Ankenævnet for Forsikring

Den 2. august 2017 blev i sag nr. 90028:

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 :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse angående et forhold omkring fugt og skimmelsvamp i gulvkonstruktion.

Selskabet har anført, at afskrivningstabellen for "gulvkonstruktion – vinyl- og laminatgulv" (tabel I) nedskriver erstatningsprocenten til 0 %, hvorfor der ikke er nogen erstatning til udbedring af det anmeldte forhold. Selskabet har tilbudt at betale for genhusning i reparationsperioden, dække udgifter på 10.000 kr. til klagernes tidligere advokat samt et "mindre honorar" til klagernes rådgiver. Selskabet har afholdt udgifter til lækagesporing og kloakinspektion samt indhentelse af rapport fra [rådgivningsfirma 2].

Selskabet har afvist at betale for klagernes udgifter til [rådgivningsfirma 1] og [rådgivningsfirma 3], udgifter vedrørende indbo, udgifter til klagernes nye advokat i forbindelse med indbringelse af sagen for nævnet samt diverse øvrige poster på klagernes opgørelse over afholdte udgifter.

Den forsikrede ejendom er opført i 1981. Klagerne overtog ejendommen den 19/4 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagernes advokat har i brev af 27/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Ejendommen … er ifølge BBR opført i 1981. Klagerne har erhvervet ejendommen i april 2015 og opdagede omkring januar 2016 omfattende skimmelvækst i ejendommen, hvilket medførte så slemme helbredsmæssige gener, at klagerne måtte fraflytte ejendommen.

Skaden
Klagerne har haft en uafhængig bygningssagkyndig til at vurdere ejendommen. Rapporten er udarbejdet af [rådgivningsfirma 3]. …

Det fremgår af rapporten udarbejdet af [rådgivningsfirma 3], at klagernes ejendom har alvorlige problemer med opstigende grundfugt, hvilket blandt andet er forårsaget af et mangelfuldt kapillarbrydende lag under betondækket i form af fint (vådt) sand. Dette har medført massiv skimmelvækst i gulvkonstruktionerne, hvilket bl.a. medfører et indeklima med væsentligt forhøjet antal skimmelsporer som nedsætter anvendeligheden af ejendommen i væsentlig grad for klagerne.

Klagerne har ligeledes til dokumentation for skimmelvæksten og skimmesporerne i boligen fået udarbejdet rapport af [rådgivningsfirma 1] … Frida Forsikring har ladet en undersøgelse af ejendommen udarbejde af [rådgivningsfirma 2]. …

Det fremgår, at der er væsentlig forskel mellem rapporternes udfald [rådgivningsfirma 2 og 3], såvel i forhold til forholdene ved ejendommen som ved de endelige afhjælpningsmetoder og - omfang.

Rapporten udarbejdet af [rådgivningsfirma 3] dokumenterer bl.a. en væsentlig overisolering ovenpå terrændækket såvel som væsentligt forhøjede fugtniveauer i terrændækket grundet opstigende grundfugt. Det fremgår af rapporten, at terrændækket er udført i strid med dagældende bygningsreglement fra 1977, såvel som i strid med SBI 72 om Terrændæk.

Det fremgår ligeledes af rapporten, at såvel fugten som skimmelsvampen vurderes at have været til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen. Forholdene er skjulte og har ikke været nævnt i tilstandsrapporten ved klagernes overtagelse af ejendommen.

Tvisten
Skaden bliver anmeldt til Frida Forsikring den 24. januar 2016.

Klagerne anmelder ligeledes skaden til deres husforsikring den 24. januar 2016, tegnet i ... . … anerkender dækning for en utæt udvendig afløbsbrønd, jf. bilag ...

Frida Forsikring afviser den 24. maj 2016 dækning og henviser klagerne til at anmelde den samlede skade hos deres husforsikring. Klagerne påpeger bl.a., at det referencerum, som [rådgivningsfirma 2] benytter … er i modsatte ende af ejendommen i forhold til den utætte afløbsbrønd, hvorfor denne ikke kan have betydning herfor.

Den 20. juli 2016 vælger Frida Forsikring at anerkende skaden som dækningsberettiget. Skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 4 (bilag …) er således opfyldt. Frida Forsikring afviser dog konkret erstatningsudbetaling i sagen med henvisning til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bilag 2, tabel I. Afslaget lød:

> *'Imidlertid gælder der regler for erstatningsopgørelse, som er fastsat af Justitsministeriet i en bekendtgørelse. Vi følger selvfølgelig disse regler.*
>
> *Det fremgår af Justitsministeriets bekendtgørelse, bilag 1, at der for gulvkonstruktioner med henholdsvis vinyl (køkkenet) og laminatgulve (klik-gulvene i de andre rum) gælder de her viste erstatningsberegninger.'*

Klagerne er uenig i Frida Forsikrings fortolkning af bekendtgørelsens tabel I.

Klagerne må anfører, at undtagelsesbestemmelsen i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. skal fortolkes indskrænkende, og det er Frida Forsikrings bevisbyrde, at bestemmelsen skal fortolkes på den måde. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

Tabellen angiver alene efter klagernes opfattelse, at slidlaget (gulvbelægningen) afskrives med den angivne procentsats grundet det slid dette udsættes for over årene. Tabellen afskriver følgelig ikke skader på konstruktionen under slidlaget, hvorfor Frida Forsikrings argumentation om afskrivning til 0 % for underliggende konstruktioner grundet alderen på slidlagets belægning følgelig ikke kan anerkendes, jf. bl.a. Forsikringsankenævnets kendelse nr. 80.982 af 30. april 2012. Kendelsen er vedlagt ulitreret.

I relation hertil bemærker klagerne ligeledes, at gulvene i huset er under 9 år, hvilket er oplyst af ejendomsmægleren, der formidlede salget.

Klagerne gør på baggrund af ovenstående gældende,

- **at** fugtoptrængen i gulvkonstruktionen er et forhold, der i nævneværdig grad nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed,
- **at** den konstaterede fugtoptrængen vil udvikle sig og forårsage yderligere skade på ejendommen,
- **at** det må forventes, at en ejendom opført i 1981 er sikret mod optrængen af grundfugt i gulvkonstruktionerne, samt
- **at** gulvkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med gældende regler på opførelsestidspunktet, hverken i forhold til det kapillarbrydende lag under betondækket såvel som i forhold til isoleringen på betondækket.

Det gøres derfor samlet gældende, at Frida Forsikring skal anerkende dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring såvel som Frida Forsikring skal anerkende, at der ikke kan foretages fradrag med 100 % i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. som tidligere påstået.

Det gøres ligeledes gældende, at omfanget af Frida Forsikrings dækning skal vurderes ud fra rapporten udarbejdet af [rådgivningsfirma 3] der modsat [rådgivningsfirma 2] har fore-

taget en konkret og dækkende vurdering af hele ejendommen. [Rådgivningsfirma 2] har alene arbejdet med referencerum.

Det gøres ligeledes gældende, at klagerne er berettiget til at modtage refusion af afholdte udgifter til rapporter, advokatbistand mv., der har været nødvendiggjort af Frida Forsikrings håndtering af sagen. Klagerne har fremsendt oversigt til Frida Forsikring herom den 9. oktober 2016, men henvendelsen står ubesvaret hen.

Udgifterne kan opgøres som følger, jf. vedlagte bilag …:

- Rapport fra [rådgivningsfirma 1], som blev iværksat på baggrund af Frida Forsikrings krav om dokumentation for konstatering af en dækningsberettigende skade.
- Udgifter til advokatsalær, idet assistance i starten ansås som nødvendig, grundet Frida Forsikrings manglende reaktion på henvendelser fra klagerne.
- Rapport fra [rådgivningsfirma 3], som er den rapport, der foranledigede, at Frida accepterede, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Klagerne ønsker ligeledes refusion for afholdte udgifter i forhold til genhusning, omkostninger ved anden bolig, hvilken udgift Frida Forsikring har anerkendt at skulle dække ved mail af 20. juli 2016.

Afslutningsvis ønskes udgifterne til eget arbejdet refunderet. Klagerne har brugt samlet 137 timer på flytning og rengøring af indbo mv., såvel som klagerne har kørt samlet 1.200 km. Til dokumentation for de udgifter klagerne har afholdt vedlægges opgørelsen tilsendt Frida Forsikring inkl. underbilag.

Samlet kan klagernes dækningsberettigede udgifter til opgørelse af skaden, eget arbejde mv. opgøres til kr. 63.401,00 inkl. moms."

I mail af 6/2 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"**Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**

…

Den 24. januar 2016 kontakter vores kunde os om et forhold ved soveværelset med skimmelsvamp, som han ønsker vi betaler erstatning for.

Den 22. oktober 2015 modtager vi vores kundes anmeldelse og heraf fremgår det, at:

> *'Bund af skab i soveværelse, top af væg i soveværelse*
> *Anden skade*
> *Tydelig sort skimmelvækst og kondens i højre bund hjørne af indbygget skab i soveværelse. Der er tydelig sort skimmelvækst bagerst ovenover skabet imod væggen til højre når der lyses ind over skabet.*
> *Tydelig skimmellugt i området.'*

Ved vores besigtigelse fik vi mistanke om, at der kunne være lækager på ejendommen, som kunne forårsage opfugtning. Derfor bestilte vi for vores regning en lækageundersøgelse på ejendommen via … Lækagesporing og TV-inspektion ved … VVS. Endvidere har vi betalt for en undersøgelse af ejendommens fyr ligeledes foretaget af … VVS. TV-inspektionen viste følgende lækager:

…

De konstaterede lækager blev anmeldt til Husforsikringen, fordi Husforsikringen går forud for en Ejerskifteforsikring i henhold til Justitsministeriets Bekendtgørelse om dækningsomfanget for Ejerskifteforsikringer.

Vi bestilte og betalte også for en skimmelundersøgelse på ejendommen foretaget af [rådgivningsfirma 2's] specialist …

Vi er blevet orienteret om, at Husforsikringen har anerkendt at erstatte for udbedring af lækage på ejendommen i værelse 1 – soveværelset (markeret med rødt på plantegningen neden for) i den ene ende af ejendommen. Vi fik først Husforsikringens skriftlige dækningstilsagn fra vores kundes rådgiver hen mod efteråret 2016.
…
Her kan I se, hvordan Ejerskifteforsikringen dækker skaden
Under andre omstændigheder ville vi have bedt om, at vores kunde fik indhentet et vederlagsfrit specificeret tilbud for optagning af eksisterende gulvkonstruktion indtil betondæk, at der brændes en pap på betondækket, og at der efterfølgende købes og monteres ny tilsvarende gulvkonstruktion. Det ville vi bede om, fordi vi mener, at Ejerskifteforsikringen bør dække en udbedring (gult markerede rum på plantegningen oven for).

Imidlertid gælder der regler for erstatningsopgørelse, som er fastsat af Justitsministeriet i en bekendtgørelse. Vi følger naturligvis disse regler.

Det fremgår af Justitsministeriets bekendtgørelse, bilag 1, at der for gulvkonstruktioner med henholdsvis vinyl (køkkenet) og laminatgulve (klik-gulvene i de andre rum) gælder de her viste erstatningsberegninger:

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Gulvkonstruktion	
- massive trægulve	Tabel B
- lameltrægulve	Tabel E
- linoleum	Tabel G
- vinyl, laminat og kork	Tabel I
- tæpper og nålefilt	Tabel J
- gulvmaling og lakering	Tabel M

Alder indtil	**Erstatning**
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

Efter afskrivning er der desværre ikke en erstatning for udbedringen af forholdet, fordi erstatningstabellen har nedskrevet erstatningsprocenten til 0 %.

Vores kundes advokat er uenig i vores svar på afskrivningen.

Det fremgår ret klart af levetidstabellerne, at der i nogle tilfælde sker fradrag på konkrete bygningsdele og i andre tilfælde sker fradrag på selve konstruktionen, hvor fradraget baserer sig ud fra den synlige del af konstruktionen.

Vi henviser til bekendtgørelsen:

> ***'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele***
> *En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag, jf. bilag 1, nr. B.*
>
> *For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).*
>
> *Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.*
>
> *Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.*
>
> *Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.*
>
> *Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.'*

Det betyder, at afskrivningen i erstatningen af gulvkonstruktionen skal beregnes ud fra afskrivningsreglerne for den synlige del (gulvbelægningen).

Hvis Justitsministeriet havde ment dette anderledes, ville de have udformet overskriften i punktet som 'Gulvbelægning' og neden under have listet gulvbelægningstyperne op. I stedet har de specifikt for gulve udformet overskriften i punktet gulvkonstruktion. Og herunder er der ved 'Gulvkonstruktion' oplistet gulvbelægningstyperne.

Vi gør derfor afskrivning gældende for den udbedring, som vores kunde havde krav på, at få foretaget i henhold til Ejerskifteforsikringens dækning og de oplyste afskrivningsregler.

Vi mener at fx kendelserne 85778 og 86518 er illustrative for problemstillingen om afskrivning på en hel konstruktion:

…

I kendelse 86518 kom I til det resultat, at en indbygget jerndrager (en ikke synlig del af murværket) uanset den var af jern, måtte betragtes som en integreret del af murværket og derfor var underlagt afskrivningsreglerne for murværk.

Det samme bør gælde for den ikke synlige del af gulvkonstruktionen, der i tabellerne afskrives med udgangspunkt i gulvbelægningstypen. Derfor er kendelse 86518 (jerndrager inde i vægkonstruktionen) illustrativ sammen med kendelse 85778 (en trappe var en integreret del af vægkonstruktionen).

Rum med støbte flisebelagte gulve er umiddelbart ikke skadede
Det er vores vurdering, at rum med støbte gulve og klinkebelægning ikke er berørte af fugtproblematikken allerede af den grund, at vi må lægge til grund, at der også under disse rum er lagt et drænlag på 20 cm af et ikke fastlagt materiale ud over, at der er udført flisebelægning, der umiddelbart ikke tillader fugtopstigning, hvis der her skulle være en fugtproblematik i gulvkonstruktionen. En flisebelægning er i sig selv fugtstandsende. Herudover er der i vådrum sædvanligvis en vådrumssikring, så det betyder at der for vådrummenes vedkommende er en supplerende fugtsikring alene af den grund.

Allerede af den grund er der ikke en skade i disse rum, at erstatte.

Hvis vores kunde her kan dokumentere, at der er en aktuel fugtopstigning i disse rum, før flisebelægningen / den fugtstandsende foranstaltning er fjernet, så forholder vi os naturligvis også til disse rum.

Vi betaler for genhusning og vi afskriver ikke på genhusningsomkostninger
Vi betaler for en rimelig og nødvendig genhusning i reparationsperioden. Derfor beder vi om, at vi modtager dels en orientering om den forventede reparationsperiode, dels et par forslag til genhusningsmulighed samt rimelige og nødvendige følgeudgifter af den årsag.

Udgiften til genhusning kan kræves betalt fra det tidspunkt, hvor de gult markerede rum påbegyndes udbedrede og indtil udbedringen er afsluttet. Udbedringen af det med rødt markeret rum er denne skadesag uvedkommende.

Vores kundes rådgiver … har meget belejliget haft mulighed for, at stille en beboelse til rådighed for udlejning til vores kunder. En genhusning i hans ejendom vil koste et månedligt beløb på 5.800 kroner, hvilket vi kan godkende. Vi beder derfor om, at vi modtager kopi af kvitteringer eller bankkontoudtog, hvis genhusningen allerede er gennemført.

Herefter refunderer vi udgiften fra fraflytningstidspunktet og indtil udbedringen er færdiggjort inden for en reparationsperiode af en rimelig længde.

Ejerskifteforsikringen er ikke en indboforsikring
Vores kunde anmelder rensning af indbo og vask af tøj. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at sådanne krav ikke er dækket af en Ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, der dækker bygningen i det omfang, der er beskrevet i Justitsministeriets bekendtgørelse og forsikringsbetingelserne, der er udarbejdet på baggrund af bekendtgørelsen.

Indbo er alene dækket i forbindelse med genhusning, fordi det er nødvendigt at fjerne indboet for at reparere de skaderamte rum. Udgiften til at flytte indboet ud og tilbage efter udbedring er dækket under posten 'Genhusning'. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 8 …

Udgiften til flytning af indbo kan kræves betalt fra det tidspunkt, hvor de gult markerede rum påbegyndes udbedrede og indtil udbedringen er afsluttet.

Rimelige og nødvendige udgifter til genhusning og de dermed relaterede rimelige og nødvendige udgifter er anerkendt erstattet af Ejerskifteforsikringen for længe siden.

Vi henviser til jeres kendelse 82876 om blandt andet indbo og skimmel:
…
Og vi henviser til indbodelen af kendelse 82763:
…
Rådgiver- og teknisk bistand er dækket i rimeligt omfang
Vi fik anmeldelsens bilag sendt ind den 27. januar 2016. Allerede den 12. februar 2016 fulgte en mail fra [klagernes tidligere advokat] med diverse undersøgelser, der var sat i værk den 1. februar og den 12. februar 2016 uden forudgående aftale med os. Den første af disse undersøgelser ligger kun 2-3 arbejdsdage efter vi modtog købsaftale med mere, som er nødvendige til brug for vores behandling af skadesagen.

Der må nødvendigvis levnes os en rimelig tid til vores opstart af skadesagen, herunder til at vi kan besigtige ejendommen og beslutte, hvilke undersøgelser der bør foretages for en afklaring.

I det konkrete tilfælde fik vi ikke muligheden for, at opstarte vores undersøgelser af skadeårsag og -omfang før der allerede var gennemført undersøgelser uden forudgående aftale med os.

Vi erstatter ikke sådanne hurtigt opstartede undersøgelser, men forbeholder os retten til, at vi selv besigtiger og får lejlighed til at opstarte diverse undersøgelser til, at afklare forholdet.

Vi har i den forbindelse betalt for lækagesporinger, der har påvist 3 utætheder, skimmelundersøgelse med mere. Der er derfor ikke belæg for, at vi betaler for andre skimmelundersøgelser end dem, som vi allerede har betalt for.

[Rådgivningsfirma 3's] undersøgelser efterfølgende har ikke bragt yderligere til skadesagen end der allerede var indhentet.

Vi betaler for ud over de allerede afholdte undersøgelsesudgifter også for faktura nr. …24 fra [klagernes tidligere advokat] på kr. 10.000,00 (fakturabeløbet er oplyst krediteret med 2.500 kroner).

Hvad angår vores kundes udlejer …'s bistand, så er det for os at se umiddelbart begrænset, hvad det har tilført skadesagen. Vi er dog indforstået med, at betale … et mindre honorar for hans hjælp til vores kunde og venter på hans forslag til afregning for hans bistand. Udgiften til advokatbistand for at indbringe sagen for ankenævnet er ikke dækket af forsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 21/2 2017 til nævnet fastholdt, at selskabets anvendelse af afskrivningsreglerne må bestrides. Advokaten har videre bl.a. bemærket:

"Genhusning
I relation til genhusningsomkostningerne henviser klager til den lejekontrakt, der er fremsendt til Frida Forsikring ved mail af 9. oktober 2016. Til brug for dokumentation af afhold-

te omkostninger fremlægges kvittering for betalinger (bilag …), foreløbigt opgjort til kr. 29.000,00.

Egne tekniske rapporter
Frida Forsikring anfører, at klager ikke kan få refunderet omkostningerne til egne undersøgelser uden forudgående aftale med Frida Forsikring. Dette stiller klager sig meget uforstående overfor, idet undersøgelserne af egne rådgivere netop er igangsat på opfordring fra Frida Forsikring. Der henvises i den forbindelse til mail af 26. januar 2016 fra Frida Forsikring (bilag …), hvoraf følgende fremgår.

'For at tage stilling til sagen skal du indsende:
- *Vedhæft udtalelse fra din håndværker/byggesagkyndige om, hvad problemet drejer sig om, årsagen til det er opstået og hvordan det kan afhjælpes, og til hvilket udspecificeret pris.'*

Såfremt Frida Forsikring ikke ønskede at betale for disse rapporter, men alene selv ville udføre undersøgelserne burde egne rapporter ikke være efterspurgt. Frida Forsikring har herved givet klager en berettiget forventning om, at disse rapporter følgelig ville blive dækket af forsikringen.

Det bestrides endvidere, at rapporten fra [rådgivningsfirma 3] ikke skulle have bibragt klagers sag noget. Det var tværtimod på baggrund af denne rapport Frida Forsikring anerkendte skaden som dækningsberettiget ved mail af 20. juli 2016, hvorfor rapporten må anses for at være af overordentlig stor betydning for klagernes sag og følgelig bør dækkes af Frida Forsikring. Rapporten opstiller ligeledes den efter [rådgivningsfirma 3's] samt klagerne og undertegnedes opfattelse korrekte udbedringsmodel.

Øvrige udgifter
Klager har noteret sig, at udgiften til [klagernes tidligere advokat] dækkes af Frida Forsikring. I relation til klagers omkostningerne til undertegnede bemærkes det, at disse delvist har været en nødvendig udgift for at få Frida Forsikring i tale. Der henvises i den forbindelse i det hele til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Selskabet har i mail af 18/5 2017 til nævnet fastholdt sine synspunkter for så vidt angår afskrivning og herudover bl.a. bemærket:

"**Vi har tilbudt at betale rimelige og nødvendige udgifter i forbindelse med skaden i forhold til Ejerskifteforsikringen**
Vi har betalt for, at [rådgivningsfirma 2] har udført undersøgelse af ejendommen.
1. tømrerfirma bistod [rådgivningsfirma 2] ved undersøgelsen.
2. … Lækagesporing har foretaget undersøgelse på ejendommen.
3. … kloakinspektion via …. Der blev fundet flere utætheder ved undersøgelserne, som ikke var blevet afklaret uden vores involvering.
4. advokat … arbejde med sagen.

Vi har herefter opgjort erstatningen for en udbedring af det forhold ved ejendommen, som vi kan tilbyde at erstatte. Her har det vist sig, at der ikke er et beløb at erstatte.

Vi har derfor på dette tidspunkt erstattet, hvad vi mener er rimeligt og nødvendigt i skadesagen. Vi har også undladt at opkræve selvrisiko af de udgifter, som vi allerede har afholdt.

Vi kunne have tilbagevist kravet og henvist til, at det er vores kunder, som har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til FAL § 22 ligesom vi kunne have henvist til Husforsikringen med vores mistanke om utætheder på ejendommen.

I stedet er vi indtrådt i skadesagen og har via de undersøgelser, som vi har betalt for afdækket forholdet. Herudover har vi tilbudt at betale for genhusning.

…

Genhusning

Vi har tilbudt at erstatte genhusning og har endnu ikke modtaget kvitteringer for udgiften til genhusning i den tilbudte periode. Med den tilbudte periode mener vi fra reparationen går i gang og indtil den er færdig. Det siger sig selv, at det er et rimeligt tidsrum det drejer sig om og at reparationen gennemføres så hurtigt tidsmæssigt som muligt.

Der er ikke noget ved ejendommen i forhold til den del, som Ejerskifteforsikringen skal erstatte ud fra, der medfører at ejendommen ikke kunne bebos indtil udbedring kunne gå i gang.

Om der eventuelt kan betales noget genhusning fra Husforsikringen er ikke vores afgørelse. Her må vi henvise til Husforsikringen.

Vi har ikke bedt om eller på anden måde afkrævet deciderede tekniske rapporter fra vores kunde

At vi i forbindelse med vores kunders anmeldelse beder om en udtalelse fra en håndværker eller byggesagkyndig om årsag og pris på reparation er ikke det samme som, at et udefra kommende firma skal på banen og foretage en dybdegående teknisk udredning, som i øvrigt ikke klarlagde de utætheder, som vores egne igangsatte undersøgelser afslørede.

Normalt er det sådan, at vi får udtalelsen og her kan se, hvad det anmeldte forhold går ud på samt om, hvad en udbedring vil koste. [Rådgivningsfirma 3's] rapport er derfor langt fra, hvad vi bad om i anmeldelsessituationen og har ikke bidraget i videre omfang til en afklaring. Det har andre specialister på forskellige områder gjort og vi har betalt for dette arbejde.

Vi betaler ikke advokatens arbejde med ankenævnssagen

Vi gør allerede nu opmærksom på, at advokatens arbejde med at forelægge kundens synspunkter for ankenævnet, ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen. Det kræver ikke advokatmæssig bistand, at indbringe en klage til Ankenævnet for Forsikring og behandlingen der."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af skimmelrapport af 12/2 2016 udarbejdet af [rådgivningsfirma 1] indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"**Konklusion:**

På bagrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan … konkludere at:

Der i den udtagne DNA-Test er forhøjede niveauer af flere fugtindikatorer hvilket meget stærkt indikerer, at indeklimaet i den pågældende bygning har eller er påvirket af skimmelvækst, i den periode støvet har ligget. Resultatet ender derfor i 'F'.

Der er fundet forhøjet koncentrationer af skimmelsvampe der betegnes som værende bygningsrelateret og kun forekommer ved høj længerevarende fugtpåvirkning.

Ud fra DNA-profilens sammensætning - og byggetekniske erfaringer - kan følgende udledes:

Der er påvist kraftigt forhøjet forekomst af jordbakterien Streptomyces, hvilket erfaringsmæssigt indikerer fugt. Der er påvist kraftig forekomst af skimmelsvampen Wallemia, hvis sporer er så små, at de erfaringsmæssigt kan trænge dybt ned i luftvejene i lungerne. Der er påvist forhøjet forekomst af skimmelsvampen Aspergillus glaucus, hvilket erfaringsmæssigt ses ved fugtskader som har udviklet sig over lang tid/år. Der er påvist meget forhøjet forekomst af Aspergillus versicolor, og Stachybotrys chartarum som indikerer aktuelle vandskader i eller omkring gulvkonstruktionen.

Der samlet set er klare indikationer på aktuelle fugt- og vandskader skjult i konstruktionen, med stor sporespredning til indeluften.

- **Der i den udtagne prøve P1 fra synlig skimmelsvamp** ikke er fundet forhøjet værdier. Det kan derfor på denne baggrund konkluderes at denne skade ikke er i vækst.
- **Der i den udtagne prøve P2** udtaget på betonklaplagt er fundet forhøjet koncentrationer af skimmelsvamp. Det forekommer lighed mellem DNA-Testen og denne prøve.
- **Der i den udtagne prøve P3** på oversiden af fugtspærren er fundet forhøjet niveauer af skimmelsvamp. Der forekommer også her en lighed mellem de analyseret typer af skimmelsvamp.
- **P2-P3** indikeret at der sker en spredning af skimmelsvamp fra gulvkonstruktionen.

Generelle konklusion:
… vurderer på baggrund af undersøgelsen at der forekommer fejl i konstruktionen. Det konkluderes at det ikke er uhensigtsmæssig brug af boligen der har forsaget skimmelsvamp, men en fejlkonstruktion eller vandskade. Fugtspærren var ikke tætsluttende. Dette kan påvirke konstruktionen med opsivende grundfugt. Der er udlagt for meget isolering i konstruktionen. Dette kan medføre en kondensering i isoleringen.

… vurderer at der i gulvkonstruktionen vil forefindes en skade en der påvirker indeklimaet i boligen.

Det anbefales at der foretages yderligere undersøgelse af boligens gulvkonstruktionen. Det anbefales at man ikke bruger boligen hvis man er påvirket af gene. Det vurderes at det vil være nødvendigt at fjerne gulvkonstruktionen flere steder samt sanere boligen."

12. 90028

Af skimmelrapport af 7/4 2016 udarbejdet af [rådgivningsfirma 2] indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"**Resumé**
Ved laboratorieanalysen af luftprøven fra værelse 1 blev der konstateret et meget højt antal spiringsdygtige skimmelsvampesporer fra fugtskadeskimmelsvampe.

På luftprøven udtaget i opholdsstuen blev der derimod ikke konstateret et indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, der afviger fra tilstedeværelsen af skimmelsvampesporer fra udeluften. Samme forhold gør sig gældende på kontaktaftryk fra normalt støvede vandrette over lader i køkkenet og i værelse 3.
…
I værelse 1 blev der, som konstateret af ejeren, konstateret massiv vækst af skimmelsvampe i væghjørnet mellem gavl og facade.

Efter vores opfattelse er der dog ikke sammenhæng mellem vækstområder med skimmelsvampe i væghjørnet, og de konstaterede områder med massiv skimmelvækst på oversiden af betondækket.

I gulvkonstruktionen, dvs. i både åbningen i værelse 1 samt i referenceåbningen gennem bunden af et køkkenskab i køkkenet, er der på oversiden af betondækket konstateret fugtforhold, der efter vores opfattelse er atypiske i forhold til ejendommens alder.

På baggrund af fugtforholdene i betondækket anbefaler vi, at der udføres en ophugning gennem betondækket for at klarlægge konstruktionsopbygningen, og om denne er udført i overensstemmelse med tegningsmaterialet samt i henhold til gældende lovgivning på opførelsestidspunktet (BR 77).

Endvidere anbefaler vi, at der igen udføres en kloak- og afløbsinspektion for eventuelt at afsløre utætheder, som kan være årsag til de forhøjede fugtforhold i betondækket.

Baggrund
Der er tale om en ejendom, som ifølge BBR er opført i 1981. Ejendommen er opført på støbte fundamenter, og ydervægge er ifølge tegningsmaterialet udført som 30 cm teglelement af lecabeton og med 100 mm mineraluld. Udvendigt er facaderne påsat teglklinker, se foto 1. De indvendige skillevægge er formentligt udført som porebetonelementer.

Gulvkonstruktionen i de udførte åbninger i værelse 1 og i køkkenet blev registreret som følger:

- 20 cm drænlag (i henhold til tegningsmateriale). Det fremgår ikke, hvilket materiale der er anvendt.
- Ca. 0,25 mm plastfolie som fugtspærre.
- Ca. 45 x 45 mm imprægnerede strøer opklodset på mursten og asfaltpap.
- 100 mm mineraluld.
- Ca. 22 mm gulvspånplade.
- 12 mm klikgulv."

13. 90028

Af mikrobiel indeklimaundersøgelsesrapport af 8/7 2016 udarbejdet af [rådgivningsfirma 3] indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"**Vurdering**
Med baggrund i observationer, fugtmålinger og analyseresultater kan følgende vurderes:

Væghjørne bag indbygningsskab i soveværelse
Det er vores vurdering, at der er skimmelforekomster i hjørnet som følge af kondensrelateret fugtophobning i vinterhalvåret. Dette er vurderet med baggrund i at skimmelangrebet er placeret på indvendig side af vægtapet samt at der kan måles tørt i vægkonstruktionerne. Det er dog muligt at et fugtbidrag fra tidligere utæt kloak (umiddelbart ud for hushjørnet) kan have medvirket til fugtophobningen bag skabene.

Strøgulve
Der er udlagt 100 mm isolering på terrændæk, hvilket er en overisolering. Der må på uisolerede terrændæk (som i nærværende bolig) maksimalt udlægges 75 mm isolering og kun 50 mm isolering i randzone langs fundament. Den udførte overisolering har forårsaget uacceptabelt høje fugtniveauer på oversiden af den udlagte fugtspærre af PE-folie på terrændæk, som igen har medført uacceptable forekomster af skimmelsvampe.

Terrændæk under strøgulve
Der er målt uacceptabelt høje fugtniveauer i terrændæk af beton i både soveværelse og køkken. Det må antages at resterende terrændæk (under strøgulve) fremstår med samme høje fugtniveauer. De høje fugtniveauer i terrændækkene er forårsaget af opstigende grundfugt, som igen er forårsaget af et manglende kapillarbrydende lag under terrændækkene. De høje fugtniveauer i terrændækkene har forårsaget uacceptabelt høje forekomster af skimmelsvampe på oversiden af terrændækkene under fugtspærre af PE-folie.

I dagældende bygningsreglement fra 1977 står der i kapitel 7.2, stk. 3 følgende:

'Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindstekornstørrelse 1 mm (D10> 1 mm i henhold til DS 436).'

I dagældende SBI-anvisning 72 'Terrændæk" fra 1969 står der følgende:

'Beskyttelse imod kapillært opsuget fugt skal altid foretages. Dette opnås ved under terrændækket at indskyde et såkaldt kapillarbrydende lag, dvs. et lag som har en så grov porestruktur, at den kapillære stighøjde i materialet bliver så ringe, at vand ikke kan suges gennem den anvendte materialetykkelse.'

'Det kapillarbrydende lag bør bestå af stenmateriale med en mindste kornstørrelse på 4 mm. Af prismæssige grunde er det her mest hensigtsmæssigt at anvende singels eller nøddesten. Sand og usorteret grus bør ikke anvendes, da det er stærkt kapillarsugende.'

Med baggrund i ovenstående må det vurderes, at det kapillarbrydende lag er udført mangelfuldt i forhold til den på opførelsestidspunktet gældende lovgivning, og dermed udgør en ulovlig bygningskonstruktion.

Terrændæk under støbte gulve
Det er vores vurdering at der med overvejende sandsynlighed er uacceptable skjulte fugt- og skimmelforekomster i isoleringslaget i mellem terrændæk og afretningslag. Normalvis vil dette ikke give anledning til negativ påvirkning af indeklimaet i sig selv, da afretningslag normaltvis er at betragte som tæt. Skimmelforekomsterne kan dog komme op i indeklimaet såfremt afretningslaget ikke er 100 % tætsluttende langs kanter mod vægge og omkring rørgennemføringer eller evt. mod tilstødende strøgulvskonstruktioner.

Indeklima
Det er vores vurdering, at fugt- og skimmelforekomsterne på terrændæk under strøgulve er i et niveau der påvirker indeklimaet i boligen negativt, i et omfang der nedsætter brugbarheden af boligen.
…
Forsikring
Det må vurderes at både fugt og skimmelsvamp var tilstede på overtagelsestidspunktet af boligen. Det må derfor vurderes, at der bør være forsikringsdækning på den indgåede ejerskifteforsikring for de konstaterede forhold, da forholdene er skjulte og ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Ej heller er der i policen taget forbehold for skadesdækning på de relevante konstruktionsdele.

Det skal dog nævnes at dette altid må være en juridisk vurdering, og der henvises derfor til advokat.

Handlingsplan

Udskiftning af terrændæk/etablering af kapillarbrydende lag
Af tegningsmaterialet fremgår, at indervægge står på terrændæk af beton, hvorfor disse vil skulle nedtages/genopføres eller understøbes. Forholdet skal undersøges nærmere inden opstart af renoveringen.
…
Alternativ renoveringsmetode – fugtspærre på eksisterende terrændæk
Renoveringsmetoden opfylder ikke dagældende krav til varmeisolering af terrændæk på U-værdi < 0,3, da der af fugttekniske årsager ikke må udlægges mere end 50/75 mm isolering på eksisterende terrændæk. For at opnå en U-værdi på < 0,3 på uisoleret beton imod jord skal der udlægges 100 isolering."

Af "Opgørelse over forsikringstagers udgifter pr. 30. september 2016" fremlagt af klagerne fremgår bl.a.:

"Yderligere er vedlagt lejeaftale af 27. august 2016, jfr. Frida Forsikrings anmodning herom, idet forsikringstager grundet det lange forløb i afklaring af dækningsberettigelsen og udbedringens forventede forløb, pr. 1. september 2016, har etableret foreløbig permanent ophold som anført i lejekontrakten.

Den månedlige husleje, som jfr. lejekontrakten er anført til kr. 5.800 bedes refunderet løbende.

I forbindelse med rengøring og fraflytning af den skaderamte ejendom …, har forsikringstagerne anført følgende udgifter i forbindelse med eget udført arbejde:

Flytning af diverse indbo:	52 timer á kr. 85,00 i alt	kr. 4.420,00
Rengøring af diverse indbo, tøjvask mv.:	85 timer á kr. 85,00 i alt	kr. 7.225,00
Km kørt jfr. flytning/rengøring:	km 1200 á kr. 3,63 i alt	kr. 4.356,00
Rengørings /vaskemidler:		kr. 700,00
I alt omkostning ved eget arbejde:		kr. 16.845,00
Husleje for september 2016:		kr. 5.800,00
Faktura nr. …10 fra [rådgivningsfirma 1]:		kr. 9.900,00
Faktura nr. …24 fra [advokat] – faktura krediteret med kr. 2.500,00		kr. 10.000,00
Faktura nr. …08 fra [rådgivningsfirma 3]:		kr. 20.250,00
Faktura nr. …33 fra [rådgivningsfirma 3]:		kr. 750,00
I alt refusionsberettigede omkostninger ultimo september 2016		kr. 63.401.00

Yderligere påløber der månedligt kr. 5.800,00 i husleje, ligesom der pt. er estimeret i størrelsesordenen kr. 40.000,00 til advokatsalær i forbindelse med det videre forløb i sagen. Disse omkostninger vil ligeledes blive krævet refunderet af Frida Forsikring."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

…

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

…

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8. Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

…

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

D øvrige indirekte tab er ikke dækket.

…

16. 90028

Tabel 1

…

Gulvkonstruktion	
- gulvmaling og lakering	Tabel M
- lameltrægulve	Tabel E
- linoleum	Tabel G
- massive trægulve	Tabel B
- tæpper og nålefilt	Tabel J
- vinyl, laminat og kork	Tabel I

…

Tabel I	
Alder indtil:	*Erstatning:*
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

"

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte undersøgelsesrapporter af henholdsvis 12/2 2016, 7/4 2016 og 8/7 2016 fra [rådgivningsfirma 1-3], lægger nævnet til grund, at der er uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvamp som følge af opstigende grundfugt i gulvkonstruktionen i de værelser, hvor der er strøgulv, og at dette udgør en skade i forsikringens forstand.

Selskabet har over for nævnet således heller ikke bestridt, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet selskabet blandt andet har anført: "… vi mener, at ejerskifteforsikringen bør dække en udbedring …". Selskabet har afvist at betale erstatning med henvisning til, at det følger af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel I, der er gældende for "Gulvkonstruktion – vinyl, laminat og kork", at der ydes en erstatning på 0 %, når det beskadigede er mere end 30 år. Selskabet har anført, at afskrivningstabellen finder anvendelse for så vidt angår hele gulvkonstruktionen, jf. overskriften "Gulvkonstruktion", når der er tale om vinyl- eller laminatgulve som på forsikringsstedet.

Nævnet finder, at det følger ved en almindelig, umiddelbar læsning af tabellen ("tabel 1") over bygningsdele, hvorpå der kan foretages afskrivning, at afskrivning kan ske på

vinyl- og laminatgulvene. Vinyl- og laminatgulvene er selvstændige bygningsdele, som slides for sig, og som kan udskiftes uafhængigt af den underliggende konstruktion.

Nævnet finder, at der i forsikringsbetingelserne ikke er grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for udgifter til udbedring af den underliggende gulvkonstruktion – herunder underlaget for vinyl- og laminatgulvene. Nævnet henviser herved til sine kendelser 90096, 90074 og 89531.

Nævnet finder derfor, at selskabet alene er berettiget til at foretage afskrivning efter afskrivningstabel I for så vidt angår de udbedringsudgifter, der vedrører selve de nævnte gulvbelægninger under hensyntagen til gulvbelægningens konkrete alder, men ikke for udbedringsudgifter vedrørende den underliggende gulvkonstruktion. På baggrund af oplysninger fra sælgers ejendomsmægler samt oplysningerne i tilstandsrapporten om, at halvmur mellem to stuer blev fjernet i 2009, skal selskabet ved erstatningsopgørelsen lægge til grund, at gulvene er fra 2009.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag, hvor der ikke er indhentet konkrete udbedringstilbud, ikke tage stilling til erstatningens størrelse. Nævnet bemærker, at der i rapport af 8/7 2016 fra [rådgivningsfirma 3] – indhentet af klagerne – angives to mulige udbedringsmuligheder for skaden. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagernes erstatning på grundlag af et konkret udbedringstilbud.

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for genhusning. Nævnet forudsætter, at selskabet i forbindelse med sin fornyede sagsbehandling tillige opgør klagernes erstatning for merudgifter til genhusning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Da ejerskifteforsikringen alene omfatter ejendommens bygninger og ikke indbogenstande, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for klagernes udgifter til afrensning af indbogenstande mv. Nævnet bemærker, at rimelige og nødvendige flytteomkostninger

efter omstændighederne kan være dækket, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8 angående genhusning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal betale klagernes udgifter til bygningssagkyndig bistand fra [rådgivningsfirma 1] og [rådgivningsfirma 3], jf. de fremlagte fakturaer nr. …10 af 22/2 2016 på 9.900 kr., nr. …08 af 19/7 2016 på 20.250 kr. og nr. …33 af 4/10 2016 på 750 kr., som nævnet finder udgør rimelige og nødvendige udgifter til afdækning af den dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet først efter fremkomsten af rapporten af 8/7 2016, som klagerne har indhentet tre måneder efter selskabets undersøgelse af gulvkonstruktionen ved [rådgivningsfirma 2], har tilkendegivet, at forholdet omkring opstigende grundfugt i gulvkonstruktionen generelt i huset udgjorde en skade i forsikringens forstand. I mail af 24/5 2016 fra selskabet til klagerne hedder det således efter udført TV-inspektion af kloakrør: "Vi vender tilbage til skadesagen og kan oplyse, at vores formodning om, at der er utætheder, som er årsag til opfugtning på ejendommen har vist sig, at være rigtige".

Nævnet lægger til grund, at selskabet har dækket klagernes udgifter til deres tidligere advokat fuldt ud med 10.000 kr., og at klagernes nuværende advokats arbejde vedrører sagens indbringelse for nævnet. Det følger af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at "ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part". Nævnet har derfor i den konkrete sag ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere advokatomkostninger til klagerne.

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 afskrivningstabellen for "Gulvbelægning – vinyl, laminat og kork" (tabel I) alene kan finde

anvendelse for så vidt angår udgifter, der vedrører selve gulvbelægningen og ikke den underliggende gulvkonstruktion. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagernes erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne, herunder for genhusning. Ved erstatningsopgørelsen skal selskabet lægge til grund, at gulvene er fra 2009. Selskabet skal betale klagernes udgifter til bygningssagkyndig bistand fra [rådgivningsfirma 1] og [rådgivningsfirma 3], jf. de fremlagte fakturaer nr. …10 af 22/2 2016 på 9.900 kr., nr. …08 af 19/7 2016 på 20.250 kr. og nr. …33 af 4/10 2016 på 750 kr.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings