Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 90263:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over følgende anmeldte forhold:

Yderdøre og garageport
Tagfod
Terrændæk og blomsterkumme i pejsestue
Skimmelsanering af strøgulve
Skimmelsanering af tagrum
Skimmelsanering af lette vægge i pejsestue
Erstatningsopgørelse af skimmelsanering
Genhusning
Byggeteknisk bistand
Erstatningsudbetaling

Gable Insurance AG blev erklæret konkurs den 19/11 2016, og klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 22/12 2016. Garantifonden v/Topdanmark Administration har behandlet de anmeldte forhold. Topdanmark Administration har oplyst, at den maksimale forsikringssum, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5, er på 766.300 kr., og at udgifter i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4 erstattes udover forsikringssummen.

Den forsikrede bygning er opført i 1978 og med en tilbygget uopvarmet pejsestue i 1982. Forsikringen trådte i kraft den 10/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/6 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

De indklagede forhold behandles separat nedenfor.

Yderdøre og garageport

Parterne har udvekslet synspunkter herom i breve af 7/4, 8/5, 9/6, 21/6, 11/8, 17/8, 4/9, 9/9, 16/10 og 18/10 2017 til nævnet.

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Da skader på bryggers- og fordør er udbedret, bedes samlet erstatningsbeløb på kr. 20.422,50 udbetalt jf. aftale med … jf. e-brev af 29. maj og 9. juni samt brev af 21. oktober 2015 fra …:
>
> - 'Da der i ovenstående skadeopgørelse er en stor afskrivning i erstatningen, vil jeg gerne tilbyde at erstatningen kan komme til udbetaling, når der foreligger dokumentation på at bare et eller flere forhold er blevet udbedret'
>
> Se foto af fordør på næst side."

Topdanmark Administration har i brev af 4/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Klageren henviser til Husejernes Forsikrings brev af 21/10 2015, hvori forholdene 4 og 11 vedrørende skydedøre og bryggers- og hoveddør er opgjort. Såfremt klageren kan dokumentere, at han har afholdt udgifter til at udbedre et af forholdene, kan vi tilbyde, at udbetale erstatning for forholdene 4 og 11, jf. Husejernes Forsikrings brev af 21/10 2015. Det drejer sig om et beløb på i alt, (11.575,- kr.+ 577,50 kr.) 12.152,50 kr."

Tagfod

Parterne har udvekslet synspunkter herom i breve af 7/4, 8/5, 9/6, 21/6, 11/8 og 17/8 2017 til nævnet.

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "14. Tagfod
> Efter en samlet vurdering af sagen kan vi, for så vidt angår dette forhold anerkende, at erstatningen skal beregnes på baggrund af det af klageren fremlagte tilbud fra håndværker, …, på 43.000 kr.
>
> Hvad angår Husejernes Forsikrings afgørelse af 3/8 2016 om afskrivningen, gør vi gældende, at en eventuel klage over denne ikke er indbragt rettidig for Ankenævnet for Forsikring. En eventuel klage over denne afgørelse skulle være indbragt inden den 19/11 2016. Klageskemaet blev modtaget i nævnet den 22/12 2016. En eventuel klage over denne afgørelse er derfor ikke indklaget rettidigt til Garantifonden.
>
> Som vi har anført i vores forrige brev til Ankenævnet for Forsikring tilbød Husejernes Forsikring at beregne erstatningen til 23 % af udbedringsomkostningerne.
>
> Vi kan herefter tilbyde klageren ((43.000 kr. x 0,23)- 5.000 kr.) 4.890 kr. efter afskrivning og efter selvrisiko på 5.000 kr. En eventuel udbetaling forudsætter, at klageren kan fremlægge specificeret faktura for arbejdets udførelse."

Klageren har i brev af 21/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "I Topdanmarks Administrations svar af 7. april er selvrisikoen sat til kr. 20.000,-, i svaret fra den 9. juni er det kr. 5.000. Jeg må vel forvente, at selvrisikoen på de kr. 20.000,- jf. ændringsloven § 5a, stk. 2 er gældende?"

Topdanmark Administration har i brev af 11/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager spørger til selvrisiko for dette forhold.
>
> Dækningsbeløbet for denne skade udgør 9.890,- kr. ved godkendelse af til klagers tilbud på 43.000,- kr. fratrukket gældende afskrivning.
>
> Da dækningsbeløbet således ikke overstiger selvrisiko på 20.000,- kr. jf. særlovens § 5a, stk. 2, vil dette blot medføre, at der ikke kommer erstatning til udbetaling uden at selvrisikoen er realiseret og herved alligevel skal trækkes i en skade, som overstiger 20.000,- kr.
>
> Der gælder en selvrisiko på 20.000,- kr. for første skade i fonden og herefter gælder den policemæssige selvrisiko på 5.000,- kr. pr. skade til policens maksimale selvrisiko er opbrugt.
>
> Da skaderne behandles samtidigt, vil der blive trukket 20.000,- kr. i den første dækningsberettigede skade, der overstiger 20.000,- kr. og 5.000,- kr. for de resterende. Dette ses alene at være i klagers interesse, idet det forudsættes at denne skade kommer til udbetaling samtidig med en skade, der overstiger 20.000,- kr."

Terrændæk og blomsterkumme i pejsestuen

Topdanmark Administration har i brev af 7/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi mener, at Husejernes Forsikring meddelte sin endelige afgørelse om, at de ovenfor omtalte punkter enten ikke udgjorde dækningsberettigende skader, eller ikke berettigede til udbetaling af erstatning ved:
> …
> Brev af 3/12 2015 til klageren for så vidt angår forhold 15. I mails af 2/2 og 19/8 2016 til klageren har Husejernes Forsikring fastholdt denne afgørelse.
>
> Hertil bemærker vi, at det i brevet af 3/12 2015 er det bl.a. anført, at klageren har rejst krav om dækning for 'uisoleret terrændæk' i pejsestuen. Hertil er det bl.a. anført, at det anmeldte '... forhold vedrørende ulovlige konstruktioner i pejsestuen, dækkes ikke af din ejerskifteforsikring... Forholdet omkring ulovlige isoleringstykkelser er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Forholdet er herefter afvist'.
>
> Efter en gennemgang af sagen finder vi, at klagerens eventuelle krav … ikke er blevet rettidigt anmeldt til Garantifonden, jf. ændringslovens § 6 a, stk. 2, 1. pkt., idet Husejernes Forsikrings afgørelser ikke er blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden den 19/11 2016.
>
> Vi mener, at Husejernes Forsikring på intet tidspunkt efter den 12/3 2015 og 3/12 2015 var imødekommende over for de anmeldte forhold. Klageren havde derfor ikke efter dette tidspunkt en rimelig udsigt til, at Husejernes Forsikring ville yde forsikringsdækning for det anmeldte.
>
> Vi har herefter ikke grundlag for at anerkende, at der er dækning for forholdene i Garantifonden. Forholdene afvises.
> …
> Forhold 16
> Dette forhold vedrører en blomsterkumme, der er i bygningens pejsestue. Ifølge [skimmelfirmas] rapport af 4/7 2016 er blomsterkummen opbygget med dampspærre mod jord, 200 mm isolering, og et lag af sorte skraldesække samt spånplade med gulvbelægning oven på. I blomsterkummen blev der konstateret skimmelsvamp.
>
> Ifølge vores taksator er der i pejsestuen flisegulv omkring blomsterkummen. I mail af 7/7 2016 til klageren fra Husejernes Forsikring hedder det bl.a.:
>
> > 'Vedrørende blomsterkummen, dækker din ejerskifteforsikring fjernelse af skimmelsvamp med udbedringsmetoden beskrevet i notat fra [skimmelfirma] af 4. juli 2016'.
>
> Om udbedringsarbejdet er det i rapporten bl.a. anført, at det består i at '... udstøbe terrændækket ved blomsterkummen', og at terrændækket skal retableres, jf. gældende regler.
>
> Vi kan på vegne af Garantifonden anerkende, at udgifterne til udbedringen af forholdet med skimmelsvamp i blomsterkummen er dækket i Garantifonden.

Om de nødvendige og rimelige udbedringsarbejder i den forbindelse har vores taksator bl.a. oplyst, at disse indebærer:

d. Blomsterkumme i pejsestue
- Eksisterende gulvkonstruktion understøbes i hele blomsterkummens længde.
- Efter skimmelsanering udføres fugtspærre af lodrette flader som f.eks. beskrevet af [klagerens rådgiver 1] under gulve.
- Jord/sandfyld tilpasses og der udlægges 300 mm polystyren, udstøbes ca. 12 cm beton, der afrettes efter forsikringstagers ønske (plan med flisegulvet eller med plads til fliser)

Ifølge ændringslovens § 5 a, stk. 2, fratrækkes krav i henhold til en ejerskifteforsikring en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigede skade i Fonden. For så vidt angår efterfølgende dækningsberettigede skader i Fonden fratrækkes krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen.

For så vidt angår dette forhold, vil der i erstatningen blive fratrukket 5.000 kr. i selvrisiko."

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Skaden i pejsestuen skal forstås som en skade, da skadesårsagen grundlæggende er den samme, en mangelfuld opbygning af terrændækket, herunder 'blomsterkummen'.

At skaden i pejsestuen skal betragtes som en skade bekræftes endvidere af skadesrapporten fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] 3. december 2015, da denne er beskrevet i ental og ikke flertal.

Skadesrapport Husejernes Forsikring / [taksator 1] 3. december 2015:

'Det anmeldte forhold vedrørende ulovlige konstruktioner i pejsestuen....'

For til fulde at forstå skaden omkring terrændækket i pejsestuen og den såkaldte 'blomsterkumme', så er det vigtigt at forstå, at der reelt set ikke er en blomsterkumme, men derimod blot et hul terrændækket med fri adgang til det underliggende terræn og dermed direkte adgang til terræn ind under terrændækket.

Terrændækket er etableret direkte oven på terræn uden kapillarbrydende lag, så der fra 'blomsterkummen' kan graves direkte ind under terrændækket.
…
At terrændækket / 'blomsterkummen' skal ses som en sammenhængende konstruktion, bekræftes yderligere af:

Topdanmark Administrations svar / projektbeskrivelse af 7. april 2017 side 6 punkt D.:

- 'Eksisterende gulvkonstruktion understøbes i hele blomsterkummens længde'

Det vil jo ikke være nødvendigt at understøbe gulvkonstruktionen, altså terrændækket, hvis der ikke er nogen konstruktiv sammenhæng mellem hullet i terrændækket og 'blomsterkummen'.

[Skimmelfirma] betragter endvidere også udbedringen af hullet i terrændækket / 'blomsterkummen som en reetablering af terrændækket.

…
Hvorvidt det i øvrigt er muligt at lave en partiel udbedring af skaden stiller jeg spørgsmålstegn ved, da en understøbning af det eksisterende terrændæk sandsynligvis ikke vil have svært ved at leve op til Bygningsreglementets krav med hensyn til isolering, fugtspærre og radon med videre.

Hertil kommer, at hvis hullet i terrændækket / 'blomsterkummen lukkes til efter gældende regler, så kan det med stor sandsynlighed lede til et øget damptryk under resten af det eksisterende terrændæk i pejsestuen, da fugten har svære ved at komme væk. Dette vil med stor sandsynlig lede til en yderligere forværring af fugt problematikken i resten af terrændækket i pejsestuen.
…
Terrændæk går udover fundament uden fugt eller kuldebros adskillelse
…
Skadesrapport Husejernes Forsikring / [taksator 1] 3. december 2015:

'... Ved besigtigelse kunne jeg rigtigt nok konstaterer at sokkel ikke er isoleret ...'

[Klagerens rådgiver 1], 3. november 2015, Mikrobiel indeklimaundersøgelse s. 3:

- 'Mod pejsestuens gavlparti er der udvendigt foretaget en udgravning. Det er konstateret, at der er et spring ved fundamentet. Tilsyneladende er betondæk i pejsestue ført ud på fundamentet, dvs. at dækket er en kuldebro.'

[Klagerens rådgiver 1], 3. november 2015, Mikrobiel indeklimaundersøgelse s. 6:

- 'I pejsestuen er gulvkonstruktionen herunder plantekumme hverken bygget op således, at den opfylder BR77 kapitel 7.1, 7.2 stk. 3 og 7.5 stk. 1,2 og 4 eller opfylder BR77 kapitel 8 stk. 2, 6, 7 og 8.'

…
Terrændæk i pejsestue afdækkes med plastik i forbindelse med mødet på ejendommen, den 2. september 2016, mellem Husejernes Forsikring / [taksator 2] og [klagerens rådgiver 2]. Formålet med mødet var blandt andet at besigtige og revurderer skaden på terrændækket.

Metoden til at vurderer betondæks udtørringsgrad ved hjælp af afdækning med plast, er beskrevet i BYG-ERFA Erfaringsblad (13) 14 1212 Opfugtet betonplade i terrændæk.
…
Optrængende fugt gennem terrændæk der kondenserer under plastik
…
Dækning

Konsekvenserne af terrændækkets mangelfulde konstruktion, med manglende isolering, kapillarbrydelag og fugtspærre, samt dets etablering udover fundament, har ført til opfugtning, skimmelsvamp, kuldebroer og is kolde gulve samt et svært opvarmeligt rum. Skadesomfanget i forhold til terrændækkets mangelfulde udførelse, må derfor betragtes at være af en sådan grad, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I forhold til Topdanmark Administration svar af 7/4 2017 s. 3, så er deres afvisning grundet manglende ulovlighedsdækning irrelevant, da skaden er dækket jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1.

…
Jf. ovenstående, fastholder vi at terrændæk / 'blomsterkumme i pejsestuen er dækket af ejerskifteforsikringen, og at dette skadesforhold skal udbedres if. Bygningsreglementet 2015.

Overholdelse af Ankefrist
…
Med hensyn til datoen den 3/12 2015 og Topdanmarks vurdering af, at jeg efter dette tidspunkt ikke havde rimelig udsigt til, at Husejernes Forsikring ville yde forsikringsdækning for det anmeldte så er denne vurdering forkert. Der har nemlig været en løbende dialog med Husejernes forsikring om skaden, hvor de, som skadesbehandlinger skred frem, gav forsikringsdækning på dele af skaden på terrændækket:

E-brev fra Husejernes Forsikring / [taksator 1], 18. juli 2016:

'Vedrørende blomsterkummen, dækker din ejerskifteforsikring fjernelse af skimmelsvamp med udbedringsmetoden beskrevet i notat fra [skimmelfirma] af 4. juli 2016.'
…
Den 25. juli 2016 klager jeg, vedrørende resten af terrændækket i pejsestuen, til Husejernes Forsikring / …, hvor efter [taksator 2] kommer på sagen.
…
Den 2. september besigtiger og vurderer Husejernes Forsikring / [taksator 2] på ny skaderne på terrændækket / blomsterkummen sammen med [klagerens rådgiver 2].

Mødet den 2. september 2016, leder, efter aftale mellem Husejernes Forsikring / [taksator 2], til en revideret projektbeskrivelse fra [klagerens rådgiver 2], der nu indeholder:

- 'Terrændæk under trægulve og i pejsestue opbankes og bortkøres
- Terræn i pejsestue afgraves til samme niveau som resterende hus og bortkøres.'

Samt i alt en etablering af nyt terrændæk og gulv i pejsestuen.

Den 5. september fremsender [klagerens rådgiver 2] e-brev med revideret projektbeskrivelse til Husejernes Forsikring / [taksator 2]:

- 'Hej [taksator 2]

  Kort referat fra vores møde i fredags den 2. september.

  Jeg har lavet nogle små ændringer i projektbeskrivelsen, vedhæftet (køreplader og terrændæk i pejsestue).

  Vi var enige om projektbeskrivelsen, dog vil HE komme tilbage med stillingtagen til:
  - Opbankning af terrændæk, herunder pejsestue.

Den 14. september fremsender [klagerens rådgiver 2] e-brev til Husejernes Forsikring / [taksator 2]:

- '... Nedenstående er udvalgte udklip fra mails, hvor jeg mener, at I allerede har bekræftet, at Pejsestuen er bolig og udbedringen skal foregå efter Bygningsreglementet. ... I mail af 7. juli 2016 skriver [taksator 1] at udbedringen efter skimmelsaneringen skal foregå efter bygningsreglementet. Dvs. BR15 i dag.'

Den 25. oktober 2016 modtager jeg svar fra Husejernes Forsikring / [taksator 2] per e-brev på gulvet / terrændækket i pejsestuen:

- 'Dit forsøg med plastfolie påviser intet og derfor fastholder Husejernes Forsikring afgørelsen.... Det er til fuld og endelig afgørelse.'

Med ovenstående sagsforløb har vi haft rimelig udsigt til at Husejernes Forsikring ville yde forsikringsdækning for det anmeldte skadesforhold, da Husejernes Forsikring har forholdt sig til vores klage og på ny har besigtiget skaden den 2. september 2016 samt vurderet den og svaret mig her på den 25. oktober 2016.

Ligeledes har vi også, jf. Lov om ændring af lov om en garantifond ... 8. december 2016, nr. 1556, § 6 a. Stk. 2. anket sagen rettidigt, da den 25. oktober ligger inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19. november 2016, og dersom vi indbragt den for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden."

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder det, vi har anført i vores forrige brev til jer.

Vi mener, at Husejernes Forsikrings afgørelse af 3/12 2015 omkring afvisningen af forholdet ved pejsestuens terrændæk ikke er indbragt rettidig for Ankenævnet for Forsikring. Denne afgørelse blev fastholdt af Husejernes Forsikring ved mail af 2/2 2016. Klagen over denne afgørelse er derfor ikke indklaget rettidigt til Garantifonden. Vi har derfor ikke grundlag for at genoptage behandlingen af dette forhold.

Det klageren i sit brev af 8/5 2017 til nævnet har anført om mødet den 2/9 2017, finder vi ikke at kunne føre til et andet resultat. I den forbindelse lægger vi vægt på, at vi ikke er i besiddelse af oplysninger fra Husejernes Forsikring om, hvad mødet den 2/9 2017 omhandlede, og hvad der eventuelt blev tilkendegivet fra Husejernes Forsikring. Vi bemærker, at det fremgår af klagerens rådgivers mail af 5/9 2017 om mødet, at:

> 'Vi var enige om projektbeskrivelse, dog vil [taksator 1] komme tilbage med stillingtagen til:
> - Opbankning af terrændæk, herunder pejsestue".

I mail af 27/9 2017 til klagerens rådgiver fra Husejernes Forsikring hedder det bl.a.:

> "AD 1 - Pejsestuen
>
> Der er givet dækningstilsagn til skimmelsanering samt udbedring af blomsterkummen. Manglende terrændæk i blomsterkummen skal retableres jf. gældende regler.
>
> Der er fra min kollegas side ([taksator 1]) givet dækningstilsagn til kummen og ikke den ulovlige bygningsindretning der måtte være. Ydermere har [klageren] kun standart dækning, og den dækker ikke ulovligbygningsindretning. Ydermere er det kun godt gjort at skimmelen kommer fra kummen og ikke eksisterende terrændæk.

AD 2 Terrændæk

Der gives ikke dækningstilsagn til nedbrydning af terrændækket, da det ikke er godtgjort at skimmedannelsen er derfra. Terrændækket opfylder kravene fra opførelsestidspunktet'.

Som anført af klageren fastholdt Husejernes Forsikring igen sin afvisning ved mailen af 25/10 2017.

Vi bemærker, at der er identifikation mellem klageren og hans rådgiver. Husejernes Forsikrings mail af 27/9 2016 ses desuden videresendt til klageren ved mail af 28/9 2016. Det er derfor ikke rigtigt, at klageren først ved mallen af 25/10 2017 fik meddelelse om, at Husejernes Forsikring fastholdt sin afvisning af det anmeldte ved terrændækket i pejsestuen. Afvisningen blev fastholdt ved mailen af 25/9 2017.

16. Blomsterkumme

Klageren har i sit brev af 8/5 2017 anført, at udbedringen af forholdet ved blomsterkummen indebærer en udskiftning af hele terrændækket i pejsestuen.

Ved mail af 7/7 2016 har Husejernes Forsikring anerkendt af dække udgifterne til fjernelse af skimmelsvamp i blomsterkummen.

Husejernes Forsikring ses ikke efter den 7/7 2016 at have genoptaget forholdet ved skimmelsvamp i pejsestuen eller på nogen anden måde at have indgået i forhandlinger med klageren. I mail af 18/8 2016 til Husejernes Forsikring har klageren bl.a. anført:

'... og med lidt held og velvilje bliver enige om en løsning på pejsestuen i samme ombæring'.

Dertil har Husejernes Forsikring i mail af 19/8 2016 bl.a. anført:

'Der er yderligere givet tilsagn til rensning af skimmel i den indbyggede blomsterkumme i pejsestuen. Afrensningen og udbedringsmetoden af blomsterkummen, skal foretages som beskrevet i notat fra Dansk Bygningsanalyse af d. 4 juli 2016.

Sagen omkring terrændækket i pejsestue fastholdes som afvist'.

Vi mener, at afgørelsen omkring hvilken udbedringsmetode der skal danne udgangspunkt for beregningen af erstatningen, ikke er indbragt rettidig for Ankenævnet for Forsikring. Afgørelsen af 7/7 2016 skulle være indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden den 19/11 2016, jf. ændringslovens § 6 a, stk. 2.

Klagen over denne afgørelse er derfor ikke indklaget rettidigt til Garantifonden. Vi har herefter ikke grundlag for at genoptage behandlingen af dette forhold."

Klageren har i brev af 21/6 2017 bl.a. anført:

"Til Topdanmark Administrations svar af 9. juni har jeg følgende kommentarer:

Mht. identifikation mellem [klagerens rådgiver 2] og undertegnede, så afviser jeg dette forhold. Faktisk gjorde jeg det tydeligt for Husejernes Forsikring / [taksator 2] pr. e-brev

den 2. november 2016, at [klagerens rådgiver 2] ikke repræsenterede mig i forhold til Husejernes Forsikring:

- 'Mht. terrændæk, så kan [klagerens rådgiver 2] ikke på mine vegne, have indgået nogle endelige aftaler med dig, da han ganske enkelt ikke har fuldmagt hertil. Det er ene og alene undertegnede, der indgår endelige aftaler med jer, Husejernes Forsikring.

At [klagerens rådgiver 2] var så optimistisk, at han troede på, at, der i forbindelse med udarbejdelsen af den samlede projektbeskrivelse, kunne vindes kostbar tid ved at mødes med Husejernes Forsikring / [taksator 2], er et andet forhold.

I ovenstående sammenhæng, kan Topdanmark Administration ikke påberåbe sig, at det e-brev som Husejernes Forsikring / [taksator 2] sender til [klagerens rådgiver 2] per e-brev den 27. september, 25 dage efter mødet, kan gøre det ud for et afslag over for undertegnede.

Forhandlingen om terrændækket / gulvet i pejsestuen samt alle andre skader varetages af mig, hvilket tydeligt kan læses ud af henholdsvis mit e-brev til Husejernes Frostsikring / [taksator 2] den 17. oktober 2016 og dennes svar per e-brev den 25. oktober 2016 til undertegnede:

- 'Dit forsøg med plastfolien påviser intet og derfor fastholder Husejernes Forsikring afgørelsen. Det er til fuld og endelig afgørelse.'

Endvidere kan det, ud af Husejernes Forsikring / [taksator 2's] besigtigelse af pejsestuen den 2. september 2016, se [taksator 2's] foto af plast afdækning af pejsestue gulv i Topdanmark Administrations svar af 9. juni og ud af ovenstående e-post korrespondance, konkluderes, at Husejernes Forsikring / [taksator 2] revurderede skaden i terrændækket i pejsestuen.

Ligeledes kan det konkluderes, at det endelige afslag på udbedringen af skaden på pejsestuegulvet blev fremsendt pr. e-brev den 25. oktober til undertegnede, således at anken er sket rettidigt jf. ændringsloven § 6 a, stk. 2.

Endvidere bør det bemærkes, at sagen og forhandlingerne vedrørende terrændækket, blomsterkummen og resten af fugt og skimmelsvampe skaderne på ejendomme, skal ses som et større hele, hvilket forklarer hvorfor jeg ikke har fundet anledning til at anke et isoleret forhold i en samlet sag.

Hertil kommer, at der løbende er kommet såvel ny indrømmelser fra Husejernes Forsikring som nye oplysninger ind i sagen, som f.eks. den 20. september 2016 med rapporten fra [skimmelfirma] Nr. … september 2016 2. rapport samt Husejernes accept heraf. På samme måde havde jeg en forventning om, at plastafdækningen af pejsestuegulvet, der dokumenterer opstigende grundfugt, ville lede til at Husejernes Forsikring også ville imødekomme mig på skaden på terrændækket / gulvet i pejsestuen.
…
Sidst vil jeg nævne følgende forbrugerretlige og forsikringsretlige principper:

- Forsikringstagerens skal modtage klagevejledning, og i forsikringsaftaleretlig forstand tillige oplysning om adgangen efter loven til at få dækket omkostninger til advokathjælp.

- Der indtræder ikke fortabelse af adgangen til at indbringe sagen for klagenævnet så længe der forhandles. Klageadgangen begrænses af de almindelige forældelsesregler, og her gælder tillige suspension, når der forhandles.
- Forsikringsselskabet kan genoptage sagsbehandlingen på forsikringstagerens anmodning.
- Retsvirkningerne af en genoptagelse må regnes fra den afgørelse som følger af genoptagelsen. I modsat fald ville forsikringstageren blive hensat i uvished, om der var begrundelse for at gøre retsskridt under afventen af den fornyede sagsbehandling.
- At det under pkt. 4 anførte i hvert fald må gælde så længe anmodning om genoptagelse ikke må opfattes som temerær, men derimod indeholder saglig argumentation og/eller nye faktuelle oplysninger til sagen."

Parterne har udvekslet yderligere synspunkter i breve af 11/8 og 17/8 2017 til nævnet.

Skimmelsanering af strøgulve

Topdanmark Administration har i brev af 7/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge [skimmelfirmas] rapport fra maj 2016, er der strøgulve i soveværelse, pigeværelse, drengeværelse, køkken og stue. Ifølge vores taksator drejer det sig om 125 kvm strøgulv.

Ifølge vores taksator er der i pejsestuen flisegulv.

Hvad angår gulvene og lofter/tagrum har Husejernes Forsikring i mail af 19/8 2016 til klageren bl.a. anført:

> 'Udbedringen skal foretages i henhold til udarbejde rapport fra [skimmelfirma] Nr. … maj 2016".

…
I mail af 27/9 2016 til klageren fra Husejernes Forsikring hedder det bl.a.:

> 'AD 2 - Terrændæk
> Der gives ikke dækningstilsagn til nedbrydning af terrændækket, da det ikke er godtgjort at skimmedannelsen er derfra. Terrændækket opfylder kravene fra opførelsestidspunktet.

I mail af 25/10 2016 til klageren fra Husejerens Forsikring hedder det bl.a.:

> 'AD 2 - Terrændæk
> Jeg har accepteret en løsning med membran sammen med din rådgiver. Det er hvad der gives dækningstilsagn til'

…
Vi kan anerkende, at udgifterne til udbedringen af forholdet med skimmelsvamp i strøgulvskonstruktionen, tagrummet og den lette vægkonstruktion er omfattet af dækningen i Garantifonden.

Med henvisning til Husejernes Forsikrings mail af 25/10 2016 kan vi desuden anerkende, at udgifterne til etableringen af en membran på betonklaplaget er omfattet af dækningen i Garantifonden.

Om de nødvendige og rimelige udbedringsarbejderne ved strøgulvene, lofter/tagrum og den lette væg har vores taksator bl.a. oplyst, at disse omfatter:

…

4. Reetablering:

…

b. Gulvkonstruktion mm:

- Efter rengøring af klaplaget udføres der fugtspærre som f.eks. beskrevet af [klagerens rådgiver 1]. Fugtspærren skal have forbindelse til den vandrette fugtspærre i vægge. Under skillevægge indbygges en vandret fugtspærre, f.eks. murpap. 1 del LIP Primer VS 20 fortyndes med 5 dele vand og påføres med rulle. Det påførte lag skal tørre til det fremstår håndtørt og transparent (ca. 1 time). LIP foliebånd påklæbes alle overgange mellem gulv og vægge med LIP VS 30 vandtætningsmembran. Ufortyndet LIP Primer VS 20 påføres med rulle, ca. 250 g/m2. Det påførte lag skal tørre til det fremstår håndtørt og transparent (ca. 1 time). UP VS 30 vandtætningsmembran påføres med rulle, ca. 750 g/m2. Det påførte lag skal tørre i ca. 1-2 timer. LIP VS 30 vandtætningsmembran påføres med rulle, ca. 750 g/m2. Det påførte lag skal tørre i ca. 1-2 timer.
- Der etableres en trægulvskonstruktion

…

- Montering af eksisterende skabe i værelser fra depot."

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det der oprindeligt er givet tilsagn til fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] den 18. juli 2016, er på områderne med trægulve. Det er dermed ikke alene strøgulvkonstruktionen der er givet dækningstilsagn på, men områderne og at disse områder skal lovliggøres jf. bygningsreglementet.

E-brev fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] 18. juli 2016:

- 'Med hensyn til lovliggørelse kan jeg oplyse at bygningsreglementet skal overholdes på de bygningsdele som bliver berørt af skimmelsaneringen.
  Det vil sige at områder, hvor trægulve fjernes, skal lovliggøres samt de steder, hvor lofter nedtages, skal også overholde bygningsreglementets regler.'

…

Rapporten fra [skimmelfirma] Nr. … maj 2016 beskriver ikke hvorledes at de berørte områder skal reetableres, men kun hvorledes skimmelsvampen i områderne skal fjernes. Desforuden skrive de, for at undgå nye angreb, at det skal sikres at konstruktionerne ikke tilføres fugt.

…

I henhold til ovenstående, så er den eneste sikre skadesudbedring, en fjernelse af terrændækket og etableringen af et nyt. Med den løsning bliver alle fugtkilder med sikkerhed fundet og elimineret, så risikoen for nye angreb undgås. Der findes ikke andre løsninger der tilnærmelsesvist er lige så gode.

Faktum er, at en membran på oversiden af det eksisterende terrændæk, ikke vil eliminerer den opstigende grundfugt, da en bevaring af terrændækket hindrer at alle fugtkilder derunder bliver fundet. Fugten vil da forsat stige op gennem det mangelfulde kappilarbrydende lag og opfugte terrændækket yderligere.

…

I forhold til den af Topdanmark Administrations svar / projektbeskrivelse af 7. april 2017 side 7 / Husejernes Forsikring / [taksator 1's] svar per e-brev den 27. september 2016 til [klagerens rådgiver 2]:

- AD 2 - Terrændæk
  Der gives ikke dækningstilsagn til nedbrydning af terrændækket, da det ikke er godt gjort at skimmeldannelsen er derfra. Terrændækket opfylder kravene fra opførelses tidspunktet.'

Så må den modsatte logik også være gældende, således at terrændækket skal nedbrydes, såfremt det er dokumenteret at skimmelsvampen kommer fra terrændækket !

…
I henhold til ovenstående, er det altså dokumenteret, at skimmelsvampedannelsen også kommer fra terrændækket. Endvidere er det dokumenteret, at terrændækket ikke opfylder kravene på opførelsestidspunktet, da Leca lagets ikke har den ønskede kapillarbrydende effekt, lagtykkelse er på under 15 cm og mindste korn størrelse er under 4 mm.
…
Som [fagkyndig], har jeg yderligere undersøgt betondækkets beskaffenhed og egnethed til en membranløsning eller en fjernelse.
…
Efterfølgende har jeg forelagt resultaterne for henholdsvis [klagerens rådgiver 1] samt [skimmelfirma]. Deres udtalelser kan læses efter dokumentationen.

Undersøgelserne fokuserer på betonpladen / terrændækket, da det mangelfulde kapillarbrydende lag er dokumenteret og fastslået i de ovennævnte rapporter, der dokumenterer den generelle problematik med opstigende grundfugt og skimmelsvamp i boligen.
…
Terrændækket / betonlaget, her undersøgt i køkkenet, har områder der er mindre end 5 cm tykt. Der er ingen steder hvor der er fundet stålarmering i terrændækket.
…
Terrændækket er ikke udført efter Bygnings reglementet 1977, kapitel 5, Konstruktive bestemmelser, 5.2. Dimensionering og udførelse af bygningskonstruktioner:
…
Betonpladen / terrændækket har derfor ikke den fornødne kvalitet og bør derfor fjernes og et nyt etableres.

Terrændækket, her undersøgt i køkkenet, har store områder hvor det er meget ujævnt og porøst. Porøsiteten komme til udtryk i porøse betonflager der slipper resten af terrændækket.
…
Både ujævnhederne og porøsiteten gør, at betondækket har så ringe en overflade kvalitet og styrke, at det bør fjernes og et nyt etableres, da en tætsluttende membranløsning, uden luftlommer der hæfter ordentligt fast til betonen, ikke er mulig.

Luftlommerne og dårlig vedhæftning giver anledning til fornyet risiko for skimmelsvamp, og det særligt da betonen er af ældre dato og ikke har alkalisk virkning ved opfugtning der hæmmer skimmelsvamp, jf. BygErfa blad nummer (13) 141212 Opfugtet betonplade i terrændæk - undersøgelse og renovering.

- Den lave relative fugtighed er nødvendig, fordi ældre karbonatiseret beton ikke har alkalisk virkning, som hæmmer skimmelsvamp.

Jeg har i ovenstående sammenhæng bedt [skimmelfirma] om at forholde sig til ovenstående oplysninger om terrændækket, han svare pr. e-brev 4. maj 2017:

- 'Der stilles almindeligvis krav til betonens trækstyrke samt overfladens beskaffenhed. Med grundlag i dine fremsendte billeder, kan jeg dog være stærkt tvivlende om hvorvidt beton lever op til disse krav. Især den meget porøse overflade kan blive problematisk, idet at membranen vil have svært ved at fæstne. Derved skabes der et fugtigt hulrum hvor skimmelsvampe kan vokse. **Ydermere forøges risikoen for at membranen bliver utæt hvorved risikoen for eventuel skimmelsvampesporer kan spredes sig til boligen forøges.**'

Jeg har ligeså, i ovenstående sammenhæng, bedt [klagerens rådgiver 1] om at forholde sig til ovenstående oplysninger om terrændækket, han svare pr. e-brev 4. maj 2017:

- 'Din bygning er fra 1978. På daværende tidspunkt fremgik det af SBI-Anvisning 72 'Terrændæk', at betonpladen skulle være 8-10 cm tyk (se vedhæftede (Udsnit af SBI-Anv. 72).)

  For at der kan etableres en smørremembran eller påbrændes en indeklimapap som membran, skal betondækket have en tilstrækkelig trækstyrke afpasset til det aktuelle produkt. Har betondækket ikke den tilstrækkelige styrke, skal dækken enten forstærkes eller fjernes. **Aktuelt i den konkrete sag, er betondækkets kvalitet ikke egnet til direkte påføring af en membran.**"

På baggrund af disse yderligere undersøgelser af terrændækket og udtalelserne fra [skimmelfirma] og [klagerens rådgiver 1], finder vi det dokumenteret:

1. at membran løsningen i praksis ikke løse selve problemet med den opstigende grundfugt, da denne fortsat uforhindret vil foregå op gennem det mangelfulde kapillarbrydende lag og den ringe betonplade og danne grobund for skimmelsvamp.
2. at membran løsningen vil være behæftet med så stor en risiko for nye skimmelsvampe angreb og spredning til boligen, med såvel skimmelsvampe vækst, spore og afgasning, at den ikke er forsvarlig.

Vi fastholder derfor, på baggrund af undersøgelserne og udtalelserne, at betonlaget / terrændækket skal fjernes og et nyt etableres, da dette er det sikreste løsning uden sammenligning.

Vores hus skal jo fungerer som bolig i rigtigt mange år i endnu, lige som den også skal kunne sælges igen. Hvis der opstår et nyt angreb af skimmelsvamp, skal alt undersøgees, saneres og fjernes på ny.
…
Krav om efterisolering jf. bygningsreglementet

Endvidere stilles der i bygningsreglementet, i forbindelse med ombygning og andre forandringer i bygningen, krav om efterisolering. Disse krav har Topdanmark Administrations i deres svar / projektbeskrivelse af 7. april 2017 s. 9 ikke taget højde for.
…
Vi stiller derfor krav om efterisolering af terrændækket jf. Bygningsreglementet 2015."

15. 90263

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi fastholder, at erstatningen skal beregnes på baggrund af en udbedringsmetode, hvor betonklaplaget påføres en membran. Vores taksator har besigtiget bygningen, og har vurderet at denne udbedringsmetode kan lade sig gøre, og at denne vil opfylde erstatningsforpligtelsen i henhold til forsikringsbetingelserne.
>
> Vores taksator har oplyst, at smøremembranen i et vist omfang er elastisk, og at den vil kunne følge betondækket.
>
> Vi mener, at der ikke er grundlag for at tilbyde klageren, at erstatningen skal beregnes på baggrund af en udbedringsmetode hvor, der sker udskiftning af terrændækket. Det er vores opfattelse, at det forhold der skal udbedres, er skimmelsvamp i strøgulvene. Dette vil kunne lade sig gøre ved udskiftningen af strøgulvene, rengøring og ved etablering af en smøremembran, jf. vores forrige brev til Ankenævnet for Forsikring. Det eneste sted der er målt fugt i et uacceptabelt omgang ifølge rapporten fra maj 2016 fra [skimmelfirma] er i 2 hjørner i et soveværelset. Det er vores opfattelse, at der er tale om en meget begrænset opfugtning af bygningen, og at en udbedringsmetode, der består i udskiftning af terrændækket ikke er proportionel med den reelle skade.
>
> Vi bemærker hertil, at det fremgår af rapporten fra maj fra [skimmelfirma], at der blev foretaget undersøgelser af fugt i terrændækket i et soveværelse, og at der her blev målt fugt, der ifølge rapporten er for højt og uacceptabelt ved et ydervægshjørne og ved hjørne ved badeværelse. Dog viste en fugtregistrering af gulvbrædderne et acceptabelt niveau.
>
> I de øvrige rum - pigeværelse, drengeværelse, køkken og stue - blev der ifølge rapporten målt fugt i et forventeligt og acceptabelt niveau.
>
> Af rapporten fremgår endvidere, at udbedringen bl.a. bestod i demontering af strøgulve, rengøring og reetablering af strøgulve.
>
> Vi bemærker, at klageren har henvist til en mail af 4/5 2017 fra [klagerens rådgiver 1], hvorfra han gengiver:
>
> > 'Aktuelt i den konkrete sag, er betondækkets kvalitet ikke egnet til direkte påføring af en membran'.
>
> Hertil bemærker vi, at det i [klagerens rådgiver 1's] rapport af 3/11 2015 bl.a. er anført, at udbedringen af forholdet ved skimmelsvampen bl.a. kan bestå i etablering af en smøremembran. Der er ikke i rapporten nævnt, at der skulle være forhold ved selve kvaliteten af betondækket, der måtte udelukke etableringen af en smøremembran.
>
> Vi bemærker i den forbindelse, at det foto klageren har sat i sit brev af 8/5 2017, og som klageren påstår, er bevis for, at betonklaplaget er porøst, tilsyneladende viser et relativt stort og bredt mejsel, hvis spids/æg peger ned i en samling flager af beton.
>
> Hvad angår det af klageren anførte om det indbyggede garderobeskab - at dette skal skimmelafrenses og testes - kan vi oplyse, at vi er indforstået med, at de rimelige og nødvendige udgifter til disse arbejder indgår i den samlede erstatningsopgørelse."

16. 90263

Klageren har i brev af 21/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Hvordan det kan lykkedes Topdanmark Administrations eksterne [taksator 3] efter næsten fire måneders arbejde at komme op med et forslag om en smøremembran, forstår jeg ikke. [Taksator 3] har haft adgang til såvel ejendommen som alle rapporter og undersøgelser. Løsningen er ikke ordentligt gennemtænk og den ignorere såvel ovenstående forhold som centrale elementer i bygningsreglementet, SBI anvisninger og Byg-Erfa blade inden for området. (Se mit brev af 8. maj 2017 til Ankenævnet for Forsikring).
>
> Derimod har [klagerens rådgiver 2], fra starten af, efter at have gennemgået såvel ejendommen som rapporterne m.v., beskrevet en reel løsning, hvor det eksisterende terrændæk fjernes. Denne løsning sikrer nemlig, jf. kravet fra [skimmelfirmas] … maj 2016 rapport, at alle fugtkilder findes og elimineres, således at nye angreb kan undgås.
>
> I forhold til de af Topdanmark Administration påpegede målte fugtværdier i [skimmelfirmas], Rapport Sagsnr. … maj 2016, giver disse kun et øjebliksbillede, hvorimod de store mængder målte skimmelsvamp giver det fulde billeder af fugtproblemerne i huset over længere tid, da fugten er en forudsætning for skimmelsvampens vækst og omfang - huset er vurderet ubeboeligt!"

Parterne har udvekslet yderligere synspunkter i breve af 11/8, 17/8, 4/9, 9/9, 16/9 og 18/10 2017 til nævnet.

Af klagerens brev af 18/10 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Vedrørende dette punkt, har jeg har forelagt mit forrige brev til Topdanmark Administration, dateret i brevhovedet med den 9. september 2017, for [skimmelfirma].
>
> [Skimmelfirma] har den 17. oktober 2017 svaret følgende per e-brev:
>
> > Hej [klageren],
> >
> > Tak for din mail.
> >
> > Jeg har læst det fremsendte materiale og har følgende kommentarer til dine 2 fremsendte spørgsmål:
> >
> > På baggrund af disse nye oplysninger, vil jeg derfor bede dig om din samlede vurdering af terrændækket, og hvorvidt dette bør udskiftes jf. [skimmelfirma], Rapport Sagsnr. … maj 2016:
> >
> > - 'Skadesudbedring
> >   ... Alle fugtkilder skal være fundet og elimineret....'
> > - 'Kvalitetssikring
> >   Ovennævnte behandling (skadesudbedringen) vil ikke eliminerer muligheden for nye angreb. Skal nye angreb undgås, er det derfor nødvendigt at sikre sig, at der ikke tilføres fugt i konstruktionerne, ...'

Med baggrund i vores rapport … dateret maj 2016 samt undersøgelser udført [klagerens rådgiver 1], hvor det er konstatere at der ikke er kantisolering mellem terrændæk og fundament. Dette ses som en kuldebro og er en mangel i henhold til gældende regler på opførelsestidspunktet.

Den manglende kantisolering medfører at der ud over de tidligere konstaterede skader, er stor risiko for en periodevis kondensdannelse på overside af betondækket, hvilket ligeledes kan give grobund for skimmelsvampevækst.

På baggrund af ovenstående må det derfor konkluderes, at alle fugtkilder ikke er elimineret før dette forhold er bragt i orden.

Du har desuden i t tidligere mails fremsendt foto fra destruktive undersøgelser af terrændækket og fremsendt spørgsmål om jeg vurdere terrændækket til at være egnet til udlægning af en flydemembran. På fremsendte fotos kan det ses at terrændækket visse steder kun er 5 cm tykt samt at destruktive undersøgelser af det kappilarbrydende lag under terrændækket ligeledes er mangelfuldt. Disse forhold er ligeledes en mangel i henhold til gældende regler på opførelsestidspunktet. Der stilles almindeligvis krav til beskaffenhed samt trækstyrke ved evt. udlægning af flydemembran. se evt. også BYG-ERFA Erfaringsblad (13) 14 12 12.

Ud fra det fremsendte materiale er det ikke umiddelbart min overbevisning at terrændækket lever op til kravene for evt. udlægning af flydemembran. Jeg er derfor enig i [klagerens rådgiver 1's] konklusion om at det er hensigtsmæssigt at fjerne betonpladen og etablere nv plade efter aktuelle regler."

Skimmelsanering af tagrum

Topdanmark Administration har i brev af 7/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad angår gulvene og lofter/tagrum har Husejernes Forsikring i mail af 19/8 2016 til klageren bl.a. anført:

'Udbedringen skal foretages i henhold til udarbejde rapport fra [skimmelfirma] Nr. … maj 2016'.

…
Med henvisning til Husejernes Forsikrings mail af 25/10 2016 kan vi desuden anerkende, at udgifterne til etableringen af en membran på betonklaplaget er omfattet af dækningen i Garantifonden.

Om de nødvendige og rimelige udbedringsarbejderne ved strøgulvene, lofter/tagrum og den lette væg har vores taksator bl.a. oplyst, at disse omfatter:

…

4. Reetablering:

a. Lofter:

- Der monteres ny godkendt plastdampspærre i hele huset. Samlinger, gennemføringer og afslutninger ved vægge tapes. Gennemføringer tætnes ligeledes.
- Ludbehandlet listelofter opsættes i hele huset inkl. skyggelister.
- Udlægning af ny isolering, som den oprindelige (200 mm) samt lovliggørelse til 300 mm hvor det er muligt uden at ændre konstruktionen væsentligt evt. granulat. Der sikres god ventilation ved tagfod.

- Etablering af ny gangbro.
- Opsætning af eksisterende loftlem."

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Præmis 'uden at ændre konstruktionen væsentligt':

Jævnfør Topdanmark Administrations svar / projektbeskrivelse af 7. april 2017 side 9 punkt A.:

- 'Udlægning af isolering, som den oprindelige (200 mm) samt lovliggørelse til 300 mm hvor det er muligt uden at ændre konstruktionen væsentligt evt. granulat. Der skal sikres god ventilation ved tagfod.'

Så kan kravet om ikke at ændre konstruktionen væsentligt ikke accepteres som en generel løst defineret præmis jf. Husejernes Forsikring / [taksator 1's] 18. juli 2016 pr. e-brev:

- 'Med hensyn til lovliggørelse kan jeg oplyse at bygningsreglementet skal overholdes på de bygningsdele som bliver berørt at skimmelsaneringen.
  Det vil sige at områder, hvor trægulve fjernes, skal lovliggøres samt de steder, hvor lofter nedtages, skal også overholde bygningsreglementets regler.'

Jeg stiller derfor krav om, uanfægtet hvor væsentlige konstruktionsændringen end måtte være, at alle byggetekniske forhold er lovlige og udført jf. bygningsreglementet.

I forhold til ovenstående, så skal der jf. bygningsreglementet (7.4.2, stk. 1), i forbindelse med ombygning og ændringer af bygningsdele, udføres rentabel varmeisolering. Og det vel at mærke i forhold til den samlede løsning, uanfægtet om det er væsentlig konstruktionsændringer eller ej, såsom vindplader ved tagfod i forbindelse med efterisolering med 300 mm granulat eller anden isolering for at sikre ventilation ved tagfod.

En rentabilitetsberegning på loftet ser således ud:

(10 kWh/anno/m2 X 159 m2 X 1 kr/kWh X 40 år) / 1.33 = kr. 47.820,- er den maksimale rentable investering for at kunne lave en isolering der går fra 200 mm til 300 mm isolering."

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren har anført, at han kræver, at der i forbindelse med genetableringen af lofter, skal etableres en ny loftlem.

Vi kan anerkende, at udgifterne til udskiftning af loftslemmen er dækket i Garantifonden. Vi skal dog igen venligst henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 5 om størrelsen af den erstatning, der maksimalt kan udbetales.

Derudover har klageren anført, at arbejder ved tagrummet skal udføres i henhold til bygningsreglementet, og at han i den forbindelse er berettiget til dækning for udgifterne til isolering på 300 mm samt vindplader ved tagfod.

Hertil har vores taksator oplyst, at erstatningsopgørelsen tager udgangspunkt i arbejder ved etablering af isoleringen i tagrummet til 300 mm, men at der vil være områder, der kun kan blive isoleret med 200 mm. Dette skyldes, at undersiden af tagbelægningen begrænser højden for isoleringen, idet der også skal være plads til ventilation til tagfoden. Såfremt der skulle isoleres til 300 mm over hele tagrummets areal, ville dette indebære en forhøjelse af tagkonstruktionen, hvilket medfører en betydelig merudgift. Et sådant tiltag vil ikke være rentabelt, og der vil efter vores taksators opfattelse derfor ikke være krav om, at disse arbejder skal foretages i henhold til bygningslovgivningen ved udbedringen af forholdet ved skimmelsvamp."

Parterne har udvekslet yderligere synspunkter i breve af 21/6, 11/8, 17/8, 4/9, 9/9, 16/10 og 18/10 2017.

Af klagerens brev af 17/8 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

"En forsvarlig isolering og ventilering af tagrummet, i henhold til kravene i BR15, vil sandsynligvis kunne ske ved hjælp af vindbrædder monteret ved tagfoden samt ved etablering af ventilation ved tagrygning."

Af Topdanmark Administrations brev af 4/9 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

"I sit brev af 8/5 og 17/8 2017 har klageren anført, at den maksimale rentable investering for så vidt angår etablering af isolering i tagrummet er 47.820 kr. Klageren har beskrevet, at denne investering består i etablering af vindbrædder ved tagfoden samt etablering af ventilation i tagrygning.

Som vi har anført i vores forrige breve, er det vores opfattelse, at der skal ske en større investering end forudsat af klageren for at efterisolere klagerens bygnings tagrum i henhold til BR15.

Vi er dog indforstået med, at erstatningen for så vidt angår isolering af tagrummet - herunder etablering af den nødvendige ventilation og vindbrædder - kan indgå i den samlede erstatningsopgørelse med maksimalt 47.820 kr.

Vi gør dog klageren opmærksom på, at vores taksator har vurderet, at tagrummet netop ikke kan isoleres i højere grad end, jf. vores forrige breve.

Vores hidtidige erstatningsopgørelse har taget udgangspunkt i arbejder ved etablering af isoleringen i tagrummet til 300 mm, men at der vil være områder, der kun kan blive isoleret med 200 mm., på grund af at undersiden af tagbelægningen begrænser højden for isoleringen, idet der også skal være plads til ventilation til tagfoden.

Da vi mener, at vores hidtidige erstatningsopgørelse er tilstrækkelig i henhold til forsikringsbetingelserne, vil eventuelle udgifter til rådgiver som måtte være nødvendig for at tilrettelægge klagerens projekt om merisolering af tagrummet ikke være omfattet af dækningen."

Af klagerens brev af 9/9 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

> "I denne sammenhæng må jeg afvise Topdanmark Administrations udlægning af efterisoleringen, jf. deres brev af 4. september 2017, som 'klagerens projekt om merisolering af tagrummet'. Der er udelukkende tale om overholdelse af et krav om efterisolering jf. BR15, som Husejernes Forsikring har givet dækningstilsagn for, herunder den nødvendige tekniske bistand hertil.
>
> Endvidere må jeg påpege, at beløbet på de kr. 47.820,-, jf. rentabilitetsberegningen, alene skal dække udgifterne til efterisoleringen. Det vil sige de udgifter der opstår i forbindelse efterisoleringen i forhold til den eksisterende isolerings tykkelse, og så op til de 300 mm, U-værdi på 0,12 W/m2K, som BR 15 kræver i dag.
>
> Formålet med rentabilitetsberegningen, jf. Ofte rentable konstruktioner, Trafik og byggestyrelsen 2016, er at fastslå alene hvor store omkostningerne må være, i forhold til en rentabel efterisolering. Altså at gå fra et eksisterende forhold til et efterisoleret forhold.
>
> Topdanmark Administrations udlægning om, at beløbet på der kr. 47.820,- skal dække de samlede omkostninger for isolering af tagrummet er derfor forkert, da beløbet på kr. 47.800,- alene omhandler udgiften til at dække kravet om efterisolering jf. BR15.
>
> Topdanmark Administration henviser i øvrigt til deres hidtidige erstatningsopgørelse skulle være tilstrækkelig. Denne erstatningsopgørelse er jeg ikke bekendt med, og jeg må nok engang påpege den indgåede aftale med Husejernes Forsikring om såvel overholdelse af bygningsreglementet som Teknisk bistand i forbindelse med udbedringen af skaderne. Udbedringen af alle skaderne skal derfor til fulde beskrives, således at der kan indhentes tilbud herpå."

Skimmelsanering af lette vægge i pejsestue

Parterne har udvekslet synspunkter herom i breve af 7/4, 8/5, 9/6, 21/6, 11/8, 17/8 4/9 og 9/9 2017 til nævnet.

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jf. Topdanmark Administrations svar / projektbeskrivelse af 7. april 2017 side 8 & 9.:
>
> - '2.Nedrivning:
>   - De lette vægge i pejsestuen (til højre for brændeovnen og væggen mellem stue og pejsestue)
> - 4. Reetablering
>   - Lette vægge i pejsestue. De lette vægge genetableres som eksisterende'
>
> Så er der ingen kommentar herfra, såfremt vi er enige om, at væggene skal overholde BR 15, så vi undgår fremtidige problemer med skimmelsvamp med videre."

Topdanmark Administration har i brev af 4/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Hvad angår udskiftningen af den lette vægkonstruktion mod haven i pejsestuen, bemærker vi, at der er tale om en del af gavlen/ydervæggen, der også består af en muret skor-

sten, gavlbrædder i gavltrekanten samt en muret væg der er en fortsættelse af den vestvendte facade. Bygningsreglementet BR 15 § 7.4.2, stk. 1, jf. 7.4.1., stk. 2, vedrører udskiftning af bygningsdele, såsom et helt nyt facadeparti, jf. den dertilhørende vejledning.

Det er vores opfattelse, at det er tvivlsomt, om det følger af bygningsreglementet, at der er krav om merisolering ved genopførelsen af den lette vægkonstruktionen i klagerens bygning - der udgør en mindre del af facadepartiet/gavlpartiet.

Vi er dog indforstået med, at rimelige og nødvendige udgifter til efterisolering til den lette ydervægskonstruktion i henhold til BR 15 § 7.4.2., stk. 1 kan indgå i erstatningsopgørelsen. Det er vores taksators opfattelse, at erstatningen hertil udgør 5.000 kr.

Vi mener, at der ikke er krav om, at der skal ske efterisolering af den lette skillevæg mellem stue og pejsestue - stuer der begge er en del boligen. Vi mener at BR 15 § 7.4.2., stk. 1 ikke finder anvendelse på klagerens bygnings indvendige skillevæg. Vi har derfor ikke grundlag for at tilbyde klageren at dække udgifterne til en merisolering af den indvendige skillevæg."

Erstatningsopgørelse af skimmelsanering

Topdanmark Administration har i brev af 7/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Erstatningsopgørelsen vil blive beregnet på baggrund af de gældende afskrivningstabeller for forsikringen, og der vil blive fratrukket en selvrisiko på 20.000 kr.

Hvad angår afskrivning for gulvene gør vi gældende, at erstatningen for udgifterne til udbedringen skal opgøres på baggrund af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for gulvkonstruktioner af massive trægulve, jf. afskrivningstabel B.

Vi lægger til grund, at gulvkonstruktionen er en del af den oprindelige konstruktion fra bygningens opførelse i 1978.

En eventuel erstatning for udbedringen af strøgulvene vil herefter udgøre 94 % af udgifterne til fjernelse og genetablering.

Hvad angår den lette ydervæg mener vi, at erstatningsopgørelsen skal beregnes på baggrund af afskrivningstabellen for vægkonstruktion af brædder og konstruktionstræ (høvlet, behandlet), jf. afskrivningstabel A.

Vi lægger til grund, at den lette væg er en del af den oprindelige konstruktion fra bygningens opførelse i 1978.

Det fremgår af [skimmelfirmas] rapport af 20/9 2016, at der er skimmelsvampevækst på vindpap i de lette vægkonstruktioner.

Det er vores taksators opfattelse, at udbedringen af skimmelsvampeskaden i den lette vægkonstruktion nødvendiggør udskiftning af væggen. For så vidt angår udgifterne til fjernelse og genetablering af vægkonstruktionerne af træ vil erstatningen udgøre 93 % heraf.

Vi har lagt vægt på, at den lette væg foruden træskelettet består af gips, isolering, vindpap og udvendig beklædning. Det er vores opfattelse, at afskrivningstabellen for vægkonstruktioner af træ gør sig gældende for så vidt angår væggen som et hele. Vi har lagt vægt på,

at isoleringen, gips, vindspærre og udvendig beklædning er en integreret del af vægkonstruktionen, og at disse materialer sædvanlig vis indgår som bestanddele af en let vægkonstruktion af træ.

Hvad angår øvrige udgifter til membran, vil der ikke blive beregnet afskrivning i erstatningen.

Vi gør opmærksom på, at en eventuel udbetaling ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 5, er maksimeret til et beløb svarende til 766.300 kr."

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til Topdanmark Administrations svar / projektbeskrivelse af 7. april 2017 side 10 vedrørende afskrivninger på lette ydervægge og trægulve, må jeg gøre opmærksom på, at vi har indgået aftale med Husejernes Forsikring / [taksator 1] om, at der ikke er nogen afskrivninger på skaderne i forbindelse med skimmelsvampe saneringen. Hvilket i praksis betyder at vi står skadesløse på nær selvrisikoen. Aftalen blev indgået på ejendommen 21. juni 2016.
Aftalen har jeg dokumenteret med nedenstående korrespondance mellem Husejernes Forsikring / [taksator 1] og undertegnede:

E-brev fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] 4. juli 2016:

- 'Hej [klageren]
  Så lykkedes det at få de sidste oplysninger fra [skimmelfirma].
  Du må derfor gerne bestille et tilbud på rådgivning som vi aftalte ved vores sidste møde hos dig, d. 21. juni 2016....'

E-brev fra [klageren] 5. juli 2016:

- 'Hej [taksator 1]
  Tak for fremsendte notat (… Notat vedr. pejsestue.pdf) vedrørende pejsestuen. Jeg antager, at du anerkender skaden ved blomsterkummen og at udbedringen skal finde sted i sammenhæng med udbedringen af alle trægulve og lofter i huset.
  Med hensyn til en rådgiver, så har jeg et møde på plads umiddelbart efter sommerferien. Jeg sørger for, at du får tilbud fremsendt på rådgivning herefter.
  I forhold til tilbud på udbedring i forhold til den nuværende tilstand, så antager jeg, at vores aftale om at udbedringerne skal overholde byggelovgivningen m.v., ligesom at der ikke er nogen afskrivninger står ved magt. Hvilket i praksis betyder, at vi udover selvrisikoen står skadesløse.
  I den sammenhæng antager jeg ligeledes, at de af dig nævnte eventuelle ønsker fra mig om at bygge noget om, ligger ud over de forhold, som skal til for at overholde byggelovgivningen m.v.'

E-brev fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] 7. juli 2016

- Hej [klageren]
  Vedrørende blomsterkummen, dækker din ejerskifteforsikring fjernelse af skimmelsvamp med udbedringsmetoden beskrevet i notat fra [skimmelfirma] af 4. juli 2016.
  ….
  Med hensyn til lovliggørelse kan jeg oplyse at bygningsreglementet skal overholdes på de bygningsdele som bliver berørt at skimmelsaneringen.

Det vil sige at områder, hvor trægulve fjernes, skal lovliggøres samt de steder, hvor lofter nedtages, skal også overholde bygningsreglementets regler.
Såfremt du selv måtte have nogle ønsker, skal jeg først have udarbejdet et tilbud lydende på udbedring som før skaden, dog inkl. Eventuel lovliggørelse, og først herefter kan du få udarbejdet et tilbud på eventuelle forandringer efter dit ønske.
Jeg håber dette er tilstrækkeligt belyst, ellers må du vende tilbage igen.'

Husejernes Forsikring / [taksator 1] svare i hans brev af 7. juli 2016 på de forhold i mit e-brev som han finder nødvendige at uddybe, resten accepterer han uden nogen indvendinger.

Vi fastholde derfor den indgåede aftale med Husejernes Forsikring / [taksator 1] den 21. juni 2016, således at vi udover selvrisikoen står skadesløse, da bliver gjort nogle fradrag i erstatningssummen for afskrivninger."

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at klageren ikke har bevist, at Husejernes Forsikring har givet ham et klart, gyldigt og bindende tilsagn om, at der ved beregningen af erstatningen ikke skal foretages afskrivning.

Som klageren har anført, har Husejernes Forsikring i sin mail af 7/7 2016 ikke taget til genmæle for det klageren har anført om afskrivningen. Mailen indeholder ikke en stillingtagen til afskrivning. Vi mener, at det forhold at Husejernes Forsikring har forholdt sig passivt over for dele af indholdet af klagerens mail af 5/7 2016 ikke i sig selv indebærer, at der er indgået en aftale mellem parterne.

Vi mener, at der ikke er grundlag for at anse, at Garantifonden skulle være afskåret fra, at opgøre erstatningen i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 21/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til den indgåede aftale med Husejernes Forsikring / [taksator 1] den 21. juni 2016, om at der ikke vil blive gjort fradrag for afskrivninger i erstatningssummen, fremlægges følgende lydfil som yderligere dokumentation herfor:"

Topdanmark Administration har i brev af 11/8 2017 bl.a. anført:

"Vi fastholder, at der ikke er grundlag for at anse, at Garantifonden skulle være afskåret fra at opgøre erstatninger i henhold til gældende forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. særlovens § 5a, stk. 2.

Lydfiler ændrer ikke herved."

Af lydfil optaget af klageren under møde mellem klageren og selskabets taksator 21/6 2017 fremgår bl.a.:

"Taksator: Jeres bidrag det bliver selvrisikoen sådan meget groft sagt. Øh, jeg ved ikke - jeg ved sgu ikke, om der bliver noget tale om noget rentabilit/ELLER – øh - afskrivning på grund af alder eller sådan noget. Det tror jeg sgu ikke.

Klageren: Det kan jeg ikke umiddelbart ud fra det jeg har læst mig til

Taksator: Nej, det tror jeg ikke der bliver tale om her. Så sådan et hofteskud, så er jeres fest, det her fest, det er selvrisikoen.

Klagerens kone: Ok

Taksator: Så det er ikke det værste."

Selvrisiko

Parterne har udvekslet synspunkter i breve af 7/4, 9/6, 21/6, 11/8, 17/8 og 4/9 til nævnet.

Topdanmark Administration har i brev af 4/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der er en række forhold ved klagerens bygning, der er dækningsberettigende i Garantifonden. Udgiften til udbedringen af disse forhold varierer i størrelse - og kan udgøre mindre end 20.000 kr., hvilket er størrelsen af den selvrisiko, der gælder ved dækning i Garantifonden, jf. ændringslovens § 5a, stk. 2.

Det er vores opfattelse, at udbetaling for det første dækningsberettigende forhold i Garantifonden forudsætter, at der er tale om et forhold, hvor skadeudgiften udgør mere end 20.000 kr.

På denne baggrund har vi i vores forrige breve til nævnet forudsat, at forhold 17 - vedrørende strøgulvskonstruktionen - hvor skadeudgiften øjensynligt udgør mere end 20.000 kr., vil være den første dækningsberettigende skade i henhold til ændringsloven. Forhold - fx forhold 4 om skydedørene - hvor skadeudgiften udgør mindre end 20.000 kr., er fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Ved angivelsen af selvrisikobeløbene for de enkelte forhold har vi forudsat, at klageren vil iværksætte udbedringen af forholdene - således at der i hvert fald vil blive udbedret et forhold, hvor skadeudgiften udgør mere end 20.000 kr."

Genhusning

Parterne har udvekslet synspunkter herom i breve af 7/4, 8/5, 9/6, 21/6, 11/8, 17/8, 4/9, 9/9, 18/10 og 6/11 2017.

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jf. e-brev fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] 2. marts 2016 er vi blevet stillet i udsigt at være genhuset indtil vores bolig er skimmelsaneret og genopbygget efter udbedring.
…
Grundet Husejernes Forsikrings konkurs og trænering af sagen lige som Topdanmark Administrations langstrakte sagsbehandling, er min familie og jeg nu endt i den ulykkelige

situation, at vi fra den 18. juni 2017 står uden genhusning og dermed ingen steder at bo eller at opbevarer vores sager.
…
Ganske vidst har Topdanmark Administration per kulance givet os 10 ugers ekstra genhusning, men da det tog dem 16 uger at lave den indledende sagsbehandling, og mange ugers sagsbehandling ligger forude, så er 10 uger ikke nok til at hjælpe min familie ud af vores ulykkelige situation.

Topdanmark Administration har jo allerede bevist, at de med de 10 ugers ekstra genhusning, på vegne af Garantifonden, lovgivningen og policen, per kulance godt kan give yderligere genhusning.

Vi mener derfor, at der fortsat er grundlag for dækning af udgifterne til genhusning, og vi beder jer derfor om fortsat hjælp hertil, da min familie ellers ikke har nogen steder bo.

Fra slutningen af oktober 2016, hvor Husejerens Forsikring gik helt i sort og henover konkursen den 19. november 2016 og frem til den 20. december 2016 gik der 2 måneders genhusnings tabt.
Inden da gik der 7 måneders genhusning tabt. Vi har igennem hele sagens forløb, gang på gang rykket Husejernes Forsikring for at komme videre i sagen, her er nogle udvalgte:
…
Betaling af udgifter til vand og varme, samt fradrag af ejendomsskat i erstatningssummen

Jf. vores genhusningsaftale med Husejernes Forsikring / [taksator 1] per e-brev af 18. marts 2016, så er det aftalt at Husejernes Forsikring betaler for udgifterne til genhusning samt udgifterne til vand og varme:

E-brev fra Husejernes Forsikring / [taksator 1] 18. marts 2016:

- 'Jeg accepterer hermed fremsendte priser på udgiften til genhusning samt udgifter til vand og varme.'

Topdanmark Administration / … har per e-brev 4. januar 2017 afvist at overholde denne aftale i forhold til at betale for udgifterne for vand og varme. Efterfølgende har de dog imødekommet at betale for udgifterne til vand, men stadigvæk ikke for varme ?

I den sammenhæng skal det nævnes, at vi aldrig havde indgået aftalen om genhusning, såfremt vi vidste, at vi selv skulle betale for varmen i det lejemål, vi er genhuset i, da det er markant dyrere at varme op end vores eget hus.

Topdanmark Administration ikke oplyst, at udgifterne til vand bliver betalt per kulance, så forudsætningerne for at betale udgifterne til varme, må være de samme som for vandet.

Vi fastholde derfor, at aftalen med Husejernes Forsikring skal overholdes, så udgifterne til varme, på lige fod med vandet, blive dækket.

I Topdanmark Administration / … e-brev af 4. januar 2017 kræver de som noget helt nyt i sagen, at erstatningen skal fratrækkes fradraget i ejendomsværdiskat.

I forbindelse med min genhusningsaftale med Husejernes Forsikring, er jeg på intet tidspunkt blevet oplyst om at erstatning skulle fratrækkes noget fradrag i ejendomsværdiskat, lige som jeg heller ikke har indgået en aftale herom med Husejernes Forsikring.

I øvrigt kan jeg oplyse, at vi i hele genhusningsperioden har betalt fuld ejendomsskat og stadig væk gør det, da Skat ikke har givet os fradrag herfor.

Derfor afviser jeg et hvert krav om at erstatningen skal fratrækkes ejendomsskat eller for den sags skyld andre ikke aftalte forhold."

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 bl.a. anført:

"Vi fastholder det vi har anført i vores forrige brev. Vi kan ikke tilbyde klageren yderligere erstatning for genhusning. Klageren har fået dækket udgifter til genhusning i de maksimale 12 måneder, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4. Derudover har Garantifonden dækket yderligere 10 ugers genhusning pr. kulance.

…

Klagerens eventuelle krav knytter sig tilsyneladende til Husejernes Forsikrings sagsbehandling. Denne type krav er ikke en del af de krav, der kan dækkes af Garantifonden. Klagerens eventuelle krav er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold efter vilkårene i forsikringsaftalen. Allerede derfor har vi ikke grundlag for at tilbyde dækning i Garantifonden.

Hvad angår det, som klageren har anført om vores, Topdanmark Administrations, sagsbehandling, mener vi, at dette ikke kan føre til et andet resultat. Vores taksator har besøgt klagerens ejendom 2 gange, og der er i den forbindelse udført beskrivelser af arbejder ved bygningen. Dertil kommer at klageren har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring, og har meddelt, at han er uenig i en række punkter ved vores afgørelse.

<u>Vand og varme samt ejendomsskat</u>

…

Som det fremgår af det gengivne fra forsikringsbetingelserne, dækker forsikringen kun rimelige og nødvendige merudgifter. På genhusningsstedet bruger klageren vand og varme, hvilket han ikke gør på forsikringsstedet, … Vi mener, at klageren ikke har bevist, at han har haft rimelige og nødvendige merudgifter ved genhusningen, som vi ikke allerede har dækket.

At Husejernes Forsikrings taksator i en mail af 18/3 2016 til klageren har anført, at han accepterer '... priser på udgiften til genhusning samt udgifter til vand og varme', finder vi ikke at kunne føre til et andet resultat.

Vi mener, at det ikke er bevist, at Husejernes Forsikring har givet et klart og bindende tilsagn om, at klageren er berettiget til dækning udover det, der følger af forsikringsbetingelserne. Vi mener, at Husejernes Forsikrings mail af 18/3 2016 alene er en accept af betingelserne i lejekontrakten for genhusningsstedet. Det fremgår af denne lejekontrakt, at lejen udgør 25.400 kr. med a'conto bidrag til vand.

Ifølge lejekontrakten leverer udlejeren ikke varme til lejemålet, og udlejeren leverer heller ikke elektricitet til lejemålet. Vores taksator har oplyst, at udlejningsstedet opvarmes ved hjælp af elektricitet, idet der er installeret et jordvarmeanlæg.

…

Hvad angår det anførte om ejendomsskatten, har vi følgende bemærkninger. I og med at klageren har boet på genhusningsstedet, og da Husejernes Forsikring og Garantifonden har betalt lejen for dette sted, har klageren ikke haft udgifter til ejendomsskat for genhusningsstedet. Såfremt klageren får udbetalt refusion af ejendomsskat for sin ejendom, ville

han derved både have beboet genhusningsstedet uden at betale ejendomsskat, og have opnået en refusion fra SKAT. Denne berigelse er efter vores opfattelse ikke i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 39. Vi vil derfor modregne det, der kan eftergives af SKAT for ejendomsværdiskat for den periode, hvor Garantifonden har dækket genhusning. Vi henviser desuden til Ankenævnet for Forsikrings tidligere kendelse, nr. 70.024."

Klageren har i brev af 17/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Mht. til depositum, så kom det helt af sig selv, at det blev brugt til betaling af huslejen for [lejebolig], da Husejernes Forsikring i forbindelse med deres konkurs holdte op med at udbetale husleje til genhusning på den nævnte adresse.

Da vi så igen begyndte at modtage husleje, nu fra Topdanmark Administration, var [udlejer], efter at hendes eksmand … var død i efteråret 2016, ved at gå konkurs med [lejeboligen], hvorfor hun oplyste os, at hun var ved at lade huset gå på tvangsauktion. Dette ledte selvfølgelig til, at vi ikke turde genindbetale det 'brugte' depositum, da det med stor sandsynlighed ville gå tabt såfremt [udlejeren] måtte lade [lejeboligen] gå på tvangsauktion.
…
Hvis Topdanmark Administration, jf. deres brev af 11. august 2017, betragter depositummet som anvendt til genhusning og er indstillet på, at det derfor ikke skal tilbagebetales, billiger vi dette. Dog er en aftale herom kun af reel værdi, hvis den for os har frigørende virkning over for såvel Garanti Fonden for Skadesforsikringsselskaber som boet efter Husejernes Forsikringsagentur, der administreres af advokatfirmaet …

Vi ser derfor frem til at modtage et juridisk bindende dokument herom fra såvel Topdanmark Administration/Garanti Fonden for Skadesforsikringsselskaber og boet efter Husejernes Forsikringsagentur/…."

Klageren har i brev af 9/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Opgørelse af udgifter til varme [lejebolig], 11. april 2016 - 8. juni 2017:

[Lejebolig] er el opvarmet med en varmepumpe. Da der ikke er nogen separat elmåler, bimåler, til varmepumpen, har det været nødvendigt at lave nedenstående beregning.
…
Udgifter til varme:

Samlet elforbrug minus almindeligt elforbrug:

kr. 24.249,95 - kr. 7.920,- = kr. 16.329,95 til varme.

Jf. vores genhusningsaftale med Husejernes Forsikring / [taksator 1] per e-brev af 18. marts 2016, så er kravet til varme hermed opgjort. Om muligt beder vi Topdanmarks Administration om at indbetale beløbet, snarest muligt på vores konto."

Byggeteknisk bistand

Parterne har udvekslet synspunkter herom i breve af 8/5, 9/6, 21/6, 11/8, 17/8 og 16/10.

Klageren har i brev af 8/5 2017 bl.a. anført:

> "Vi ønsker fortsat at modtage teknisk bistand jf. forsikringsbetingelserne afsnit 3.4 stk. og jf. aftale med Husejernes Forsikring:
>
> E-brev Husejernes Forsikring / … e-brev 19. august 2017:
>
> - 'Jeg fremsender hermed min godkendelse på fremsendte tilbud fra [klagerens rådgiver 2] på teknisk bistand i forbindelse med din skade.'
> - 'Der er hermed godkendt teknisk bistand på max 59.000 kr. inkl. moms.'
> - 'Du kan hermed i igangsætte rådgiveren, så vi kan komme videre i din sag.',
>
> …
> Da [klagerens rådgiver 2] er ophørt på sagen grundet konkursen, skal der findes en ny rådgiver der kan varetage den tekniske bistand. I den sammenhæng skal det forventes, at den nye rådgiver skal begynde forfra, da denne ikke er sat inde sagen. Dette må forventes at betyde et nyt og fuldt honorar til den nye rådgiver."

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 bl.a. anført:

> "Teknisk bistand
> Som klageren har anført i sit brev af 8/5 2017, har Husejernes Forsikring tilbudt ham, at teknisk bistand dækkes med maksimalt 59.000 kr. med moms.
>
> Klageren har indtil videre fået udbetalt 24.460 kr. + 4.500 kr. i alt 28.960 kr. for udgifter til sin tekniske rådgiver [klagerens rådgiver 2] af Garantifonden.
>
> Vi kan anerkende, at klageren kan få dækket udgifter til teknisk rådgiver for det resterende beløb indtil 59.000 kr. med moms. Vores taksator har anslået, at udgifterne til rådgiver med til tilsyn til udbedringen udgør 25.000 kr.
>
> En eventuel udbetaling for udgifter til rådgiver kan kun ske såfremt klageren fremsender specificeret faktura for rådgiverens arbejde."

Klageren har i brev af 21/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi fastholder vores krav anført i vores brev af 8. maj 2017, og afviser at en ny rådgiver skal kunne udfører den tekniske bistand for kr. 25.000,-.
> …
> Endvidere er beløbet på de kr. 4.500,- til tekniskbistand fra [klagerens rådgiver 2], ikke en bistand jeg har modtaget, men derimod bistand som Topdanmark Administration / [taksator 3], har bestilt og modtaget:"

Erstatningsudbetaling

Parterne har udvekslet synspunkter herom i breve af 8/5, 9/6, 21/6, 11/8, 17/8, 4/9, 9/9 og 16/10 2017.

Topdanmark Administration har i brev af 4/9 til nævnet bl.a. anført:

> "Hvad angår den samlede erstatningsopgørelse for de øvrige forhold er vi efter grundige overvejelser, indstillede på, at erstatningen – når den endelig er gjort op – kan udbetales til en spærret byggekonto.

Ved en spærret byggekonto kan klageren således selv vælge, hvilke af de dækningsberettigende forhold han vil anvende erstatningen på."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.4 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

- Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen. Bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

…

- Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 25% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt kr. 1,8 mio.

- Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

- Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.

…

15. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Dog erstattes udgifter i henhold til pkt. 3.4 udover forsikringssummen.

Husejernes Forsikring udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eller ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.
…
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
…
Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.
…
Tabel 1:

Bygningsdel: **Vægkonstruktion**	**Afskrivningstabel**
…	
- brædder og konstruktionstræ (høvlet, behandlet)	Tabel A
…	
Gulvkonstruktion	
…	
- massive trægulve	Tabel B"

Af lov nr. 1505 af 8/12 2016 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber fremgår bl.a.:

"**»§ 5 a.** Fonden dækker krav, der er udækkede som følge af forsikringsselskabet Gable Insurance AG's konkurs, for forsikringstagere og forsikrede bosiddende i Danmark, der har tegnet en forsikring i Gable Insurance AG gennem Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS eller er omfattet heraf. Fonden dækker endvidere udækkede krav, der vedrører reparationer og udbedring af skader, som er foretaget af tredjemand efter aftale med Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS i henhold til en forsikring nævnt i 1. pkt.

Stk. 2. For ejerskifteforsikringer dækker Fonden de i stk. 1 nævnte krav, som var til stede, da forsikringstageren overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen, og som konstateres efter overtagelsen af ejendommen og i øvrigt er dækningsberettiget efter vilkårene i forsikringsaftalen. Krav i henhold til en ejerskifteforsikring fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigede skade i Fonden. For efterfølgende dækningsberettigede skader i Fonden fratrækkes krav den selvrisiko, der fremgår af vilkårene i forsikringsaftalen. Den fastsatte selvrisiko på 20.000 kr. indregnes kun med et beløb svarende til den i policen fastsatte selvrisiko i beregningen af, om forsikringstagerens samlede selvrisikobetaling holdes inden for et eventuelt loft for den samlede selvrisiko, der fremgår af forsikringsaftalen.

…
»§ 6 a.
…
Stk. 2 Krav, der følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19. november 2016, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Tilsvarende anses klager over krav, der er blevet afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19. november 2016, og som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, som rettidigt anmeldt til Fonden."

Nævnet udtaler:

Yderdøre og garageport

Husejernes Forsikring har den 12/3, 18/5 og 21/10 2015 opgjort en erstatning for yderdøre og garageport på samlet 20.442,50 kr. efter afskrivning og fradrag af selvricisi. Erstatningsopgørelsen kan ikke ændres, da klageren skulle have indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 2, 1. pkt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5, at der kun udbetales erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres. Klageren har ikke fremlagt dokumentation i form af håndværkerregninger eller regninger for indkøb af materialer for, at udbedring er sket, og nævnet kan ikke kritisere, at Garantifonden v/Topdanmark Administration har afvist at udbetale erstatningen, før sådan dokumentation foreligger helt eller delvist.

Tagfod

Husejernes Forsikring har den 3/8 2016 anerkendt dækning for nedbrudt tagfod ved øst- og vestvendt facade og har oplyst, at der ville ske afskrivning i udbedringsomkostningen til 23 % af nyprisen. Klageren har ikke indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 2, 1. pkt., og nævnet kan ikke kritisere, at Garantifonden v/Topdanmark Administration har beregnet erstatningen efter afskrivning til 23 % af de samlede omkostninger til udbedring.

Der henvises til afsnittet Selvrisiko vedrørende fradrag af selvrisiko.

Terrændæk og blomsterkumme i pejsestuen.

Der fremgår af sagen, at pejsestuen oprindeligt er opført i 1982 som en uopvarmet udestue med et terrændæk direkte mod jord og en blomsterkumme i den ene ende. Blomsterkummen er senere blevet nedlagt og dækket med en plade.

Klagerens krav er, at der udføres et kapillarbrydende og isolerende lag under terrændækket og fugt- og kuldebrosadskillelse ved fundamentet.

Garantifonden v/Topdanmark Administration har afvist at behandle kravet vedrørende terrændækket med henvisning til, at det ikke er rettidigt anmeldt til Fonden. Hvad angår blomsterkummen, som Husejernes Forsikring har givet dækningstilsagn til, dækker Fonden en skimmelsanering, understøbning og opbygning med kapillarbrydende og isolerende lag.

Klageren anmeldte manglende bund i blomsterkummen, uisoleret sokkel og uisoleret terrændæk, og Husejernes Forsikrings taksator 1 afviste dækning den 3/12 2015 med henvisning til, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret forhold, der opfyldte skadebegrebet, og at forsikringen ikke dækkede ulovlige konstruktioner.

Taksatoren gentog afvisningen i mail af 2/2 2016 til klageren. Den 4/7 2016 udarbejdede et skimmelfirma en rapport om blomsterkummen i pejsestuen. Den 20/7 2016 skrev klageren i en mail til taksatoren: "Mht. til gulvkonstruktionen i pejsestuen må jeg bede dig om specifikt at henvise til hvor i rapporten, at du mener, vi får svar på mit spørgsmål omkring gulvkonstruktionen". Den 19/8 2016 svarende Husejernes Forsikrings skadechef blandt andet: "Sagen omkring terrændækket i pejsestue fastholdes som afvist".

Klagerens rådgiver udarbejdede en projektbeskrivelse den 5/9 2016, hvor det blandt andet fremgik: "Terrændæk under trægulve og i pejsestue opbankes og bortkøres". I mail af 27/9 2016 til klagerens rådgiver har selskabets taksator 2 oplyst: "Der er givet dækningstilsagn til skimmelsanering samt udbedring af blomsterkummen … Der er fra

min kollegas side … givet dækningstilsagn til kummen og ikke den ulovlige bygningsindretning". Klagerens rådgiver videresendte denne mail til klageren den 28/9 2016. Den 17/10 2016 henvendte klageren sig til taksator 2, som svarede den 25/10 2016: "Ad 1 – pejsestuen. Dit forsøg med plastfolie påviser intet og derfor fastholder Husejernes Forsikring afgørelsen … Det er til fuld og endelig afgørelse".

Nævnet har i sag 90324 udtalt, at fristerne i § 6 a i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber som udgangspunkt skal regnes fra selskabets første afgørelse af sagen, og at der vil foreligge en ny afgørelse, hvorfra fristerne skal regnes, såfremt selskabet senere ændrer sin afgørelse, indgår i forhandlinger om sagen eller genoptager skadebehandlingen. Nævnet udtalte endvidere, at den første klage over afgørelsen til selskabet medfører, at fristerne først regnes fra selskabets besvarelse af klagen.

Nævnet finder, at klageren, der efter den første afgørelse har modtaget tre afslag på dækning henholdsvis den 2/2 2016, 19/8 2016 og 28/9 2016, skulle have indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 2, 1. pkt. Da dette er ikke sket, er kravet vedrørende terrændækket i pejsestuen ikke anmeldt rettidigt til Garantifonden.

Hvad angår blomsterkummen har Husejernes Forsikrings taksator 1 i mail af 7/7 2016 til klagerens skrevet: "Vedrørende blomsterkummen, dækker din ejerskifteforsikring fjernelse af skimmelsvamp med udbedringsmetoden beskrevet i notat fra [skimmelfirma] af 4. juli 2016". Af notatet fra skimmelfirmaet fremgår, at efter skimmelsanering skal terrændækket ved blomsterkummen udstøbes og terrændækket retableres, jævnfør gældende regler. Udbedringsmetoden kan ikke ændres, da klageren skulle have indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 2, 1. pkt.

34. 90263

Skimmelsanering af strøgulve

Klagerens krav er, at terrændækkonstruktionen under trægulvene lovliggøres i henhold til BR 15.

Det fremgår af sagen, at Husejernes Forsikring den 3/12 2015 har anerkendt skimmelpåvirkning af indeklimaet som en selvstændig skade og på et møde den 21/6 2016 med klageren på baggrund af en rapport af 27/5 2015 fra et skimmelfirma anerkendte at dække en skimmelsanering af alle overflader under strøgulvskonstruktionen.

I mail af 7/7 2016 har selskabets taksator 1 anført: "Med hensyn til lovliggørelse kan jeg oplyse at bygningsreglementet skal overholdes på de bygningsdele som bliver berørt af skimmelsaneringen. Det vil sige at områder, hvor trægulve fjernes, skal lovliggøres …". Klagerens rådgiver udarbejdede en projektbeskrivelse den 5/9 2016, hvor det blandt andet fremgik: "Terrændæk under trægulve og i pejsestue opbankes og bortkøres". I mail af 27/9 2016 til klagerens rådgiver har selskabets taksator 2 oplyst: "Der gives ikke dækningstilsagn til nedbrydning af terrændækket, da det ikke er godtgjort at skimmedannelsen er derfra". Klagerens rådgiver videresendte denne mail til klageren den 28/9 2016. Den 17/10 2016 henvendte klageren sig til taksatoren, som svarede den 25/10 2016: "AD 2 - Terrændæk Jeg har accepteret en løsning med membran sammen med din rådgiver. Det er hvad der gives dækningstilsagn til. Det er til fuld og endelig afgørelse".

Nævnet har i sag 90324 udtalt, at fristerne i § 6 a i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber som udgangspunkt skal regnes fra selskabets første afgørelse af sagen, og at der vil foreligge en ny afgørelse, hvorfra fristerne skal regnes, såfremt selskabet senere ændrer sin afgørelse, indgår i forhandlinger om sagen eller genoptager skadebehandlingen. Nævnet udtalte endvidere, at den første klage over afgørelsen til selskabet medfører, at fristerne først regnes fra selskabets besvarelse af klagen.

Selskabets taksator meddelte klageren den 25/10 2016, at han havde ændret sin afgørelse vedrørende terrændækket til en løsning med membran. Klagen er modtaget hos

Ankenævnet for Forsikring den 22/12 2016 og dermed rettidigt, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 2, 2. pkt.

Det er nævnets opfattelse, at mailen af 7/7 2016 fra selskabets taksator er et dækningstilsagn til, at strøgulvskonstruktionen – og ikke også terrændækkonstruktionen – vil blive lovliggjort i henhold til BR 15.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at terrændækkets opbygning har medført skader eller nærliggende risiko for skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skimmelrapporten af 27/5 2016, at der er fundet forventelige og acceptable fugtværdier på terrændæk og ydervægge bortset fra to hjørner af terrændækket i soveværelset, hvor der tidligere havde været konstateret en utæthed ved en tagbrønd.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at en membranløsning ikke er tilstrækkelig, eller at betondækket ikke er egnet til den løsning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en membranløsning er almindelig anvendt som en fugtspærre, og at den udføres med forbindelse til vandrette fugtspærrer i væggene, således at fugtopstigning i væggene hindres. Nævnet har endvidere lagt vægt på Topdanmark Administrations oplysning om, at deres taksator har besigtiget bygningen og vurderet, at etablering af en smøremembran vil kunne lade sig gøre, idet den i et vist omfang er elastisk og vil kunne følge betondækket.

Nævnet har noteret sig, at Garantifonden v/Topdanmark Administration vil lade udgifter til skimmelafrensning og kvalitetskontrol af et indbygget garderobeskab indgå i den samlede erstatningsopgørelse.

Skimmelsanering af tagrum

Det fremgår af sagen, at Husejernes Forsikrings taksator 1 på et møde den 21/6 2016 med klageren anerkendte at dække en skimmelsanering af lofterne på baggrund af en rapport af 27/5 2015 fra et skimmelfirma, hvilket indebar, at lofter, dampspærre og isolering skulle væk helt til de nøgne spær.

I mail af 7/7 2016 har selskabets taksator 1 anført: "Med hensyn til lovliggørelse kan jeg oplyse at bygningsreglementet skal overholdes på de bygningsdele som bliver berørt af skimmelsaneringen. Det vil sige … de steder, hvor lofter nedtages, skal også overholde bygningsreglementets regler".

Garantifonden v/Topdanmark Administration har opgjort dækning for efterisolering til: ”Udlægning af ny isolering (200 mm) samt lovliggørelse til 300 mm hvor det er muligt uden at ændre konstruktionen væsentligt evt. granulat. Der sikres god ventilation ved tagfod".

Klagerens krav er, at lofterne skal efterisoleres i henhold til bygningsreglementet uden krav til, at konstruktionen ikke må ændres væsentligt. Ifølge klagerens rentabilitetsberegning er den maksimale rentable investering for at kunne lave en efterisolering, der går fra 200 mm til 300 mm isolering, på 47.820 kr., og klageren har vurderet, at en konstruktionsændring, der giver en forsvarlig isolering og ventilering af tagrummet, sandsynligvis vil kunne ske ved hjælp af vindbrædder monteret ved tagfoden samt etablering af ventilation ved tagrygningen.

Topdanmark Administration har anført, at det ikke er rentabelt at lægge 300 mm isolering i hele tagrummet, da det forudsætter, at tagkonstruktionen skal forhøjes.

Nævnet lægger til grund, at det ikke er rentabelt at lægge 300 mm isolering i hele tagrummet, da det vil kræve en ændring af taghældningen. Nævnet finder, at Garantifonden v/Topdanmark Administration skal beskrive og opgøre en erstatning for en løsning, der nedbringer energiforbruget, og som ligger inden for den rentable merudgift på 47.820 kr., selv om løsningen måtte indebære ændringer i forhold til den eksisterende tagkonstruktion som for eksempel opsætning af vindbrædder og etablering af øget ventilation. De forøgede byggeudgifter relateret til efterisoleringen skal dækkes ud over forsikringssummen, jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Nævnet har noteret sig, at Garantifonden v/Topdanmark Administration vil lade en udskiftning af loftslemmen indgå i erstatningsopgørelsen.

Skimmelsanering af lette vægge i pejsestuen

Klagerens krav er, at de lette vægge i pejsestuen skal lovliggøres i henhold til BR 15, da væggene udskiftes.

Det fremgår af sagen, at Husejernes Forsikrings taksator 2 den 25/10 2016 anerkendte at dække en skimmelsanering af en let skillevæg (tidligere ydervæg) mellem pejsestuen og stuen på baggrund af en rapport af 20/9 2016 fra et skimmelfirma. Garantifonden v/Topdanmark Administration har anerkendt tillige at dække skimmelsanering af en let ydervæg i pejsestuen på den sydvendte facade, der består af skydedøre, murstensvæg og let ydervæg.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der ved udskiftning af en del af et facadeparti stilles krav om efterisolering uanset rentabilitet, eller at der er krav om efterisolering af indvendige skillevægge.

Nævnet har noteret sig, at Garantifonden v/Topdanmark Administration vil lade udgifter til efterisolering af den lette ydervægskonstruktion indgå i erstatningsopgørelsen med 5.000 kr. Nævnet finder ikke anledning til at kritisere denne opgørelse.

Erstatningsopgørelse af skimmelsanering

Topdanmark Administration har oplyst, at der vil ske afskrivning i erstatningen for udskiftning af strøgulvene, og at der vil ske afskrivning i erstatningen for udskiftning af de lette vægge i pejsestuen.

Klageren har henvist til, at Husejernes Forsikrings taksator 1 har indgået en aftale med ham om, at der ikke ville ske afskrivning, og at klagerens egenbetaling alene ville blive selvrisikoen. Af en lydfil, som klageren har optaget fra mødet den 21/6 2016 fremgår, at taksator 1 har udtalt: "Jeres bidrag det bliver selvrisikoen sådan meget groft sagt. Øh, jeg ved ikke, jeg ved sgu ikke, om der bliver noget tale om noget rentabilit ELLER – æh

– afskrivning på grund af alder eller sådan noget. Det tror jeg sgu ikke … Nej, det tror jeg ikke der bliver tale om her. Så sådan et hofteskud, så er jeres fest, det her fest, der er selvrisikoen … Så det er ikke det værste". Klageren sendte en mail til taksator 1 den 5/7 2016 til, hvor han bl.a. skrev: "I forhold til tilbud på udbedring i forhold til den nuværende tilstand, så antager jeg, at vores aftale om at udbedringerne skal overholde byggelovgivningen m.v., ligesom at der ikke er nogen afskrivninger står ved magt. Hvilket i praksis betyder, at vi udover selvrisikoen står skadesløse". Taksator svarede den 7/7 2017 på lovliggørelse, men ikke på afskrivninger. Klageren har anført, at taksator svarede på de forhold, som han fandt nødvendige at uddybe, resten accepterede han uden indvendinger.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der ikke er indgået en aftale mellem Husejernes Forsikrings taksator og klageren om, at der ikke ville ske afskrivning i erstatningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren på mødet direkte har sagt, at han ikke viste, om der ville blive tale om afskrivning, og at hans vurdering var et "hofteskud", der sprogligt udtrykker et umiddelbart gæt. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke kan betragte taksatorens manglende svar om afskrivning i mail af 7/7 2017 som en stiltiende bekræftelse af en aftale.

Nævnet finder i overensstemmelse med sag 90096, at der kan ske afskrivning i udgifterne til at udskifte selve trægulvene, men ikke i udgifterne vedrørende den underliggende strøgulvkonstruktion (gulvstrøer, isolering mv.).

Nævnet finder, at der ikke kan ske afskrivning i udgifterne til at udskifte den lette væg mellem pejsestuen og stuen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af forarbejderne til ændringslov nr. 609 af 14/6 2011 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fremgår, at "Bindende afskrivningstabeller vil blive opstillet på følgende bygningsdele: Tagbelægning og undertag, vinduer, udvendige døre, facader, trægulve, gulvbelægning i form af tæpper og vinyl, udvendigt træværk (bortset fra trækonstruktioner i kontakt med jord) og vvs-installationer". Nævnet finder, at det uagtet overskriften "Vægkonstruktioner", ikke har været lovgivers intention, at der kunne afskrives på indvendige skillevægge. Nævnet finder, at den lette ydervæg i pejsestuen (facadevæg)

konstruktionsmæssigt er et hele, og nævnet kan ikke kritisere, at Garantifonden v/Topdanmark Administration vil foretage fradrag i alle udgifterne til fjernelse og genetablering af denne væg.

Selvrisiko

Nævnet kan ikke kritisere, at Garantifonden v/Topdanmark Administration har beregnet selvrisiko for tre anmeldte forhold vedrørende øst- og vestvendt tagfod, blomsterkummen i pejsestuen og skimmel i lofter, strøgulve samt pejsestuens lette vægge.

Nævnet finder med henvisning til sag 90835, at den særlige selvrisiko på 20.000 kr. i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 5 a, gælder for det krav, som klageren tidsmæssigt har anmeldt først. Klageren har anmeldt skimmel i indeklimaet samt manglende bund i blomsterkummen den 28/7 2015 og nedbrydning ved tagfoden mod øst og vest den 19/7 2016. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at Garantifonden har fratrukket selvrisiko på 5.000 kr. i erstatningen for udbedring af tagfoden. Skimmel i indeklimaet og forhold ved blomsterkummen er anmeldt samtidigt, og nævnet finder, at selskabet har været berettiget til at beslutte, hvilken skade, der tilskrives selvrisikoen på 20.000 kr. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at den særlige selvrisiko er fastsat ved lov for at sikre, at forsikringstageren bør bære en del af omkostningerne ved konkursen.

Nævnet bemærker, at den maksimale selvrisiko var nedskrevet til 10.000 kr. efter Husejernes Forsikrings dækning af skader på yderdøre og garageport.

Genhusning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Det fremgår af sagen, at klageren blev genhuset fra den 11/4 2016, og at Garantifonden v/Topdanmark Administration i forbindelse med sin taksation af skaden forlængede genhusningen per kulance i 10 uger efter årsfristen. Klageren beboede genhusningsstedet frem til den 8/6 2017.

Da dækningsperioden for genhusning ifølge forsikringsbetingelserne er opbrugt, kan nævnet ikke pålægge Garantifonden at betale for yderligere genhusning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Garantifonden ikke kan gøres erstatningsansvarlig for Husejernes Forsikrings sagsbehandling. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at Topdanmarks Administrations sagsbehandling efter nævnets opfattelse ikke har været af en sådan karakter, at klageren kan kræve genhusning af Garantifonden på et erstatningsretligt grundlag.

Af mail af 18/3 2016 fra Husejernes Forsikrings taksator fremgår: "Jeg accepterer hermed fremsendte priser på udgiften til genhusning samt udgifter til vand og varme". Nævnet finder, at Husejernes Forsikring dermed har lovet dækning for udgifterne til husleje, vand og varme i lejeboligen uden fradrag for de udgifter, som klageren måtte have sparet ved ikke at kunne bo på forsikringsstedet.

Det fremgår af sagen, at Topdanmark Administration har dækket udgiften til husleje og varme. Lejeboligen blev opvarmet af en varmepumpe, og klageren har opgjort elforbruget til opvarmning i genhusningsperioden fra den 11/4 2016 til den 8/6 2017 til 16.329,95 kr. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere klagerens beregning, og nævnet finder, at Garantifonden v/Topdanmark Administration skal udbetale 16.329,95 kr. til klageren i varmeforbrug.

Nævnet har noteret sig, at Garantifonden v/Topdanmark Administration ikke kræver det indbetalte depositum udbetalt til sig, da beløbet er indbetalt af Husejernes Forsikring på vegne af Gable Insurance AG og tilhører konkursboet efter Gable Insurance AG. Nævnet kan ikke pålægge Garantifonden at udstede en erklæring på vegne af konkursboet om, at der ikke gøres krav på depositum, og klageren må selv søge dette spørgsmål afklaret med konkursboet efter Gable Insurance AG.

Byggeteknisk bistand

Husejernes Forsikring har ved mail af 3/8 2016 anerkendt at dække udgifter til byggeteknisk bistand med maksimalt 59.000 kr. inklusive moms. Klageren har ikke indbragt

en klage over dette beløb for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 2, 1. pkt., og nævnet kan ikke kritisere, at Garantifonden v/Topdanmark Administration har afslået at forhøje beløbet.

Der henvises til afsnittet "Erstatningsudbetaling" vedrørende klagerens krav om udbetaling af beløbet til en spærret byggekonto.

Erstatningsudbetaling

Nævnet har noteret sig, at Garantifonden v/Topdanmark Administration vil udbetale den opgjorte erstatning bortset fra erstatningen til byggeteknisk bistand til en spærret byggekonto.

Nævnet forudsætter, at erstatningen for yderdøre/garageport og tagfod også udbetales til den spærrede byggekonto.

Nævnet kan ikke kritisere, at Topdanmark Administration har afvist at indsætte beløbet til byggeteknisk bistand på den spærrede byggekonto. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at dette beløb er opgjort til rådgivning og ikke i stedet kan bruges til skadesudbedring.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Garantifonden v/Topdanmark Administration skal med hensyn til efterisolering af tagrummet beskrive og opgøre en erstatning for en løsning, der nedbringer energiforbruget, og som ligger inden for den rentable merudgift på 47.820 kr., selv om løsningen

måtte indebære ændringer i forhold til den eksisterende tagkonstruktion. De forøgede byggeudgifter skal dækkes ud over forsikringssummen, jævnfør betingelsernes punkt 5. Fonden v/Topdanmark Administration skal endvidere anerkende, at der foretages afskrivning i erstatningen som anført ovenfor. Fonden v/Topdanmark Administration skal udbetale 16.329,95 kr. til klageren for varmeforbrug på genhusningsstedet. Beløbet skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand