Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 90167:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende en fugtskade i loftet i husets køkken. Han har anført, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring til køkkenloft og altan på 23.000 kr. samt svie og smerte. Han er også utilfreds med selskabets sagsbehandling, hvor en taksator foretog en besigtigelse af den anmeldte skade uden forudgående aftale.

Efter sagen blev indbragt for nævnet, har selskabet anerkendt at yde dækning for omkostninger til afrensning af skimmel i køkkenloftet og til etablering af en ny altanbelægning. Selskabet har endvidere beklaget, at det foretog besigtigelse på klagerens ejendom uden forudgående aftale.

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus opført i 1936. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2015. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

2. Ydervægge

…

2.4 Altaner	K1	Læmure (havemure) har enkelte revner og småskader. Flere steder er der lettere fugtskjolder/-udtræk. Note: Løbende reparation af revner må påregnes - revnerne skønnes uden konstruktiv betydning.

	K3	Altan i gavl mod sydøst (altanbund og rækværk) er nedslidt/udtjent. Note: Risiko for manglende bæreevne.
...		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvklinker i badeværelse (1. sal og kælder) har partielt hulhed (svigtende vedhæftning).
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte vægfliser i badeværelse i kælder har hulhed (svigtende vedhæftning).
...		
6.3 Fuger	K1	Der er risiko for at mørtelfuger i hjørner og samlinger, samt ved og omkring gulvafløb og rørgennemføringer i vådzoneområder (badeværelser/brusenicher) ikke er tætte. Note: Det anbefales, at fuger i hjørner og samlinger, samt ved og omkring gulvafløb og rørgennemføring i vådzoneområde (badeværelser/brusenicher) udskiftes til bløde gummifuger.
6.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløb i kælderbadeværelse har fri betonudstøbning. Note: Risiko for opfugtning af beton/vandudtrængning i omkringliggende konstruktioner

I klageskemaet af 5/12 2016 til nævnet har klageren blandt andet anført:

> "Under renovering af køkkenet og efter vi fik fjernet det sænket loftet, har konstateret at der er fugt skade på den gammelt loft på ca. 1.5 x 1.5 meter. Vi har i tvivl om årsagen til fugtskade der kan strammer fra badeværelse lige ovenpå, men det viste sig det strammer fra utæthed i pap-tap i altanen lige over køkkenet. Der var større mængede af vand lige under pap-tap i altanen. Vi stoppede arbejde der og meldt sagen til Codan da der overstående utæthed i altanen ikke står i tilstandsrapport. Vi fik ved far Codan at vi blev kontaktet af en sagkyndig, men dette ikke blev gjort. Vi ved derefter af håndværker der var i huset at sagkyndig fra Codan har været forbi og gik rundt i huset uden at han ringende eller skrevet til os og uden vores tilladelse. Han har slet snakket med os og spurgt os om skaden. Jeg har sendt Codan mange billeder for fugtskade i køkkenet og for det utæthed i altanen. Codans har afvist sagen da Codans sagkyndig mente af skaden skete i mindre end et halt år (dvs. efter vi købt huset, men vi har flyttet ind først d. 01-08-2016 !!!!) og da han fik ved fra ham maleren at skiftning af pap-tap i altanen var en del af vores renoverings projekt. Vi ved ikke hvor han fik det fra, da vi har slet ikke på noget tidspunkt har lavet en mundtlig eller skriftlig aftale med nogen om skiftning af pap-tap i altanen og hvorfor vi skulle skifte det da det ikke fejler noget iht. tilstands rapport. Codan holdet fast i deres opgørelsen.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Pap-tap i altanen ovenpå køkken er utæt og var årsagen til fugtskade i køkken.
> Dette ikke står i tilstandsrapport.
> Sagkyndig kom med oplysninger fra en håndværker i huset og ikke har kontaktet os for at arrangere et møde for at gennemgå skaden.
> Sagkyndig kom ind i huset uden vores tilladelse og gik rundt i huset !!!!
> Codan truffet deres opgørelse og dette var baseret om information uden noget skriftlig dokument at der skulle skiftes pap-tap i altanen, selvom det ikke fejlede noget iht. tilstandsrapport.
> Skaden har kostet mig 23,000 kr. og jeg kræver at Codan betale det til mig da dette var skjult fugt skade pga. utæthed i pap-tap i alten og dette ikke er nævnet i tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 18/1 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Klager har tegnet ejerskifteforsikring i Codan. Han klager over, at Codan har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på betonloftet i køkkenet. Fugtskaden stammer efter det oplyste fra vandindtrængning gennem en utæt asfaltbelægning på en altan umiddelbart over køkkenet.

Codan har forud for sagens indbringelse for ankenævnet afvist dækning med henvisning til, at skaden blev opdaget i forbindelse med en renovering, hvor det allerede var planlagt at udskifte køkkenloftet (der var nedsænket) samt asfaltbelægningen. Klager har derfor ikke lidt et tab i så henseende. Det, der resterer, er selve skimmelbelægningen på betonloftet, der kan udbedres ved en afrensning med et relevant præparat. En sådan afrensning vil koste mindre end 5.000 kr., hvilket er forsikringens bagatelgrænse.

Det bemærkes, at klager også havde anmeldt et forhold vedrørende gulvet i gæstetoilettet, for hvilket dækning er afvist. Klagen til ankenævnet ses dog alene at vedrøre forholdet omkring køkkenloftet.

Sagsfremstilling

…

Klagerens ægtefælle/samlever anmeldte den 9. maj 2016, at der var konstateret opfugtning af loftet i køkkenet. Endvidere havde deres håndværkere i forbindelse med fjernelse af gulvet i et toiletrum konstateret opfugtning af toiletgulvet. Hun oplyste, at fjernelsen af gulvet skete som led i istandsættelse med bl.a. udskiftning af gulvbelægning. Vi henviser til notatet fra telefonsamtalen, som er vedlagt som bilag B.

På baggrund af anmeldelsen anmodede vi vores bygningskonsulent om at foretage en besigtigelse af ejendommen. Dagen efter, den 10. maj 2016, var bygningskonsulenten i området i forbindelse med en anden sag og kørte forbi forsikringsstedet. Her mødte han en del håndværkere, herunder ejeren af det håndværkerfirma, der forestod renoveringen. Han oplyste, at han kendte og kunne fremvise de anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen kunne bygningskonsulenten konstatere, at der i køkkenet havde været et forsænket loft, som var fjernet på tidspunktet for besigtigelsen, således at betonloftet var fritlagt. Der kunne ses skimmeldannelse på undersiden af betonloftet i køkkenet på et areal på halvanden m2. Umiddelbart over stedet var der på 1. sal en altan. Ifølge håndværkeren havde altanen været belagt med asfaltpap, som imidlertid var fjernet ved besigtigelsen. På det underliggende betondæk kunne der konstateres enkelte fine revner i betonen ved afløbet. Skimmeldannelsen på undersiden af betonloftet i køkkenet skyldtes formentlig utætheder i tagpappen i området ved afløbet, hvorved fugt har kunnet trænge gennem de fine revner i betonen. Vores bygningskonsulent oplyser, at håndværkeren fortalte, at fjernelsen af det forsænkede loft og udskiftning af asfaltbelægningen på altanen var en del af den planlagte renovering af ejendommen.

I relation til gulvet i gæstetoilettet var sanitet og gulvbelægning fjernet i forbindelse med renoveringen. Ved afløbet kunne der konstateres mug og skimmelforekomst på undergulvet, men ikke nedbrud af gulvpladen. Bygningskonsulenten vurderede, at opfugtningen skyldtes utætheder i den oprindelige gulvbelægning, der var udskiftet som led i renoveringen.

Ved brev af 19. maj 2016 afviste vi forsikringsdækning for de to anmeldte forhold. For så vidt angår gæstetoilettet henviste vi til, at vi ikke kunne dække udskiftning af gulvbelægningen, der allerede var planlagt i forbindelse med renoveringen af gæstetoilettet. Skaden

bestod således alene i afrensning af underlagspladen for skimmel/mug, og udgiften hertil ville ikke overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

For så vidt angår fugten i loftet henviste vi til håndværkers oplysning om, at både loftet i køkkenet samt tagpapbelægningen på altanen skulle skiftes som led i den påbegyndte renovering af ejendommen. Skaden bestod således alene i afrensning af betonloftet, og udgiften hertil ville ikke overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Klager klagede ved e-mail af 22. maj 2016 over afgørelsen. Han gjorde bl.a. gældende, at det ikke var planlagt at udskifte gulvbelægningen på badeværelset (trods ægtefællens /samleverens oplysninger herom ved den telefoniske anmeldelse), samt at det heller ikke var planlagt at udskifte asfaltbelægningen på altanen.

…

Vores vurdering af sagen

…

Indledningsvis skal vi redegøre for baggrunden for vores bygningskonsulents besigtigelse uden klagerens deltagelse.

Skaden blev anmeldt til os den 9. maj 2016 og samme dag blev bygningskonsulenten kontaktet og anmodet om at foretage besigtigelse. Dagen efter - den 10. maj 2016 - var han i området i forbindelse med en anden skadesag. Bygningskonsulenten kørte forbi ejendommen, da det ved anmeldelsen var oplyst, at de anmeldte forhold var opdaget i forbindelse med en igangværende renovering af ejendommen - og da det var nødvendigt at besigtige de anmeldte forhold, inden de kunne udbedres og renoveringen fortsætte.

På ejendommen mødte bygningskonsulenten en del håndværkere, herunder ejeren af firmaet, som klageren havde entreret med. Ejeren af firmaet bekræftede, at han havde kendskab til de anmeldte forhold, da det var ham, der havde oplyst til klageren, hvilke forhold der skulle anmeldes til forsikringen. Han oplyste endvidere, at han kunne fremvise forholdene, hvilket derefter skete.

Vi skal meget beklage, at bygningskonsulenten ikke kontaktede klageren forinden. Som anført foregik besigtigelsen på den måde, da bygningskonsulenten alligevel var i området - og fordi han prioriterede at besigtige ejendommen hurtigst muligt af hensyn til at, renoveringen kunne fortsætte. Bygningskonsulenten skulle naturligvis have kontaktet klageren inden, hvilket vi også har undskyldt over for klager i e-mail af 14. juni 2016.

***

Da klageren overtog huset var der et forsænket loft i køkkenet. Da det forsænkede loft blev fjernet, blev der konstateret skimmeldannelse på betonloftet ovenover. Årsagen til skimmeldannelsen er formentlig en utæthed i asfaltbelægningen på altanen umiddelbart ovenover. Således kunne bygningskonsulenten som anført konstatere nogle fine revner i betonen (som asfaltbelægningen havde ligget over) ved afløbet svarende til det sted, hvor der på loftet i køkkenet kunne konstateres skimmeldannelse.

I klagen til ankenævnet er det anført, at vi har afvist dækning med henvisning til, at skaden skete efter overtagelsen af huset. Dette er ikke korrekt. Dækning er afvist med hen visning til, at udgiften til udbedring af skaden ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.(1)

I skadebehandlingen er der lagt vægt på bygningskonsulentens oplysning om, at han ved besigtigelsen fik oplyst af ejeren af håndværksfirmaet, at der var påtænkt en udskiftning af asfaltbelægningen på altanen som led i reparationen. Herved kommer udgiften til udbedringen af skaden ikke op på 5.000 kr.

Klageren bestrider, at asfaltbelægningen under alle omstændigheder skulle være udskiftet, og vi har besluttet at imødekomme klageren og acceptere dette.

Udgiften til udbedring af skaden kan derfor opgøres som udgiften til at rense betonloftet for skimmeldannelsen og udbedre asfaltbelægningen, således at denne igen bliver tæt. Derimod er udgiften til fjernelsen af det forsænkede loft ikke en følge af skaden. Det savner mening at fjerne loftet, hvis dette ikke var en del af den planlagte renovering, og klager har da heller ikke bestridt, at fjernelsen af det forsænkede loft skete som led i renoveringen.

Med henblik på opgørelsen af erstatningen har vi indhentet to tilbud fra Tømrer og snedkermester …, der har fået forelagt sagens fotodokumentation. Heraf fremgår, at udgiften til afrensning af betonloftet med et relevant skimmelprodukt vil udgøre 1.815 kr. plus moms.

For så vidt angår udgiften til udbedring af asfaltbelægningen skal vi igen gøre opmærksom på, at denne allerede var fjernet ved vores besigtigelse - blot en dag efter anmeldelsen. Det har derfor ikke været muligt at konstatere, i hvilket omfang asfaltbelægningen var beskadiget. Klager har herved stillet sig selv i en bevismæssig uhensigtsmæssig situation, ligesom han har frataget os grundlaget for et eventuelt regreskrav mod den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten.

Vi finder det sandsynligt, at asfaltbelægningen har været utæt nogle steder i nærheden af afløbet, hvilket har tilladt fugt at trænge ind i de fine revner nedenunder i betonen. Vi finder det ikke bevist, at asfaltbelægningen har været utæt i et videre omfang end dette. I den forbindelse lægger vi også vægt på, at den bygningssagkyndige i relation til husets anden altan har givet denne karakteren K3 og bl.a. anført, at altanbunden er nedslidt /udtjent. Hvis det samme havde været tilfældet på den anden altan, havde det været nærliggende, at den bygningssagkyndige havde bemærket det. Vi finder det derfor mest sandsynligt, at asfaltbelægningen kunne være udbedret med en partiel reparation med svejsning af ny belægning ved det utætte område, hvilket ifølge det ene tilbud fra … vil beløbe sig til 2.325 kr. plus moms, jf. bilag E.

Såfremt det lægges til grund, at det havde været nødvendigt med en udskiftning af hele asfaltbelægningen på altanen, havde dette beløbet sig til 3.587,50 kr. plus moms ifølge det andet tilbud fra …, jf. bilag F.

For at imødekomme klager er vi dog indstillet på ved erstatningsopgørelsen af tage udgangspunkt i prisen på udskiftning af hele altanens asfaltbelægningen. Erstatningen udgør således 1.815 kr. + 3.587,50 kr. plus moms. Dette svarer til 6.753,13 kr. inklusiv moms. Herved overstiger erstatningen forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Med fradrag af selvrisiko på 5.100 kr., jf. forsikringsbetingelsernes §§ 4 og 7, udgør erstatningen således 1.653,13 kr. Vi skal bede klager om at oplyse os om sit kontonummer, hvorefter vi vil overføre beløbet med tillæg af renter, jf. FAL § 24, til ham.

Klager har i sin klage til ankenævnet rejst krav om betaling af 23.000 kr. Det er ikke klart, hvordan dette beløb fremkommer. På baggrund af ovenstående mener vi dog, at skaden kunne udbedres for det nævnte beløb på 6.753,13 kr. inklusiv moms."

Klageren har i brev af 2/2 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Jeg har følgende kommentarer til brevet:
- Der skulle ikke have været udført besigtigelsesbesøg af Codans bygningskonsulent uden tilladelse af undertegnede som ejer ejendommen. Dette var allerede aftalt med Codan at bygningskonsulenten ville i forvejen kontakte mig mht. aftale om besigtigelsesbesøg. Dette blev ikke overholdt af Codans konsulent som har valgte at komme på besøg uden forrige aftale med mig eller min hustru, og han kom på et tidspunkt hvor vi ikke var hjemme, dette har jeg efterfølgende talt med Codan og sagt at det er uacceptabelt. Codans forklaring med at konsulenten var i området og har været forbi for at behandle sagen så hurtigt som muligt, kan ikke accepteres da han godt kunne have ringet til undertegnede mht. nærmere aftale omkring besøgstid. Jeg har haft fri denne uge og var allerede klar til at lave aftale med konsulenten når som helst. Jeg, understreger igen at vi var chokeret over at konsulenten var forbi uden at tage kontakt til os især fordi vi afventede hans kontakt og jeg tog selv kontakt til Codan d. 12-05 og fik at vide at han har været forbi. For vores vedkommende var denne en grænseoverskridende handling og kan ikke accepteres med den forklaring som Codan kom med.

- Ifølge Codans svar er der flere steder nævnt, at der var planlagt skift af asfaltbelægningen i altanen iht. Codans bygningskonsulent udtagelse. Han mente at vores håndværker har oplyst det til ham. Jeg har på intet tidspunkt haft nogen form for aftale (hverken skriftlig eller mundtlig) med … om at udføre skift af asfaltbelægningen i altanen lige over køkkenet. Min håndværker har nægtet det og derfor kræver jeg en dokumentation af Codan for deres bygningskonsulentens udtagelse/påstand. Der var planlagt renovering af køkkenet med … og arbejdet var allerede i gang og det var ikke meningen at holde arbejdet på pause og starte renovering af altanen. Så længe Codan ikke kan komme med en dokumentation om deres udtagelse vedr. skift af asfaltbelægningen, har denne intet sandhed og må desværre ses bort fra.

- Codan har brugt tilstandsrapporten (hvor der står at der er K3 i altanen i gavl mod sydøst (altanbund og rækværk) er nedslidt/udtjent) i deres udtagelse til ankenævnet og ikke i deres udtagelse i sagens behandling eller opgørelse. DETTE ER FORDI OVERSTÅENDE ATLANEN MED K3 I TILSTANDSRAPPORTEN ER DER TALE OM EN ANDEN ALTAN DER LIGGER SYDØST MED ADGANG TIL BØRNEVÆRELSE OG IKKE DEN ALTAN MED ASFALTSBELÆGNING DER LIGGER LIGE OVER KØKKENET MED ADGANG TIL BADEVÆRELSE (NORDØST).

Jeg undrer mig over Codans uprofessionelle og forkert udtagelse i sagen med at blande to alterner sammen. Dette er nævnt af Codan for den første gang, men desværre er fuldstændig forkert til ankenævnet. I er meget velkommen til at sende en bygningskonsulent for at vise ham den altan med K3 i rapporten som ikke passer med den anden altan.

- Da vi har konstateret fugtskade i beton løftet i køkkenet, blev vi nødt til at undersøge først hvor fugten stammer fra især, da der er et badeværelse med en altan lige ovenpå. Da vi fik konstateret at fugten stammede fra utæthed i asfaltbelægningen i altanen, bad vi … med at stoppe arbejdet og vi fik kontaktet Codan med det samme og meldte sagen ind.

- Vi har nævnt til Codan at vi har … og vi vil gerne benytte det til at udbede skaden. … fik sendt deres tilbud til Codan, hvilket er vedhæftet i denne mail. Det står klart og tydeligt at renovering af skaden vil koste 28.223,75 kr. for både skaden i gæstetoilet og køkkenet inkl. skift af asfaltbelægningen i altanen. Jeg er overrasket over at Codan kom med et tilbud på 6753,13 kr. !!! og jeg synes at det er meget mærkeligt at Codan har afvist sagen i starten og at de nu vil bevilge mig overstående pris og tilbud for at afslutte sagen, på trods af at Codan allerede var bekendt med det tilsendte tilbud fra ...
- Sagen blev afvist af Codan da bygningskonsulenten fik vurderet at fugtskaden i køkkenet var sket indenfor 6 måneder, dvs. efter vores køb af huset. Dette var ikke forkert som der står i Codans udtagelse Konsulentens vurdering af skaden var ikke professionelt og forkert og dette mener jeg kun, for at få sagen afvist. Det er ellers meget tydeligt og klart og som man kan se ud fra billederne, har skaden stået i længere tid end det den var vurderet til af Codan.

- Udbedring af skaden af … iht. deres tilbud har kostet mig 23.000 kr. for at rense køkkens betonloft og skift af asfaltbelægningen på den rigtige altan og derfor accepterer jeg ikke Codans vurdering af skadens forbedring ville koste 6753,13 kr.

- Det er helt klart at sagen er blevet behandlet forkert af Codan fra starten af, med henblik på uansvarlig opførsel/besøg af deres konsulent, forkert oplysning uden dokumentation vedr. renovering af asfaltbelægningen i altanen, uprofessionel vurdering af skadens alder, brug af en forkert altan der findes på et andet værelse og sted i tilstandsrapporten, som forklaring for at afvise sagen. Derfor bliver jeg nødt at kræve fuld dækning af skaden af Codan pga. ovenstående plus smerter og svie over flere måneder."

Af selskabets brev af 10/3 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

"For så vidt angår klagers bemærkninger om den manglende orientering inden konsulentens besigtigelse har vi allerede forklaret baggrunden herfor og givet klager en undskyldning.

***

Klager anfører igen, at der ikke var planlagt udskiftning af tag pappen på altanen. Vores bygningskonsulent oplyser, at han blev orienteret om noget andet af håndværksmesteren ved besigtigelsen. Som anført i vores brev af 18. januar 2017 til nævnet har vi dog accepteret at imødekomme vores klager og har ved erstatningsopgørelsen inddraget udgiften til at lægge et helt nyt lag tagpap på hele altanen.

***

For så vidt angår forsikringstagerens bemærkninger om K3-karakteren i tilstandsrapporten skal vi understrege, at vi ikke har blandet altanerne sammen. Som det fremgår klart af vores indlæg af 18. januar 2017 til nævnet, er vi naturligvis klar over, at der er tale om en anden altan end den skaderamte. Når den bygningssagkyndige anfører en K3'er ved den anden altan og anfører, at altanbunden er nedslidt, havde det efter vores vurdering imidlertid været nærliggende, at han havde gjort samme notat vedrørende den for sagen relevante altan, såfremt asfaltbelægningen også her havde været helt udtjent. Han har jo tilsyneladende undersøgt den anden altan grundigt, hvorfor det er nærliggende at antage, at han også havde undersøgt den relevante altan. Dette bestyrker efter vores opfattelse, at asfaltbelægningen på den relevante altan ikke var udtjent (den var jo fjernet ved vores

besigtigelse, hvorfor det ikke var muligt at konstatere). Dette er årsagen til, at vi omtalte K3-bemærkningen i relation til den anden altan.

***

Klager har sammen med sin mail af 2. februar 2017 fremsendt tilbud af 8. maj 2016 fra … på 28.233,75. Dette har vi ikke tidligere modtaget. Vi havde derimod modtaget tilbud af 9. maj 2016 på 44.781,25 fra samme virksomhed, der også medtager arbejde med gulvafløb og faldstamme på det lille badeværelse. Tilbuddet vedlægges som bilag H.

Det tilbud, som klager har fremlagt, kan vi ikke anerkende som grundlag for erstatningsudmåling. Tilbuddet omfatter både arbejde på det lille badeværelse (fjernelse af fugtskadet gulv og montering af nyt gulv) og arbejde på balkon/køkkenloft. Den anmeldte skade på badeværelset er som tidligere redegjort for ikke dækningsberettiget, da udskiftningen af gulvbelægningen allerede var planlagt i forbindelse med istandsættelsen af ejendommen.

Sagen er som anført vurderet ud fra vores bygningskonsulents besigtigelse dagen efter anmeldelsen samt ud fra den foreliggende fotodokumentation. Oplysningerne er forelagt tømrer- og snedkervirksomheden …, der har redegjort for, hvordan skaden kunne udbedres, jf. bilag E og F. Udbedringen består af at lægge et nyt lag tagpap oven på altanens vandrette flade og nogle centimeter op ad kanterne, hvorefter den ny belægning svejses fast i siderne og omkring afløbsristen. Herved er årsagen til fugtindtrængningen udbedret. Det er i den forbindelse ikke nødvendigt med montering af nye zinkkanter længere oppe ad altanens sider, hvilket er forholdsvis omkostningsfuldt.

Selve fugtskaden på køkkenloftet kan ifølge … og vores bygningskonsulent udbedres ved, at skimmelbelægningen vaskes af med et relevant middel. Henset til skadens omfang og karakter er affugtning ikke nødvendig, da fugtskadens omfang i loftet er begrænset og selv vil tørre meget hurtigt ud, når årsagen til vandindtrængningen (den utætte tagpap på altanen) er udbedret. En sådan afrensning af loftet er en hel normal og tilstrækkelig udbedringsmetode ved en sådan skade. Som anført har … givet tilbud på, hvad arbejdet med udbedring af altanens tagpap og loftskadens skimmelbelægning vil beløbe sig til, og dette udgør i alt 6.753,13 kr. inkl. moms.

Klager anfører endvidere, at dækning er afvist med henvisning til tidspunktet for fugtskadens opståen. Dette er som anført ikke korrekt. Dækning er afvist med henvisning til forsikringens bagatelgrænse. Vi henviser til vores brev af 19. maj 2016 til klager."

Klageren har i mail af 19/3 2017 til nævnet blandt andet angivet:

"Tilbuddet på 28.233,75 kr. var sendt til undertegnede af … for at få forbedret skaden men uden ((montering af gulvafløb samt tilslutning af faldstamme)) hvilket var anbefalet af ... Da sagen blev afvist af Codan, blev jeg nødt til at tage imod tilbuddet på 28.233,75 kr. som er den reel omkostning af skades forbedring for mig. Dette kunne været undgået hvis sagen allerede var behandlet ordentlig af Codan og deres bygningskonsulent."

Af tilbud på udbedring af 8/5 2016 indhentet af klageren fremgår blandt andet:

"Lille badeværelse
fjernelse af fugtskadet gulv

Montering af nyt gulv

Balkon/køkkenloft

Affugtning af køkkenloft
Forsegling af køkkenloft
Fjernelse af gammel tagpap
Lægning af ny tagpap, tætning af rist samt nye zinkkanter

Total	22.579,00	kr.
Moms 25 %	5.644,75	kr.
Subtotal m. moms"	28.223,75	kr.

Af tilbud på udbedring af 9/5 2016 indhentet af klageren fremgår blandt andet:

"Lille badeværelse

fjernelse af fugtskadet gulv
Montering af gulvafløb samt tilslutning af faldstamme
Lægning af nyt linoleumsgulv

Balkon/køkkenloft

Affugtning af køkkenloft
Forsegling af køkkenloft
Fjernelse af gammel tagpap
Lægning af ny tagpap, tætning af rist samt nye zinkkanter

Total	35.825,00 kr.
Moms 25 %	8.956,25 kr.
Subtotal m. moms"	44.781,25 kr.

I selskabets telefonnotat af 9/5 2016 er det blandt andet anført:

"Beskrivelse
TALT MED … DD. 10.10 HUN OPLYSER AT DERES HÅNDVÆRKERE EFTER FJERNELSE AF GULV I TOILETRDM (SOM LED I ISTANDSATTELSE MED BL.A. UDSKIFTNING AF GULVBELÆGNING HAR KONSTATERET AT DER ER OPFUGTNING I GULVET (DER ER KUN TOILET OG HÅNDVASK I RUMMET, MEN INGEN UTÆTTE RØR) + DER ER KONSTATERET OPFUGTNING AF LOFT I KØKKEN. BEGGE RUM ER I STUEETAGE OG IKKE I FORBINDELSE MED HINANDEN."

Selskabets skadekonsulent har i besigtigelsesrapport af 11/5 2016 blandt andet noteret:

"**Forhold 1**

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Huset er under renovering.
På besigtigelsestidspunktet var sanitet og gulvbelægning fjernet. På overside af gulvplade ved afløb til wc kumme kan der konstateres mug/skimmeldannelse.

1.2 Årsag:

Årsagen vurderes at være utætheder i oprindelig gulvbelægning. Som følge heraf er der træng vand igennem gulvbelægningen ved gulvvask i tidligere ejers tid.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Utætheden har sandsynligvis været tilstede ca. i et ½ år.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Det anmeldte forhold er ikke nævn i tilstandsrapporten.
…
Forhold 2

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Efter fjernelse af forsænket loft i forbindelse med renovering, kunne der konstateres mug/skimmeldannelse på underside betonloft i køkken i et areal på ca. 1,5 m2. Det anmeldte forhold er underside altan på 1 sal mod øst/motorvej.
Gulvet på altan på 1. sal var belagt med asfalt, som var fjernet før besigtigelsen. På betondækket under fjernet asfaltlag kunne der konstateres enkelte fine revner ved gulvafløbet.

1.2 Årsag:
Årsagen til fugtindtrængning, vurderes at være utætheder i den nedslidte asfaltbelægning på altanen.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Utætheden har sandsynligvis stået på inden for det sidste ½ år.

2.Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Forholdet er ikke nævnt i TR."

Nævnet er blevet forelagt billeder af det anmeldte forhold.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3 Uden for forsikringsdækning**
Skader, der beløber sig til under 5.000 kr.(2015), indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til Codan.

…

5. Hvad dækker forsikringen?

5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

…

4. Selvrisiko

For dækningen gælder, at selvrisikoen udgør 5.000 kr. (2015) pr. skade, dog maksimalt 50.000 kr. (2015), i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren i december 2015 overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1936. I forbindelse med en renovering af køkkenet, hvor et forsænket loft blev fjernet, opdagede klageren en fugtskade i loftet. Selskabets taksator har noteret, at fugten stammer fra utætheder i tagpapbelægningen på en altan, der ligger over køkkenet, og at vand har kunnet løbe gennem belægningen og videre ned gennem fine revner i betonen.

Klageren har anført, at omkostningerne til udbedring af det anmeldte forhold er 23.000 kr., og at det er dette beløb, han kræver erstattet af selskabet. Han har henvist til et tilbud af 8/5 2016 på 28.223,75 kr., som vedrører udskiftning af gulvet i badeværelset, afrensning af loftet i køkkenet, lægning af nyt tagpap, tætning af rist og nye zinkkanter på altanen. De forskellige arbejder er ikke specificerede i tilbuddet. Herudover har han krævet godtgørelse for svie og smerte for flere måneder.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække omkostningerne til at rense køkkenloftet for skimmelsvamp og udskifte asfaltbelægningen på altanen. Selskabet har afvist at yde dækning for omkostningerne forbundet med at fjerne det

forsænkede loft i køkkenet, da dette var et led i klagerens planlagte renovering af huset. Selskabet har indhentet tilbud på omkostningerne til udskiftning af asfaltbelægningen på altanen og afrensning af skimmelsvampen i loftet, og har opgjort erstatningen til 6.753,13 kr., hvorfra selvrisikoen på 5.100 kr. skal fratrækkes. Selskabet har anerkendt at betale renter i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Det er uklart om klagen til nævnet tillige omfatter en anmeldt skade på et gulv i et gæstetoilet. Selskabet har anført, at klageren i forbindelse med renovering af toilettet havde fjernet sanitet og gulvbelægning. På undergulvet var der forekomst af skimmelsvamp. Selskabet har anført, at udgiften til udskiftningen af gulvbelægningen ikke er dækket, da klageren havde besluttet at udskifte denne i forbindelse med renoveringen. For så vidt angår skimmelsvampforekomsten, har selskabet anført, at omkostningen til at fjerne denne udgør et beløb, der er mindre en bagatelgrænsen på 5000 kr., hvorfor forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Selskabet har afvist, at det tilbud, som klageren har fremlagt af 8/5 2016, kan danne grundlag for erstatningsudmålingen. Selskabet har blandt andet henvist til, at forholdet omfatter ikke dækkede arbejder i badeværelset og køkkenet, samt at det ikke har været nødvendigt for udbedringen at montere zinkkanter på siderne af altanen.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har beklaget, at taksatoren besigtigede ejendommen uden at give forudgående meddelelse til klageren.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det i forbindelse med udbedringen af den anmeldte skade har været nødvendigt at montere zinkkanter som anført i tilbuddet af 8/5 2016. Endvidere finder nævnet, at måtte lægge til grund, at klageren i forbindelse med renoveringen af ejendommen ville udskifte gulvbelægningen i badeværelset og nedtage det forsænkede loft i køkkenet, samt at udgiften til fjernelse af skimmelsvamp på undergulvet udgør mindre end 5000 kr. og dermed beløbsmæssigt er under forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter forbundet med disse forhold.

13. 90167

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, herunder de af selskabet fremlagte tilbud på udbedringen af asfaltbelægningen på altanen og fjernelsen af skimmelsvamp i køkkenet, herefter ikke grundlag på at pålægge selskabet at udbetale erstatning i videre omfang, end selskabet allerede har anerkendt.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke kan begrunde, at selskabet på erstatningsretligt grundlag skal udbetale godtgørelse for svie og smerte eller kompensation i øvrigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels