**Ankenævnet for Forsikring**

Den 21. februar 2018 blev i sag nr. 90636:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Klageren er medlem af en ejerforening, der er har tegnet bygningsforsikring (Andels-Ejerbolig Plus) i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for genhusning og merudgifter til mad, tv, internet mv. som følge af vandskade i hans lejlighed.

Der er sket vandskade i fire lejligheder i ejendommen som klageren bor i: Nr. 22, 2. th. (skadesstedet), nr. 22, 1. th. (klagerens lejlighed), samt nr. 20, 1. og 2. tv.

Selskabet har anerkendt, at vandskaden i klagerens lejlighed er omfattet af forsikringens dækning. Selskabet har tilbudt klageren en toilet-/badevogn, hvilket klageren har afslået, og har kulancemæssigt ydet 7.178,36 kr. i erstatning for genhusning (beløbet svarer til fællesudgifterne) for perioden fra den 10/7 2015 til den 22/10 2015. Selskabet har afvist at udbetale yderligere dækning for genhusning med henvisning til, at klagerens lejlighed ikke har været ubeboelig. Endvidere har selskabet afvist at dække klagerens merudgifter til mad og andre faste udgifter i form af diæter bl.a. med henvisning til, at klageren har boet i venners lejligheder med adgang til køkken mm.

I klageskema af 20/3 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Efter en vandskade i min lejlighed d. 10-07.15 har lejligheden ikke været beboelig grundet for stor koncentration af skimmelsvamp i både stue samt badeværelse. I perioder har der været sat støvvæg op (dette er i princippet en væg lavet af afdækningsplast samt lægter). I kraft af dette kunne jeg så ikke få adgang til stue, bad og køkken. Jeg mener derfor i modsætning til forsikringsselskabet at min lejlighed IKKE har været beboelig.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> At de skal erstatte min merudgifter såsom:
> - leje af værelse ude i byen
> - udgifter tv, internet,
> - vand varme og el."

Selskabet har i brev af 21/8 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Sagen drejer sig om, hvorvidt klager er berettiget til refusion af merudgifter vedrørende genhusning i forbindelse med en vandskade i hans lejlighed.
>
> Forsikringsbetingelser vedlagt.
> …
> Klager bebor en lejlighed i ejendommen …
>
> Alka Forsikring modtog den 28. juli 2015 anmeldelse fra [forsikringsmægler] om en vandskade, som var sket i lejligheden [adresse] 20, 2. tv. Årsagen var angiveligt nabolejlighedens (nr. 22, 2 th.) badeværelse, som lå op mod denne lejligheds entre.
>
> Den 19. [18.] august 2015 fik Alka Forsikring oplyst, at skaden formentlig var opstået på grund af et brud på et skjult rør i badekarafløbet og selskabet bad om et tilbud på udbedring.
>
> Den 26. august 2015 fik Alka Forsikring oplyst, at der var konstateret skader i 4 lejligheder – nr. 20, 1 tv. og nr. 20, 2. tv. samt nr. 22, 1.th (klager) og nr. 22, 2. th.
>
> Alka Forsikring modtog tilbud på udbedring af skaden i nr. 20, 1.th. fra … VVS (via forsikringsmægler). På spørgsmål fra selskabets taksator forklarede … VVS, at skadeårsagen var uvis, og udbedringsforslaget var for at lovliggøre installationen.
>
> Da der således ikke var konstateret en dækningsberettiget skadeårsag var det nødvendigt med en sporing. Taksator rekvirerede [virksomhed1] til lækagesporing. Det medførte imidlertid nogle problemer, idet beboeren af den 'skadevoldende' lejlighed ikke ønskede yderligere undersøgelser, men blot en udbedring.
>
> Den 15. september 2015 modtog selskabet information om, at skaden i klagers lejlighed vedrørte forsænket loft og lysinstallationer i badeværelse samt vandskade på loftet i stuen og at klager derfor ikke havde beboet sin lejlighed de sidste par måneder.

[Virksomhed2] blev rekvireret til også at besigtige og foretage fugtmåling af lejlighederne nr. 22, 1.th. og nr. 22, 2. th.

Den 22. september 2015 modtog selskabet fugtrapporten samt skitser for de to lejligheder. For så vidt angik klagers lejlighed fremgik det, at der var tale om opfugtning af loft og overvægge i bruseniche i badeværelset (2 m2) samt opfugtning af loftet i stuen (ca. 1 m2) og i nedre del af væggene i en længe på 1,5 meter fra hjørnet.

Den 25. september 2015 blev der i lejligheden nr. 20, 2.tv. konstateret en dækningsberettiget skade i form af brud på skjult rør.

[Forsikringsmægleren] meddelte ved mail af 25. september 2015, at skaden nu var større end først antaget og Alka Forsikrings taksator ønskede derfor en ny besigtigelse og varslede denne ved mail af 28. september 2015.

Der foretoges besigtigelse af alle skaderamte lejligheder den 2. oktober 2015 med deltagelse af formanden for foreningen og taksator udfærdigede aftaleseddel, hvoraf skaderne og udbedringen fremgik.

Taksator blev efter besigtigelsen kontaktet af klager, som oplyste, at han havde boet hos en kammerat i 3 måneder og fortsat ikke ønskede at bo i sin lejlighed og i den forbindelse rejste krav for genhusning og forøgede madudgifter.

Den 6. oktober 2015 modtog taksator mail fra klagers advokat …, som foreslog erstatning til sin klient i form af 90 kr. pr. dag i diæter samt refusion af klagers husleje i perioden.

Taksator meddelte ved mail af samme dag, at Alka Forsikring kunne tilbyde erstatning i form af refusion af nettohusleje i det tidsrum, hvor klagers lejlighed havde været ubeboelig, dog tidligst fra den dato skaden blev anmeldt til selskabet. For så vidt angik andre udgifter i anledning af skaden måtte disse med henvisning til forsikringsbetingelserne dokumenteres – både merudgifter til bespisning og til transport. Taksator stillede sig imidlertid tvivlende overfor merudgifter til bespisning.

Taksator oplyste, at [virksomhed2] – som tidligere meddelt – ville foretage skimmelsanering den følgende dag således, at lejligheden var beboelig. Taksator foreslog endvidere muligheden for at opsætte badevogn på adressen indtil afløbet i lejligheden nr. 20, 2.tv. var udbedret.

Klagers advokat fastholdt i svar af samme dato sine krav og anførte, at han ikke fandt det hensigtsmæssigt, at bruge tid på dokumentation og bad derudover taksator om at give en tidshorisont på udbedringens afslutning.

Taksator svarede ved mail af samme aften.

Ved mail af 27. oktober 2015 meddelte klagers advokat, at lejligheden fortsat ikke var beboelig og at hans klient var blevet nødsaget til at leje sig ind andet steds, at badevogn ikke var acceptabelt, da hans klient ikke kunne acceptere så ringe forhold, at lejligheden var svampeinficeret, samt at han var i gang med at lave en opgørelse og imødeså et forslag til afvikling.

Taksator bad selskabets erhvervscenter om at gennemgå sagen. Den pågældende medarbejder, som gennemgik sagen, besvarede ved brev af 29. oktober 2017 advokatens krav punkt for punkt i forhold til forsikringens dækning.

Ved mail af 30. november 2015 meddelte klager, at der var støv i hans køkken og en skabslåge var ridset, samt at affugteren larmede og han således fortsat ikke kunne benytte sin lejlighed, og bad i den forbindelse om en tidsplan og spurgte til kompensation.

Den 7. december 2015 foretog [virksomhed2] en ny (en tredje) fugtmåling i de skadede lejligheder og affugterne i klagers stue blev nedtaget, men konstruktionen skulle stå åben i en periode for naturlig udtørring.

Klager fremsendte fotos til sin advokat, som på sin side ved mail af 8. marts 2016 videresendte disse til Alka Forsikring m.fl. og udtalte stærk kritik af den manglede opfyldelse af den indledende tidsplan.

Taksator bad håndværkerne om en status. Status blev modtaget 10. marts 2016, hvoraf det fremgik at én lejlighed var færdig, én lejlighed manglede alene malerbehandling i et skab medens lejlighederne i nr. 22 fortsat var under affugtning før genopretning kunne ske. For så vidt angik affugtningen afventede håndværkeren klarmelding fra [virksomhed2].

Taksator forklarede og uddybede forløbet overfor klagers advokat ved mail af 16. marts 2016, hvortil klagers advokat ved mail af 17. marts 2016 replicerede, at det ikke var godt nok.

[Virksomhed2] foretog fornyet fugtmåling i de skadede konstruktioner den 18. marts 2016 og udtalte, at konstruktionerne nu var i fugtmæssig ligevægt og reetablering kunne ske, dog burde alle vandskadede vægge spærregrundes før endelig reetablering.

Ved mail af 20. april 2016 fremsendte klagers advokat pdf-kopier af en stor mængde dags dato kvitteringer – angiveligt for betaling af 2.000 kr. i husleje om ugen – for et værelse på …
Ovennævnte kopier blev ligeledes modtaget fra forsikringsmægler, til hvem advokaten også havde fremsendt materialet.

Taksator gjorde ved mail af 26. april 2016 mægler opmærksom på, at det taksator havde accepteret den 6. oktober 2015 ikke var genhusningsudgifter, idet genhusning var afvist, men at taksator på kulant baggrund havde tilbudt refusion af husleje fra skadedatoen til og med den 22. oktober 2015 mod dokumentation for beløbets størrelse og at krav og dokumentation fortsat kunne fremsendes.

Alka Forsikring modtog herefter 'lejerkontokort' fra mægleren.

Inden afregning modtog Alka Forsikring mail af 9. juni 2016 fra mægleren med kopi af mail fra klagers advokat, hvori denne dels stillede spørgsmålstegn til perioden dels bad selskabet bekræfte, at der ville kunne udbetales yderligere erstatning for huslejeomkostninger.

Taksator forklarede – med henvisning til de tidligere forklaringer i den løbende korrespondance – ved mail af 9. juni 2016 mægleren baggrunden for den tilbudte kulante erstatning, samt baggrunden for afvisningen af at yde genhusning.

Ved mail af 14. juni 2016 henvendte en ny medarbejder fra mægleren sig til Alka Forsikrings taksator og bad om en orientering om problematikken, idet han påpegede, at den korrekte løsning af sagen havde været en genhusning af klager, idet han var lejer i ejerforeningen og ikke havde kunnet bebo lejligheden.

Taksator berigtigede ved mail af 15. juni 2016 ovennævntes opfattelse af faktum – bl.a. at klager er ejer af lejligheden (ikke lejer) samt størrelsen af det af klager fremsatte krav og fastholdt i øvrigt, at det fremsatte kulante tilbud var endeligt.

Alka Forsikring udbetalte den 15. juni 2016 den kulante refusion af husleje (udregnet på baggrund af det tidligere fremsendte 'lejerkontokort') for den tilbudte periode.

30. september 2016 modtog Alka Forsikring kopi af klagers advokats mail af 7. september 2016 til mægleren og fremsendte på den baggrund en opgørelse over, hvorledes kompensationen var udregnet.

Den 6. oktober 2016 modtog Alka Forsikring endnu en kopi af en mail fra klagers advokat til mægleren (sendt 30. september), hvori advokaten påpegede, at der var flere nye forhold i sagen – dels at der var sket en vandskade mere, dels at klagers lejlighed fortsat ikke var færdig, således at hans klients møbler var samlet i midten af stuen samt noget med både køkken, soveværelse og bad, således at lejligheden de facto ikke havde været beboelig i over et år.

Taksator undersøgte med udførende håndværker, som oplyste, at klagers lejlighed havde været færdig meget længe. For så vidt angik møbler, havde der kun været tale om, at enkelte møbler var rykket rundt for at få adgang til de to vægge, der skulle repareres (angiveligt et areal på 1,5 meter fra hjørnet i begge retninger) og der havde ikke været tale om noget, der havde medført, at lejligheden ikke kunne bebos.

Taksator meddelte ved mail af 10. oktober 2016 mægleren, at det var korrekt, at der var sket endnu en vandskade, men det var i forbindelse med udbedringen, da badekarret i den skaderamte lejlighed på 2. sal skulle nedtages og således en gammel 'ny' skade, som ikke havde medført, at udbedringen skulle begynde forfra, men alene forlænget udtørringen.

Udbedringen af de skaderamte lejligheder var for længst afsluttet og såfremt der var mangler ved udbedringen i klagers lejlighed, måtte der fremlægges noget konkret – f.eks. en mangelliste. Advokaten påpegede ikke noget konkret. Taksator meddelte, at han betragtede sagen som afsluttet.

Ved videresendt mail af 2. november 2016 fra klagers advokat fremgik fortsat ikke konkrete mangler, men alene en kritik af selskabets taksators håndtering af sagen og det faktum, at der ikke var sket afleveringsforretning eller fremsendt en opgørelse over foretagne arbejder.

Taksator kontaktede den udførende håndværker og fik oplyst, at arbejderne i klagers lejlighed var blevet afsluttet den 28. april 2016 (malerarbejde), hvorefter klager tog kontakt til [virksomhed2] for rengøring af lejligheden, da der var 'lidt støv hist og her', hvilket blev igangsat med det samme. Klager oplyste endvidere, at en skabslåge var blevet ridset, hvilket grundet lang leveringstid på den pågældende låge, blev udbedret den 27. juni 2016.

Der var således reageret på samtlige indsigelser, som klager havde henvendt sig med.

Mægler henvendte sig på ny ved mail af 20. december 2016, idet hun havde talt med klager. Klager havde oplyst, at badevognen blev fjernet efter 4 uger og en svampeprøve havde vist skimmel på mere end 6.400 og derudover havde det medført gener for klager, at han kun kunne bruge sin stue under udbedringen, affugteren havde larmet og han havde haft begrænset adgang til sit køkken, da det havde været blændet af.

Taksator besvarede mailen ved mail af 22. december 2016.

Badevognen, der blev fjernet efter 4 uger, var ikke klagers badevogn, men overboens. Klager havde fået tilbudt badevogn, men ville ikke acceptere denne løsning. At overboens badevogn blev fjernet var således ikke relevant i forhold til klager.

For så vidt angik skimmelprøven blev den taget på det stykke af den skadede væg der skulle renoveres. Der var tale om en lokal prøve i et hjørne af stuen og den blev hurtigt saneret. Der blev i den forbindelse taget svampeprøver på diverse møbler og vandrette flader i lejligheden for at sikre, at skimlen ikke var spredt. Alle prøver viste normale forhold.

De afsluttende nævnte gener undrer taksator, da klager efter det oplyste ikke havde beboet lejligheden. Taksator tilføjede, at afdækning (til køkken), som hovedregel bliver udført med 'lynlås' så rummet kan bruges uden begrænsninger.

Ved mail af 1. februar 2017 henvendte endnu en medarbejder fra mæglerfirmaet sig til Alka Forsikrings taksator – som det fremgår, havde den pågældende talt i telefon med taksator forud for henvendelsen. Denne medarbejder rejste på ny krav om kompensation til klager, idet hun påpegede, at de vilkår, der var under udbedringen, var urimelige, idet badeværelset havde været ubrugeligt, at en badevogn ville have medført gener, byggestøv, opsat støvvæg, lynlåsafdækning af køkkenet var generende, affugtere, fugt og skimmel.

Mæglerens bemærkninger blev overgivet til Alka Forsikrings Erhvervsskadecenter til besvarelse, som ved mail af 7. februar 2017 fastholdt, at klager ikke havde krav på hverken genhusning eller yderligere kompensation.

Alka Forsikring Kundeklager modtog den 15. marts en mail fra klager, som blev besvaret den 16. marts 2017.

Sagen er nu indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af de gældende forsikringsbetingelser fremgår det, af afsnit 8.1 [711], at forsikringen dækker huslejetab (for udlejere) og under visse forudsætninger genhusning, 'når forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade'.

Under samme forudsætninger dækkes såfremt forsikringstager må fraflytte boligen opmagasinering, flytning og andre rimelige og dokumenterede merudgifter.

Såfremt forsikringsstedet kun delvis kan benyttes dækkes med henvisning til afsnit 8.2.3. rimelige og dokumenterede merudgifter når forsikringstager ikke kan benytte køkken eller badeværelse.

Dækningerne forudsætter, at der ikke er tale om lejeforhold.

Den overordnede tvist i den aktuelle sag er, hvorvidt klagers lejlighed har været i en sådan stand, at han har været berettiget til genhusning.

Klagers lejlighed led vandskade, som følge af den dækningsberettigede rørskade, som blev konstateret i naboopgangens 2. sals lejlighed.

Der var tale om vandskade på klagers badeværelse i form af opfugtning af loft og overvægge i bruseniche i badeværelset (2 m2) samt opfugtning af loftet i stuen (ca. 1 m2) og i nedre del af væggene i en længe på 1,5 meter fra hjørnet.

Det vandskadede areal i stuen blev afdækket og der blev endvidere sat en støvvæg med lynlås op til køkkenet. Klager kunne ikke benytte sit bad og blev tilbudt badevogn, ligesom den anden af de berørte beboere, der ikke kunne benytte sit bad.

Klagers lejlighed har hele tiden kunnet benyttes og har på ingen måde været berørt i en grad, som berettiger til genhusning og det forhold, at klager afviste badevogn med begrundelsen, at han ikke kunne acceptere så ringe forhold, medfører ikke ret til genhusning.

Klager fik undersøgt lejligheden for skimmel og henvendte sig til selskabet med krav om skimmelsanering m.m. Prøven var angiveligt taget på den vandskadede del af væggen i stuen og viste ikke overraskende skimmel. Væggen var afdækket, men selskabet sørgede straks for yderligere undersøgelse af forholdet, som viste, at der ikke var spredning af skimlen til øvrige flader i beboelsen. Væggen blev skimmelsaneret i forbindelse med udbedringen. Dette forhold berettiger derfor heller ikke til genhusning.

At klager i stedet for at åbne en dør til køkkenet har måttet åbne en 'lynlås' er ikke en gene af en karakter, der kan berettige til genhusning eller erstatning.

Der er ikke fremlagt nogen form for dokumentation af meromkostninger i forbindelse med udbedringen af klagers lejlighed. Klagers advokat har meddelt selskabet, at han ikke fandt det hensigtsmæssigt at bruge tid på dokumentation.

Klager har fremsendt dags dato kvitteringer for leje af et værelse – angiveligt hos en kammerat – på … (ifølge OIS en lejelejlighed på 73 m2). Klager har efter det oplyste betalt 2.000 kr. om ugen for dette. Der er indsendt dags dato kvitteringer for 38 fortløbende uger – fra uge 40 i 2015 til uge 26 i 2016 – men stillet krav om refusion for 24 uger. Der foreligger imidlertid ikke lejekontrakt/aftale eller anden dokumentation for betaling.

Allerede da vi – som nævnt – ikke finder, at klager har krav på genhusning i henhold til betingelserne, kan vi imidlertid ikke lægge disse dags dato kvitteringer til grund.

Alka Forsikring har kulant betalt refusion svarende til klagers nettohusleje (fællesudgifter) for den periode, hvor omfanget af skimmelsvamp ikke var kendt/fastslået, angiveligt fra den 10. juli 2015 indtil den 22. oktober 2015, hvor der blev fastslået, at skimmelforholdene var normale.

> Udbedringen er igangsat hurtigst muligt og der er fortløbende foretaget de korrekte og relevante tiltag. Alle konstaterede klagepunkter er imødekommet og udbedret straks selskabet har fået viden om disse.
>
> Vi må fastholde, at skaden på klagers lejlighed ikke har haft et omfang, der berettiger til genhusning, ligesom der ikke er fremlagt nogen dokumentation i anledning af merudgifter afholdt som følge af skaden.
>
> At Alka Forsikrings taksator har imødekommet klager med en kulant udbetaling ændrer ikke på, at vi fortsat ikke finder klager berettiget til hverken genhusning eller refusion af udokumenterede merudgifter.
>
> Vi er af den opfattelse at praksis fra Ankenævnet for Forsikring støtter vores stillingtagen, f.eks. kendelserne 55.720, 49.993 og 41.939."

Det fremgår af mail af 30/6 2017 fra selskabet til ankenævnet, at selskabet havde citeret forkerte bestemmelser i sit svar til nævnet. Ved mail af 28/11 2018 spurgte ankenævnets sekretariat, om dette gav selskabet anledning til en ændret argumentation. Af mail af 20/12 2017 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

> "Jeg tog angiveligt fejl i juni måned, da jeg skrev til …
>
> Dengang havde jeg brugt de rigtige betingelser, men i mit brev af 21. august 2017 til jer, havde jeg rettet mit svar, således at det var de forkerte betingelser jeg henviste til.
>
> Jeg beklager fejlen.
> …
> På tidspunktet for den aktuelle skade i juli 2015 var det forsikringsbetingelserne Andels-Ejerbolig Plus 38-8. Jeg har vedhæftet disse.
>
> Policen har efterfølgende fået nye betingelser.
>
> Det ændrer imidlertid intet ved selskabets stillingtagen til sagen og ej heller til argumentationen.
>
> I mit brev af 21. august 2017 side 6 første afsnit henviste jeg til punkt 8.1 og i afsnit 3 til punkt 8.2.3. – det skal retteligt være afsnit 711 (711.20, 711,30 og 711.40) i betingelserne 38-8.
>
> Det fremgår endvidere af disse betingelsers afsnit 712 at dækningen i 711.30 og 711.40 er subsidiær til den skadelidtes familie/indboforsikring.
>
> Bestemmelserne om genhusning fremgår således af afsnit 7 på side 19."

Af mail af 18/8 2015 fra forsikringsmægleren til selskabet fremgår bl.a.:

> "Vi har nu modtaget svar fra beboeren [nr. 22, 2. th.], som har haft en vvs'er ude og kigge på skaden. De oplyser følgende:

*Nu har VVS-manden fra [virksomhed3] været her og har konstateret, at der siver vand ned til underboen. Sammen med underboen, der også er håndværker, har han konkluderet, at vandet kommer fra et utæt rør i mit badekars afløb. Det er altså en skjult skade og dermed ikke min forsikring, der skal betale.*

Der er tale om brud på et skjult rør i badekarrets afløb."

Formanden for ejendommens forening sendte den 15/9 2015 en mail til selskabet og til ejendommens administrator, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Kære …, så er Alka endelig trådt i karakter. Jeg, beboerne som er hårdt ramt af vandskaden, og bestyrelsen stiller os meget undrende over sagsforløbet.

Først beder [administrator] [beboeren i nr. 22, 2. th.] om at beskrive skaden, dette gør hun ved at benytte firmaet [virksomhed3], som kender ejendommen gennem mange år. [Virksomhed3] konstaterer at det drejer sig om en skjult skade i afløb fra badekar. Bestyrelsen bliver så bedt om at få udarbejdet et tilbud, dette gives af [VVS], som vi nu bruger med stor tilfredshed her i ejendommen, da vi blandt andet nu får udført fuldt lovligt VVS arbejde.

[VVS] undersøger ikke blot [beboeren i nr. 22, 2. th.'s] bad, men også [klagerens], underboen, ved at tænde for bruseren over badekarret, løber der straks vand ned i underboens bruseniche, hvor loft, forsænket loft og lysinstallationer allerede er ødelagt. [Klageren] har af samme grund ikke beboet sin lejlighed, de sidste par måneder. I [klagerens] lejlighed er der også vandskade i loftet i stuen.

Sammen med [VVS] konstaterer vi at væggen hos [beboeren i nr. 20, 2. tv.], som bor op til [beboeren i nr. 22, 2. th.], er skimmelbelagt, og gulvet er fugtskadet. Hos [beboeren i nr. 20, 2. tv.'s] underbo, med væg til [klageren], er der vandskade i loftet."

Virksomhed1 foretog den 21/9 2015 på selskabets anmodning lækagesporring i ejendommen, og af rapport af samme dato fremgår bl.a.:

"**Rekv. pga. vandskade**

Udført af [virksomhed1]
…
[Foto]

Afløb mellem badekar og afløbsskål, samt afløbsskål tæthedsprøvet med ballon. Der er meget lille tab på begge dele, men om det skyldes en rørskade eller at ballonen ikke holder tæt mod det gamle støbejern, kan ikke siges med sikkerhed. Ingen yderligere undersøgelse foretaget."

Af fugtrapport af 22/9 2015 fra virksomhed2 fremgår bl.a.:

"**FUGTRAPPORT**

Projektnummer.: …
Policenummer.: …

10. 90636

Dato 22-9-2015.

Vedr. Fugtundersøgelse på … 22 2.+1. sal th., …

Efter at have foretaget en fugtundersøgelse på ovenstående adresse blev følgende observeret.

**Omfang/Årsag:**
Vand løber ned i badeværelse 1. sal th.
Årsag ukendt.
Vand har opfugtet vægge i stue 2. sal th.
Vand har opfugtet lofter og vægge i badeværelse og stue 1. sal th.

Der medfølger skitser.

…

**1. sal th. Badeværelse ca. 2 m2.**

**Bygningsskade. (Fugttekniske) (visuel/måling)**
Loft.
Overvægge i bruseniche.

**Konstruktion.**
Nedsænket malet/evt. filtbeklædt gipsloft.
Malet/tapetseret stenvægge.

**Ved måling blev det konstateret.**
Kraftig opfugtning i ovenstående konstruktioner. (45-55 vægt %) (120-140 digit)

**Løsningsforslag**
Gipsloft fjernes.
Skillet demonteres.
Se skitse.
Overvægge blotlægges. (Se note)
Evt. skimmelvækst fjernes.

Kontrolmålinger. (Se noter)
Efterfølgende håndværkere = Maler/Tømrer.
Udtørringstid se noter.
[Virksomhed2] kan udføre afrensning af vægge og skimmelsanering af blotlagte konstruktioner, hvis det ønskes.

**1. sal th. Stue ca. 27 m2.**

**Bygningsskade. (Fugttekniske) (visuel/måling)**
Del af loft.
Væg mod opgang 20.
Væg mod badeværelse.

**Konstruktion.**
Pudsloft, forskallingsbrædder, indskudsbræt, indskudsler, eksisterende gulvbrædder.
Malet/tapetseret stenvægge.

**Ved måling blev det konstateret.**
Kraftig opfugtning i ca. 1 m2 loft i hjørne. (45-55 vægt %) (120-140 digit)
Kraftig opfugtning i nedre del af vægge. (45-55 vægt %) (120-140 digit)

**Løsningsforslag**
Se skitse.
Pudsloft, forskallingsbrædder, indskudsbræt, indskudsler, fjernes til underside af eksisterende gulvbrædder. (ca. 1 m2.)
Vægge blotlægges ca. 1,5 meter fra hjørne. (se note)
Evt. skimmelvækst fjernes.

Kontrolmålinger. (se noter)
Efterfølgende håndværkere = Maler/tømrer/murer.
Udtørringstid se noter.
[Vikrsomhed3] kan udføre afrensning af vægge og skimmelsanering af blotlagte konstruktioner, hvis det ønskes.

**Noter.**
…
**1. sal th.**
**Ved blotlægning af stenvægge skal tapet/væv/filt/tapetklister/spartelmasse/maling m.m. fjernes til eksisterende pudslag/murværk/beton, fra overkant fodpanel til loft, således at eksisterende puds/murværk/beton, er *totalt diffusionsåben*.**

**Hvis ovenstående er korrekt udført bør blotlagte konstruktioner udtørre af naturlig vej over en periode på 6-8 uger, kontrolmåling af [virksomhed2].**

**Alle vandskadede stenvægge bør spærregrundes, før endelig retablering.**

Af udateret mail, der er videresendt af forsikringsmægleren til selskabet den 25/9 2015, fremgår bl.a.:

> "I [nr. 22, 2. th.] har [VVS] hugget hul ind til hulrummet under badekarret. Det er vandstigestrengen til badekar og håndvask, der er tæret igennem. Og gulvafløbet er utæt i dækket mellem de to etager. … fra [VVS] sender fotos.
>
> [VVS] tilbud på reparation er for lavt, fordi badekarret må ud for at få rørene repareret. Der bliver muligvis brug for affugtere også, i hvert fald hos [klageren] i lejligheden under [beboeren i nr. 22, 2. th.]. Stueloftet ser slemt ud."

Selskabets taksator besigtigede skaden den 2/10 2015, og udfærdigede efterfølgende aftaleseddel, hvoraf bl.a. fremgår:

> "**Bemærkninger til dækning:** Skaden er dækket da der er brud på skjult rør.
>
> **Beskrivelse**
> 02.10.2015: Skaden er besigtiget sammen med …, formand for foreningen.

Foreningen har over en længere periode, forsøgt at finde ud af hvor vandskaderne kommer fra og nu har deres VVS fundet ud af, at bruddet er under indmuret badekar i nr. 22 – 2.th – hvor der er en utæthed på gulvafløb samt stigestreng, hvilket også visuelt kunne konstateres ved besigtigelsen.

Bruddet har forårsaget vand- og fugtskader i 4 lejligheder, her er der tale om nr. 22 – 1. og 2. th samt nr. 20 – 1. og 2.tv.

Skaden er dækket jf. forsikringsbetingelserne, da der er tale om skjult rørskade.
…
De øvrige lejligheder blev gennemgået for omfang af følgeskader ved fugttekniker … fra [virksomhed2]. Fugtrapport fra lejlighederne i nr. 22 er vedlagt denne skaderapport, men da … ikke ved sin første besigtigelse var i lejlighederne i nr. 20, fremsendes opdateret fugtrapport når denne modtages.

Det blev aftalt, at ejendommens VVS afgiver tilbud på løsning for udbedring af skaderne på badeværelset i nr. 22 – 2.th og Snedkermester … afgiver tilbud på udbedring af følgeskaderne. Se omfang beskrevet i 'Arbejdet omfatter'.

Efter besigtigelse blev Alka kontaktet af beboer [klageren] i nr. 22 – 1.th. Han udtalte at han nu har boet hos kammerater i 3 måneder grundet skaderne, hvilket han synes var utilfredsstillende. Han blev oplyst, at Alka først i dag har givet tilsagn til dækning, da foreningen ikke tidligere har kunne påvise skadeårsagen, hvorfor Alka ikke tidligere har kunne hjælpe ham. Han oplyser at han ikke ønsker at bo i lejligheden grundet skimmelsvamp og det at der kommer vand ned igennem loftet på badeværelset, hertil er han oplyst, at Alka gerne vil afholde udgifter til at [virksomhed2] kommer og skimmelsanere hjørne i stue, VVS til at få lukket for vandet således det ikke drypper ned fra loftet samt elektriker til at sikre/afmontere strøm til spots i loft i bruseniche – Beboer ville tænke over dette og vende tilbage efter weekenden. Han oplyste slutteligt at han har et krav for genhusning samt forøgede madudgifter i perioden de sidste 3 måneder, hvortil han har fået besked på at han må fremsende sit krav via foreningen, hvorefter Alka vil tage stilling til kravet. Det skal dog nævnes, at hans køkken ikke har haft skader og at det formentlig har været muligt at lukke for vandet således det havde været muligt at bebo lejligheden.

Alka afventer tilbud fra ejendommens VVS og Snedkermester …

**Arbejdet omfatter**

Udbedring af skjult rørskade - nr. 22 - 2.th:
…
Udbedring af følgeskader:
…
Nr. 22 – 1.th: -Udskiftning af ca. 2 m2 gipsloft på badeværelse inkl. nye spots og malerarbejde. -Udskiftning af ca. 3 m2 tapet på overvægge i badeværelse inkl. malerarbejde. -Nedtagning af ca. 1 m2 pudsloft inkl. stuk i gips, indskud og indskudsbrædder samt efterfølgende retablering, ved retablering påsættes filt på loft for at undgå sprækket i nye samlinger og hele loftsfladen 27 m2 inkl. stuk males. -Aftagning af tapet på 26 m2 væg i stue mod badeværelse/entre samt nabo – herefter skal vægge udtørre naturligt. -Efterfølgende opsættes nyt tapet inkl. spartling af vægge og maling.

OBS – Gipslofter på badeværelse må ikke genmonteres før det er aftalt med ejendommens VVS."

13. 90636

Af mail af 6/10 2015 fra selskabet til klagerens daværende advokat fremgår bl.a.:

"Tak for din mail.

Jeg har nedenstående forsøgt at svare på dine spørgsmål i bullets:

1. I forhold til genhusning/huslejetab er det således at Alka kan tilbyde din klients nettohusleje til foreningen refunderet i den periode lejligheden ikke er beboelig, vi kan dog kun tilbyde dette fra den dato skaden blev anmeldt til Alka Forsikring, hvilket er d. 28.07.2015 – Har lejligheden først efterfølgende været ubeboelig er det selvfølgelig kun fra den pågældende dato vi kan yde erstatningen.
2. Din klient har overfor Alka oplyst at han har boet hos diverse kammerater. Da Alka formoder at diverse kammeraters lejlighed er udstyret med køkken og at din klient har haft adgang til dette, er det vores opfattelse af der ikke har været noget merudgifter til bespisning mv. Men i det tilfælde det forholder sig anderledes, kan der fremsendes dokumentation herfor og så vil Alka kunne tilbyde en maksimal erstatning på kr. 90,00 pr. dag som merudgifter.
3. I forhold til transport, skal der ligeledes fremsendes dokumentation for merudgifter udover det sædvanlige til transport.

I forhold til de ovenstående besvarelse, ser Alka frem til at modtage dokumentation og krav herfor, herefter vil Alka gennemgå og vurdere det fremsendte.

I forhold til at din klient fremadrettet kan bo i lejligheden, har jeg som oplyst, og som du selv notere, aftalt med [vikrsomhed2] at de kommer forbi lejligheden i morgen og foretager skimmelsanering i nødvendigt omfang således lejligheden er beboelig. Du oplyste pr. telefon, at din klient finder lejligheden indelukket og at der lugter. Hvis han lufter godt ud når han flytter tilbage og gerne et par gange om dagen, så finder jeg umiddelbart ikke dette problematisk.

Jeg har efterfølgende talt med ejendommens VVS, han oplyser at årsagen til at der kommer vand ned fra overboen, er at overboen må benytte både bad og håndvask, hvorfor vandet fra de utætte afløb løber videre ned til din klient i hans bruseniche. Måden at stoppe dette på, er ved at undlade at benytte håndvask og bad, hvorfor jeg har sat ejendommens formand … på denne mail, således hun kan sikre at overboen får besked herom.

En anden måde at sikre at din klient kan komme ugeneret i bad, kunne være at opsætte en badevogn på adressen nede foran opgangen, således din klient, indtil afløb er udbedret, kan gøre sine daglige baderutiner i badevognen.

Min forventning er derfor, at din klient kan flytte hjem så snart [virksomhed2] har foretaget den aftalte skimmelsanering og evt. badevogn er opsat, hvis din klient måtte ønske den løsning."

Af mail af 6/10 2015 fra klagerens daværende advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvis vi skal gøre os nogle forhåbninger om at få sagen lukket effektivt og uden al for megen ressourceforbrug, vil jeg kraftigt anbefale, at vi skærer ind til benet og får fundet en løsning, der er spiselig for begge parter uden at vi skal bruge uendelige ressourcer på dokumentation, herunder omkring mindre uvæsentlige forhold.

1. Lejligheden er ikke beboelig i tilfredsstillende omfang, hvis der sættes en badevogn op ude på gaden eller i gården – såfremt dette bliver en mulighed, skal min klient naturligvis kompenseres for den gene det vil være, at skulle anvende badevogn på gaden indtil skaden er retableret. Forslag til kompensation imødeses, alternativt forslag til genhusning i perioden frem til retablering er gennemført.
2. I vil modtage erklæringer fra de bopælsadresser, hvor min klient har boet siden sin hjemkomst, således at I kan refundere min klients tab. I den forbindelse skal jeg venglist bede dig præcisere, hvad du mener med 'nettohusleje'. Jeg går i den forbindelse ud fra, at min klients øvrige fast betalinger til husstandens bevarelse, vil blive refunderet i perioden!
3. I relation til spørgsmålet om diætdækning, så er du efter min opfattelse bemyndiget til at give min klient minimum kr. 90 pr. dag i den periode han har været uden egen bopæl. Det er i den forbindelse ikke passende, at min klient skal dokumentere, hvornår det i de sidste 3 måneder har været muligt at handle ind og lave mad selv hos venner og bekendte, og hvornår det ikke har. Venligst bekræft, at min klient kan få diættilskud på kr. 90 pr. dag i perioden, således at vi ikke skal bruge yderligere ressourcer på sagen desangående. Som vi drøftede telefonisk d.d., så giver det alene mening at forsøge mindelig og pragmatisk løsning opnået, hvis der ikke skal bruges al for megen tid på mindre og ikke så relevante forhold. Dag til dag dokumentation, er efter min opfattelse ikke hensigtsmæssigt i en sådan proces."

Af rapport om skimmelsvamp indhentet af klageren fra skimmelanalysefirma1 af 12/10 2015 fremgår bl.a.:

■ = **Mycometer-surface værdi > 450.** Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvampe.

| Prøve | | | | Prøvested | | Kvantificering af svampebiomasse | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prøve nr. | Afrensning Før | Efter | Myco værdi | Rum | Bygningsdel | Værdi ≤ 25 | 26-450 | > 450 |
| 1. | X | | 5646 | Stue | Væg mod nabo | | | X |

**Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.**

Af skimmelrapport af 22/10 2015 fra skimmelanalysefirma2 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

" Vi har den 16.10.15 modtaget 3 aftryksplader fra Dem til analyse på vort laboratorium.

**Metode**

Aftrykprøver udføres ved at trykke en aftryksplade mod overfladen, der skal undersøges. Herved opsamles svampesporer på pladen, der er et vækstmedie (V8-agar tilsat antibiotika) hvorpå sporer kan vokse. Aftrykspladerne inkuberes ved 25 °C i ca. en uge, og herved kan mængden af levedygtige svampesporer (CFU) på prøvestedet bestemmes. Desuden kan skimmelsvampenes slægt og/eller art bestemmes ved mikroskopi.

**Identifikation**

Ved biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

| Prøve nr. | Lokale/bygningsdel | Konstaterede skimmelsvampe | Antal levedygtige sporer/CFU |
|---|---|---|---|
| 1 | Køkken (før) | Rhizopus sp.<br>Lternaria sp.<br>Penicillium spp.<br>Aspergillus versicolor<br>Fusarium sp. | Overgroet*<br>8<br>6<br>12<br>4<br>**I alt >30 CFU** |
| 2 | Fjernsynsbord (før) | Aspergillus ustus<br>Alternaria sp.<br>Cladosporium sp.<br>Aspergillus niger<br>Aspergillus versicolor<br>Penicillium chrysogenum | 3<br>2<br>15<br>1<br>5<br>4<br>**I alt 30 CFU** |
| 3 | Reol (før) | Aspergillus niger<br>Penicillium chrysogenum<br>Cladosporium sp.<br>Aspergillus ustus<br>Aspergillus versicolor<br>Mucor sp.<br>Alternaria sp. | 3<br>6<br>12<br>4<br>12<br>1<br>3<br>**I alt 40 CFU** |

| | |
|---|---|
| 0 CFU: | Ingen levedygtige svampesporer. |
| Mindre end 10 CFU: | Begrænset forekomst af levedygtige svampesporer. |
| Mellem 10 og 50 CFU: | Moderat forekomst af levedygtige svampesporer. |
| Over 50 CFU. | Høj forekomst af levedygtige svampesporer. |

*Ved forekomst af Mucor, Rhizopus og et par andre nært beslægtede skimmelsvampe af familien Mucoraceae kan man få et analyseresultat, som siger 'overgroet'. Disse skimmelsvampe vokser meget hurtigere end de andre skimmelsvampe på pladen og overvokser derved de andre kolonier. De danner ikke kolonier i den forstand, men et 'tykt tæppe' på pladen. I disse tilfælde er det ikke muligt at tælle antal kolonier. I enkelte tilfælde kan Mucor dog være flere på steder på pladen og det er især hvis væksten ikke er så kraftig veludviklet, hvor det så er muligt at tælle antal kolonier. Mucoraceae forekommer ofte i støv og på frugt."

16. 90636

Af mail af 27/10 2015 fra klagerens daværende advokat til selskabet fremgår bl.a.:

> "I forlængelse af nedenstående [mail af 6/10 2015] kan jeg oplyse, at min klient er blevet nødsaget til at leje sig ind andet steds, idet lejligheden ikke er beboelig. Uanset badevogn eller lignende, kan min klient ikke acceptere så ringe forhold, hvilket min klient ej heller skal acceptere."

Af fugtrapport af 19/11 2015 fra virksomhed2 fremgår bl.a.:

> "**FUGTRAPPORT**
> **Efter ny vandskade**
>
> Projektnummer.: …
> Policenummer.: …
> Dato 19-11-2015.
>
> Vedr. Fugtundersøgelse på … 22 + 20, …
>
> Efter at have foretaget en fugtundersøgelse på ovenstående adresse blev følgende observeret.
>
> **Omfang/Årsag:**
> Da vvs'er fjerner badekarret pga. ældre skade, ødelægges rør.
>
> Vand løber ned gennem etager i nr. 20 og 22.
>
> …
>
> **Nr. 22, 1. sal th. stue + badeværelse.**
>
> **Bygningsskade. (Fugttekniske) (visuel/måling)**
> Blotlagt vægge.
>
> **Konstruktion.**
> Pudset stenvægge.
>
> **Ved måling blev det konstateret.**
> Kraftig opfugtning i vægge. (45-55 vægt %) (120-140 digit)
>
> **Løsningsforslag**
> Vvs'er har opstillet en affugter i stuen, der skal stå en periode.
>
> Kontrolmålinger. (se noter)
>
> Efterfølgende håndværkere = Maler.
>
> …
>
> **Noter.**
>
> **Kontrolmålinger om ca. 1 måned.**
>
> …
> Det gøres opmærksomt på at der ikke er taget prøver for evt. skimmelsvamp. Der kan dog ikke visuelt konstateres nogen form for vækst."

17. 90636

Af mail af 30/11 2015 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Hej …
Jeg sender hermed lidt om det der sker eller ikke sker i min lejlighed [nr.] 22, 1. th.

Min skabslåge i gangen er ridset, der er meget støv i mit køkken, mine møbler står i den ene ende af stuen med en affugter som larmer, så mener derfor at jeg stadigvæk ikke kan benytte min lejlighed.

Jeg forstår heller ikke hvorfor jeg ikke for mere information om det der sker eller ikke sker i min lejlighed og hvad er tidsplanen for at kunne flytte hjem under normale forhold.

Mine udgifter er nu blevet store så jeg skylder hvad kan vi gøre ved det ang. min kompensation."

Af fugtrapport af 7/12 2015 fra virksomhed2 fremgår bl.a.:

"**FUGTRAPPORT**

Projektnummer.: …
Policenummer.: …
Dato 7-12-2015.

Vedr. Fugtundersøgelse på … 22 + 20, …

Efter at have foretaget en fugtundersøgelse på ovenstående adresse blev følgende observeret.

**Omfang/Årsag:**
Kontrolmålinger efter 2. vandskade.

…

**Nr. 22, 1. sal th. stue + badeværelse.**

**Bygningsskade. (Fugttekniske) (visuel/måling)**
Vægge mod badeværelse og nr. 20 i stue.
Overvægge i badeværelse.

**Konstruktion.**
Blotlagte stenvægge.

**Ved måling blev det konstateret.**
Kraftig opfugtning i vægge. (45-55 vægt %) (120-140 digit)

**Løsningsforslag**
Affugter i stuen nedtaget.

Blotlagte områder skal stå åbne i endnu en periode for naturlig udtørring.

Kontrolmålinger. (se noter)

Efterfølgende håndværkere = Maler/tømrer.

…

**Noter.**

Nye kontrolmålinger bliver foretaget i januar 2016.

…
Det gøres opmærksomt på at der ikke er taget prøver for evt. skimmelsvamp. Der kan dog ikke visuelt konstateres nogen form for vækst."

Af fugtrapport af 18/3 2016 fra virksomhed2 fremgår bl.a.:

"Projektnummer.: …
Policenummer.: …
Dato 7-12-2015.

**FUGTRAPPORT EFTER UDTØRRING AF VANDSKADE.**

**EMNE:**

Blotlagte konstruktioner er udtørret af naturlig vej, uden brug af mekanisk affugtning.

Udtørring af blotlagte vægge i stue og badeværelse.

**Fugtmålingerne er foretaget med nedenstående måleinstrumenter:**

Gann (Elektrisk digital modstandsmåler)

**KONKLUSION:**
Efter at have foretaget en affugtning af ovenstående har [selskab2] ved måling konstateret konstruktionerne i fugtmæssig ligevægt.

**Reetablering efter skaden kan iværksættes hvis følgende forhold iagttages:**

**Alle vandskadede stenvægge skal dobbelt spærregrundes, før endelig retablering.**

Jeg håber ovenstående er tilfredsstillende og star gerne til disposition for yderlige spørgsmål/tiltag på sagen."

Af mail af 30/5 2015 internt i selskabet fremgår bl.a.:

"[Da klageren] er ejer, så finder jeg, at vi godt kan refundere ham husleje direkte til ham.

Min opfattelse er, at vi bør tage udgangspunkt i en månedlig udgift på (712,00 [Fælleslån 2 ydelse] + 1.387,33 [Fællesudgifter]) på kr. 2.099,33."

Af mail af 30/9 2016 fra klagerens daværende advokat til forsikringsmægleren fremgår bl.a.:

"Der er desværre kommet flere nye forhold, herunder fordi der jo var en vandskade mere fra overboen og ned i min klients lejlighed. Derudover har min klient nu haft håndværkere i mange måneder og det for mig oplyste er, at det stadig ikke er ordnet færdigt.

Du bedes venligst gennemgå den seneste opgørelse fra min klient – vedhæftet.

Min klients møbler har været samlet i midten af stuen, således at håndværkerne kunne komme til. Derudover har der været i både køkken, soveværelse og bad, hvilket har taget flere måneder. Lejligheden har de facto ikke været beboelig.

Er du ikke venlig at få sagen behandlet og sikret, at min klient kan få den hjælp der skal til, både økonomisk og i relation til lejlighedens færdiggørelse, som nu har været ubeboelig i over et år."

Af mail af 3/10 2016 fra selskabet til forsikringsmægleren fremgår bl.a.:

"Udbetalte refusion vedrører husleje fra skadedato d. 10.07.2015 til og med d. 22.10.2015, se vedhæftede betalingsmeddelelse.

Refusionen omhandler den rene husleje og ikke forbrugsudgifter.

Der er tale om kulant erstatning, som der ikke er dækning for jf. forsikringsbetingelserne.

Kulant erstatning vedr. genhusning/huslejetab er beregnet til kr. 7.178,36

| | |
|---|---|
| 10/7 – 01/08 - 22 dage | = 1.489,85 |
| 01/8 – 01/9 - 31 dage | = 2.099,33 |
| 01/09 – 01/10 - 30 dage | = 2.099,33 |
| 01/10 – 22/10 - 22 dage | = 1.489,85 |

I alt kr. 7.178,36"

Af mail af 7/10 2016 fra den snedkermester der stod for reparationen i lejligheden til selskabet fremgår bl.a.:

"Mht. møbler så har der højst været tale om at enkelte møbler er rykket rundt for at få adgang til vægge mv. bestemt ikke noget der har medført at kunden ikke kunne bebo lejligheden.

Med lidt god vilje har han kunne bo i lejligheden under hele skaden."

Af mail af 16/11 2016 fra selskabet til forsikringsmægleren fremgår bl.a.:

"Så har jeg fået svar fra håndværkeren.

28.04.16 blev arbejderne afsluttet i lejlighederne hvad angår afsluttende malerarbejde – [Klageren] har fået besked herom fra håndværkerne.

[Klageren] tager kontakt til [virksomhed2] d. 11.05, hvor han spørger til rengøring af lejligheden, da det er lidt støv hist og her, det igangsættes med det samme.

[Klageren] oplyser ligeledes, at en skabslåge er blevet ridset, denne beder jeg håndværkeren udbedre og det bliver klaret d. 27.06, dette da der var lang leveringstid på den pågældende låge.

Så jeg kan ikke se, vi mangler mere – Vi har reageret på det, [klageren] har henvendt sig med."

Af forsikringsbetingelserne (nr. 38-8) fremgår det bl.a.:

"**290 Skadeopgørelse**

291 Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.

291.10 Ved prisansættelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer end i de skaderamte bygninger og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er gængse på skadetidspunktet.

291.20 Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet.

291.30 Såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse.

291.40 Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende erstattes ikke.

…

**700 Afsnit 7 – Huslejetabsforsikring – genhusning**

710 Tab der dækkes

711 I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, eller som følge af en skade, der kan dækkes ved sædvanlig bygningsbrandforsikring dækkes:

711.10 Dokumenteret tab af lejeindtægt.

711.20 Udgiften til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som forsikringstageren selv benytter til beboelse og kontor.

711.30 Nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder efter skaden, når boligen må fraflyttes under istandsættelse, som følge af skaden.

711.40 Andre nødvendige og dokumenterede merudgifter i anledning af, at boligen således må fraflyttes med indtil kr. 400 pr. dag i indtil 12 måneder efter skaden. Beløbet er indeksreguleret i medfør af pkt. 2220.

712 Dækning jf. pkt. 711.30 og pkt. 711.40 er subsidiær i forhold til en eventuelt af skadelidte tegnet familie-/indboforsikring."

21. 90636

**Nævnet udtaler:**

En person fra klagerens ejendom anmeldte den 28/7 2015 – via ejendommens forsikringsmægler – til selskabet, at der var vandskade i bygningen, og at naboen "(nr. 22, 2. th.) har badeværelse op mod entreen hos mig, i det originale skab. Det siver igennem og breder sig dag efter dag". Klageren har oplyst, at han konstaterede vandskaden den 10/7 2015.

Skaden berørte fire lejligheder i den ejendom, som klageren bor i: Nr. 22, 2. th. (skadesstedet), nr. 22, 1. th. (klagerens lejlighed), samt nr. 20, 1. og 2. tv.

Selskabet har anerkendt, at vandskaden i klagerens lejlighed er omfattet af forsikringens dækning. Selskabet har anerkendt, at klageren ikke kunne benytte sit badeværelse under udbedringen og har tilbudt klageren opstilling af en toilet-/badevogn, han kunne benytte, hvilket klageren har afslået. Endvidere har selskabet ydet 7.178,36 kr. i erstatning for genhusning. Selskabet har anført, at beløbet er beregnet med i udgangspunkt i lejlighedens fællesudgifter for perioden frem til den 22/10 2015. Selskabet har afvist at udbetale yderligere dækning for genhusning med henvisning til, at klagerens lejlighed ikke har været ubeboelig. Endvidere har selskabet afvist at dække klagerens merudgifter til mad og andre faste udgifter i form af diæter bl.a. med henvisning til, at klageren har boet i venners lejligheder med adgang til køkken.

Klageren har i sin klage til nævnet blandt andet anført, at hans "lejlighed ikke har været beboelig grundet for stor koncentration af skimmelsvamp i både stue samt badeværelse", og at han ikke har haft "adgang til stue, bad og køkken. Jeg mener derfor i modsætning til forsikringsselskabet at min lejlighed IKKE har været beboelig". Klageren ønsker, at selskabet skal erstatte hans merudgifter til leje af værelse, tv og internet, samt vand, varme og el.

Det fremgår af sagen, at forsikringsmægleren ved mail af 18/8 2015 oplyste selskabet om, at virksomhed3 havde "konkluderet, at vandet kommer fra et utæt rør" i afløbet fra badekarret i nr. 22, 2. th. Det fremgår også af sagen, at der i forbindelse med udbedring af skaden medio november 2015, skete endnu en rørskade, hvorved der skete yderlige-

re opfugtning af klagerens lejlighed. Det fremgår videre, at virksomhed2 ved rapport af 18/3 2016 konstaterede, at klagerens lejlighed var tilstrækkeligt udtørret til, at reetablering kunne påbegyndes, og at denne blev afsluttet den 28/4 2016.

Af mail af 16/3 2016 fra selskabet til klagerens daværende advokat fremgår det blandt andet, at klageren – i forbindelse med taksatorens besigtigelser af skaderne – oplyste, at han ikke kunne bo i lejligheden på grund af skimmelsvamp.

Af skimmelrapport indhentet af selskabet af 22/10 2015 fra skimmelanalysefirma2 fremgår det, at der er konstateret skimmelsvampesporer med op til 40 CFU og at mellem 10 og 50 CFU er moderat forekomst af levedygtige svampesporer. Det fremgår ikke af rapporten, om koncentrationen er helbredsskadelig.

Genhusning

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet det bevist, at klagerens lejlighed ikke har været beboelig i perioden frem til den 22/10 2015 på grund af skimmelforekomster i lejligheden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator i mail af 6/10 2015 har anført, at virksomhed2 "kommer forbi lejligheden i morgen og foretager skimmelsanering i nødvendigt omfang således lejligheden er beboelig". Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af skimmelrapport af 12/10 2015, at der er konstateret skimmelforekomster med en mycometerværdi på 5.646, og at værdier over 450 anses for værdier langt over normart baggrundsniveau. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skimmelrapporten af 22/10 2015 alene indeholder oplysning om moderat forekomst af levedygtige svampesporer. Nævnet har tillige noteret, at selskabet har udbetalt kulanceerstatning for klagerens fællesudgifter frem til den 22/10 2015.

Nævnet bemærker, at klageren har fremsendt dags dato-kvitteringer for leje af et værelse fra den 28/9 2015 (uge 40) til den 3/7 2016 (uge 26). Lejen for værelset var ifølge de fremsendte kvitteringer 2.000 kr. pr. uge. Klageren har ikke vedlagt dokumentation for betaling af merudgifter i genhusningsboligen til tv, internet, vand, varme og el. mv.

Nævnet finder, at selskabet er forpligtet til at erstatte klagerens udgifter til leje af værelset, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 711.20, i fire hele uger fra den 28/9 til den 25/10 2015, i alt 8.000 kr. Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at modregne den ydede kulanceerstatning på 7.178.36 kr. i beløbet på 8.000 kr., hvorfor klageren er berettiget til et beløb på 821,64 kr.

Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at klagerens lejlighed fra den 22/10 2015 havde kunnet bebos af klageren, hvis han havde accepteret selskabets tilbud om stille en bad- og toiletvogn til rådighed. Nævnet finder det i denne forbindelse ikke bevist af klageren, at han ikke kunne bruge sit køkken efter den 22/10 2015. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets oplysninger om, at køkkenet var fuldt ud anvendeligt, og at køkkenet var afdækket således, at klageren kunne åbne denne afdækning med en lynlås. Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om, at det alene var en mindre del af klagerens stue, der var ramt af skaden, og at den resterende del af lejligheden fortsat kunne bruges.

Nævnet har herunder blandt andet lagt vægt på, at snedkermesteren i mail af 7/10 2016 har oplyst, at der højst har "været tale om, at enkelte møbler er rykket rundt for at få adgang til vægge mv. bestemt ikke noget, der har medført at kunden ikke kunne bebo lejligheden. Med lidt god vilje har han kunne bo i lejligheden under hele sagen".

Selvom klageren i mail 6/10 2015 afviste selskabets tilbud om at opsætte en bad- og toiletvogn, finder nævnet, at selskabet skal yde en erstatning til klageren, der svarer den udgift selskabet ville have haft til en bad- og toiletvogn i perioden fra den 25/10 2015 til den 28/4 2016, hvor skaden efter det oplyste var udbedret. Nævnet lægger i denne forbindelse til grund, at denne udgift er mindre end klagerens udgift til at leje værelset frem til den 28/4 2016.

Merudgifter

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren for perioden fra den 28/9 til den 22/10 2015, hvor klageren ikke kunne bo i sin lejlighed,

ikke har bevist, at han i forbindelse med skaden har haft merudgifter til mad, tv, internet, vand, varme og el. Nævnet har særligt lagt vægt på, at klageren også i sin lejlighed ville have haft disse udgifter, og at klageren ud over disse ikke har dokumenteret merudgifter.
Hvad angår perioden efter den 22/10 2015, hvor nævnet finder, at klageren kunne have boet i sin lejlighed, har klageren ikke bevist, at han har afholdt merudgifter, der kan kræves dækket af selskabet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Forsikrings-Aktieselskabet Alka, skal efter modregning af den tidligere ydede kulanceerstatning yde 821,64 kr. i forsikringsdækning for genhusning for perioden fra den 28/9 2015 og 4 uger frem. Selskabet skal endvidere udbetale et beløb til klageren svarende til den udgift, som selskabet skulle have betalt for en bad- og toiletvogn i perioden fra den 25/10 2015 til den 28/4 2016. Erstatningen skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand