvis der påvises yderligere skader eller et yderligere udbedringsbehov."

26. 89454

Klageren har i klagebrev modtaget af nævnet den 26/5 2016 bl.a. anført:

> "Langt større beløp er dog på spill mht. tidsperioden. Som allerede nevnt i innledningen har forsikringen gjennomgående trukket saken i langdrag. Det begynte allerede med, at selskapet ventet til aller siste dagen av innsigelsesfristen med overhode å ta stilling til kendelsen. Deretter ventet det i nesten et halvt år med å levere det tilbud, som det hadde lovet Ankenævnet å levere rett etter kendelsen. Og selv da tilbudet så kom, var det så åpenlyst ubrukelig, at det kun kan ses som et rent proforma tilbud.
>
> Hver dag hvor Gjensidige har forhalet oppfyllelsen av kendelsen og saneringen av huset, har selskapet helt forsettlig forlenget nødvendigheten for gjenhusning. Det har jo vært også vært meningen. Derfor måtte hele tidsrommet fra kendelsen inntil den endelige avslutning av saneringen også regnes som erstatningspliktig."

Selskabet har i brev af 13/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi henholder os til, at Ankenævnet i sin kendelse pålagde os at yde klager dækning skønsmæssigt for genhusning for fire måneder.
>
> Forsikringsbetingelserne pkt. 23.3 dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.
> …
> Når udbedring påbegyndes, og hvis huset er ubeboeligt, vil vi tage stilling til yderligere dækning af udgifter til genhusning."

I brev af 16/8 2016 til nævnet har klageren bl.a. bemærket:

> "Mht. det tidsmessige omfang av gjenhusningen setter jeg min lit til, at det kommer til å bli fastsaft av Ankenævnet og ikke av Gjensidige. Hvor viktig det er for hele eierskifteforsikringssystemet, at selskapene holdes ansvarlig for de utgifter, som deres forhalingsstrategi har medført, har jeg allerede fremført. Uten dette profiterer selskapene nesten alttid fra en uansvarlig saksbehandling. Selv ved et fullt nederlag i Ankenævnet ville et selskap i så fall nemlig kun holdes ansvarlig for det, det alttid hadde måttet betale, mens selskapets obstruksjon i praksis tvinger hovedparten av de skadelidte til å akseptere langt mindre, fordi utgiftene i venteperioden overskrider det beløp, som forsikringen til slutt må tilføye."

Selskabet har i brev af 22/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi bemærker, at dækning gælder genhusningsudgifter i reparationsperioden, men at der endnu ikke er sket reparation."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> **Skade**
> **18.3** 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

21. Erstatningsopgørelse

…

21.2 Kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, erstattes ikke.

21.3 Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.

…

22. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24. For de bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til et tabelopslag.

…

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

…

23.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

…

24. Tabeloversigt

…

Bygningsdel	**Afskrivningstabel**
…	
– aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
…	
– vindskeder og sternbrædder (ubehandlet)	Tabel J

…

Tabel F:

Alder indtil	**Erstatning**
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct.(aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

Tabel J:

Alder indtil	**Erstatning**
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.
15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år	20 pct. "

Nævnet udtaler:

Nævnet har den 21/10 2015 afsagt kendelse i sag nr. 87.834, der vedrørte en række anmeldte skader på klagerens 1-planshus fra 1977. Klagesagen er under nærværende sagsnummer 89.454 blevet genoptaget på klagerens begæring, idet han har indhentet yderligere sagkyndige erklæringer, og idet klageren og selskabet på en række punkter er uenige om erstatningsopgørelsen for visse dækningsberettigende forhold.

De enkelte punkter, hvorom der af nævnet ses at være tvist, behandles separat i det følgende.

1. og 2. Fugt i vægge og følgeudgifter

DMR har siden nævnets kendelse nr. 87.834 af 21/10 2015 foretaget omfattende undersøgelser af fugtniveauer i vægge og fodlister. I rapport af 19/4 2016, indhentet af klageren, hedder det, at der er påfaldende udsving i fugtværdier og forskelle i murpappens placering. Rapporten konkluderer, at undersøgelserne viser stærkt forhøjede fugtværdier, der ikke kan indsnævres til husets vestlige hjørne, og at der således ikke er grundlag for begrænse udførelsen af fugtsikringstiltag til kun enkelte værelser. DMR har i et tillægsnotat af 12/8 2016 præciseret, at det er firmaets opfattelse, at de anerkendte saneringstiltag for værelserne mod sydvest, dvs. ny fugtspærre og saneringspuds, skal gennemføres i hele ejendommen.

Klageren har i brev af 26/5 2016 til nævnet bl.a. anført, at han i den forbindelse er indforstået med at se bort fra udbedring i badeværelser, hvis der i øvrigt udføres ny fugtspærre og saneringspuds i resten af ejendommen.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at fejl ved fugtspærren og heraf følgende grundfugtskader i ydervægge og skillevægge er en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at korrekt udbedring indebærer, at der indlægges ny fugtspærre og etableres ny saneringspuds op til 0,5 meter på alle ydervægge og skillevægge i huset med undtagelse af badeværelser. Nævnet finder det godtgjort, at en

løsning med fugtbrydende riller i eksisterende puds ikke vil være tilstrækkelig i nogen af væggene.

Nævnet har lagt vægt på, at rapporten og tillægsnotatet fra DMR konkluderer, at fugtproblemet er gennemgående, og at der bør gennemføres tiltag med ny fugtspærre og ny saneringspuds i hele huset.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i byggeteknisk rapport af 1/12 2014 fandtes meget høje fugtniveauer i vægge – op til 142 digits, hvor 130 påviser frit vand i konstruktionen – samt fugt igennem hele huset. Der blev målt højere fugtværdier i teglsten end i puds. I denne rapport anbefales også en udbedring ved ny fugtspærre og ny saneringspuds op til 0,5 meter.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning for fjernelse af eksisterende puds op til 0,5 meter, etablering af ny fugtspærre og etablering af ny saneringspuds på alle husets vægge undtagen badeværelser. Nævnet finder, at selskabet endvidere skal dække af- og genmontering af bygningsdele, der er i vejen for udbedringsarbejdet (herunder skabe, radiatorer, rør, køkkenelementer mv.), nødvendig affugtning af vægge, nye fodlister, nye sokkelfliser i bryggers, nyt rutextapet og maling.

Nævnet har bemærket, at klageren har fremlagt entreprisetilbud for udbedring af skaden. Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at selskabet i overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis må indrømmes mulighed for at indhente kontroltilbud vedrørende det betydelige udbedringsarbejde, som skaden har medført. Det, som klageren i øvrigt har anført omkring selskabets sagsbehandling i den konkrete sag, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre en erstatning, der dækker alle ovennævnte udbedringsarbejder. Selskabet er berettiget til at indhente kontroltilbud vedrørende udbedringsarbejdet, men kan ikke kræve, at der foretages yderligere fugtmålinger for at fastlægge omfanget af skaden og det nødvendige udbedringsarbejde.

3. Tagrender

Klageren og selskabet er enige om, at entreprisetilbud af 25/1 2016 på opretning af 56 lbm tagrende inklusiv udskiftning af underbeklædning og stern ved de beskadigede steder skal danne grundlag for erstatningsopgørelsen for skaden vedrørende forkert fald på tagrender og følgeskade på træunderbeklædning.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at selskabet har lagt til grund, at tagrendekonstruktionen er den oprindelige fra husets opførelse i 1977. Nævnet har vægt lagt på, at klageren ikke har fremlagt oplysninger, der kan sandsynliggøre, at selskabets konkrete vurdering af konstruktionens alder er forkert.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21.3, at der kan foretages aldersafskrivning ved skader på bygningsdele, der er nævnt i afskrivningstabellerne. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning i erstatningen som sket på både materialer og arbejdsløn.

Nævnet kan heller ikke kritisere, at selskabet har foretaget et fradrag i erstatningen på 5.848 kr. inklusiv moms for den rådskade i træværk og antagelig utæthed i tagrende, som er omtalt i tilstandsrapportens punkt 1.5, og som klageren derfor selv må betale for. Nævnet forudsætter, at selskabet ved erstatningsberegningen fratrækker beløbet på 5.848 kr., før afskrivningsprocenten anvendes.

4. Loft i gang

Parterne er enige om, at nedbøjninger loftsbjælker i gang udgør en dækningsberettigende skade. Klageren har fremlagt et tømrertilbud på 16.525 kr. eksklusiv moms, mens selskabet henholder sig til et eget indhentet tilbud på 9.425 kr. eksklusiv moms.

Klageren har anført, at selskabets tilbud indebærer, at loftsbeklædningen, som er koordineret i farve og materiale med døre og andre centrale loftsbeklædninger, erstattes med noget helt andet – "gængse byggematerialer" – og at dette forklarer en væsentlig del af prisforskellen. Det fremgår af sagen, at loftsbeklædningen består af fyrbrædder,

og klageren har fremlagt fotos. Selskabet har heroverfor anført, at forsikringsbetingelsernes punkt 21.2 ikke giver dækning for kosmetiske forskelle.

Det fremgår af punkt 21.3 i forsikringsbetingelserne, at erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Det er nævnets opfattelse, at erstatningsreglerne medfører, at forsikringstageren som udgangspunkt har krav på genopretning med samme materialer, som de eksisterende, hvis disse har en særlig kvalitet eller giver bygningsdelen en særlig fremtoning.

Selskabet har ikke bestridt, at det indhentede kontroltilbud indebærer, at klageren får en anden type træbjælker i loftet i gangen, og at dette medfører, at loftet får en anden fremtoning.

Nævnet finder, at det af selskabet indhentede kontroltilbud dermed ikke kan lægges til grund ved erstatningsopgørelsen. Nævnet finder, at det af klageren indhentede udbedringstilbud umiddelbart fremstår rimeligt i pris og omfang, og nævnet finder henset til sagens samlede forløb, at selskabet herefter skal yde erstatning i henhold til det af klageren indhentede tilbud.

5. Revner i gulv og vægge

Klageren har siden nævnets kendelse nr. 87.834 af 21/10 2015 fremlagt et notat fra en bygningsingeniør. Ingeniøren anfører, at der alene er foretaget en visuel gennemgang uden nogen former for statisk eftervisning. Han anfører, at der i husets sydlige del ses en stor set gennemgående revnestruktur i hele husets længde. I soveværelse går revnerne op i bagvæggen og facaden. Udstrækningen tyder efter ingeniørens opfattelse på, at det sydlige hjørne har sat sig. Han anfører, at betongulvet i soveværelset risikerer at revne endnu mere, og gulvet i stuen risikerer at gå helt fra hinanden. Han anbefaler, at gulvet i den sydlige del udskiftes, og at gulvet i den nordlige del undersøges nærmere. Han foreslår, at revne i bagvæg og facade udbedres. Ingeniørens firma har herefter afgivet et udbedringstilbud på 234.050 kr. for nyt betongulv i en del af huset.

Selskabet har anført, at der er tale om almindelige svindrevner, og at dette også understøttes af fotos.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende revner i gulv og vægge nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der er nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at mindre revner i ældre betondæk må anses for sædvanligt forekommende og ikke i sig har nævneværdig betydning for gulvets anvendelse som undergulv. Nævnet har også lagt vægt på, at der hverken er foretaget statiske eftervisninger af betondækkets styrke eller geotekniske undersøgelser, der kan påvise en sætning eller risiko herfor af et omfang, der opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition. Nævnet har desuden lagt vægt på de fremlagte fotos, som efter nævnets opfattelse alene viser mindre revner.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

6. Genhusning

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at klagerens hus på grund af fugtskaderne i vægge, jf. punkt 1+2 ovenfor, siden overtagelsestidspunktet den 4/10 2014 været ubeboeligt. Selskabet har i overensstemmelse med nævnets kendelse nr. 87.835 af 21/10 2015 ydet dækning for genhusning i foreløbigt 4 måneder.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 23.3 fremgår, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at selskabet skal yde genhusning i den maksimale genhusningsperiode på 12 måneder og således udbetale klageren dækning for yderligere 8 måneders genhusning. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusning ud over forsikringsaftalens bestemmelser på et erstatningsretligt grundlag.

Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om en gennemgående fugtskade i ejendommen, som medfører et omfattende udbedringsbehov.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ad flere omgange er blevet påvist et yderligere udbedringsbehov i forhold til selskabets anerkendelser. Det er nævnets opfattelse, at forsikringsbetingelsernes bestemmelse om genhusning må forstås således, at der også er dækning for rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i en undersøgelsesperiode, inden selve reparationen igangsættes. Nævnet finder, at det ikke alene kan henføres til klagerens forhold, at undersøgelsesperioden er trukket ud. Nævnet finder det ikke bevist, at selskabets sagsbehandling har været af en sådan karakter, at selskabet har handlet ansvarspådragende i forhold til klagerens genhusningsudgifter ud over forsikringens maksimum på 12 måneder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal yde forsikringsdækning for fjernelse af eksisterende puds op til 0,5 meter, etablering af ny fugtspærre og etablering af ny saneringspuds på alle husets vægge undtagen badeværelser. Selskabet skal også dække af- og genmontering af bygningsdele, der er i vejen for udbedringsarbejdet (herunder skabe, radiatorer, rør, køkkenelementer mv.), nødvendig affugtning af vægge, nye fodlister, nye sokkelfliser i bryggers, nyt rutextapet og maling. Selskabet skal vedrørende skaden på loft i gang lægge det af klageren indhentede tømrertilbud af 21/6 2015 til grund ved erstatningsopgørelsen. Selskabet skal yde genhusning i den maksimale genhusningsperiode på 12 måneder og således udbetale klageren dækning for yderligere 8 måneders genhusning.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt