Ankenævnet for Forsikring

Den 21. marts 2018 blev i sag nr. 89825:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Klagerne er sikret under en byggeskadeforsikring tegnet i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager over selskabets afgørelser vedrørende en række anmeldte byggeskader på ejendommen og over selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist visse af de anmeldte skader med henvisning til, at de ikke udgør byggeskader i henhold til forsikringsbetingelserne, eller at de vedrører forhold uden for bygningen. Selskabet har anerkendt andre forhold og har afventet, om en garantistiller i forhold til byggeskadeforsikringen ville udbedre.

Det fremgår af sagen, at klagerne og selskabet også er uenige omkring beregning af egenbetaling (selvrisiko), dækning for udgifter til sagkyndige rapporter, opmagasinering af indbo, genhusning, forøgede finansieringsudgifter mv.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet dækket og udbetalt erstatning for et forhold ved bygningens energirør og kondensvandspumpe.

Det fremgår af sagen, at klagerne har fået overdraget det nyopførte hus af byggefirmaet den 30/8 2013. Klagerne fandt herefter ud af, at de ikke kunne bo i huset, da de fik det akut dårligt selv efter kortere ophold i huset. Klagerne anmeldte indeklimaproblemer til selskabet den 23/9 2013, som efter besigtigelse den 30/9 2013 ikke kunne konstatere klimaforhold, der var unormale. Klagerne fik udfærdiget tre rapporter af Teknologisk Institut. Den første undersøgelse påviste skimmelsvamp i kondensbrønden i teknikrummet, og efter at der var sket oprensning i brønden, og hele huset var blevet hovedrengjort, flyttede klagerne ind i huset den 1/2 2014. Klagerne har ført retssag mod byggefirmaet vedrørende erstatning for mangler, og der er på den baggrund udarbejdet en syn- og skønsrapport af 14/12 2015. Byggefirmaet har primo 2016 lukket virksomheden, og klagerne har herefter den 14/2 2016 anmeldt forholdene behandlet i skønserklæringen til selskabet. Klagerne har siden accepteret, at visse punkter omtalt i skønserklæringen ikke er dækningsberettigende, men har også anmeldt nye forhold. Klagen er modtaget hos nævnet den 7/9 2016.

De enkelte skader/klagepunkter behandles separat i det følgende, hvor uddrag fra parternes korrespondance for nævnet gengives. Nævnet har fået forelagt parternes omfattende korrespondance for nævnet i sin helhed samt bilag fra sagen.

Gældende forsikringsbetingelser

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Byggeskadeforsikringen er indtegnet på forsikringsbetingelserne B10 i henhold til vores IT-system:
>
> Bebyggelse beskrivelse: parcelhus
> Betingelses nr: B10
>
> Af policen fremgår det, at B10 gælder for Byggeskadeforsikringen:
> **Forsikringsbetingelser:** Vores betingelser nr. B10 for Byggeskadeforsikring gælder."

Klagerne har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Om betingelserne for forsikringen er det ikke afgørende, hvordan sagen er registreret i Forsikringsselskabet it-system. Vi har, da forsikringen blev tegnet modtaget forsikringsbetingelserne B11. I policen fremgår det, at forsikringsbetingelserne B10 er gældende. Denne uoverensstemmelse tolker vi, at de gældende forsikringsbetingelser, er de betingelser der stiller os bedst muligt. Tvivlen må komme os som forbrugere til gode, da det må forudsættes at Forsikringsselskabet som den professionelle part står inde for, de oplysninger

de giver ved tegningen af forsikringen. De modtagne forsikringsbetingelser B11 er vedhæftet som bilag 13."

Egenbetaling/selvrisiko

Selskabets har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Der gælder en policemæssig selvrisiko**
Vi minder om, at hver gang Byggeskadeforsikringen kan anerkende et forhold for dækningsberettiget gælder der en selvrisiko på 10.000 kroner, dog maksimalt 20.000 kroner i forsikringens levetid. Det betyder at Byggeskadeforsikringen kun dækker væsentlige byggeskader, der er på mere end 10.000 kroner pr skade/forhold. Forhold under 10.000 kroner behøver Byggeskadeforsikringen derfor ikke realitetsbehandle allerede af den grund, at forholdet er under selvrisikoen på 10.000 kroner.

Der sker ikke nedskrivning af selvrisiko som vi kender fra fx Ejerskifteforsikring, fordi en sådan nedskrivningsregel fremgår ikke af Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring. Der skal således alene behandles krav over Byggeskadeforsikringen, der er på minimum 10.000 kroner pr. forhold/skade."

Klagerne har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår hverken af policen, forsikringsbetingelser eller byggeskadelovgivningen, at Forsikringsselskabet kan undlade at behandle anmeldte byggeskader, der har en værdi på under 10.000 kr. Forsikringsselskabet har således en pligt til at behandle anmeldelser, uanset de på forhånd formoder, at byggeskaden er under 10.000 kr.

Der er ikke i byggeskadelovgivningen eller i forsikringsbetingelserne en regulering af, at skader under en vis størrelse ikke kan anmeldes til Forsikringsselskabet, som man fx kender det fra ejerskiftelovgivningen.

Egenbetalingen kan maksimalt udgøre 20.000 kr. for vores bolig i forsikringens løbetid. For at kunne afgøre om egenbetalingen overstiger 20.000 kr. skal alle anerkendte byggeskader medregnes, uanset om byggeskaden er over eller under 10.000 kr.

I forbindelse med vores retssag mod [byggefirma] har vi benyttet os af nødvendig juridisk bistand for at få byggeskaderne anerkendt.

En del af udgiften er dækket af vores retshjælpsforsikring, men der er knyttet selvrisiko til forsikringen. Selvrisikoen udgjorde 32.321,38 kr. Beløbet fremgår af bilag 16, som er afregningen til vores advokat efter forsikringsdækning.

Denne selvrisiko skal medregnes i opgørelsen af egenbetaling, da det i Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 14, stk. 2 fremgår:

'Selvrisiko, der er afholdt i henhold til en anden tingsforsikring, medregnes i opgørelsen af egenbetalingen efter stk. 1, såfremt byggeskaden er dækningsberettiget.'

Der er tale om tingsforsikring, da retssagen har omhandlet byggeskader på vores ejendom."

Med hensyn til afregning af det dækkede forhold ved energirøret har klagerne i brev af 4/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "**11.Hvordan opgøres og behandles egenbetaling**
> Forsikringsselskabet skriver, at når vi differentierer mellem egen betaling og selvrisiko er det ordkløveri.
>
> Vi er ikke enige. Spørgsmålet handler om, hvorvidt Forsikringsselskabet kan modregne egenbetalingen ved udbetaling af erstatning. Forsikringsselskabet har ikke opkrævet egenbetalingen, men har ved udbetalingen af erstatning for skaden på energislangen modregnet en egenbetaling på 10.000 kr. Forsikringsselskabet har konkret ved betaling til [energifirma] undladt at betale 10.000 kr. af fakturaen. Forsikringsselskabet burde have betalt den konkrete skadesudbedring og opkræve egenbetaling hos os.
>
> Betingelserne for modregning er ikke tilstede, da egenbetalingen og erstatningen ikke er gensidigt afviklingsmodne. Egenbetaling forfalder først, når den bliver opkrævet af Forsikringsselskabet med sædvanlig betalingsfrist. Erstatningen forfalder, når skaden er anerkendt."

Skønsrapportens punkt 1.1 Tagpap

Af 1. årseftersynsrapport af 17/1 2014 fremgår bl.a.:

ENERGI STYRELSEN **Byggeskadeforsikring**

Skadeoversigt med dækningsberettigede skader		
Nr.	**Bygningsdelstype**	**Bygningsdel**
4.2	Tagpap på krydsfiner, ventileret hulrum, isolering, dampspærre, indv. beklædning	Ventilerede paralleltage

...

Beskrivelse af registrede svigt

Beskrivelse af svigt/byggeskade

Der ses skader på tagpapbelægningen, som på sigt vil kunne give utætheder i taget.

1. Defekte samlinger ved vindskeden

2. Defekt samling ved tagfoden

3. Skader i tagpapbelægnings overflader

4. Forkert tætning ved gennemføringer i taget

5. Solcellerne er monteret direkte på overpapen, dette kan give uhensigtsmæssige bevægelses-skader på tagpapbelægningen.

...

Årsag til svigt:	Fejl i udførelsen
Svigtets alvorlighed:	Væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af mindre omfang

Af den bearbejdede eftersynsrapport – der er en oversigt over de byggeskader, som forsikringsselskabet har vurderet ikke er dækket af forsikringen – fremgår ikke oplysninger om svigt ved tagbelægningen.

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 1.1**
> …
> Både på beboelse, skur og carport er tagpappet udført håndværksmæssigt korrekt i henhold til TOR anvisninger. Det ses at der overalt er fuldklæbet tagpap. Der forefindes mindre skønhedsfejl ved afslutningerne til de tilstødende inddækninger. Disse giver imidlertid ikke nogen utætheder, og er således udelukkende skønhedsmæssige og kræver ikke udbedring."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi er overrasket over, at Frida Forsikring afviser, at ville dække de i indberetningen nævnte dækningsberettigende skader, og at Frida Forsikring ikke har fulgt op på om [byggefirma], har udbedret skaden.
> …
> Desuden kan utæt tagbelægning resultere i råd, trænedbrydende svampe og skimmelsvamp. Der skal derfor ske hurtigt reparation af utætheder. Man skal desuden i den forbindelse være opmærksomme på utætte inddækninger og skotrender.
> …
> Derudover er der i bekendtgørelsen om byggeskader under eksempler på dæknings berettiget skader nævnt: *'Utætte inddækninger.'*
>
> Vi har overfor skønsmanden skrevet en indsigelse til vores advokat til brug for retten efter modtagelse af skønsrapporten og beskrevet, vores bekymring over taget efter Frida Forsikrings 1-års gennemgang af taget. Sagen blev brat afsluttet efter skønsrapporten blev udsendt og før det berammede retsmøde, da [byggefirma] meldte afbud med begrundelsen at [byggefirma] var under lukning. Dommeren vil derfor afsige en udeblivelsesdom, hvor vores indsigelse ikke kommer til at fremgå."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Allerede af den grund, at der ikke er konstateret en byggeskade er forholdet under punkt 1.1 ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.
>
> Det skyldes, at Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige byggeskader, hvor forsikringsbetingelserne er opfyldt. Vi henviser til jeres forsikringsbetingelser. Vi henviser også til Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring …"

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi har været i den tro, at byggefirmaet udbedrede forholdet med taget, da vi sendte eftersynsrapporten til firmaet. Vores kunde vendte ikke tilbage før i januar 2016. Derfor må vi med rette kunne gå ud fra, at forholdet var et af de forhold, som blev udbedret af byggefirmaet.

…
Det er vores opfattelse, at en vurdering foretaget af en skønsmand udmeldt af retten bør vægte tungere end en vurdering fra et tagfirma, der gerne vil have en opgave i bogen.
…
Ejendommen er færdigmeldt 31. august 2013 og forholdet har endnu ikke medført en skade efter de medgåede omkring 3½ år. Byggeskadeforsikringen eksisterer i 10 år og vores kunde kan vende tilbage over for os i denne periode, hvis der mod vores forventning opstår en skade."

Klagerne har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi noterer os særligt, at Forsikringsselskabet ved møde på vores adresse den 21. april 2016 oplyste, at der er tale om en dækningsberettiget skade og de ville derfor ikke besigtige taget. Forsikringsselskabet har efterfølgende ændret standpunkt, uden at foretage nærmere undersøgelser, fx ved at besigtige taget."

Selskabet har i mail af 9/5 2017 afvist at have givet et dækningstilsagn.

Skønsrapportens punkt 1.2 Solceller og inddækning ved konsoller

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Besvarelse af spørgsmål 1.2**
Fastgørelsen af solvarmepanelerne til taget skal ske, så både egenvægt, sne og vindpåvirkning kan overføres tit tagkonstruktionen uden skader, og så der ikke kommer utætheder i taget.

Skønsmanden har undersøgt, om de leverede og opsatte punktfundamenter til fastgørelse af solpanelerne kan overføre kræfterne til taget og samtidig slutte tæt til taget, så der ikke optræder utætheder.

Fundamenter, fastgørelse og tætning fremgår af modpartens bilag U samt erklæringsbilag 3. En montageklods (kompositflise) på 25 x 25 cm er lagt i bitumenlim og skuret fast med fire skruer ned gennem tagpap og underliggende tagkrydsfiner. Skruerne er også skruet og tætnet i bitumenlim for at forhindre vand indtrængen.

Denne løsning vil være i orden under forudsætning af, at bitumenlimen er langtidsholdbar, som det er angivet, hvilket skønsmanden ikke har kunnet vurdere.

Skønsmanden har ikke kunnet vurdere, om selve tagkonstruktionen er stærk nok til oplægning af solvarmepaneler, men har bemærket, at der er mange punktfundamenter til at overføre kræfterne, så de er godt fordelt, hvorfor han ikke anser dette for et problem.

Skønsmanden finder derfor ikke fejl og mangler ved opsætningen af solvarmepanelerne på taget."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Ifølge DS vejledning (DS-Hæfte 39:2013 Vejledning om solcelleanlæg – sammensætning, montering, tilslutning og rådgivning) fremgår det på side 28, at der skal ske inddækning af konsollerne hvor solcellerne sidder, når de er skruet ned i tagkonstruktionen. Dette skal ske for at undgå at der fremtidigt skal ske byggeskader.
> …
> Ifølge entreprisekontrakt mellem [byggefirma] og entreprenøren …, skulle der også have være sket inddækning af konsoller og dette er ikke sket."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Skønsmanden har svaret jer, at han ikke finder fejl og mangler ved opsætningen af solvarmepanelerne på taget, fordi han har bemærket, at der er mange punktfundamenter til at overføre kræfterne, så de er godt fordelt, hvorfor han ikke anser dette for et problem. Skønsmanden oplyser, at der ikke er en skade på ejendommen i forhold til dette.
>
> **Byggeskadeforsikring**
> Allerede af den grund er forholdet under punktet ikke dækket af Byggeskadeforsikringen."

Skønsrapportens punkt 1.3 Tilslutning solcelleanlæg (føringsvej kabler)

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 1.3**
> Fotoet på erklæringsbilag 4 viser en interimistisk udført kabelgennemføring i taget som ikke er håndværksmæssigt korrekt. Der burde være udført en håndværksmæssig korrekt svanehals. Skønsmanden vurderer dette arbejde til kr. 3.000 inkl. moms."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Forholdet skal udbedres, da det giver nærliggende risiko for byggeskader jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring
> …
> Ved vurderingen af om der foreligger en byggeskade efter bekendtgørelse om byggeskade efter § 5, stk. 1, nr. 1 lægger vi vægt på, at arbejdet ikke *'er udført fagmæssigt korrekt'* jf. bekendtgørelsen § 5, stk. 3.
>
> Med hensyn til, at Frida Forsikring mener, at skaden kan udbedres under selvrisikoen, da er det stadig jeres ansvar at sikre, at byggeskader bliver udbedret. I kender ikke den faktiske omkostning, som skal medregnes i selvrisiko på 10.000 kr. pr. anmeldt forhold. Den del der vil være omfattet af selvrisikoen, som vi skal indbetale til jer, kan maksimalt for alle skader udgøre 20.000 kr."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "At en svanehals ikke er håndværksmæssigt korrekt udført er ikke nødvendigvis en skade i sig selv og under alle omstændigheder er det ikke en væsentlig byggeskade i relation til en Byggeskadeforsikring.
>
> Herudover overstiger udbedringsprisen ikke policens selvrisiko på 10.000 kroner pr. anmeldt forhold."

Skønsrapportens punkt 1.6, 1.7, 1.9, 1.10, 1.11 Sternbrædder

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 1.6, 1.7, 1.9 1.10 og 1.11**
> Af fotoet i erklæringsbilag 5 kan det ses, at malingen skaller af. Der er et gab/sprække ved afslutningen mod nordvest (hul i de cambridgebeklædte udhæng). Afskalningen af malingen er i øvrigt på sternen hele vejen rundt om huset. Begge dele afspejler et arbejde, der ikke er håndværksmæssigt korrekt.
>
> Ved et håndværksmæssigt korrekt arbejde, vil sternen slutte tæt til afslutningen mod nordvest, og træbeskyttelsen/malingen vil ikke skalle af, da der ved en korrekt malerbehandling kan forventes en holdbarhed på 6-10 år uden afskalninger.
>
> Der skal således udskiftes brædder på vestsiden af sternen, så afslutningen mod nordvest ikke gaber. Sternen er udført i høvlet træ, hvilket lukker træet, så det er sværere at opsuge træbeskyttelse end ved ru træ. Dette er sandsynligvis baggrunden for afskalningen af træbeskyttelsen.
>
> Som hovedregel bør høvlet træ have en egentlig malerbehandling, med grunding, afspærring af knaster og to gange dækkende udendørsmaling – ligesom man gør på et vindue udvendigt."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi vurderer, at der er tale om væsentlige skader og ikke kun kosmetiske skader.
> …
> Vi lægger derfor vægt på, at den fejlagtige behandling giver en nærliggende risiko for byggeskader, da træbeskyttelsen ikke yder beskyttelse af træet, idet træbeskyttelsen skaller af. Træbeskyttelsen begyndte at skalle af indenfor det første år, hvor den var påført. Der er derudover ikke sket en grundig afspærring af knaster. Hvilket begrunder at byggeskaden er væsentlig."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "At noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er ikke i sig selv en væsentlig byggeskade. Forholdet er allerede af den grund ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.
>
> Vi henviser også til lovgivers bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og citerer her fra:
> *'2. Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede*
> *- Kosmetiske skader, herunder afskalling af maling.'*
>
> Herudover henviser vi til forsikringsbetingelserne."

Skønsrapportens punkt 2.11 Muffer/ventilationsrør punkteret i teknikrum

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 2.11**
> Skønsmanden fandt en mindre utæthed på en fleksibel rørforbindelse, som derfor bør skiftes."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført

> "Vi vurderer, at der er tale om en væsentlig skade, da det for et passivhus – som er meget tæt – er væsentligt, at ventilationsanlæggets fungerer optimalt for at kunne opretholde et godt indeklima.
>
> Den fleksible rørforbindelse i teknikrummet er en del af ventilationsanlægget og når der er hul i rørforbindelsen er den klappet delvist sammen, hvilket mindsker luft gennemstrømingen i hele huset."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "En mindre utæthed på en fleksibel rørforbindelse er ikke i sig selv en væsentlig byggeskade.
>
> Forholdet ikke derfor allerede af den grund ikke dækket af Byggeskadeforsikringen."

Skønsrapportens punkt 2.12 Ombygning ventilationsanlæg

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 2.12**
>
> Skønsmanden har her valgt at samle alle forhold i forbindelse med varme og ventilation, der kræver udbedring i forbindelse med punkt 2.2 til 2.11.
>
> Derudover har skønsmanden konstateret, at der mangler dokumentation, tegninger og en samlet betjeningsvejledning for varme- og ventilationsanlægget inklusiv automatik og styring. Dette medfører i praksis, at anlægget ikke kan indstilles og betjenes efter hensigten, og endvidere at lovgivningen på dette område ikke er overholdt. Det samlede ventilations- og varmanlæg er omfattet af Maskindirektivet BEK nr. 693 af 10/06/2013 og endvidere ventilationsnormen DS 428, som også er lovgivning.
>
> Af DS 428 fremgår:
>
> 1. At der skal være tilstrækkelig adgang til hele ventilationsanlægget, så kanaler kan renses. At spjæld kan serviceres, og at der skal være tilstrækkeligt med brugbare målepunkter til at indregulere anlægget.
>
> Af Maskindirektivet fremgår:
>
> 2. At sammenbygningen af ventilationsanlæg, elvarme og automatik til et samlet anlæg skal dokumenteres, og at der skal foretages en risikovurdering af denne sammenbygning.
>
> 3. At der på basis af dokumentationen på de sammenbyggede samlede anlæg med risikovurdering, udføres en udtømmende betjeningsvejledning der beskriver det samlede anlægs funktion, og hvordan det betjenes og serviceres.

4. At der udarbejdes overensstemmelseserklæring og CE-mærke, ud fra det samlede anlæg, da anlægget ikke må tages i brug, før dette er sket.

Sammenholdt med spørgsmål 2 til 11 giver det følgende afhjælpning, så anlægget er lovligt og kan ibrugtages:

1. Alle kanalforbindelser omkring ventilationsanlægget skal demonteres og omlægges, så det bliver muligt at komme til spæld og have tilstrækkeligt med renseadgang og målepunkter. Dette skønnes at koste ca. 20.000 kr. inkl. moms. Se foto i erklæringsbilag 8.

2. Kanalsystemet skal opmærkes, så det fremgår hvad de betjener. Dette skønnes at koste ca. 1.000 kr. inkl. moms. Se foto i erklæringsbilag 8.

3. Alle følere på ventilationskanalerne skal flyttes, så de sidder umiddelbart tilgængelige. Dette skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms.

4. Der skal udføres strømforsyning til termostaterne for gulvvarme, så de ikke afbrydes, når gulvvarmen afbrydes. Dette skønnes at koste ca. 1000 kr. inkl. moms.

5. Der skal udarbejdes detailplan der viser kanalføringen i teknikrum, stue og 1.sal. Her skal alle følere og komponenter placeres, og den ønskede luftmængde skal angives på kanaler og armaturer. Dette skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms.

6. Der skal udarbejdes tegninger og diagrammer af el- og automatik installation, så denne er behørigt dokumenteret. Dette skønnes at koste 10.000 kr. inkl. moms.

7. El- og automatiktavler skal opmærkes, og det skal fremgå, hvor indstilling af føleværdier sidder. Dette skønnes at koste 1000 kr. inkl. moms.

8. Al betjening af el- og automatiktavle, der er forudsat under normal drift, skal udføres med tilstrækkelig inddækning for lægmand. Dette skønnes at koste 1000 kr. inkl. moms.

9. Der skal udarbejdes dokumentation og risikovurdering af det samlede anlæg efter maskindirektivet, hvilket skønnes at koste ca. 20.000 kr. inkl. moms. Det skal dog bemærkes, at den kan bruges i de øvrige huse opført af [byggefirma].

10. Der skal udarbejdes en betjeningsvejledning efter maskindirektivet med funktionsbeskrivelse, der beskriver brugen og betjening af anlægget. Dette skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms. Det skal dog bemærkes, at den kan bruge i de øvrige huse opført af [byggefirma].

Alt i alt er der en samlet udgift på kr. 70.000 inkl. moms på varme- og ventilationsanlægget. "

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Det kan desuden se ud til, at pkt. 4 tillige hænger sammen med udbedring i forhold til Spørgsmål 2.1 Ombygning af automatikken for elvarmen, hvor Frida Forsikring har givet tilsagn om dækning ligeledes i tidligere afsnit '2. Øvrige anerkendte byggeskader' i nærværende dokument.

…
Omkring indregulering af ventilationsanlægget, erfarede vi efter overtagelsen den 31. august 2013, at der ikke var sket korrekt indregulering.

Vi tog fat i [byggefirma] og den VVS-er der havde opsat anlægget forsøgte gentagne gange, at indregulere anlægget, men måtte til sidst give op.

[Byggefirma] foranledigede, at der kom et firma udefra, der stod for indreguleringen.
[Byggefirma] har ikke overholdt 'offentlige forskrifter' jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 5, stk. 3, i forhold til ventilationsnormen DS 428 og maskindirektivet. Der er bl.a. ikke udarbejdet dokumentation og risikovurdering (pkt.9) eller betjeningsvejledning, der beskriver brugen og betjening af anlægget (pkt. 10).

[Byggefirma] har heller ikke sørget for, at der blev udarbejdet overensstemmelseserklæring og CE-mærke, ud fra det samlede anlæg. Det er en overtrædelse af loven, når dette ikke er sket, før anlægget blev taget i brug.

Derudover har VVS-er ikke haft fornøden fagmæssigt indsigt til 'fagmæssigt korrekt' jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring §5, stk. 3, indregulering af anlægget, herunder tilstrækkelig inddækning, opmærkning og udarbejdelse af tegninger over el- og automatik installation m.v.

Det må forventes, at ved overtagelse af et nybygget hus, stilles der større krav til at tekniske installationer er installeret i overensstemmelse med gældende love og forskrifter, end ved et ældre hus. Ydermere er ventilationsanlæggets funktion i et passivhus er særdeles vigtig for indeklimaet kvalitet, så indeklimaet ikke har negativ betydning for vores sundhed.

Vi kan på den baggrund konkludere, at husets ventilationsanlæg er kompliceret og de ting, som skønsmanden beskriver i punkterne 2 og 5-10, anser vi alle som nødvendige, for at anlægget kan betjenes og serviceres tilfredsstillende for, at der ikke skal være 'risiko for byggeskade' jf. bekendtgørelsen om byggeskade § 5, stk. 2 og for at der ikke skal være risiko for at indeklimaet påvirkes negativt med betydning for 'personers sundhed' jf. bekendtgørelse om byggeskade § 5, stk. 3."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser til de respektive punkter og oplyser, at Byggeskadeforsikringen dækker følgende væsentlige byggeskader nævnt under punkter under 2.12 med 'dækket' Forhold nævnt med 'ikke dækket' er naturligvis ikke dækket af forsikringen:

Punkt 1 = dækket
Punkt 2 = ikke dækket [markeret med rød i original]
Punkt 3 = dækket
Punkt 4 = ikke dækket
Punkt 5 = ikke dækket
Punkt 6 = ikke dækket
Punkt 7 = ikke dækket
Punkt 8 = ikke dækket
Punkt 9 = ikke dækket
Punkt 10 = ikke dækket"

Skønsrapportens punkt 3.2-3.4 Hoveddør

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 3.2**
> Hoveddøren slutter ikke tæt, og især bundstykket er utæt. Dette skyldes at dør og bundstykke buer, hvilket ikke kan oprettes.
> …
> **Besvarelse af spørgsmål 3.3**
> Døren inklusiv karm og bundstykke er skæv og utæt, hvilket ikke kan rettes. Dør inklusiv karm og bundstykke bør derfor skiftes. Det er skønsmandens opfattelse, at denne skævhed også har gjort sig gældende ved monteringen.
>
> En ny dør med karm og bundstykke skønnes opsat at koste ca. 15.000 inkl. moms.
> …
> **Besvarelse af spørgsmål 3.4**
> Skønsmanden kunne konstatere, at karmfalsen forneden under låseblikket er beskadiget og er blevet overmalet. Det er derfor skønsmandens vurdering, at den har været beskadiget under transport eller montering.
>
> I sig selv har denne skade ikke medført, at døren er utæt, og den kunne være udbedret ved en mindre reparation af en snedker/maler.
>
> Imidlertid har skønsmanden under punkt 3.3 forslået, at der opsættes en ny dør og karm, hvorfor den beskadiget karmfals vil blive udbedret i forbindelse med dette."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Hoveddørens funktionalitet virker ikke efter hensigten. Vi mener, at der ikke bør forekomme denne type skade på en ny dør i et nybygget hus.
> …
> Det er derfor, ikke korrekt konkluderet i forhold til skønsmanden, når Frida Forsikring skriver om skønsmandens vurdering: *'men er i øvrigt enig med os i, at der kan partiel repareres og at en total udskiftning ikke er nødvendig.'*
>
> Skønsmanden har alene skrevet, at den beskadiget karmfals kunne udbedres ved en reparation, men har i stedet forslået total udskiftning af dør og karm, der er skæve og ikke kan rettes.
> …
> Vi anfægter dermed Frida Forsikrings opfattelse, at hoveddøren og karm kan repareres. Det er et udsagn, som der ikke er dokumentation og dermed bevis for.
>
> Derudover er der i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring nævnt eksemplet på byggeskader, som er dækket: *'væsentlige utætheder i klimaskærm'* er dækket. Da hoveddør og bundstykke ikke slutter tæt, er der væsentlig utæthed i vores klimaskærm, hvor der er strengere og større krav om tæthed ved et passivhus end sædvanligt. Vi mærker kulden komme ind ad utætheden ved dør og bundstykke i gangen om vinteren, hvor der alle vintre har været koldt i gang og bryggers.
>
> Byggeskadens væsentlighed forstærkes af, at man kan forvente, at der ved opførelsen af et nyt hus ikke anvendes defekte materialer, der nedsætter husets funktion."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der ikke er en væsentlig byggeskade på ejendommen i forhold til dette. Allerede af den grund er forholdet under punktet ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.
> …
> Det er i øvrigt vores vurdering, at problemerne med døren kan partielt repareres og at en total udskiftning ikke er nødvendigt.
>
> Vi henviser i øvrigt til lovgivers Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og citerer her fra:
> *'2. Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede*
> *- Manglende tæthed i bebyggelsen, medmindre der er nærliggende risiko for væsentlig skade.'*
> …
> Skønsmanden har svaret til jer, at karmfalsen forneden under låseblikket er beskadiget og er blevet overmalet.
>
> Det er derfor skønsmandens vurdering, at den har været beskadiget under transport eller montering. I sig selv har denne skade ikke medført, at døren er utæt, og den kunne være udbedret ved en mindre reparation af en snedker/maler.
> …
> Imidlertid har skønsmanden under punkt 3.3 forslået, at der opsættes en ny dør og karm, hvorfor den beskadiget karmfals vil blive udbedret i forbindelse med dette, men er i øvrigt enig med os i, at der kan partielt repareres og at en total udskiftning ikke er nødvendigt."

<u>Skønsrapportens punkt 3.6 Revne i parketgulv i stue på 1. sal</u>

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 3.6.**
> Skønsmanden kunne konstatere den omtalte svindrevne, der er ca. 3 m lang. Revnen forløber mellem to gulvbrædder og er ca. 5 mm bred. Det er skønsmandens vurdering, at revnen er opstået i forbindelse med lægning af gulvet.
>
> Gulvet er en dækparket i langstavsbrædder, hvor samlingen er et 'klik' system. Her er fjer og not udført, så samlingen først limes og herefter skal drejes og slås forsigtigt sammen. Forsigtigheden skyldes, at der på fjer og not er udført en lås på langs, som låser og holder de to brædder sammen. Ved samlingen af brædderne, er denne lås, eslået forkert eller for kraftigt sammen, så låsen er blevet ødelagt. Dette medfører, at de to brædder aldrig vil kunne samles tilfredsstillende, så der ikke er for stor revne mellem dem.
>
> En udbedring af revnen vil kræve, at hele gulvet skiftes i dette rum, fordi alle samlinger er limet, og gulvet derfor ikke kan brydes op uden at blive beskadiget."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Der er opstået en skade på et ellers fejlfrit gulv, hvor det mellem 2 brædder gabte 3 m langt og 5 mm bredt ved skønsmandens besigtigelse i efteråret 2015. Vi bemærker i den forbindelse, at revnens bredde i løbet af vinteren, når gulvvarmen er tændt, kan få en bredde på op til 10 mm eller 1 cm.

Der er tale om en væsentlig skade, da der ikke bør forekomme denne type skader på et nyt gulv i et nyt hus. En sådan skade er desuden væsentlig, idet den forringer husets værdi, da skaden kun kan udbedres ved at hele gulvet lægges om. En potentiel køber kan af den grund kræve nedslag i prisen for huset for et nyt gulv.

Skaden er opstået, da arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt jf. skønsmandens beskrivelse ovenfor.

Dette under henvisning til praksis ved advokat … på hjemmesiden"

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Der ikke er en væsentlig byggeskade på ejendommen i forhold til dette. En svindrevne i et gulv er ikke at betegne som en væsentlig byggeskade. Allerede af den grund er forholdet under punktet ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.
…
Vi er klar over, at forholdet har en kosmetisk betydning for jeres ejendom, men et kosmetisk forhold er ikke en væsentlig byggeskade i forhold til Byggeskadeforsikringen, uanset det er væsentligt for jer."

Skønsrapportens 3.7 Defekt EDB-stik på 1. sal

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Besvarelse af spørgsmål 3.7**
En afprøvning med husets computer viste, at stikket ikke fungerede, og at det var muligt at få forbindelse til husets computer direkte via routeren. Det er derfor kabelforbindelsen mellem router og stik på 1. sal der er defekt.

En udbedring skønnes at andrage ca. 5.000 kr. inkl. moms."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"EDB-stikket er en del af husets faste tekniske installation og da installationen ikke virker efter hensigten er der tale om, at skaden er en væsentlig byggeskade. Et EDB-stik skal sikre, at der er en stabil forbindelse og dette er nødvendig, da vi begge jævnligt arbejder hjemme. Det er derfor væsentligt, at forbindelsen er stabil.

Væsentligheden forstærkes af, at der ikke bør forekomme denne type skader ved installationer ved et nybygget hus."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Der ikke er en væsentlig byggeskade på ejendommen i forhold til dette.

Allerede af den grund er forholdet under punktet ikke dækket af Byggeskadeforsikringen."

15. 89825

Skønsrapportens 3.9-3.14 Bagfald på badeværelsesgulv

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Besvarelse af spørgsmål 3.9, 3.11 og 3.13**
> Flisegulvet i både bruseniche og størstedelen af det øvrige badeværelse er ikke lagt med korrekt fald, hvorfor vandet står de forkerte steder og ikke er ført til gulvafløb. Fugen mellem gulv og væg under toiletskabet har sluppet og er utæt.
>
> Dette medfører, at flisegulvet i størstedelen af badeværelset, herunder gulvet under toiletskabet og i brusenichen skal optages, der skal borthugges og etableres nyt puds med fald, der skal udføres vådrumsmembran og lægges nye fliser, herunder gummifuge mellem gulv og væg under toiletskabet."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Ovenstående viser, at der er sket skadelig opfugtning, når der sker skade under toiletskabet. Vi havde kun brugt bruser få gange, da vi konstaterede byggeskaden og har ikke brugt bruser siden. Ved almindelig brug af bruser vil der være vedvarende risiko for opfugtning af andre bygningsdele ved vedvarende vand/fugt på gulv og på mur under skab.
>
> Ifølge eksempler på byggeskader, som ikke er dækket i bekendtgørelse for byggeskadeforsikring, er *'Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele'.*
>
> I vores tilfælde er der tale om bagfald i bruseniche, hvor bagfaldet har medført, at der er sket skadelig opfugtning af andre bygningsdele.
>
> Det er selve bagfaldet, som eksemplet går på, og som er genstanden (i sætningen). Ved at slutte modsætningsvist, er der tale om en dækningsberettiget bygningsskade, når bagfald i bruseniche, har medført skadelig opfugtning af andre bygningsdele.
>
> Frida Forsikring har anerkendt, at der er sket skadelig opfugtning af andre bygningsdele, ved at anerkende udbedring af den skadede bygningsdel (fugen). Men det Frida Forsikring tillige er forpligtet til at udbedre, ifølge eksemplet når der sluttes modsætningsvist, er selve bagfaldet.
>
> Der vil derudover være risiko for byggeskade efter bekendtgørelse om byggeskadeforsikring."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**Spørgsmål 3.9**
> …
> At noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er ikke i sig selv en væsentlig byggeskade. Forholdet ikke derfor allerede af den grund ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.
> …
> **Spørgsmål 3.11 og 3.13**
> …
> At noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt er ikke i sig selv en væsentlig byggeskade. Forholdet ikke derfor allerede af den grund ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.

…
Vi henviser også til lovgivers bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og citerer her fra:
'2. Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede
- Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele.'

Fugen som har sluppet og er utæt er dækket af Byggeskadeforsikringen. Forholdet koster dog kun omkring 500 kroner, at udbedre og er under selvrisikoen på 10.000 kroner pr. anmeldt forhold."

Skønsrapporten pkt. 4.4 Skimmel under trægulve og indkøb af nye trægulve

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Besvarelse af supplerende spørgsmål 4.4**

Af rapporten fra GORITAS erklæringsbilag 11 fremgår, at der er forhøjede koncentrationer af skimmel-svampesporer under trægulvet i køkken/alrum, og at der skal foretages en egentlig skimmelsvampe-sanering. Dette kræver, som det er angivet i rapporten, en afspærring af rummet, demontering af inventar og trægulv, en behandling mod skimmelsvamp, genetablering med nyt trægulv, genmontering af inventar og fjernelse af afspærring.

Af bilag 39 fremgår, at der stod klart vand på gulvet en uge før gulvet blev lagt, og det er skønsmandens opfattelse, at dette er årsagen til den konstateredes skimmelsvamp, da trægulvet er lagt inden betongulvet i køkken/alrum har været udtørret tilstrækkeligt. Dette tyder på en 'presset' byggeperiode, hvor der ikke har været tilstrækkelig tid til den nødvendige udtørring.

Skønsmanden vil anbefale at de øvrige trægulve – også på 1.salen undersøges – fordi alle de øvrige trægulve er lagt på beton, og der måske ikke har været tilstrækkelig udtørringsperiode."

Af klagernes mail af 9/5 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

"I sidste uge sendte vi mail til dig 2 gange, om det var ok selv af finde et gulv og håndværker (se mail korrespondance nedenfor). Vi fik intet svar fra dig. Vi har også forsøgt at kontakte dig telefonisk i dag, men fik at vide at du var taget hjem.
…
Det gulv vi har nu er desværre udgået af produktionen og vi har fundet et rigtig godt gulv, som matcher det gulv vi har og som passer til vores indvendige trappe og til halv pris (og dermed en besparelse på 40.000 kr.).

Kan vi få et svar i morgen tirsdag den 10. maj, så vi kan aftale nærmere med [byggemarked]?"

Af selskabets svar af 9/5 2016 til klagerne fremgår bl.a.:

"I kan købe gulvet, hvis I ønsker det, men jeg kan ikke give jer et forhåndstilsagn om dækning før [byggeteknisk chef] og jeg har fået gennemgået alle de anmeldte forhold efter besigtigelsen."

Selskabets har i mail af 13/5 2016 til klagerne bl.a. anført:

> "**Til det supplerende spørgsmål omkring gulvene**, så er det påvist, at der er en skimmelsituation under gulvbelægningerne, der opfylder lovgivers krav til en væsentlig byggeskade.
>
> Garantistilleren for [byggefirma] skal have lejlighed til at udbedre forholdet, hvis de gerne vil det. Derfor kontakter vi garantistilleren og forespørger om udbedring.
> …
> Derfor kan I ikke indkøbe gulve på nuværende tidspunkt, da det umiddelbart er garantistiller, der kommer til at stå for dette."

Selskabet har i brev af 15/7 2016 til klagerne bl.a. anført:

> "Til det supplerende spørgsmål omkring gulvene, så er det påvist, at der er en skimmelsituation under gulvbelægningerne i stueetagen, der opfylder lovgivers krav til en væsentlig byggeskade.
>
> Vi har tidligere oplyst jer om, at I *ikke* kunne indkøbe gulve på nuværende tidspunkt og derefter lægge til grund, at disse automatisk betales af Byggeskadeforsikringen i forbindelse med en erstatningsbetaling. Det er umiddelbart [holdingsselskab], der kommer til at stå for udbedringen, herunder indkøb af de materialer, som skal benyttes til udbedringen.
>
> Vi betaler ikke for, at få undersøgt, hvorvidt der er en skimmelsituation i 1. salens gulvkonstruktion, da der ikke er konstateret forhold ved disse gulve, der bekræfter, at der overvejende sandsynligt er samme issiue omkring 1. salens gulve."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi bemærker, at I allerede har givet tilsagn og at vi har kunne købe gulvene, da [skadechef] i mail fra den 9. maj 2016 skriver: *'I kan købe gulvet, hvis I ønsker det, men jeg kan ikke give jer et forhåndstilsagn om dækning før [byggeteknisk chef] og jeg har fået gennemgået alle de anmeldte forhold efter besigtigelsen'*.
>
> Dette kan kun læses, at vi kan købe gulvene, men omfanget af dækningen er endnu afgjort. Det er derfor ikke korrekt at I ikke har givet os tilsagn om at købe gulvene. Da I nu har givet tilsagn om at gulvet i stuetagen kan skiftes, forventer vi – ovenstående taget i betragtning – at vi kan anvende det indkøbte gulv."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Til det supplerende spørgsmål omkring gulvene, så er det påvist, at der er en skimmelsituation under gulvbelægningerne i stueetagen, der opfylder lovgivers krav til en væsentlig byggeskade.
>
> Vi har tidligere oplyst jer om, at I ikke kunne indkøbe gulve på nuværende tidspunkt og derefter lægge til grund, at disse automatisk betales af Byggeskadeforsikringen i forbindelse med en erstatningsbetaling. Det er umiddelbart [holdingsselskab], der kommer til at stå for udbedringen, herunder indkøb af de materialer, som skal benyttes til udbedringen."

Klagerne har under sagens behandling ved nævnet fået foretaget en undersøgelse for skimmel under trægulvene på 1. salen. Af skimmelundersøgelsen af 6/9 2016 fremgår bl.a.

> "Vurdering
>
> Som det kan ses ud fra prøveresultaterne er der i prøve At03 tale om forhøjet niveau af levedygtige svampesporer og der er tale om arten Aspergillus versicolor som betegnes som en karakteristisk vandskadesvamp og kan optræde på tidligere eller aktuelle fugtige overflader. Der er ligeledes tale om en særligt biologisk aktiv skimmelsvamp (SBAS ér).
>
> I prøve AT04 er der ligeledes tale om arten Aspergillus versicolor, dog ikke i samme niveau.
>
> Aspergillus versicolor er også registreret i forhøjet niveau ved tidligere undersøgelser foretaget i stueplan – beskrevet i tidligere fremsendt rapport af 24.11.15."

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

> "Vi har tidligere anerkendt udbedring af gulvet i køkkenet.
>
> Vores kunde oplyser, at der også er konstateret skimmel under gulve på 1. salen og at dette er undersøgt af Goritas.
>
> Når vi læser Goritas rapport, så er der alene et problem med skimmel i et værelse på 1. salen. Vi anerkender naturligvis også, at få dette udbedret, uanset vi endnu ikke kender årsagen til, at der er en skimmelforekomst ud over, hvad der bør være.
>
> De gælder en selvrisiko på 10.000 kroner for skimmelforholdet på 1. salen i det omfang at selvrisikoen ikke er opbrugt på tidspunktet for erstatningsbetalingen.
>
> Vi venter nu på et specificeret vederlagsfrit tilbud på udbedring af køkkengulv og gulvet i værelset på 1. sal.
>
> På nuværende tidspunkt er fakturaen fra Goritas på 9.792,63 kroner under selvrisikobeløbet. Derfor betaler vi ikke fakturaen, fordi der gælder en selvrisiko på 10.000 kroner for dette forhold med skimmel under gulv i værelset på 1. sal.
>
> Når vi modtager tilbuddene på udbedringerne af de to gulve i ejendommen, må vi se på, hvorvidt skadeårsagen er den samme eller er forskellig, fordi det har betydning for selvrisikoberegningen."

Klagerne har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Udover at der ikke er trægulv i køkkenet, men klinkegulv, bemærker vi at Forsikringsselskabet vurderer byggeskaden forskelligt for hver gang de svarer på spørgsmålet og byggeskadens omfang bliver i Forsikringsselskabets svar minimeret fra gang til gang.
>
> Forsikringsselskabet mener tillige i deres svar fra den 5. februar 2017, at der på 1. sal er tale om en anden byggeskade, uden at redegøre for, hvordan byggeskaden så er opstået.

Vi må som Forsikringstager kunne forvente, at vi skal kunne stole på Forsikringsselskabets afgørelser. Når Forsikringsselskabet i deres afgørelse fra den 13. maj 2016 noterer, at der er skimmelsituation under gulvbelægningerne, uden at specificere hvilke gulvbelægninger der er tale om, har vi grund til at antage, at der er tale om gulvbelægninger i hele huset. Der er belæg for at antage, at byggeskaden under trægulvene opstod, da alt trægulv blev lagt uden at afretterlag på betondæk både i stueetagen og på 1. sal havde fået den nødvendige tørretid.

Vi har ikke tidligere været opmærksomme på, at Forsikringsselskabet har ændret deres afgørelse fra den 13. maj 2016 til den 15. juli 2016. Vi har for, at fremme sagen fået gennemført en undersøgelse, med et begrænset antal prøver af, om der er skimmelsvamp under trægulve på 1. sal. Undersøgelserne er foretaget af Goritas, som også gennemførte undersøgelse for skimmelsvamp i stueetagen.

Resultat af undersøgelsen fra Goritas viser tydeligt, at der ikke har været belæg for, at Forsikringsselskabet har afvist undersøgelsen af gulvene på 1. sal for skimmelsvamp. Vi fastholder Goritas anbefaling, at hele trægulvet på 1. sal skal skiftes og saneres. Hele gulvet er forbundet – der er ingen dørtrin. Vi oplever desuden de største gener ved ophold i stuen på 1. salen.
…
Forsikringsselskabet har ikke taget stilling til sanering generelt og mulig genhusning. Da der er tale om svampespore der kan have spredt sig i hele huset, er det alt indbo i hele huset, der skal 'renses' for skimmelsporer. Endelig er det nødvendig, at der ske genhusning, da vi ikke uden sundhedsmæssig risiko kan opholde os i huset, mens huset bliver saneret for skimmelsvamp."

Selskabet har i mail af 9/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Tilbud for gulv
Vores kundes indhentede tilbud på trægulv i køkken/alrum under trægulv/alrum og et værelse på 1. salen er for 80 m2. Vi har ikke tilbudt, at erstatte 80 m2 gulvbelægning i hele stueetagen, som tilbuddet lyder på. Vi har alene tilbudt at erstatte gulvbelægning i køkken og et værelse i forbindelse med skimmel under gulv. Køkken/alrum er cirka 30 m2 og et værelse på 1. salen er cirka 12 m2, se vedlagte tegning, hvilket i alt giver 42-43 m2.

Derfor kan vi ikke benytte tilbuddet fra vores kunder allerede af den grund.

Der er påvist en skimmelsituation i to af beboelsens rum. Vi dækker ikke afrensning af skimmel i rum, hvor der ikke er en uhensigtsmæssig skimmelsituation at dække.

Vi venter derfor fortsat på et vederlagsfrit specificeret tilbud på optagning af gulvbelægningen i køkken/alrum og det ene værelse på 1. sal, skimmelafrensning samme steder og køb samt montering af ny tilsvarende gulvbelægning i de to rum.
…
Tilbud om nedpakning og flytning af indbo
Umiddelbart er det ikke nødvendigt at genhuse vores kunder i forbindelse med udbedringen, se vedlagte plantegning. Der er tale om to voksne og der kan i den periode køkkenet er nedlagt blive opsat en køkkenvogn. Vi betaler naturligvis også for køkkenvognen i den periode, hvor udbedringen af køkkengulvet foregår.

Der kan udbedres i etaper, så værelset på 1. sal benyttes til opmagasinering ind til køkkenudbedringen er færdig. Når køkkenudbedringen er færdig, er det muligt, at opmagasi-

nere værelsets indbo i et andet rum, mens reparationen af værelsesgulvet foregår. Der er stue og 1 værelse disponibel på 1. salen og værelse, bryggers, bad og entre disponibel i stueetagen ud over køkken og det ene værelse på 1. salen."

Selskabet har i mail af 27/7 2017 til nævnet om genhusning og opmagasinering af indbo bl.a. anført:

"I stueplan er det kun køkken/alrum, der skal skimmelsaneres og der er således nem adgang fra entre og badeværelse op til 1. salen, hvis der på helt vanlig vis etableres en sluse. Det er der ikke noget problem i.
…
Vi er ikke uvillige til, at finde en rimelig løsning i den ene uge, som arbejdet vil tage i køkken/alrum, hvis det løser boligejernes utilfredshed i den forbindelse. Det er for os at se et kulant tilbud, som de kan tage imod eller afvise.

Indbo i de få berørte rum må kunne flyttes til andre ikke berørte ruml"

Skønsrapportens punkt 4.5 Manglende drænbrønd

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Besvarelse af spørgsmål 4.5**
Den omtalte brønd er en drænbrønd, da der på situationsplanen er vist 2 drænbrønde i hvert sit diagonale hjørne, så man fra hver brønd kan rense drænene langs hver facade uden buk og bøjninger.

Dette er imidlertid ændret til, at der er opsat en brønd midt på nord facade, så hvert dræn er forsynet med to 90 graders bøjninger rundt om hvert hushjørne for at komme hele vejen rundt om huset. Denne ændring gør, at det er meget svært at rense drænene, og at de sandsynligvis skal opgraves, hvis der skal renses.

Det foreslås derfor, at der etableres to nye rensebrønde, det ene ved husets nordøstlige hjørne og den anden brønd ved det sydvestlige hjørne som oprindeligt forudsat.

Udgiften hertil skønnes at anslå kr. 15.000 inkl. moms."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Vi anser dette for en væsentlig byggeskade i overensstemmelse med bekendtgørelsen § 5, stk. 2, da det er væsentlig at vand ledes væk fra bygningen, så husets ikke får fugtskader samt at der ikke vil være særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, hvis dræn ikke blot kan renses, men skal graves op for at kunne blive renset. Vi anser det derudover ikke for at være fagmæssigt korrekt udførelse i forhold til byggetegningen – se vedhæftet tegning over drænbrønd bilag 2 – når der er fjernet en drænbrønd og placering af den anden brønd er ændret.

Derudover står der i Bygningsreglement 8.4.1, stk. 10 at: "Vand og afløbsinstallationer skal udformes, så de kan renses i fornødent omfang. Renseadgange og komponenter, der kræver vedligehold, skal være let tilgængelige."'

21. 89825

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold uden for bygningen er ikke omfattet af Byggeskadeforsikringens dækning.

Vi henviser til lovgivers bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og citerer her fra:

'Byggeskader
§ 5. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:
*1) brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse **i** bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen at bebyggelsen, og som er væsentlig,"*

Skønsrapportens punkt 4.6-4.7 Balkon

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Besvarelse af spørgsmål 4.6**
I kontrakten på side 2 er der angivet under tilvalg:
'Hævet terrasse i galvaniseret stålkonstruktion, gelænder med stålbalustre med udfyldninger i klart hærdet glas med ædeltræsbelægning og ædeltræshåndliste.'

For så vidt er der leveret dette, men den hævede terrasse/balkon til 1. salen fremtræder med håndværksmæssige fejl og mangler som bør rettes, hvilket der er redegjort for i det efterfølgende.
…
Besvarelse af supplerende spørgsmål 4.6
Balkonen er ikke boltet fast på huset, og står derfor selvstændigt uden støtte. Selv ved almindelig gang af 1 person gynger den derfor for meget sideværts, og skønsmanden finder, at den sideværts afstivning af balkonen er så ringe, at der kan være fare for nedstyrtning ved mange mennesker på balkonen.

Balkonen skal derfor fastgøres via lange ekspansionsbolte gennem letbeton ydervæggen til betondækket for 1. salen. Den nærmere løsning skal beskrives af en statiker, hvorfor den samlede udgift skønnes at være ca. 27.000 kr. inkl. moms for både statiker og den fysiske fastgørelse.
…
Besvarelse af spørgsmål 4.7
Skønsmanden kunnet konstatere mindre misfarvninger på jernene under balkonen, men ikke rustudfældninger. Jernene skønnes at være tilstrækkeligt galvaniseret til udendørs brug.

Strøerne er ikke udført i hårdttræ, men i alm. nåletræ. Alm. nåletræ må ikke sidde udvendigt uden afdækning mod ovenfra kommende vejr og vind, fordi der hurtigt vil komme råd og svamp. Da strøerne er ubeskyttede mod ovenfra kommende vejr og vind i alle fuger mellem balkonbrædderne, er der således stor risiko for råd og svamp i strøerne, hvorfor disse bør skiftes til hårdttræ af tilstrækkelig god kvalitet.

Skønsmanden kan se i henhold til foto i erklæringsbilag 12, at der er misfarvninger på balkonbrædderne på undersiden på grund af råd, mug eller svamp. Ved alt ædeltræ til udvendigt træværk især når det er et gulv, er det forudsat, at træets egne olier kan beskytte tilstrækkeligt mod råd og svamp, så der ikke kommer misfarvninger.

Gelænderet der er udført af samme træsort som gulvet er stækt opsprækket, fordi træet egne olier heller ikke her beskytter tilstrækkeligt.

Gulvbrædderne og gelænderet bør derfor skiftes til ædel/hårdttræ af tilstrækkelig god kvalitet, der ikke kan angribes af råd og svamp.

…

Besvarelse af supplerende spørgsmål 4.7

Skønsmanden finder, at gelænderet er af samme kvalitet og med de samme problemer som gulvbrædderne, hvorfor gelænderet er medtaget i besvarelsen af 4.7."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Vores hus er et passivhus. Da huset opvarmes af den passivenergi der bl.a. kommer ved sol gennem vinduer, er en af udfordringerne ved passivhuse, at der er risiko for overophedning. Det er derfor nødvendigt at der træffes foranstaltninger til at undgå, at der i sommermånederne sker overophedning. Huset har derfor et stort tagudhæng mod syd, der minimere den direkte sol.

Da huset er i 2 etager, har tagudhænget ikke virkning på vinduerne i stueetagen. For at give skygge og minimere risikoen for overophedning i stueetagen skulle der efter anbefaling fra [byggefirma] på tilsvarende måde sættes udhæng op på både på syd- og vest siden midt på bygningen. På det første møde vi havde med [byggefirma] på grunden [adresse] den 7. juni 2012, hvor [arkitekt] fra [byggefirma] tegnede en meget enkelt skitse af huset, drøftede vi dette. Desuden at udhæng midt på huset kunne udformes, som en balkon med adgang fra 1. salen. Efterfølgende udfærdigede [byggefirma] en rentegning af balkonen – se vedhæftet tegning dateret 22.06.12 bilag 3.

Hvis huset ikke var blevet bygget med et udhæng, som blev udformet som en balkon, ville det have været nødvendigt med en anden løsning for at skygge for den direkte sol og minimere risikoen for overophedning i stueetagen. Det kunne være tagudhæng, udendørs persienner eller lignende. I kan læse mere om klimaskærmen for passivhuse på [hjemmeside].

[Byggefirma] har senere i projekteringsfasen anbefalet os at få ændret, at balkonen vedhæftes husets mur, men i stedet understøttes med ben af hensyn til de krav der er til et passivhus om tæthed. [Byggefirma] ændrede mening og begrundede det med, at boltning af balkon til husets mure ville udgøre en risiko for at husets tæthed ikke blev opretholdt. Alt andet ved balkon er uændret. Efterfølgende omtaler [byggefirma] balkonen som en 'hævet terrasse'.

Af kontrakten mellem [byggefirma] og os fremgår det på side 2, at der er tale om:
'Hævet terrasse i galvaniseret stålkonstruktion, gelænder med stålbalustre med udfyldninger i klart hærdet glas med ædeltræsbelægning og ædeltræshåndliste'.

Skønsmanden har i skønsrapporten bemærket på side 21, at for så vidt er der leveret dette, men den hævede terrasse/balkon til 1. salen fremtræder med håndværksmæssige fejl og mangler som bør rettes.

Balkon ikke tilkøbt efterfølgende

…

Balkonen er med i den oprindelige kontrakt på opførelse af huset. Det er således ikke korrekt, når Frida Forsikring når skriver, at balkon er tilkøbt efterfølgende.

…
Nedstyrtningsfare – udgør en sikkerheds risiko
…
Vi vurderer desuden med henvisning til Vejledning om byggeskadeforsikring, oktober 2012, punkt 4.1, at der er tale om en projekteringsfejl fra [byggefirmas] side, da [byggefirma] ændrer det, så balkon ikke blev boltet fast til ydervæggen, som oprindelig planlagt. Desuden ved denne projekteringsfejl, nedsættes brugbarheden af balkonen på grund af nedstyrtningsfare, der tillige vurderes at have betydning for personers sikkerhed.
…
Da balkonen udgør en væsentlig del af selve bygningen og dennes klimaskærm, hvilket vi har gennemgået ovenfor, kan Frida Forsikring ikke afvise dækning med henvisning til, at der er tale om en 'udendørs indretning'.

Risiko for råd og svamp i nåletræs strøer og ædel/hårdttræ af ikke tilstrækkelig god kvalitet
…
Ved brug af nåletræ og ædel/hårdt træ af ikke tilstrækkelig god kvalitet er der risiko for råd og svamp, så er der tale om en væsentlig byggeskade, da loven gør det klart, at forebyggelse af væsentlige byggeskader er omfattet af byggeskadesforsikringen.

Desuden er det ikke fagmæssigt korrekt ved en hårdttræs balkon, at benytte træ, der ikke har den tilstrækkelige kvalitet som ædel/hårdt træ."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Spørgsmål 4.6
…
Hårdttræsbalkonen er ikke omfattet af Byggeskadeforsikringens dækning, **fordi det er en udendørs indretning, uanset den er opsat ved siden af ejendommen** ligesom det ville være tilfældet med fx en udendørs terrasse.

Vi henviser til lovgivers bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring og citerer her fra:
'§ 8. Forsikringen dækker ikke byggeskader på:
1) udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser,'

Spørgsmål 4.7
…
Der ikke er en væsentlig byggeskade på ejendommen i forhold til dette.

Mindre misfarvninger og brug af anden træsort og mindre hensigtsmæssig træsort er ikke væsentlige byggeskader.

Den primære grund til forholdet ikke er dækket er dog, at der er tale om en efterfølgende tilkøbt udendørs indretning, som forklaret under punkt 4.6. Allerede af disse grunde er forholdet under punktet ikke dækket af Byggeskadeforsikringen."

Klagerne har i brev af 5/12 2016 til nævnet fastholdt, at balkonen var en del af den oprindelige aftale af september 2012 med entreprenøren.

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi er enige med vores kunde i, at hårdttræsbalkonen fremgår af den kontrakt, som vores kunde har sendt til klagesagen.
>
> Dette ændrer ikke ved, at en hævet terrasse også er en terrasse og er nævnt som ikke dækket i henholdsvis bekendtgørelse om byggeskadeforsikring og forsikringsbetingelserne."

Skønsrapportens punkt 4.10-4.11 Omlægning af fliser udenfor

Af skønserklæringen af 14/12 2015 fremgår bl.a.:

> "**Fælles besvarelse af spørgsmål 4.8.b, 4,9 4.10 og 4.11.**
> Flisehøjden rundt om hus og skur/carport er betinget af, at der ønskes niveaufri adgang uden den normalt krævede 15 cm. sokkelopkant. Sokkelopkanten skal sikre, at der ikke trænger grundfugt op i ydermuren.
>
> Skønsmanden kunne ikke iagttage egentlige skadelige revner eller opstigende grundfugt, men bemærker sig, at der ikke er den normalt krævede 15 cm sokkelopkant, og det kan give problemer med fygesne og andet. For nuværende er der lagt singels i en bredde af ca. 40 cm mellem sokkel og fliser, som har en dybde på ca. 30 cm.
>
> Skønsmanden foreslår følgende:
> 1. At singels opgraves, så der er ca. 15 cm frilagt sokkel kr. 2.000 ekskl. moms
> 2. At kanter sikres ved bede ved den frilagte singels kr. 3.000 ekskl. moms
> 3. At fliser omlægges ved hoveddør og skur for at sikre blotlægning af sokkel kr. 5.000 ekskl. moms
> 4. At den resterende singels udføres som et dræn, hvor den ledes uden om nordvæggen kr. 5.000 ekskl. moms
> 5. Moms kr. 3.750
> I alt kr. 18.750 ekskl. moms"

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Skønsmand foreslår at fliser omlægges ved hoveddør og skur.
>
> Fliserne ved hoveddør og skur er lagt efter de koter, som byggeriet af både hus og skur er godkendt efter og er således lagt efter de aftaler der er indgået med [byggefirma] jf. vedhæftet mail dateret 8. december 2013, bilag 4.
>
> [Byggefirma] har således bygget skur og carport i for høj kote til at fliser kan forbinde disse med huset på en naturlig måde, når der samtidig skal være niveau fri adgang til huset, som det fremgår af den anmeldte ansøgning om byggetilladelse til … Kommune. Det kan med det blotte øje konstateres, at skur og carport ligger for højt i forhold til huset.
>
> Det er således ikke korrekt, at vores anlægsgartner ikke har taget hensyn til sokkelhøjden. Fliser er lagt efter anvisning fra [byggefirma] jf. ovenfor.
>
> Der kan på sigt ske byggeskade for opstigende fugt, fordi fliser åbenbart ligger for højt. … har dermed påført os risiko for en byggeskade, som er væsentlig da der risiko for, opstigende grundfugt eller fugtbelastede terrændæk."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der ikke er en væsentlig byggeskade på ejendommen i forhold til dette.
>
> At der mangler sokkelhøjde skyldes, at de udendørs fliser er lagt af jeres egen entreprenør uden hensyntagen til sokkelhøjden reduceres ved dette. Dette er den primære grund til, at forholdet ikke er omfattet af Byggeskadeforsikringen. Herudover er der ikke en væsentlig byggeskade som følge af forholdene.
>
> Det er derfor jeres egen entreprenør og ikke [byggefirma], som I må tage dialogen om dette forhold med. Forholdet som er skyld i den nu manglende sokkelhøjde, er ikke et forhold, som var en del af entrepriseaftalen med [byggefirma]"

Diverse skader omtalt i klagernes klagebrev af 9/8 2016

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> **"5. Skader anerkendt af [byggefirma] og derfor ikke medtaget i syns- og skønsrapporten**
>
> ***A. Der drysser rockwool ned fra loft i teknikrum***
> [Byggefirma] har erklæret sig enig i skaden – men skaden er aldrig blevet udbedret.
>
> At der er risiko for at der drysser mineraluld ned i teknikrummet indebærer en sundhedsmæssig risiko. Dette understreges af de forholdsregler der skal tages, når man arbejder med mineraluld, jf. vejledningen på Rockwools hjemmeside: …
>
> Da der er tale om en væsentlig byggeskade i forhold til bekendtgørelse og byggeforsikring:
> …
> ***B. Glas på indvendig trappe sidder skævt***
> Flere glas på trappen, har ikke været tilstrækkeligt fastgjort, så de er gledet ud af deres holder og sidder skævt.
>
> Der er tale om en skade, da der ikke bør forekomme denne type skader i et nyt hus. Skaden er opstået, da arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt
>
> ***C. Samling mellem trægulv og klinkegulv er åben i stueetage***
> Metalliste dækker ikke mellemrummet mellem trægulv og klinkegulv.
>
> Der er tale om en væsentlig skade, da der ikke bør forekomme denne type skader på et nyt gulv i et nyt hus. Skaden er opstået, da arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt.
> …
> Vi forventer dog, at dette forhold kan udbedres ved udbedring af trægulvet.
>
> Frida Forsikring har ikke svaret på anmeldelsen i forhold til punkterne 5A og 5B ovenfor.

6. Skader anmeldt og konstateret efter skadesanmeldelse 14. februar 2016

A. Loftshængt lampe 1. sal tændes kun ved kiptænder i teknikrummet i stueetage
Vi har konstateret ved ophængning af loftlampe 1. sal, at el-kontakt, der burde tænde og slukke ikke virker. Vi kan tænde lampen på kiptænderen i teknikrummet i stueetagen.

El installationen er en del af husets faste tekniske installation og da installationen ikke virker efter hensigten er der tale om, at skaden er en væsentlig byggeskade. En tænd/sluk kontakt skal sikre, at lyset rent faktisk kan tændes og slukkes.

Væsentligheden forstærkes af da der ikke bør forekomme denne type skader ved de installationer ved et nybygget hus.
…
Vi har anmeldt forholdet til Frida Forsikring den 27. april 2016 og Frida Forsikring har ikke svaret.
…
7. Tidligere anmeldt forhold skade …

Efter at huset blev afleveret den 30. august 2013, fandt vi ud af, at vi ikke kunne bo i det, da vi fik det akut dårligt selv efter kortere ophold i huset.

Vi spurgte først [byggefirma] om de ville hjælpe med at finde ud af, hvad det kunne skyldes, men [byggefirma] afviste at gå ind i det med henvisning til, at der ikke kunne være noget i vejen med huset.

Vi anmeldte tillige skaden overfor Frida Forsikring skades nr. …, at der var noget helt galt med huset, da vi ikke kunne opholde os i huset uden efterfølgende, at blive meget syge. Især … blev meget akut syg lige bag efter selv kortvarige ophold i huset.

Frida Forsikring stillede med en taksator med en fugtighedsmåler, og på et fuldstændigt overfladisk grundlag uden at sætte sig tilstrækkeligt ind i, hvordan husets installationer fungerer, konstaterede taksator, at han hverken kunne se eller måle skimmelsvamp, så det kunne der ikke være tale om. Vi forsøgte uden held, om han ville foretage eller foranledige, at der blev foretaget en grundigere undersøgelse af huset.

Frida Forsikring gjorde det klart, at de ikke ville hjælpe, så vil planlagde at kontakte Teknologisk Institut.

Vi fik efterfølgende en afgørelse fra Frida Forsikring, hvor I afviste at gå ind i sagen, men oplyser at vi kan sende 'gennemgang af klimaanlægget ved Teknologisk Institut' og hvis der er konstateret sundhedsskadelig skimmelsvamp vil I revurdere jeres afgørelse jf. Frida Forsikrings afgørelse af 10. oktober 2013.

Frida Forsikring gjorde det klart, at de ikke ville behandle byggeskader, så længe at [byggefirma] eksisterede.

Vi foranledigede derefter selv nogle undersøgelser af huset, da vi gerne ville have huset ordnet, så vi kunne bo i det. Vi fik Teknologisk Institut til at foretage målinger for skimmelsvamp i huset. Vi fik dem desuden til at måle afdampning generelt i huset, da [byggefirma] ikke havde overholdt, udelukkekende at anvende svanemærket produkter eller produkter af tilsvarende kvalitet med hensyn til afdampning, selvom det var en del af vores byggekontrakt med dem.

Vi vidste ikke, hvorfor indeklimaet var så dårligt i klimaet.

Undersøgelse for skimmelsvamp ved Teknologisk Institut viste, at der var opstået skimmelsvamp i den indvendige brønd i teknikrummet, som i et sluttet kredsløb er forbundet med hele ventilationen i huset. Skimmelsvampen var opstået ved at håndværker havde skubbet affald ned i brønden, hvorved pumpen ikke kun pumpe det kondensvand væk, som løbende opstår. Nede i denne 'suppe' i brønden havde der udviklet sig bygningsrelateret og sundhedsskadelig skimmelsvamp Acremonium, der havde bredt sig op i brønden.

Efter der var sket oprensning i brønden og hele huset var blevet hovedrengjort flyttede vi ind i huset den 1. februar 2014.

Vi har ved anmeldesen af byggeskade 14. februar 2016 fremsendt de forskellige udgifter vi havde i den forbindelse, som vi anser for at være rimelig udgifter i forhold til både bekendtgørelsen og policens ordlyd. Det drejer sig om udgifter, som [byggefirma] ikke har dækket, til:

- Tekniske undersøgelser Teknologisk Institut
- Udgifter til genhusning
- Udgifter til opmagasinering
- Udgifter til hovedrengøring

Udgifter til Teknologisk Institut beløb sig til 40.250 kr. og de øvrige nævnte udgifter 38.454 kr.

Dertil kommer udgift til advokat, hvor vi endnu ikke har modtaget regning.

Der er tale om følgende udgifter i forbindelse med afdækning af de anmeldte byggeskader: nødvendig juridisk bistand, mere nødvendig teknisk bistand skader samt syn og skøn.
…
8. Udgifter til afhjælpningsforanstaltninger for at afværge eller begrænse byggeskade
…
Vi henviser til vores anmeldelse af 14. februar 2016 punkt I, hvor vi har anmeldt følgende skader. Skaderne er dække forlods, for at hindre at skaden blev forværret. Skaderne er dokumenteret i de vedhæftede bilag fra anmeldelsen far den 14. februar 2016.

A. Reparation af utæt brusearmatur i badeværelset på 1. sal

Da der dryppe vand ud af væggen, blev VVS-er tilkaldt for at afværge vandskade. Prisen udgjorde 1.198,75 kr.

B. Reparation af dørgreb i hoveddør

Døren kunne ikke lukkes og låses, da greb ikke længere virkede, da døren var installeret med et greb, der ikke passede til døre. At kunne lukke og låse døren er en væsentlig funktion i huset. Prisen udgjorde 2.358 kr.

C. Opsugning af vand fra brønd og rensning af samme

Pumpen kunne ikke pumpe kondensvandet fra brønden fra energislangen væk. For at udgå risikoen for udvikling og spredning af skimmesvamp, blev brønden tømt for vand og desinficeret. Prisen udgjorde, pris 1.010 kr.

Af bekendtgørelsen § 6 dækker forsikringen udgiften til udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed."

Selskabet har i mail af 14/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"[5] A + B + C er ikke væsentlige byggeskader, der opfylder bekendtgørelsens krav til dækningsberettigende skader.

[6] A er ikke en væsentlig byggeskade, der opfylder bekendtgørelsens krav til en dækningsberettigende skade.

[7] disse udgifter mener vi, at vi har forholdt os til tidligere. De er dækket forholdsmæssigt i det omfang, at de enten drejer sig om dækkede forhold og/eller har medført vi har ændret vores stillingtagen til dækningen og rådgiver/undersøgelser dermed har haft betydning for de respektive forholds dækning.

Genhusning – her henviser vi til tidligere herom, hvor det er muligt at bebo huset i reparationsperioden og vi har beskrevet hvordan. Vi er ikke uvillige til, at finde en løsning for en enkelt uge som tidligere nævnt.

[8] vi mener at vi har anerkendt oprensning af brønden i forbindelse med anerkendelsen omkring energislangen.

Hvad angår brusearmaturet og dørgreb, så er der altså her ikke tale om såkaldte væsentlige byggeskader. Hvis ankenævnet – mod forventning – skulle nå det resultat, at der er tale om væsentlige byggeskader, at et brusearmatur mangler lidt tætning eller at et dørgreb har en defekt, så er forholdene billigere end 10.000 kr. pr. stk. at reparere."

Klagerne har i brev af 4/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Til punkt … (i bilag 1 pkt. 7) har Forsikringsselskabet ikke overfor os, som Forsikringstager, taget stilling til de anmeldte forhold. Vi noterer os, at Forsikringsselskabet ikke har dokumenteret at de tidligere har taget stilling til de anmeldte forhold og de i deres svar til Ankenævnet for Forsikring fortsat ikke tager stilling til anmeldelsen.
…
Om punkt … (i bilag1 pkt. 8) bemærker vi, at Forsikringsselskabet har anerkendt oprensning af brønden i forbindelse med skaden i brønd og energislange, men udgiften omtalt i punkt 2.4. har Forsikringsselskabet ikke udbetalt. Vi har anmeldt forholdet overfor Forsikringsselskabet den 14. februar 2016, hvor de har haft det fornødne grundlag til at udbetale erstatningen. Vi har i vores klage til Ankenævnet for Forsikring den 6. september 2016 redegjort for Forsikringsselskabets forpligtelse til at yde erstatningen efter reglerne i Forsikringsaftalelovens § 24 og 25."

Af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 7/10 2013 fremgår bl.a.:

> "Af bilag 1 fremgår det, at analyseresultater af prøve 2-7, fra hhv. indblæsninger i stueetage og på 1. sal og karmoverside i vindue over dør mellem køkken og entre, viser relativ begrænset vækst af skimmelsvampe, som er normalt forekommende i luft og støv på prøvetagningstidspunktet. Bl.a. ses tilstedeværelse af Cladosporium og Alternaria som er de 2 hyppigst forekommende skimmelsvampe i udeluften på denne årstid. Der forekommer således ikke indikationer på tilstedeværelse af skimmelsvampesporer, som kunne stamme fra vækstområder i huset eller i ventilationsanlægget.
>
> Analyseresultatet af prøve 1, udtaget på inderside af kondensbrønd, viser kraftigere vækst end de øvrige prøver med en markant dominans af Acremonium, som tilhører gruppen af bygningsrelaterede skimmelsvampe. Prøven indikerer således, at der vokser skimmelsvampe, hvor prøven er udtaget, eller i nærhed heraf, på indersiden af kondensbrønden.
>
> Der er således en klar indikation på, at der foregår skimmelsvampevækst i kondensbrønden, hvorfor det ikke kan udelukkes, at det også foregår i ene eller anden udstrækning i jordslangen. Omfanget af vækst i brønd/jordslange er ikke nærmere kendt, men det kan konstateres, at der ikke findes sporemateriale fra Acremonium i indblæsningsluften i rummene, hvilket dog ikke betyder, at der ikke foregår påvirkning af indeklimaet fra evt. vækstområder i anlægget. En række videnskabelige artikler har indenfor de sidste 4-6 år dokumenteret, at der fra skimmelsvampevækst frigives andre partikler end sporer, først og fremmest en partikelgruppe kaldet mikropartikler, som dels frigives i meget store mængder og dels er meget små (< 1 my for størstepartens vedkommende) og disse partikler kan ikke registreres ved almindelig luftprøvetagning, da de ikke er stand til at spire og gro.
> …
> Herudover kan der eksistere en problemstilling i gulvkonstruktionerne.
> …
> Såfremt der ikke kan fremlægges dokumentation for, at kravene i leverandørvejledningen er overholdt, bør dette forhold undersøges nærmere, ved stikprøvevis optagning af gulvbrædder i huset, således at det ved prøvetagning kan dokumenteres, om der er udviklet skimmelsvampevækst under gulvbelægningerne."

Af indeklimaundersøgelse af januar 2014, revideret 28/2 2014 fremgår bl.a.:

> "*Partikler:*
> Ved måling den 20. janusar 2014 af mikropartikler var niveau stadig højt, selvom der ugen før var blevet oprenset for skimmelsvamp i kondensbrønd og energislange og der var blevet gjort hovedrent i huset. På baggrund af partikelmålingerne kan det konkluderes, at kilden/kilderne til de fine partikler må findes inde i huset. Det kan ikke udelukkes, at der har været et højere indhold af frigivne mikropartikler (mindre 1 my) fra skimmelvækst i huset, som beskrevet i rapporten af … Det er uvist om de målte partikelkoncentrationer i sig selv har givet anledning til de oplevede gener, men ultrafane partikler kan give åndedrætsbesvær og irritation af slimhinderne. En efterfølgende partikelmåling er udført af … og resultaterne er vedlagt i Bilag.
> …
> **Bilag**
> …
> En efterfølgende måling den 5. februar 2014 af ultrafine partikler har vist meget lavere indhold af frigivne mikropartikler. I perioden den 20. januar til den 5. februar 2014 har ventilationsanlægget været igang og ejerne af huset har luftet meget ud i huset med gennemtræk:"

30. 89825

Garantistiller

Selskabet har i mail af 9/5 2016 til klagerne bl.a. anført:

> "**Hvad sker der nu i skadesagen**
> Vi beder vores advokat kontakte garantistilleren omkring udbedring af de byggeskader, som vi har anerkendt er omfattede af Byggeskadeforsikringen.
>
> Formålet er at vi får en aftale med garantistilleren omkring udbedring af de anerkendte forhold.
>
> Vi beder samtidigt vores advokat om, at han sender en liste med jeres egne krav for ikke dækkede forsikringsdækkede forhold og beder garantistilleren forholde sig til spørgsmålet om udbedring i en direkte dialog med jer selv efterfølgende.
>
> Vi kan ikke gøre mere i forhold til ikke dækkede forhold end at fremsætte jeres krav på jeres vegne.
>
> Når vi har svar fra garantistilleren på udbedringen af de forhold, som vi har anerkendt, hører I fra os igen."

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "I bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring nr. 1292 af 24. oktober 2007 står der:
>
> *'§ 16, stk. 2. Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, for bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring'.*
>
> I vores sag har bygherren [byggefirma] haft mulighed for at foretage udbedring, men har hverken ville acceptere byggeskaderne (kun enkelte – se mere i et senere afsnit 5 i nærværende dokument) eller påbegynde udbedring.
>
> Der er således ikke gennemført 1 års gennemgang og mangeludbedring ved [byggefirma] på ejendommen.
>
> Vi har måtte anlægge sag mod [byggefirma] for med rettens hjælp at tvinge dem til at anerkende og udbedre byggeskaderne.
>
> Som bekendt udmeldte retten i … Syn- og skøn i sagen og kort tid før der skulle afsiges dom i sagen på baggrund af en omfattende Syn- og skønsrapport, bliver [byggefirma] lukket.
>
> Vi kan derfor konkludere, at bygherren har haft mulighed for at udbedre det – og pligten må derfor nu påhvile Frida Forsikring.
>
> I vejledning om Byggeskadeforsikring oktober 2012 udsendt af Energistyrelsen står der også oplyst:
>
> *'Pkt. 4.5.2. Hvis bygherren er gået konkurs eller ikke får iværksat en udbedring af byggeskaden, vil forsikringsselskabet iværksætte, at byggeskaden udbedres'*

Det er derfor jer, der skal dække den juridiske forpligtigelse overfor os. Derudover følger det af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring:

'§ 3. Uanset § 1 kan forsikringsselskabet som betingelse for at tegne forsikring kræve, at bygherren over for forsikringsselskabet stiller sikkerhed for afhjælpning af byggeskader, jf. § 5'

Sikkerheden er stillet overfor jer og det er derfor ikke vedkommende for os, hvordan I får dækket jeres omkostninger i forhold til garantistiller. Derudover betyder *'stiller sikkerhed for afhjælpning af byggeskader'* ikke, at det er garantistiller, der skal stå for selve udbedringen.

Vi mener derfor, at vi ikke skal vente på, at I får afklaret jeres juridiske forhold overfor garantistiller. Det kan trække sagen unødigt i langdrag for os, i forhold til at vi skal have byggeskaderne udbedret."

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Svar om garantistiller**
Vi havde et oprigtigt ønske om, at forsøge at hjælpe vores kunde mest muligt med de ikke dækkede forhold og med selvrisici.

Derfor tilbød vi, at vi gerne ville forsøge at medtage dette over for [holdingsselskab]. Vi har ikke lovet, at dette kunne lade sig gøre, men vi har forklaret om dette over for vores kunde.

[Holdingsselskab] vil imidlertid ikke bidrage med noget til hverken vores kunde eller os."

Klagerne har i brev af 4/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder klagen, uagtet at Forsikringsselskabet skriver, at garantistiller er ude af billedet. Baggrunden er, at Forsikringsselskabet ikke har udbedret skader under henvisning til, at det er garantistiller der skulle stå for udbedringen. Forsikringsselskabet ændrer holdning ved svar til Ankenævnet for Forsikring den 6. februar 2017 (på side 4). Sagen er på den baggrund forhalet med et år – fra skadeanmeldelsestidspunktet den 14. februar 2016 til den 6. februar 2017 – hvor Forsikringsselskabet skulle have udbedret de anerkendte skader."

<u>Manglende godkendelse af tilbud</u>

Klagerne har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet skriver:

'Vi venter på, at vi modtager de tilbud, som vi har bedt om. Herefter tager vi stilling til om arbejderne kan sættes i gang på baggrund af de respektive tilbud eller om der er behov for enten dialog med reparatørerne eller supplerende tilbud for udbedringerne kan gå i gang.'

De tilbud der efterspørges er tilbud, som de beder os som Forsikringstager om at indhente.

Vi har i vores anmeldelse fra den 6. september 2016, ad. pkt. 4 redgjort for de tilbud, som vi har indhentet for de arbejder, som Forsikringsselskabet tidligere har anerkendt. Et tilbud har ikke været muligt at indhente – revne i mur – da Forsikringsselskabet har stillet som krav om, at tilbuddene skal være vederlagsfrit.

Ingen af de fremsendte tilbud har Forsikringsselskabet accepteret eller givet et svar til tilbudsgiver eller til os. De har heller ikke anvendt tilbud til at igangsætte udbedringsarbejdet.
…
Forsikringsselskabets handlemåde viser med al tydelighed, at de bevidst forhaler udbedringen af byggeskaderne.

Vi indhenter gerne opdaterede tilbud, det må dog ske under forudsætning af at Forsikringsselskabet forlods godkender skadesudbedringen, på baggrund af de allerede fremsendte tilbud. Vi vil derfor gerne have en tilbagemelding fra Forsikringsselskabet i forhold til de allerede afgivne tilbud."

Selskabet har i mail af 9/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har tilbudt, at erstatte de forhold, som fremgår dækningsberettigede af vores svar på klagen. I det omfang vi modtager vederlagsfrie, specificerede tilbud på udbedringer af dækkede forhold dyrere end 10.000 kroner, vil vi konkret forholde os til disse tilbud. Vi er opmærksomme på, at er der flere af disse dækkede forhold der koster mere end 10.000 kroner at udbedre, kan vi alene fratrække 2 x 10.000 kroner i alt, altså samlet 20.000 kroner.
…
Tilbud ikke modtaget for udbedring af revne i mur på 1. sal
Vores kunde påstår, at det ikke er muligt, at indhente et vederlagsfrit tilbud på udbedring af revnen.

Vi har ikke tidligere været ude for, at ingen murerfirmaer vil give tilbud på en udbedring og er derfor ikke overbeviste om, at årsagen i, at et firma ikke vil give tilbud alene ligger i, at der ikke betales for tilbuddet."

Klagerne har i brev af 12/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**2.2.2. Udbedring af revne i mur på 1. sal**
Tilbud ikke modtaget for udbedring af revne i mur på 1. sal. Forsikringsselskabet har givet tilsagn om dækning, hvor det er nødvendigt med en statiker, da skaden skyldes en fejl i den bærende konstruktion. Tilbuddet vil ikke være fyldestgørende, hvis vi alene indhenter et tilbud hos et murefirma."

Selskabet har i mail af 27/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Større revne i rum på 1 sal**
Vi har bedt om tilbud på udbedringen bliver indhentet hos en murermester.

Det siger sig selv, at forholdet skal udbedres håndværksmæssigt korrekt og vi har ikke afvist, at følge skønsmandens udtalelse om, at få en statiker til at besigtige, når der er valgt murerfirma og konstruktion åbnet op.

Vi er imidlertid ikke nået der til endnu, da vi skal have et tilbud på udbedringen fra en murermester."

Selskabet overholder ikke egen markedsføring

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Vi anmeldte skaderne den 14. februar 2016 – for snart et halvt år siden. Vi finder det yderst kritisk at der forsat er en lang række forhold, som I endnu ikke har taget stilling til. Vi må understrege, at I, når I handler på vegne af et forsikringsselskab er forpligtet til at tage stilling til de anmeldelser, vi som forsikringstager måtte komme med.

Dette står også i skærende kontrast til jeres markedsføring, for som der fx står på jeres hjemmeside: *'Vi er der når du har brug for det'*, *'Vi holder hvad vi lover'* og *'Vi tilstræber hurtig ekspeditionstid'*."

Aktindsigt

Klagerne har i brev af 9/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

"**11. Kopi af kommunikation**

Vi vil slutteligt bede om at få tilsendt kopi af al kommunikation Frida Forsikring har haft med 3. mand om nærværende sag."

Selskabet har i brev af 31/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores kunder har bedt om aktindsigt**
Vi gør opmærksom på, at forsikringsselskaber ikke er omfattet af reglerne om aktindsigt.

Når det så er sagt, så mener vi, at vi har orienteret vores kunder om, hvad der er at orientere om."

Renter

Klagerne har i brev af 6/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Alle udgifter vi allerede har afholdt og som der er dækning for, skal tillægges renter efter forsikringsaftaleloven § 24. Rente skal beregnes fra det tidspunkt udgiften er afholdt, dog tidligst 14 dage efter anmeldelsen den 14. februar 2016.

Da det tillige er formålet med bestemmelsen i § 24 i forsikringsaftaleloven, at tilskynde Forsikringsselskabet til en hurtig behandling af sikredes krav på forsikringsydelsen er det vores opfattelse, at der også bør tillægges renter af alle godkendte skader, senest 14 dage efter, der er eller/kunne være fremsendt tilbud til Forsikringsselskabet om udbedring. Forsikringsselskabet kunne selv have indhentet tilbud på udbedring af de anerkendte skader 14 dage efter vores anmeldelse. Med baggrund i dette, mener vi, at Forsikringsselskabet stiller sig hindrende i vejen for at byggeskaden bliver udbedret."

Selskabet har i mail af 14/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Der betales renter i det omfang, at boligejer er berettiget her til. Forsikringsaftaleloven regulerer dette."

Øgede finansieringsudgifter

Klagerne har i brev af 5/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har lidt et økonomisk tab som følge af skaderne jf. bemærkninger til L 177 og bemærkninger til de enkelte bestemmelser i forhold til skadesbegrebet i byggeskadelovens § 25 B stk. 2, Vores bank og realkreditinstitution har sat vurderingen af vores ejendom ned, da vi ved årsskiftet 2015/2016 skulle optage et nyt lån.
>
> Det drejser sig om en nedsættelse af vurderingen på 250.000 kr. og ved den maksimale belåning procent på 80 pct. har vi opnået mindre realkreditlån på 200.000 kr. Vores ekstra tab er forøgede renteudgifter ved at et fastforentet realkreditlån på 2,5 pct. er blevet erstattet af et banklån med variabel rente, hvilket er en renteforskel på pt. ca. 4 pct. I forhold til 200.000 kr. betyder det ekstra udgifter på 8.000 kr. årligt. Beløbet kan stige ved stigende rente ligesom nutidsværdi kan medregnes, hvis muligheden for at få dette realkreditlån fortabes grundet den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet."

Selskabet har i mail af 5/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Byggeskadeforsikringen dækker ikke udgifter så som rentetab på realkreditforeningslån, ejendomsskat og lignende indirekte tab."

Klagerne har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "I lov om finansiel virksomhed § 43 a fremgår det, at Forsikringsselskabet pådrager sig erstatningsansvar ved overtrædelse af bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder:
> …
> Sagsforløbet, vores klage og efterfølgende bemærkninger kan summeres op til at Forsikringsselskabet:
> - Ikke har udbedret byggeskader indenfor *'indenfor rimelig tid'* jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 16
> - Viser ikke reel hensigt til at udbedre anerkendte skader, før vi påklager ikke anerkendte byggeskader og tilsyneladende ikke før Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse
> - Har udvist passivitet
> - Beder os om at indhente tilbud, men svarer ikke tilbage, når tilbud modtages
> - Overholder ikke aftaler eller egne tilkendegivelser om at de vil handle
> - Kommer med udsagn, som der ikke er belæg for
> - Ændrer egne afgørelser til ugunst for Forsikringstager, uden at der er kommet nye oplysninger i sagen
> - Trænerer sagen ved langsommelig sagsbehandling og lange svartider
>
> Vi finder derfor ikke, at Forsikringsselskabet har handlet hverken redeligt eller loyalt overfor os som Forsikringstager og har derfor pådraget sig et erstatningsansvar, da vi samtidig har lidt et reelt tab.

Som bilag 24 er mail fra den 12. januar 2017 fra [bank], der bekræfter at vores ejendom er vurderet lavere end normalt, alene på grund, at der ikke er sket udbedring af de væsentlige byggeskader. Efterfølgende er priserne på ejendomme steget yderligere i området."

Selskabet har i mail af 9/5 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Indirekte tab er ikke omfattet af Byggeskadeforsikringens dækning. Derfor må vi afvise kravet for indirekte tab. Priserne på ejendomme er generelt skiftende afhængig af flere forhold. At de her nævnte (og kun de dækkede) forhold i sig selv medfører et værditab må vi afvise. Der er rigtig mange af de anmeldte forhold, der ikke berettiger til erstatning fra Byggeskadeforsikringen. Vi noterer os da også, at vores kunder selv oplyser, at priserne på ejendomme igen er stigende, hvilket har været tilfældet gennem de sidste par år efter finanskrisen endeligt slap sit tag i Danmark."

Af mail af 12/1 2017 fra klagernes bank til klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg kan hermed bekræfte at [realkreditforening] i november 2015 vurderede ovennævnte ejendom til kr. 4.300.000.

[Realkreditforening] har på dette tidspunkt ikke været vidende om fejl og mangler ved byggeriet og set i lyset af den forelagte syns- og skønsrappport, blev værdien af ejendommen i januar 2016 værdisat til kr. 4.050.000."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Egenbetaling:** Kr. 10.000 pr. dækningsberettiget skade pr. bolig- eller erhvervsenhed. Den samlede egenbetaling kan ikke overstige kr. 20.000 pr. bolig- eller erhvervsenhed i hele forsikringsperioden.

Forsikringsbetingelser: Vores betingelser nr. B10 for Byggeskadeforsikring gælder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter nyopførte bygninger, som er omfattet af policens entreprisesum, dog med de undtagelser, der er nævnt i punkt 4.

4. Hvad er ikke omfattet af forsikringen
Forsikringen omfatter ikke:
1. udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser

…

5. Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden. Ved byggeskader forstår vi:
1. brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen

2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller

3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

B Forsikringen dækker:

1. udgifter til udbedring af byggeskader

2. rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader

3. rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader

…

C Forsikringen dækker også:

1. udgifter til udbedring af følgeskader, der har betydning for bygningens brugbarhed

2. rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder

3. rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder

4. udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade

…

8. Sådan erstatter vi skaderne

…

B Vi erstatter ikke ubeskadigede bygningsdele, hvor der er opstået farve- og/eller andre forskelle efter reparation af en byggeskade.

C Vi har kun pligt til at dække en byggeskade, hvis byggeskaden faktisk bliver repareret.

…

11. Selvrisiko

…

E Vi trækker selvrisikoen fra i erstatningsudbetalingen. Vi lægger altså ikke ud for din selvrisiko.

F Hvis du har betalt selvrisiko på en anden forsikring for en skade, som også er dækket af byggeskadeforsikringen, vil vi trække det fra i byggeskadeforsikringens selvrisiko. Det betyder, at du ved en skade, der er dækket af flere forsikringer, kun kommer til at betale én selvrisiko."

37. 89825

Nævnet udtaler:

Gældende forsikringsbetingelser

Nævnet finder, at selskabet har dokumenteret, at forsikringsbetingelser B10 gælder for forsikringen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af policen, at det er betingelser nr. B10 for Byggeskadeforsikring, der gælder. At klagerne har modtaget betingelser B11 kan ikke medføre et andet resultat.

Egenbetaling/selvrisiko

Policen indeholder bestemmelse om, at sikredes egenbetaling højst kan udgøre 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade pr. bolig- eller erhvervsenhed, og at den samlede egenbetaling ikke kan overstige 20.000 kr. pr. bolig- eller erhvervsenhed i hele forsikringsperioden. Det fremgår ikke af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at der gælder en beløbsmæssig bagatelgrænse for en byggeskade.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende at realitetsbehandle alle de af klagerne anmeldte forhold vedrørende påståede byggeskader og vurdere, om der er tale om byggeskader, selv om udbedringsudgiften ikke overstiger egenbetalingen pr. byggeskade på 10.000 kr. Erstatningen for dækningsberettigende skader under 10.000 kr. skal fragå i den samlede maksimale egenbetaling på 20.000 kr., og når klagerne har afholdt en samlet egenbetaling på 20.000 kr., skal der herefter ske erstatningsudbetaling til klagerne uanset erstatningens størrelse.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet i forbindelse med den anerkendte byggeskade ved energislangen og kondensbrønden har afregnet erstatningen til reparatøren med fradrag af egenbetalingen på 10.000 kr. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 11E: "Vi trækker selvrisikoen fra i erstatningsudbetalingen. Vi lægger altså ikke ud for selvrisikoen".

Det fremgår af § 14, stk. 2, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at selvrisiko, der er afholdt i henhold til en anden tingsforsikring, medregnes i opgørelsen af egenbetalingen. Nævnet finder, at klagerens eventuelle selvrisiko på retshjælpsforsikringen ikke kan fratrækkes i byggeskadeforsikringens selvrisiko. Nævnet har blandt andet lagt vægt

på, at retshjælpsforsikringen ikke er en tingsforsikring, der dækker skader på bygningen, men er en interesseforsikring, der dækker sagsomkostninger ved tvister om bygningen.

Skønsrapportens punkt 1.1 Tagpap

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 24 og 25, at selskabet i overensstemmelse med bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 26 og § 27 på baggrund af 1- og 5-års eftersyn af den forsikrede bygning udarbejder en skadesoversigt, som skal indeholde en oversigt over de konstaterede dækkede byggeskader, og at skadeoversigten blandt andet sendes til den sikrede.

Af den fremlagte skadeoversigt udarbejdet efter 1-årseftersynet i januar 2014 fremgår, at der er dækningsberettigende skader ved "bygningsdel 4.2, Tagpap på krydsfiner, ventileret hulrum, isolering, dampspærre, indv. beklædning". I beskrivelsen er anført, at der er tale om defekte samlinger ved vindskeden, defekt samling ved tagfoden, skader i tagbelægningsoverflader, forkert tætning ved gennemføringer i taget, og at solcellerne er monteret direkte på overpappen – dette kan give uhensigtsmæssige bevægelsesskader på tagbelægningen. Det er anført, at skaderne på sigt kan give utætheder i taget.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det fremgår af skønserklæringen af 14/12 2015, at skønsmanden har vurderet, at der alene er tale om "skønhedsmæssige fejl", som ikke giver nogen utætheder.

Nævnet finder, at den af selskabet udarbejdede skadeoversigt over konstaterede dækkede byggeskader udgør et tilsagn til den sikrede om, at de nævnte skader udgør dækningsberettigende byggeskader i forsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til senere at afvise dækning med henvisning til bemærkningerne i den senere indhentede skønserklæring, og at selskabet skal opgøre en erstatning for den anerkendte byggeskade.

39. 89825

Skønsrapportens punkt 1.2 Manglende inddækning af konsoller for solceller

Klagerne har anført, at der ifølge DS-vejledning 39:2013 om solcelleanlæg og entreprisekontrakten skulle være sket inddækning af konsoller, som solcellerne er monteret på.

Skønsmanden har anført, at montageklodser er lagt i bitumenlim og skuret fast på taget med skruer, der også er skruet og tætnet i bitumenlim for at forhindre vandindtrængen. Skønsmanden har vurderet, at denne løsning er i orden under forudsætning af, at bitumenlimen er langtidsholdbar, som det er angivet i et bilag fremlagt af byggefirmaet, hvilket skønsmanden ikke har kunnet vurdere. Skønsmanden har ikke fundet fejl og mangler ved opsætning af solcellerne.

Nævnet finder, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdet udgør en nærliggende risiko for byggeskade, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Skønsrapportens pkt. 1.3 Tilslutning solcelleanlæg (føringsvej kabler)

Skønsmanden har anført, at der er udført en interimistisk kabelføring i taget, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt, idet der burde være udført svanehals.

Nævnet finder, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdet udgør en byggeskade eller en nærliggende risiko for byggeskade, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Skønsrapportens pkt. 1.6, 1.7, 1.9, 1.10, 1.11 Sternbrædder

Skønsmanden har anført, at der er et gab/sprække ved afslutningen af stern mod nordvest, og at træbeskyttelsen skaller af hele vejen rundt om huset. Han har anført, at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at der ved en korrekt malerbehandling kan forventes en holdbarhed på 6-10 år uden afskalninger. Der skal udskiftes brædder på vestsiden og foretages afslibning og ny malerbehandling af sternen.

Nævnet finder, at forholdet giver nærliggende risiko for byggeskade, og at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at

sternen skal slutte tæt for at yde beskyttelse mod fugtskader i tagkonstruktionen, og at sternen sidder udsat og skal være tilstrækkelig beskyttet mod vejrliget.

Skønsrapportens pkt. 2.11 Muffer/ventilationsrør punkteret i teknikrummet

Det fremgår af skønsrapporten, at skønsmanden har fundet en mindre utæthed på en fleksibel rørforbindelse, som derfor bør udskiftes.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet er væsentligt eller på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en mindre utæthed, og at skønsmanden udtaler, at den fleksible rørforbindelse bør udskiftes, men ikke, at den skal udskiftes. Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden ikke har medtaget forholdet i de udbedringer af ventilationsanlægget, som han i skønsrapportens pkt. 2.12 finder påkrævet.

Skønsrapportens punkt 2.12 Ombygning ventilationsanlæg

Skønsmanden har anført, at en afhjælpning, så ventilationsanlægget er lovligt og kan ibrugtages, består i en ombygning af ventilationsanlægget således, at det bliver muligt at komme til spjæld, at følere bliver umiddelbart tilgængelige, at termostaterne for gulvvarme ikke afbrydes, når gulvvarmen afbrydes, og at al betjening af el- og automatiktavle udføres med tilstrækkelig inddækning for lægmand (nr. 1, 3, 4 og 8). Desuden skal kanaler, el- og automatiktavler opmærkes, der skal udarbejdes tegninger af kanalføring, el- og automatikinstallation (nr. 2, 5, 6 og 7), og der skal udarbejdes dokumentation og risikovurdering af det samlede anlæg samt en betjeningsvejledning efter maskindirektivet (nr. 9 og 10).

Selskabet har anerkendt at dække nr. 1 og 3. Nævnet finder, at selskabet tillige skal dække nr. 2 og 4-10. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at manglende dokumentation af anlægget må anses som et fysisk forhold, som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, idet dokumentationen har afgørende betydning for vedligeholdelse og drift af anlægget. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af

blandt andet forsikringsbetingelserne, at der ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægges vægt på, om offentlige forskrifter er overholdt.

Skønsrapportens punkt 3.2-3.4 Hoveddør

Skønsmanden har anført, at hoveddøren ikke slutter tæt, og især bundstykket er utæt. Det skyldes, at dør og bundstykke buer, hvilket ikke kan oprettes. Dør og bundstykke bør derfor udskiftes. Skønsmanden har endvidere anført, at karmfalsen forneden under låseblikket er beskadiget, og at denne skade i sig selv ikke har medført, at døren er utæt. Skaden kunne være udbedret ved en mindre reparation, men vil blive udbedret i forbindelse med opsætning af ny dør og karm.

Klagerne har anført, at det kan mærkes, at kulden kommer ind ad utætheden om vinteren.

Nævnet finder, at det må anses for et væsentligt forhold, at hoveddøren ikke slutter tæt som beskrevet i skønserklæringen, og at der dermed er tale om en byggeskade. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for udskiftning af dør og karm.

Skønsrapportens punkt 3.6 Revne i parketgulv i stuen på 1. sal

Skønsmand har anført, at der er tale om en ca. 3 m lang og 5 mm bred svindrevne mellem to gulvbrædder, som er opstået i forbindelse med lægning af gulvet. En udbedring vil kræve, at hele gulvet skiftes i dette rum, fordi alle samlinger er limet, og gulvet derfor ikke kan brydes op uden at blive beskadiget.

Klagerne har oplyst, at revnens bredde i løbet af vinteren, når gulvvarmen er tændt, kan få en bredde på op til 10 mm eller 1 cm.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at forholdet er væsentligt eller på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en byggeskade i forsikringens forstand.

Skønsrapportens pkt. 3.7 Defekt EDB-stik på 1. sal

Skønsmanden har anført, at en afprøvning med husets computer viste, at stikket ikke fungerede, og at det var muligt at få forbindelse til husets computer direkte via routeren. Det var derfor kabelforbindelsen mellem router og stik på 1. sal, der var defekt.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at forholdet er væsentligt eller på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en byggeskade i forsikringens forstand.

Skønsrapportens pkt. 3.9-3.14 Bagfald på badeværelsesgulv

Skønsmanden har anført, at flisegulvet i brusenichen og størstedelen af det øvrige badeværelse ikke er lagt med korrekt fald, hvorfor vandet står de forkerte steder og ikke er ført til gulvafløb. Fugen mellem gulv og væg under toiletskabet har sluppet og er utæt. Skønsmanden har anført, at der skal udføres nyt gulv for at udbedre det manglende fald.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at det forkerte fald på badeværelsesgulvet medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele eller er årsag til, at fugen er sluppet. Nævnet finder på den baggrund, at det forkerte fald på gulvet ikke udgør en byggeskade i forsikringens forstand, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en udskiftning af gulvet.

Skønsrapporten pkt. 4.4 Skimmel under trægulve og indkøb af nye trægulve

Skønsmanden har anført, at det af en Goritas rapport af 24/11 2015 fremgår, at der er forhøjede koncentrationer af skimmelsvampesporer under trægulvet i køkken/alrum, og at der skal foretages en egentlig skimmelsvampesanering. Skønsmanden har endvidere anført, at det af et bilag i sagen fremgår, at der stod klart vand på gulvet en uge, før gulvet blev lagt. Det er skønsmandens opfattelse, at dette er årsagen til den konstaterede skimmelsvamp, da trægulvet er lagt inden betongulvet i køkken/alrum har været udtørret tilstrækkeligt. Skønsmanden anbefaler, at de øvrige trægulve undersøges – også på

1. salen – fordi alle de øvrige trægulve er lagt på beton, og der måske ikke har været tilstrækkelig udtørringsperiode.

Klagerne har under sagens behandling ved nævnet bedt Goritas tage aftrykprøver for skimmel på betongulvet under trægulvene på 1. sal.

Selskabet har på baggrund af analyseresultaterne af 6/9 2016 anerkendt at dække afrensning i et værelse på 1. sal. Selskabet har endvidere anført, at det tidligere har anerkendt udbedring af gulvet i køkken/alrum.

Klagerne har anført, at selskabet har givet tilsagn om sanering for skimmelsvamp under trægulve i hele stueetagen. Klagerens krav er skimmelsanering af alle værelser i stueetagen og 1. salen, dækning af udgiften til Goritas undersøgelsen af 6/9 2016 på 9.792,63 kr. samt genhusning og opmagasinering af indbo i udbedringsperioden. Klagerne kræver endvidere, at selskabet anerkende og erstatter, at klagerne kan retablere med det nye trægulv, som de har indkøbt

Nævnet finder, at selskabet i sine mails af 13/5 2016 og 15/7 2016 til klagerne har anerkendt, at skimmel under trægulve i stuetagen udgør en væsentlig byggeskade, hvorfor selskabet ikke er berettiget til under sagens behandling ved nævnet at begrænse dækningstilsagnet til køkken/alrummet. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet under sagens behandling ved nævnet har anerkendt, at alene skimmel under gulvet i et værelse på 1. salen udgør en væsentlig byggeskade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det kun er i dette værelse, at der er konstateret et forhøjet niveau af skimmelsvampesporer af arten Aspergillus versicolor, som vil kunne påvirke indeklimaet i negativ retning.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal opgøre en erstatning for skimmelafrensning under trægulvene og retablering af trægulvene i køkken/alrum og værelse i stueetagen og i værelse på 1. salen, herunder dække klagernes indkøb af nye trægulve forholdsmæssigt. At gulvene er gennemgående kan ikke medføre, at klagerne har krav på erstatning for udskiftning af alle gulve på 1. salen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forskellen til et nyt gulv i et værelse, hvor gulvfladen naturligt er afgrænset af rum-

mets vægge, ikke går ud over, hvad klagerne må tåle i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at klagerne har sandsynliggjort, at skimmelen har den samme årsag i byggefugt, og at der alene skal beregnes en selvrisiko. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at årsagen til den konstaterede skimmel i stueetagen er, at trægulvet er lagt, inden betongulvet i køkken/alrummet har været udtørret tilstrækkeligt, og nævnet lægger til grund, at alle trægulvene i huset er lagt på samme tidspunkt.

Da udbedringen medfører, at klagerne ikke kan benytte køkkenet, finder nævnet, at klagerne har krav på genhusning i udbedringsperioden. Da nævnet ikke kender mængden af indbo, har nævnet ikke mulighed for at tage stilling til, om indbo kan opbevares på 1. salen, mens der arbejdes i stueetagen og omvendt, således at opmagasinering er unødvendig. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker skimmelafrensning af indboet.

Nævnet finder, at selskabet skal dække 3.264,21 kr. svarende til en tredjedel af klagerens udgift til Goritas undersøgelsen af 6/9 2016, da undersøgelsen har påvist en dækningsberettigende byggeskade i et af tre rum på 1. salen. Det fremgår af forsikringsbetingelserne og bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 6, nr. 3, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader. Nævnet bemærker på foranledning, at bestemmelsen ikke tilsidesætter, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at et forhold er dækket af forsikringen, hvorfor rimelige og nødvendige undersøgelsesomkostninger først dækkes, såfremt undersøgelsen har påvist dækningsberettigende forhold.

Skønsrapportens punkt 4.5 Manglende drænbrønd

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet omkring korrekt placering og antal af drænbrønde med henvisning til, at byggeskadeforsikringen ikke

dækker forhold uden for bygningen. Nævnet bemærker herved, at drænanlæg ikke er en installation omfattet af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, § 6, stk. 2.

Skønsrapportens punkt 4.6-4.7 Balkon

Det fremgår af sagen, at der er tale om en hævet terrasse/balkon i 1. sals højde ved ejendommens sydvendte facade. Balkonen er udført som en galvaniseret stålkonstruktion med udfyldninger i hærdet glas og træbelægning. Balkonen var oprindelig planlagt at skulle boltes fast til ydervæggen, men er i stedet opført på stålben.

Skønsmanden har anført, at den sideværts afstivning af balkonen er så ringe, at der kan være fare for nedstyrtning ved mange mennesker på balkonen. Han har desuden anført, at der er stor risiko for råd og svamp i træstrøer som følge af træets manglende kvalitet.

Nævnet finder, at balkonen, som er opført op ad bygningen uden at være sammenbygget med denne, ikke kan anses for en del af bygningen, og at skader vedrørende balkonen derfor ikke er dækket af forsikringen. Det kan ikke føre til et andet resultat, at skønsmanden anfører, at balkonen bør fastgøres til bygningen i forbindelse med udbedringen af den anmeldte skade vedrørende manglende afstivning.

Nævnet henviser til kendelse 86899 vedrørende en tilsvarende problemstilling vedrørende ejerskifteforsikring.

Skønsrapportens punkt 4.10-4.11 Omlægning af fliser

Skønsmanden har anført, at der ikke er den normalt krævede 15 cm sokkelopkant, som skal sikre, at der ikke trænger grundfugt op i ydermuren. Han har foreslået, at fliser omlægges ved hoveddør og skur, og at singels langs sokkel opgraves.

Klagerne har anført, at forholdet skyldes, at skur og carport ligger for højt i forhold til huset.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at byggeskadeforsikringen ikke dækker udendørsarealer.

Klagernes brev af 9/8 2016 til selskabet punkt 5 – skader anerkendt af byggefirmaet

Klagerne har anmeldt, at A) der drysser rockwool ned fra loft i teknikrummet, B) flere glas på indvendig trappe er gledet ud af deres holder og sidder skævt og C) metalliste dækker ikke samlingen mellem trægulvet og klinkegulvet i køkken/alrum i stueetagen.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet afvist, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Nævnet finder, at det må anses som et væsentligt forhold, at der drysser rockwool ned fra loftet i teknikrummet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sundhed. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for udbedring af dette forhold.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at de to andre forhold er væsentlige. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en byggeskade i forsikringens forstand. Nævnet bemærker, at samlingen mellem trægulv og klinkegulv udbedres, når trægulvet optages i forbindelse med skimmelsanering i køkken/alrummet.

Klagernes brev af 9/8 2016 til selskabet punkt 6 – loftslampe 1. sal

Klagerne har konstateret ved ophængning af loftslampe på 1.sal, at el-kontakten, der burde tænde og slukke lampen, ikke virker. Lampen kan tændes på kiptænderen i teknikrummet i stueetagen.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet afvist, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at forholdet er væsentligt eller på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en byggeskade i forsikringens forstand.

Klagernes brev af 9/8 2016 til selskabet punkt 7 – udgifter i relation til indeklimaproblemer anmeldt den 23/9 2013

Det fremgår af sagen, at klagerne har fået overdraget det nyopførte hus af byggefirmaet den 30/8 2013. Klagerne fandt herefter ud af, at de ikke kunne bo i huset, da de fik det akut dårligt selv efter kortere ophold i huset. Klagerne anmeldte indeklimaproblemer til selskabet den 23/9 2013, som efter besigtigelse den 30/9 2013 ikke kunne konstatere klimaforhold, der var unormale. Klagerne fik udfærdiget tre rapporter af Teknologisk Institut: en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 7/10 2013, en gennemgang af ventilationsanlægget af november 2013 og en måling af flygtige kemiske stoffer i indeluften af 15/1 2014. Den første undersøgelse påviste skimmelsvamp i kondensbrønden i teknikrummet, og efter at der var sket oprensning i brønden, og hele huset var blevet hovedrengjort, flyttede klagerne ind i huset den 1/2 2014. Klagerne oplyser, at de har haft vedvarende gener, siden de flyttede ind i huset.

Klagernes krav er dækning af udgifterne til de tre rapporter fra Teknologisk Institut, udgifter til dobbelt husleje og opmagasinering af indbo i perioden 1/10 2013 – 1/2 2014, hvor de ikke kunne bo i huset, og til hovedrengøring af huset inden indflytning. Klagerne har endvidere krævet dækning af udgifter til advokat.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Efter en gennemgang af rapporterne fra Teknologisk Institut finder nævnet, at rapporten af 7/10 2013 har godtgjort en byggeskade i form af den bygningsrelaterede skimmelsvamp Acremonium i kondensbrønden i teknikrummet, men at der samtidig ikke er konstateret sporemateriale fra denne svamp i indblæsningsluften i rummene. Endvidere blev der ikke foretaget undersøgelse af gulvene. Nævnet finder, at de to andre rapporter ikke har påvist dækningsberettigende skader.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække udgiften til rapporten af 7/10 2013 fra Teknologisk Institut med en tredjedel svarende til 5.541,67 kr. Nævnet finder, at rapporterne ikke har bevist sundhedsskadelige påvirkninger til indeklimaet, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til genhusning, opmagasinering af indbo og hovedrengøring inden indflytning i huset den 1/2 2014.

Nævnet lægger til grund, at klagerens krav om dækning af udgifter til advokat vedrører advokatbistand til de rejste mangelskrav mod byggefirmaet. Da udgiften ikke vedrører advokatbistand til krav om dækning af byggeskader mod selskabet, kan nævnet allerede af den grund ikke pålægge selskabet at dække.

Klagernes brev af 9/8 2016 til selskabet – udgifter til afhjælpningsforanstaltninger for at afværge eller begrænse byggeskade

Klagerne har anmeldt A) reparation af utæt brusearmatur i badeværelset på 1. sal, B) reparation af dørgreb i hoveddør, C) opsugning af vand fra kondensbrønd og rensning af samme. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet afvist, at der er tale om dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at det mener at have anerkendt oprensning af brønden i forbindelse med anerkendelsen omkring energislangen.

Nævnet finder, at bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 5 C 4 om dækning af udgifter, som har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade skal forstås i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 52. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at det utætte brusearmatur har udgjort en umiddelbar fare for byggeskade, og nævnet kan ikke pålægge selskabet, at dække denne udbedringsudgift.

Klagerne har oplyst, at hoveddøren ikke kunne låses og lukkes, da grebet ikke længere virkede, fordi døren var installeret med et greb, der ikke passede til låsen. Nævnet finder, at det er en væsentlig skade, at en hoveddør ikke kan låses, og at selskabet skal dække udgiften på 2.358 kr. til at udbedre forholdet, jf. faktura af 15/8 2014.

Selskabet har anerkendt et dækningsberettigende forhold ved energirøret og kondensvandspumpe og har udbetalt erstatning med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. Selska-

bet har oplyst, at det dækker udgiften til tømning af kondensbrønden for vand, jævnfør faktura af 29/7 2016 på 1.500 kr., "inden for reglerne om selvrisiko". Nævnet finder, at selskabet også skal dække den første tømning af kondensbrønden for vand, jævnfør tilbud af 21/10 2013 på 1.262,50 kr. inkl. moms. Nævnet finder, at vandophobningen i kondensbrønden er en følgeskade af den uegnede pumpe, og at der ikke skal fratrækkes særskilt selvrisiko. Selskabet skal derfor udbetale 2.762,50 kr. til klagerne.

Garantistiller

Klagerne klager over, at selskabet ikke har udbedret anerkendte skader, men har forhalet sagen under henvisning til, at garantistiller skulle gives lejlighed til at udbedre.

Det fremgår af sagen, at forsikringstageren/bygherren har lukket byggefirmaet, og at et holdingselskab har stillet garanti over for selskabet i forhold til byggeskadeforsikringen.

Selskabet har i svar af 13/5 2016 til klagerne anerkendt nogle af de anmeldte forhold som dækningsberettigende, men har oplyst, at garantistilleren skulle have lejlighed til at udbedre forholdet. Selskabet har i svar af 5/2 2017 til nævnet oplyst, at holdingselskabet ikke ville bidrage med noget.

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke har fremskyndet sagen.

Manglende godkendelse af tilbud

Det fremgår af selskabets mail af 13/5 2016 til klagerne, at selskabet har anerkendt at dække skønsrapportens punkter:

1.12	Bagfald på tagrender
2.1	Ombygning af automatik for elvarme i gulvet
2.2.1	Ny udskiftelig føler ved soveværelsesdør
3.13	Utæt fuge mellem gulv og væg under toiletskab i badeværelse i stueetage
3.25	Afstivning af væg i værelse på 1. sal med alvorlig revne

Delvis anerkendte forhold vedrørende punkt 2.12 nr. 1 og 3 Ombygning ventilationsanlæg og punkt 4.4 Skimmel under trægulve er behandlet ovenfor.

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke har forholdt sig til de tilbud, som klagerne har indsendt.

Nævnet forudsætter, at selskabet i overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis opgør klagerens erstatning på baggrund af konkrete og opdaterede udbedringstilbud, der som udgangspunkt må indhentes af klagerne med mulighed for, at selskabet kan indhente kontroltilbud. Specielt hvad angår afstivning af væggen i værelset på 1. sal finder nævnet i overensstemmelse med skønsmandens anvisninger, at klagerne skal indhente et tilbud på åbning af konstruktionen, hvorefter klagerne og selskabet i fællesskab skal vælge en statiker, hvis honorar skal dækkes af forsikringen, til at syne konstruktionen og anvise, hvorledes reparation skal ske.

Nævnet bemærker på foranledning, at selskabet ikke har pligt til at indtræde som bygherre og forestå udbedringen. Nævnet henviser til, at det fremgår af Vejledning om byggeskadeforsikring side 4, at "I tilfælde af, at der konstateres en dækningsberettiget skade, sørger forsikringsselskabet enten for at iværksætte en udbedring af skaden eller for at udbetale erstatning til ejeren af bygningen".

Selskabet overholder ikke egen markedsføring

Nævnet er ikke et disciplinærnævn og kan derfor ikke behandle dette klagepunkt.

Aktindsigt

Klagerne har anført, at de ønsker aktindsigt hos selskabet vedrørende selskabets kommunikation med tredjemand i sagen. Nævnet bemærker, at klagerne ifølge persondataloven har ret til indsigt i de oplysninger, der behandles om dem. Selskabet skal derfor på den baggrund give klagerne indsigt i, hvilke personoplysninger selskabet har videregivet til tredjemand.

51. 89825

Renter

Klagerne har anført, at der bør tillægges renter af alle godkendte skader senest 14 dage efter, at der er fremsendt tilbud til selskabet om udbedring, eller selskabet kunne have indhentet tilbud.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 8 C fremgår, at selskabet kun har pligt til at dække en byggeskade, hvis byggeskaden faktisk bliver repareret, jf. også bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, § 15, stk. 1.

Nævnet finder, at denne bestemmelse gyldigt fraviger forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1. Forfaldstidspunktet er herefter det tidspunkt, hvor byggeskaden er udbedret. Nævnet henviser herved blandt andet til Østre Landsrets dom af 23/2 2004 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004 side 1427 og Højesterets dom af 17/11 2005 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen side 544(2).

Øgede finansieringsudgifter

Klagerne har anført, at deres bank og realkreditinstitution på grund af de mange skader har sat vurderingen af deres ejendom ned, da de ved årsskiftet 2015/2016 skulle optage et nyt lån, og at de derfor er påført øgede omkostninger til finansiering.

Nævnet finder, at der er tale om et indirekte tab, som ikke er dækket af byggeskadeforsikringen. Nævnet finder på det foreliggende heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte merudgiften på et erstatningsretligt grundlag. Nævnet bemærker, at skaderne ved ejendommen har været til stede siden opførelsen, og at ejendommen således har været vurderet for højt.

52. 89825

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at selvrisikoen på byggeskadeforsikringen beregnes som ovenfor anført. Selskabet skal anerkende at dække og opgøre en erstatning for skader ved tagpappen nævnt i skadeoversigten udarbejdet efter 1-årseftersynet i 2014, forhold ved ventilationsanlægget nævnt i skønsrapporten af 14/12 2015 punkt 2.12 nr. 1-10, udskiftning af hoveddør og karm, skimmelafrensning under og retablering af trægulvene i stuetagen og i et værelse på 1. salen og for udbedring af dryssende rockwool fra loftet i teknikrummet. Selskabet skal i forbindelse med skimmelafrensningen betale for genhusning. Selskabet skal endvidere erstatte rapporten af 7/10 2013 fra Teknologisk Institut med 5.541,67 kr., Goritas undersøgelsen af 6/9 2016 med 3.264,21 kr., udskiftning af grebet til hoveddøren med 2.350 kr. og tømning af kondensbrønden for vand i 2013 og 2016 med samlet 2.762,50 kr. Beløbene skal forrentes 14 dage efter selskabets modtagelse af faktura på de udbedrede forhold, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt