Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. august 2018 blev i sag nr. 91035:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1956. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/7 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt, at fugt- og skimmel i ejendommens stueplan udgør dækningsberettigende skader. Klagen vedrører herefter manglende tilslutning af tagnedløb til kloak, udbedringsløsningen vedrørende opfugtet betondæk og udgifter til fugt- og skimmelrapporter, merudgifter til husleje og varme samt advokatomkostninger.

I klagen af 27/6 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "På overtagelsestidspunktet opdager forsikringstager, at der i en stue er misfarvninger på tapetet, hvilke misfarvninger ikke var synlige, da købsaftalen blev indgået og handelen endelig mellem parterne.
>
> Forsikringstager kontakter OBH Gruppen med henblik på at få forholdet nærmere undersøgt. OBH Gruppen udarbejder en rapport/et notat den 10. november 2016 baseret på en undersøgelse/besigtigelse af ejendommen den 3. november 2016. Der henvises til vedhæftede kopi (bilag 3).
>
> [Klageren] kontakter herefter Frida Forsikring, der henvises til mail af 14. november 2016 (bilag 4). Forsikringsselskabet foretager den 6. december 2016 en besigtigelse af ejendommen ved [taksator], og denne fremsender mail til forsikringstager den 7. december 2016.

[Taksators] mail til forsikringstager af 7. december 2016 vedhæftes (bilag 5).

Konklusionen fra Frida Forsikring er, at skadessagen lukkes, idet det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Forsikringstager kontakter herefter undertegnede, som opfordrer forsikringstager til at få foretaget yderligere tekniske undersøgelser, hvilket forsikringstager meddeler Frida Forsikring ved mail af 18. december 2016.

Som det fremgår af mailkorrespondancen, foretages der en trykprøvning af [lækagesporingsfirma 1], hvilken undersøgelse foretages på forsikringstagerens foranledning. Konklusionen på undersøgelsen er, at der ikke findes nogen læk.

Forsikringstager sender mail til Frida den 25. januar 2017, i mailen anmoder man selskabet om en stillingtagen til skimmelproblematikken (bilag 6). Mailen er en rykker, idet forsikringstager i en tidligere mail af 4. januar 2017 har anmodet om en stillingtagen.

Samtidig med at der foretages lækagesporing, får forsikringstager gennem OBH Gruppen foretaget DNA-analyse af husstøv. Der henvises til vedhæftede rapport af 4. januar 2017 (bilag 7), prøve udtaget 22. december 2016. Bilag 7 er omtalt i ovennævnte mailkorrespondance fremlagt som bilag 6.

Frida Forsikring bestiller ligeledes en lækagesporing gennem firma [lækagesporingsfirma 2] (bilag 8), jf. førnævnte mailkorrespondance.

Undertegnede kontakter herefter Frida Forsikring Agentur A/S ved mail af 27. februar 2107, se vedhæftede (bilag 9).

I min mail til Frida Forsikring fastholdes den oprindelige skadesanmeldelse. Den oprindelige skadesanmeldelse fastholdes på baggrund af rapporten fra OBH Gruppen, idet det skadesbillede, som OBH Gruppen omtaler, umiddelbart tyder på andre skadesårsager end utætte rørsamlinger m.m. Jeg henviser her til min mail side 2, 3. afsnit. Hertil kommer indholdet af DNA-analysen, bilag 7.

Da jeg ikke modtager nogen reaktion fra Frida Forsikring, rykker jeg herfor i mail af 19. april 2017, se vedhæftede (bilag 10).

Forsikringstager modtager den 19. april 2017 underretning fra [husforsikringsselskabet] om, at man accepterer tilbud på udbedring af kloakskader. Jeg henleder opmærksomheden på, at [husforsikringsselskabet] er af den opfattelse, at kloakskader ikke har forårsaget skimmelsvamp, hvorfor man ikke vil behandle denne skade.

Henset til at spørgsmålet om kloakskader har været drøftet med Frida Forsikring, fremsender jeg en ny mail til Frida Forsikring af 25. april 2017, se vedhæftede (bilag 11).

[Klageren] modtager den 23. maj 2017 mail fra Frida Forsikring (…) [chef]. Jeg henviser til vedhæftede kopi (bilag 12).

…
Foranlediget af [chefens] mail af 23. maj 2017 til forsikringstager, fremsender jeg mail til [chefen] den 29. maj 2017, se vedhæftede (bilag 13).

Da jeg ikke har modtaget nogen reaktion på min seneste mail, synes eneste mulighed for en behandling af forsikringsselskabets tidligere meddelte afslag en behandling ved Ankenævnet for Forsikring.

Førnævnte er årsag til nærværende henvendelse.

Forsikringstagers krav over for ejerskifteforsikringsselskabet (Frida):

På forsikringstagers vegne **gøres det foreløbig gældende -**

at der er dækningsberettigede skader under den tegnede ejerskifteforsikring, hvilke skader er dokumenteret ved OBH-rapporten af 10. november 2016 suppleret af den efterfølgende DNA-analyse.

Det er forsikringstagers og undertegnedes opfattelse, at der foreligger en situation, som beskrevet i min første mail af 27. februar 2017 omtalte kendelser (ankenævnskendelser 73.302, 77.726 og 83.501).

Da forsikringstager eller undertegnede på intet tidspunkt har modtaget forsikringsselskabet indstilling til OBH-rapporten af 10. november 2016 eller sammes DNA-analyse af 4.januar 2017 (trods flere rykkere), så tages der under klagesagen for nævnet **forbehold** om, at få foretaget yderligere destruktive indgreb i ejendommen med det formål at få klarlagt de forhold, som OBH-gruppen omtaler i bilag 3.

Herudover rejses der krav om dækning af **genhusningsudgifter**, ikke alene for udbedringsperioden, men også for den periode, hvor forsikringstager ikke har kunnet benytte boligen. I den forbindelse erindres det, at forsikringstager ikke er indflyttet i ejendommen grundet de massive forekomster af skimmelsvamp, jf. henstillingerne fra OBH-gruppen.

Den periode, hvor forsikringstager ikke har kunnet bebo ejendommen er alt andet lige blevet unødigt forlænget grundet Fridas passivitet – dette bør forsikringstageren kompenseres for.

Udgifter til rådgiver – der rejses krav om godtgørelse af rimelige udgifter til både teknisk og juridisk bistand."

Selskabet har i brev af 10/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har en igangværende skadesag og der er konstateret lækager i bygningens kloaksystem, der venter på udbedring fra Husforsikringen, da forholdet er dækket af Husforsikringen.

Vi er ikke bekendt med, hvilke udbedringsarbejder Husforsikringen konkret agter at iværksætte i forbindelse med udbedringen af de mange lækager og de konstaterede skadevirkninger af fugt og skimmel på grund af det udtrængende vand.

Umiddelbart er der ikke forhold ved bygningens kælder, der afviger fra, hvad en køber med rette kan forvente i en bygning, der er op-/udført efter tidligere tiders byggeskik.

Derimod er der en større opfugtning af bygningens stueplan end køber med rette kan forvente i et over 70 år gammelt hus. Dette skyldes flere forhold og heraf er noget omfattet af Ejerskifteforsikringen og andet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.
…
I forbindelse med vores kundes klage tilbød vi, at betale for yderligere undersøgelser. I den forbindelse blev der fundet en del lækager i kloaksystemet, der efterfølgende er anerkendt af Husforsikringen som vi har forstået det.

Efterfølgende har ingeniørfirmaet OBH Ingeniørservice været bestilt til en supplerende undersøgelse. Vi vedlægger rapporten.

Det er vores vurdering, at der her er tale om en ældre bygning opført år 1956 i henhold til tidligere tiders byggeskik eller måske snarere mangel på samme, da man sædvanligvis ikke dengang udførte effektive fugtstandsende foranstaltninger. Det var først i senere tiders byggerier, at det blev lovbestemt, hvordan der mere effektivt kunne sikres mod opstigende grundfugt.

Vores kunde kan derfor ikke med rette forvente, at der i en ældre bygning fra år 1956 er en effektiv fugtstandsende foranstaltning, så der ikke kan trænge fugt ind fra grunden.

Der vil derfor være en vis opfugtning, som følger heraf og som ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Hvad vores kunde ikke med rette kan forvente i forhold til stueplanet er, at der visse steder sker en transport af fugt gennem pudsen, hvor den er ført over fugtspærren. Her er et forhold for Ejerskifteforsikringen at erstatte.

Vi har med gult markeret, hvilke rum der er involveret i den forbindelse og gør obs på, at rum, der alene er oven på kælderen ikke har dette problem:
…
Af den ekstra/atypiske opfugtning i stueplan er det OBH's vurdering, at noget kommer fra andre skadeårsager end den partielt overpudsede fugtspærre.

Rørskaderne har Husforsikringen anerkendt at erstatte udbedringen. Dette må naturligvis også gælde for de følgeskader, som OBH Ingeniørservice vurdere relaterer sig til rørskaderne. Vi citerer fra OBH's rapport:
'Ud over det utilstrækkeligt udførte kapillarbrydende lag, er der derfor overvejende sandsynligt at en øget tilførsel af både tagvand og kloakvand er medvirkende årsag til det nuværende skadesbillede'.

Der er konkurrerende skadeårsager og derfor er det vores opfattelse, at Husforsikringen naturligvis bør tage deres del – ikke mindst fordi det kan have en erstatningsmæssig betydning i det omfang, at der gælder en afskrivning på de gulve, der optages. Husforsikringen har typisk ikke samme afskrivningsregler, som dem der gælder for en Ejerskifteforsikring.

Der bør ligeledes ske en vurdering og kapitalisering af forholdene nævnt i tilstandsrapporten, som også har bidraget til opfugtningen."

Klagerens advokat har i brev af 13/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår udgift til husleje skal det bemærkes, at min klient aldrig er indflyttet på ejendommen … grundet skimmelforekomsten, jf. OBH rapport af 10. november 2016 (bilag 5/10).

Forsikringstager er derfor blevet boende i sit tidligere lejemål ...

OBH rapport af 21. november 2017 (udbedringsvejledning på gulve og opfugtede vægoverflader øvre plan, siderne 1 til 7, inklusiv tegningsbilag)) vedhæftet som bilag D.

Bilag D er rekvireret af Frida Forsikring.

Bemærk, at min klient ikke rejser krav om udbedring/erstatning for så vidt angår kælderplan, kun øvre plan.

Da bilag D ikke indeholder et afsnit om kvalitetssikring, så har forsikringstager kontaktet OBH gruppen og modtaget mail af 23. november 2017 fra … – se vedhæftede bilag E (siderne 1 til 3).

Min klients kommentarer til Fridas bilagsmateriale – bilag F (siderne 1 til 5).

Fridas dækningstilsagn:
Forsikringstager har noteret sig indholdet af Fridas dækningstilsagn.

Frida forsikring synes imidlertid ikke at have forholdt sig til forsikringstagers synspunkt, om at der foreligger så massive og omfattende forekomster af skimmelsvamp i beboelsesdelen af ejendommen, at dette forhold i sig selv er en dækningsberettiget skade (se undertegnedes mail til Frida af 27. februar 2017, bilag 9), Frida **opfordres** derfor til at forholde sig til dette standpunkt.

Min klients krav over for Frida Forsikring er følgende:
<u>Udbedringstiltag:</u>
Selskabet skal under den tegnede ejerskifteforsikring dække de udbedringstiltag, som fremgår af bilag D med undtagelse af afsnittet (inspektionsbrønd eftergås og udbedres/udskiftes), idet dette arbejde erstattes for regning [Husforsikringen].

Med hensyn til tagnedløbets manglende føring til kloaksystemet så påstås dette forhold dækket under den tegnede udvidede dækning punkt B og H, idet forholdet kan påvirke husets fundering og terrændæk og derved medføre en skade på bygningerne, ligesom en manglende forbindelse alt andet lige må karakteriseres som værende ulovlig.

Med hensyn til forholdene betonrør i vestgavl – så er disse blevet eftergået ved en tv-inspektion – konklusion i indkørsel langs vestgavlen var, at der ikke var skader i rørene.

<u>Udbedringsforslag:</u>
OBH gruppen har i sin udbedringsvejledning af 21. november 2017 foreslået to alternative udbedringsmetoder – forslag A og B.

6. 91035

Forslag A (påføring af fugtspærre/membranløsning) -
[Skadeservicefirma 1] har overfor min klient frarådet denne model, det samme er tilfældet for så vidt angår [skadeservicefirma 2].

Spørgsmålet er, om membranen overhovedet kan pålægges, så den er tæt, ligesom man vel kan spørge, om der grundet betondækkets markante fugtighed grundet opstigende grundfugt, er en risiko for, at en membran vil blive afstødt.

Hertil kommer, at der ved denne løsning ikke indgår en løsning af skader/følgeskader på ejendommen grundet det opfugtede slaggelag. I den forbindelse er det værd at notere sig, at der ikke er foretaget nogen undersøgelse af, hvilken type slagger der er benyttet.

Måtte der være tale om den type slagger, som udvider sig ved opfugtning, så er der en latent risiko på skader ved ejendommens konstruktioner i tilfælde, hvor man ikke fjerner slaggelaget. Denne risiko består uagtet, at man benytter membranløsningen (hindrer ikke opfugtning af underliggende lag, men hindrer vandring af fugt til øvre lag).

Det er ikke rimeligt at pålægge forsikringstageren en sådan risiko.

Måtte ankenævnet finde, at model A er en brugbar løsning, så må det pålægges Frida at rekvirere håndværkere, som vil påtage sig entreprisen og afgive garanti for arbejdets kvalitet og funktionsdygtighed.

Herudover bør der foretages en undersøgelse af, hvilken type slaggelag, der er tale om samt en fugtmåling af laget for at sikre, at laget kan 'bevares' uden, at der er risiko for følgeskader på ejendommen grundet en opfugtning af laget.

Forslag B:
Min klient kræver, at der benyttes denne udbedringsmetode henset til, at den medfører den mest korrekte udbedring af de påviste skader.
Hvorfor der fremsættes et sådant krav er nærmere beskrevet i bilag G – forsikringstagers egne kommentarer til valg af metode A eller B (siderne 1 til 2).
…
<u>Erstatning for afholdte positive udgifter:</u>
Der henvises til bilag C (den beløbsmæssige opgørelse), bilag B (mine klienters generelle indtryk af Fridas sagsbehandling og policens punkt 8 (genhusning).

For alle kravs vedkommende gøres det gældende, at Fridas langsommelige sagsbehandling og afvisning i strid med policens skadesbegreb bør medføre, at Frida både ud fra policevilkår, bestemmelsen i Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 og almindelige erstatningsretlige grundsætninger pålægges at erstatte de opgjorte krav."

Selskabet har i brev af 15/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er noteret, at skadesagen alene omhandler stueplan.
…

7. 91035

I skadesager, hvor der er skimmelafrensningsarbejde dækket af Ejerskifteforsikringen, er det almindelig praksis hos os, at vi betaler for en kvalitetssikring, når afrensningen er færdig og inden andre får adgang til boligen igen.
…
Der er således taget højde for kvalitetssikringen, som i princippet ikke er et krav, som man har, men som vi erstatter alligevel, fordi vi gerne selv vil sikre os, at afrensningen har medført det ønskede resultat.

I den konkrete skadesag mangler vi fortsat en detaljeret oversigt over, hvilke udbedringsarbejder og følgeskader af de mange lækager, som Husforsikringen har anerkendt at erstatte. Vi er kun oplyst om, at Husforsikringen erstatter, men vi ved intet om, hvilke udbedringer og følger Husforsikringen erstatter.

Vi foreslår derfor et fællesmøde på ejendommen med Husforsikringen. Det er ikke nødvendigt med advokatbistand til vores kunde i den forbindelse, da det alene for vores vedkommende drejer sig om en aftale med Husforsikringen om, hvad der dækkes der fra, så vi mere konkret kan beskrive Ejerskifteforsikringens dækning over for vores kunde.

Det er væsentligt for vores kunde, at Husforsikringen erstatter, hvad der bør erstattes over Husforsikringen, da det har betydning for erstatningens størrelse. Hvis vi skulle forestille os, at Ejerskifteforsikringen 'blot' skulle opgøre erstatningen også for rørskader og følger heraf og forhold dækket af Ejerskifteforsikringen, ville opgørelsen skulle ske i henhold til de afskrivningsregler for blandt andet gulv og rør, som gælder for Ejerskifteforsikringen og en større selvrisiko end Husforsikringens selvrisiko. Eller sagt med andre ord, så ville en sådan alternativ opgørelse kunne medføre et ikke uvæsentligt tab for vores kunde, da vi naturligvis ikke kan opgøre erstatningen ud fra Husforsikringens regler på vegne af Husforsikringen, da vi ikke kender Husforsikringen og heller ikke forsikringsbetingelserne for denne.

Vi vil i så fald heller ikke kunne rejse et regreskrav over for Husforsikringen, der er ud over, hvad vi selv har skulle erstatte.

Vores kundes rådgivende advokat vil næppe heller kunne anbefale den her skitserede løsning og vi mener ikke, at det er en korrekt måde, at løse problemstillingen på. Den korrekte måde er, at der afholdes et møde med Husforsikringen, der selv tager stilling til dækningsomfanget på Husforsikringen og ligeså gør vi på Ejerskifteforsikringen. På den måde fremkommer den mest korrekte erstatningsberegning til vores fælles kunde.

At husforsikringen selv tager stilling til rørskader og følger heraf er ligeledes i tråd med indholdet af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
…
Ejerskifteforsikringen tager konkret stilling til dækningsomfanget, når vi kender omfanget af Husforsikringens dækning af rørskader og følger heraf.

For skader der ikke skyldes rørskader og følger heraf, dækker Ejerskifteforsikringen i overensstemmelse med den udbedring, som OBH har anvist i deres rapport, løsning A ud fra det billigste af 2-3 tilbud på at udføre arbejdet.
…
Skade på inspektionsbrønd må vurderes af Husforsikringen.

Tagnedløb på en bygning fra år 1956, der ikke er ført til brønd er ikke en skade i sig selv. Det er heller ikke en ulovlig bygningsindretning og derfor ikke dækket af den udvidede dækning. Der har næppe været en isoleret tilførsel af vand fra nedløbet, der i sig selv har medført en skade på fundering OG terrændæk, da der ikke er tale om en nyere forhold, men derimod et forhold som bygningen har haft siden opførelsen og dermed gennem mere end 60 år.

OBH gruppen har i sin udbedringsvejledning af 21. november 2017 foreslået to alternative udbedringsmetoder – forslag A og B.
…
Vi vælger den udbedringsløsning der løser problemstillingen og er billigst. Vi gentager dog, at vi må vente på et overblik fra Husforsikringen for deres dækningssvar på de mange utætheder og ikke blot en enkelt samt de følgeskader der er fra udstrømmende vand i den forbindelse og den efterfølgende skimmel.
…
Selvfølgelig kan membranen lægges så den er tæt. Det er den udbedringsmetode, som oftest anvendes i 9 ud af 10 tilfælde.

Vores kunde kan undersøge slaggelag og andet, men for egen regning. Der er ikke et særligt behov i den konkrete sag for, at foretage en speciel undersøgelse af denne bygnings slaggelag
…
Slaggelaget har ligget under bygningen siden husets opførelse i år 1956. var slaggerne af en problematisk type slagger, så havde det givet sig udslag i opfugtninger eller sætninger af den grund for længe siden.
…
Vores kundes risiko med et hus bygget med et sådant kapillarbrydende slagger er ikke anderledes end for tilsvarende huse med slagger. Huset har fungeret med konstruktionen i mere end 60 år.
…
Vi giver ikke garantier for de arbejder, som selvstændige entreprenører udfører ud fra anvisninger givet af et rådgivende ingeniørfirma. En entreprenør må selv tage ansvar for, at hans arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt og den foreslåede løsning A indestår ingeniørfirmaet for er en korrekt udbedring af forholdet. De respektive aktører indestår naturligvis selv for de respektive arbejder/løsninger.
…
Det er vores kunde, som skal påvise en dækningsberettiget begivenhed i forhold til Ejerskifteforsikringen. Vi henviser til FAL § 22.

Forhold dækket af en Husforsikring er ikke et dækningsberettigende forhold for en Ejerskifteforsikring. Det er kun i tilfælde af, at Husforsikringen ikke dækker, fordi vilkårene for dækning fra Husforsikringen ikke er opfyld.

Hvad er det så herudover vores kunde skal påvise. Det er eventuelle skader eller forhold via den

> udvidede forsikring ud over Husforsikringens dækning, som bør være dækket af Ejerskifteforsikringen.
>
> Uanset dette har vi hele tiden været indstillet på, at undersøge nærmere og vi har også påvist adskillige lækager i kloaksystemet, som ikke blev påvist af hverken Husforsikringen eller vores kunde. Det har kostet et ikke uvæsentligt beløb at foretage de forskellige undersøgelser.
>
> Vi mener ikke, at der er forhold i vores skadesagshåndtering, som er kritisable i et omfang som vores kundes advokat gerne vil udlægge det. Vi henviser til, at ankenævnet har kopi af de relevante bilag og kan vurdere ud fra dette."

Klageren har efter dette tidspunkt ikke været repræsenteret ved advokat. Klageren og selskabet har haft yderligere kommentarer i mails og breve af 19/2, 26/2, 1/3, 4/3, 8/3, 16/4, 19/4, 23/4 og 30/ 5 2018 til nævnet. Selskabet har i mail af 8/3 2018 oplyst, at de opgav at få en dialog med husforsikringen.

Selskabet har i brev af 19/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "- På baggrund af rapport fra OBH Gruppen af den 7. august 2017 betragter Frida Forsikring A/S de massive skimmelforekomster på underside af korkbelægning på gulv for i sig selv at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand)
> …
> - Klager har fremsendt faktura for advokathonorar fra den 27. juni 2017 og frem til den 6. februar 2018. Da disse omkostninger relaterer til advokatbistand i forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, kan vi ikke tilbyde at betale disse omkostninger jf. Ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3. Klagers advokats mail af den 29. juni 2017 fremlægges som bilag 14.
>
> - Ekstraudgifter til genhusning. Da Frida Forsikring har genoptaget sagsbehandlingen i forlængelse af [husforsikringens] svar af den 14. marts 2018, kan selskabet tilbyde at udbetale kr. 13.950,00 til klager til dækning for husleje for perioden fra den 1. januar 2018 til og med den 31. marts 2018 jf. bankmeddelelse af den 16. april 2018.
>
> - Udførelse af fugtspærrende membran på terrændækket er en sædvanlig og anerkendt metode til at stoppe opstigende fugt på. Hvis der er muligt at udføre en tæt fugtspærrende membran på terrændækket, vil erstatningen derfor tage udgangspunkt i et tilbud på denne metode. Ønsker klager at foretage en anden og dyrere udbedringsløsning, kan erstatningen udbetales som et tilskud hertil ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi som dokumentation for håndværksmæssigt udført arbejde.
>
> - Slagger var tidligere almindeligt anvendt som kapilarbrydende lag."

Klageren har i mail af 23/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores krav overfor Frida blev opgjort af vores advokat d. 13. dec. 2017.

Vi har ikke frafaldet nogle krav.

Siden 13. dec. er vores krav vokset med nogle yderligere positive udgifter i form af yderligere husleje/varme og yderligere advokat-faktura, som vi kræver godtgjort ud fra samme principper som blev anført d. 13. dec angående husleje, varme og advokatudgifter.
…
I indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 13. dec. 2017 opgjorde vores advokat vores krav overfor Frida. Idet at Frida fortsat forhaler sagen, vokser de erstatningsretlige krav stadig.

1. Godtgørelse af udgifter til OBH rapport (besigtigelsesnotat) af 10. nov. 2016
2. Godtgørelse af udgifter til OBH rapport (skimmelprøver) af 4. jan. 2017
3. Godtgørelse af udgifter til varme og husleje i den lejlighed vi bor fra og med 14. nov. 2016.
4. Godtgørelse af nødvendige udgifter til advokat. (Indtil videre 2. fakturaer.)
5. At der tages stilling til skimmelen.
6. Skadesudbedring og dækningsberegning ud fra løsning B i udbedringsvejledningen.

…
Krav 1 og 2 – Godtgørelse af udgifter til OBH rapporter
Her henvises specifikt til OBH-Gruppens Faktura … (besigtigelsesnotat) samt OBH-Gruppens faktura … (skimmelprøver) at finde i bilag C side 4 og 3 i indlæg af 13. dec. 2017.

Disse rapporter har været nødvendige.
Besigtigelsesnotatet blev sendt til Frida som en del af oprettelsen af sagen hos dem.
Og hvis vi ikke havde været i besiddelse af besigtigelsesnotatet, så havde vi ikke haft andet at forholde os til end Fridas misvisende udtalelser om, at der ikke forefandtes opfugtning.

Efter besøg af Fridas udsendte [taksator] lukkede Frida sagen uden stillingtagen til hverken besigtigelsesnotat ej heller skimmel, med påstand om at der ikke var en usædvanlig opfugtning.
Vi kontaktede herefter for første gang advokat …, der over telefonen kort kunne råde os til, at få foretaget yderligere tekniske undersøgelser.
Vi fik derfor OBH-Gruppen til at foretage skimmelprøver.

I OBH rapport af 4. jan. 2017 forefindes teknisk bevis for massiv skimmelforekomst på tapet og under kork. I DNA-prøven forefindes teknisk bevis for at der var kraftig grund til at betragte huset som ubeboeligt. Mens der i OBH rapport af 10. nov. 2016 'kun' forefindes fagmands vurdering om at der forefindes massiv skimmel på tapet og under kork, samt selvfølgelig at huset ikke bør anvendes til ophold.

Krav 3 – Godtgørelse af udgifter til varme og husleje. Vi har skulle holde både lejligheden og huset opvarmet og har derfor haft ekstra udgifter i form af husleje og varme i lejligheden.

Frida har udtalt at de kan tilbyde at betale husleje for første kvartal 2018 (13.950,00 kr.). Hvad angår ekstra udgifter til varme første kvartal 2018, har Frida ikke udtalt sig.

Hvad angår vores ekstra udgifter til husleje og varme i hele 2017, har Frida ikke udtalt sig.

Hvad angår vores ekstra udgifter til husleje og varme den sidste halvanden måned i 2016, har Frida ikke udtalt sig.

Som påmindelse om Fridas usædvanlige passivitet henviser vi til bilag B vedhæftet til indlæg af 13. dec. 2017.

Vi fastholder vores erstatningsretlige krav om godtgørelse af vores husleje og varme fra og med 14. nov. 2016.

Hvis Frida for en hvilken som helst måned kan anføre at deres sagsbehandling har været inden for rimelighedens grænser, så burde de anføre hvilken måned der er tale om, og hvad de foretog sig henimod skadessagens afklaring i løbet af den måned.

Når sagen når det punkt at udbedringsarbejder påbegyndes, forventer vi selvfølgelig at derfra fortløbende ekstra udgifter til husleje og varme dækkes indtil huset er beboeligt, som beskrevet i den udvidede del af policen.

Krav 4 – Godtgørelse af nødvendige udgifter til advokat
Hvad angår den første faktura har Frida ikke udtalt sig.
Hvad angår den anden faktura har Frida afvist at godtgøre vores krav med begrundelse at beløbene er påløbet efterfølgende sagens indberetning for Ankenævnet for Forsikring.

Vores advokatudgifter har været nødvendige.
Vores advokatudgifter ville ikke have været nødvendige hvis ikke for Fridas usædvanlige sagsbehandling.

Vi mener ikke at Frida kan undsige sig ansvar overfor Forsikringsaftalelovens §32, stk. 3 og almindelige erstatningsretlige grundsætninger med begrundelse i at der foreligger en verserende sag hos Ankenævnet for Forsikring.

Især når man tager i betragtning hvorfor sagen blev indberettet til nævnet i et så tidligt stadie af sagsforløbet.

Frida havde ignoreret henvendelser i et halvt år, førend vi indberettede dem til Ankenævnet for Forsikring.

Bemærk at den første faktura udelukkende drejer sig om udgifter til advokat som skyldes, at vi ikke kunne få Frida til at tage stilling til skimmelen og derfor var nødsaget til, at søge advokat assistance.

Den anden advokat faktura strækker sig fra og med den dag sagen blev indberettet for nævnet (27. jun. 2017) og frem til 6. februar.
I denne periode har advokaten blandt andet forgæves skullet rykke for den OBH rapport af 7. aug. 2017 som Frida bestilte senere samme dag hvor de blev indberettet til Ankenævnet for Forsikring.
En af de andre ting han gjorde i perioden var at opgøre vores krav over for Frida (indlæg af 13. dec. 2017).

Vi fastholder vores krav om godtgørelse af advokatudgifter.

Krav 5 – stillingtagen til skimmel

Frida har i indlæg af 19. april 2018 anerkendt at huset er ubeboeligt p.g.a skimmel under korkbelægningen, men har fortsat ikke taget stilling til at der også er påvist massiv skimmelsvamp på væggene. (Se OBH rapporter af 10. nov. 2016 og 4. jan. 2017.)

Punkter angående skimmelafrensning og udbedring af forholdet er inkluderet i begge løsningsforslag i OBHs udbedringsvejledning.
…
Krav 6 – Skadesudbedring og dækningsberegning ud fra løsning B
Vi fastholder fortsat vores krav om skadesudbedring og dækningsberegning ud fra løsning B. Frida afviser fortsat at foretage dækningsberegning ud fra løsning B (fordi de foretrækker A).
…
Udbedringsvejledning fra OBH indeholdende to forslag (A og B) har foreligget siden 21. nov. 2018.
A – membranløsning.
B – udskiftning af terrændæk.

Begge løsninger inkluderer skimmelsanering.

Angående forslag A henviser OBH (i selve udbedringsvejledningen) til SBI-anvisning 224.
I SBI-anvisning 224 (side 136) anføres det at membranløsning på terrændæk uden kapillarbrydende lag er en 'absolut nødløsning'.

Vores terrændæk har ikke et kapillarbrydende lag, dermed er det vores forståelse at løsning A er en 'absolut nødløsning', hvad angår vores ejendom.

Dette fremsatte vi i indlæg af 16. april, hvortil vi vedhæftede kopi af SBI-anvisning 224, s. 136.

Vi mener ikke at Frida har ret til at forlange at deres dækning skal beregnes ud fra en 'absolut nødløsning' (A) når der foreligger en korrekt løsningsmodel (B).

Bemærk venligst at Frida i indlæg af 10. nov. 2017 har anerkendt at der foreligger uforventelige konstruktionsfejl som er dækningsberettigede under policen.

I løsning A udbedres disse konstruktionsfejl ikke. I løsning B udbedres de."

Selskabet har i brev af 30/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Krav 1 og 2 – Godtgørelse af udgifter til OBH rapporter</u>
Klager kræver erstatning for dennes udgifter til OBH i forbindelse med besigtigelse forud for skadeanmeldelsen den 14. november 2016 og skimmelprøver foretaget kort tid efter skadeanmeldelsen – begge uden forudgående aftale med Frida Forsikring.

I henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som er ligger til grund for forsikringsbetingelsernes pkt. 4G., dækkes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold alene efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. I skimmelsager vil Frida Forsikring normalt dække udgifter til skimmelprøver, som vedlægges skadeanmeldelse. Omvendt er det oftest ikke nødvendigt at foretage større og mere bekostelige skimmelundersøgelser af huset for at kunne påvise

massive skimmelforekomster i beboelsesdelen. Af samme grund burde klager have kontaktet Frida Forsikring for en nærmere aftale eller vejledning herom, før klager valgte at iværksætte en mere omfattende skimmelundersøgelse, da han ellers risikerer selv at stå med udgiften.

Frida Forsikring kan derfor tilbyde dækning for klagers udgifter til skimmelprøver (krav 2) men ikke til besigtigelsesnotat af den 10. november 2016 (krav 1) og imødeser klagers fremsendelse af udspecificeret fakturakopi vedrørende skimmelprøver samt kontooplysninger.

Klagers øvrige krav vedrørende udgifter til OBH rapporter henvises til Ankenævnets bedømmelse.

Krav 3 – Godtgørelse af udgifter til varme og husleje fra og med den 14. november 2016
Klager kræver erstatning for udgifter til genhusning for perioden fra den 14. november 2016 til den 31. december 2017 (1. kvartal 2018 har Frida Forsikring dækket kulancemæssigt).

I henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som ligger til grund for forsikringsbetingelsernes pkt. 8c, er det alene omkostningerne til genhusning for den tid, hvor huset er ubeboeligt pga. udbedringsarbejdet, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Ved siden af lovgivningens og forsikringsbetingelsernes regler er der praksis for, at ejerskifteforsikringsselskaberne dækker nødvendige og rimelige genhusningsomkostninger ud over udbedringsperioden kulance-mæssigt, når det, i det konkrete tilfælde, er forbundet med væsentlige helbredsmæssige gener for forsikringstageren og dennes husstand at bebo huset.

I dette tilfælde har klager valgt at genhuse sig selv uden forudgående aftale med Frida Forsikring eller nærmere dokumentation for, at huset ikke kunne bebos uden væsentlige helbredsmæssige gener. Frida Forsikring er, efter selskabets opfattelse, derfor ikke forpligtiget til at udbetale genhusningserstatning for perioden fra den 14. november 2016 til den 31. december 2017.

Klagers krav vedrørende udgifter til varme og husleje fra og med den 14. november 2016 og frem til 31. december 2017 henvises til Ankenævnets bedømmelse.

Krav 4 – Godtgørelse af nødvendige udgifter til advokat
Klager kræver erstatning for dennes advokatomkostninger forud for og i forbindelse med nærværende klagesag med henvisning til selskabets behandlingstid og manglende fremdrift i sagen.

Rimelige og nødvendige advokatomkostninger i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet dækkes af ejerskifteforsikringen jf. Forsikringsaftalens § 32, stk. 3. Frida Forsikring er dog ikke forpligtiget til at betale for klagers advokatomkostninger i forbindelse med klagesagen jf. Ankenævnets vedtægter § 23. stk. 3.

Klagers advokat engageres omkring den 18. december 2016. På dette tidspunkt er sagen under revurdering af Frida Forsikring, hvor årsagen til opfugtningen søges udredt ved ekstern lækageundersøgelse, men hvor dækningsomfanget for klagers husforsikring, for de ved lækageundersøgelsen konstaterede kloakskader, endnu ikke kendes. Klagers engagement af advokat har således ikke haft nævneværdig betydning for sagens behandling eller fremdrift, ligesom omfanget af husforsikringens dækning først oplyses til Frida Forsikring af klagers advokat den 25. april 2017. Selskabets mail af den 18. december 2016 fremlægges som bilag 15.

Klagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring den 27. juni 2017, hvorfor klagers krav, efter Frida Forsikrings opfattelse, alene kan vedrøre advokatomkostninger for perioden fra den 25. april 2017 og frem til den 27. juni 2017. Klager har selv valgt at engagere en advokat til trods for, at klager flere gange er blevet gjort opmærksom på, at sagen er under behandling og afventer nærmere eksterne undersøgelser. Hertil kommer at meres komplekse sager, som bl.a. opfugtede terrændæk, indebærer et større udredningsarbejde i forhold til skadens omfang, årsag og udbedring, som søges fastsat på baggrund af eksterne vurderinger, hvorfor denne type sager typisk vil være forbundet med en længere behandlingstid.

Selvom der efter Frida Forsikrings opfattelse ikke er tale om rimelige og nødvendige advokatomkostninger – da sagen stadigvæk er i fremdrift på klagetidspunktet, idet selskabet kort forinden har iværksat en supplerende og ekstern fugt-og skimmelundersøgelse – kan selskabet kulancemæssigt tilbyde at erstatte klagers advokatomkostninger for perioden fra den 25. april 2017 og frem til den 27. juni 2017 og imødeser klagers fremsendelse af udspecificeret time- og salæroversigt over advokatbisstand i forbindelse med nærværende sag for denne periode samt kontooplysninger.

Klagers øvrige krav vedrørende udgifter til advokat henvises til Ankenævnets bedømmelse.

Krav 5 – Stillingtagen til skimmel
Klager ønsker dækning for massiv skimmelvækst på vægge.

Som anført i Frida Forsikrings bemærkninger til klagen af den 10. november 2017 er der efterfølgende indhentet supplerende udtalelser fra OBH jf. OBH's rapport af den 21. november 2017 'Udbedringsvejledning på gulve og opfugtede vægoverflader øvre plan', der fremlægges som bilag 16.

Rapporten er bl.a. udarbejdet med henblik på at fastlægge omfanget af skimmelsaneringen som en del af det forsikringsdækkede udbedringsarbejde. Udover skimmelafrensning af gulvoverflader under de pågældende korkgulve, omfatter dækningen således også skimmelafrensning af de nedre ca. 0,7 m af vægoverfladerne på yder- og indervæggene, hvor der kan konstateres en nuværende forhøjet opfugtning eller misfarvninger på tapetoverfladerne.

Klagers krav vedrørende skimmelafrensning af vægge efterleves i henhold til OBH's vurdering og udbedringsvejledning.

Krav 6 – Skadesudbedring og dækningsberegning ud fra løsning B
Klager kræver dækning for udførelse af nyt støbt terrændæk med polystyren/kapilarbrydende lag med henvisning til, at udførelse af fugtspærrende membran er en nødløsning.

Frida Forsikring er ikke forpligtiget til at udbetale større erstatning, end hvad der nødvendigt for at udbedre opstigende fugt fra terrændækket jf. princippet i Forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Udførelse af fugtspærrende membran er, under de rette forudsætninger, en anerkendt og egnet metode til at hindre opstigende fugt fra ældre terrændæk, som i forvejen typisk er udført med ringe kapilarbrydende lag jf. datidens byggeskik. Til illustration heraf fremlægges BYG ERFA blad (13) 141212 som bilag 17. Såfremt metoden generelt var uegnet, ville den ikke være anbefalet som en mulig løsning af flere specialistfirmaer eller BYG ERFA.

Ifølge OBH kan opfugtningen fra det oprindelige terrændæk hindres ved at udføre en fugtspærrende membran (løsning A). Såfremt denne metode er den billigste, er Frida Forsikring, efter selskabets opfattelse, ikke berettiget til at opgøre erstatningen på baggrund af udførelse af nyt kapilarbrydende terrændæk. Hvis klager ønsker denne løsning, kan Frida Forsikring dog tilbyde at udbetale den opgjorte erstatning som et tilskud hertil.

Klagers vedrørende erstatningsopgørelse efter løsning B henvises derfor til Ankenævnets bedømmelse.

Yderligere oplysninger
Frida Forsikring har afholdt møde med en entreprenør med henblik på at indhente tilbud på det af OBH anviste udbedringsarbejde herunder løsning A og løsning B samt skimmelafrensning. Klager vil derfor snart blive kontaktet af entreprenøren, som vil aftale et tidspunkt for en nærmere gennemgang af arbejdsopgaven. Klager er i øvrigt velkommen til selv at indhente et tilbud på samme arbejde hos en anden entreprenør og fremsende dette til Frida Forsikring. Eventuelle udgifter hertil vil dog ikke blive dækket.

Erstatningen vil herefter blive opgjort på baggrund af den billigste løsning.

Selvom Frida Forsikring har meddelt dækning og nu vil opgøre erstatningen for udbedring af skimmel og fugt ved husets terrændæk og vægge udover husforsikringens dækning af skader på kloakinstallation, forbeholder Frida Forsikring sig ret til, straks efter erstatningsbeløbets fastsættelse, at rette regreskrav mod klagers husforsikring og, om nødvendigt, at foretage den nødvendige bevisoptagelse til støtte for regreskravet."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af "Fugt og skimmelsvampeundersøgelse" af 7/8 2017 udarbejdet af OBH-gruppen fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag**
Ved besigtigelsen blev der i den udførte ophugning gennem betondækket i vest gavlen registreret at vægpudsen er udført **inden** udstøbning af betondækket, se foto 5. Herudover er placeringen af den vandrette fugtspærre i ydervæggen situeret i ca. **underkanten** af betonpladen, se ligeledes foto 5.

Med baggrund i disse observationer finder vi det overvejende sandsynligt at ejendommen oprindeligt har været udført med en ventileret krybekælder, som efterfølgende er blevet opfyldt og udført som den nuværende konstruktion.

Det udførte 100mm slaggelag på lerjord er ikke tilstrækkeligt til at sikre konstruktionen mod opstigende grundfugt. Den for lavt liggende vandrette fugtspærre i yder og indervæggene samt udførte vægpuds ud over de vandrette fugtspærre medfører en utilsigtet fugttransport rundt om fugtspærren i alle randzoner.

Den udførte lækagesporing af kloak og afløbsinstallationer har påvist en defekt inspektionsbrønd ud for vest gavlen, manglende tilslutning af tagnedløb i syd facaden og et rørbrud **i** klasse 3 fra badeværelset. Ved undersøgelsen var det primært i syd facaden ved det manglende afløb og i vest gavlen ved de defekte inspektionsbrønd, at der blev registreret en nuværende uacceptabel opfugtning af de nedre områder af vægoverfladerne.

Ud over det utilstrækkeligt udførte kapillarbrydende lag, er der derfor overvejende sandsynligt at en øget tilførsel af både tagvand og kloakvand er medvirkende årsag til det nuværende skadesbillede.

I de områder hvor vægoverfladerne fremtræder misfarvet, men uden nuværende forhøjede fugtforhold er det vores vurdering, at der i disse områder har været tæt møbleret mod de kolde ydervægge og at dette i de kolde vintermåneder har givet anledning til kondensdannelser."

Af "Udbedringsvejledning på gulve og opfugtede vægoverflader øvre plan" af 21/11 2017 udarbejdet af OBH-gruppen fremgår bl.a.:

"**Handlingsplaner og forslag til skadesudbedring**
I forlængelse af den tidligere udarbejdede rapport dateret den 07.08.2017 foreligger der efter vores opfattelse umiddelbart 2 løsningsmodeller for udbedring af de konstaterede forhold, og som i det følgende vil blive benævnt løsningsmodel A og løsningsmodel B. Herudover henvises til tegningsbilaget.
…
Løsningsmodel A

- Alle de nuværende gulvoverflader afrenses til rå betondæk og inklusiv tjærelaget. Fodlister demonteres og bortskaffes..

- De nuværende områder med porøs og løs beton samt ældre jernrør indstøbt i stuegulvet ophugges partielt og tilstøbes med ny beton.

- På de områder af yder og indervæggene hvor der kan konstateres en nuværende forhøjet opfugtning eller hvor der er konstateret misfarvninger på tapetoverfladerne afrenses de nedre ca. 0,7m af vægoverfladerne til rå puds. I områder med løstsiddende pudsoverflader borthugges dette.

- Langs alle yder og indervægge må forventes ilagt en ny vandret fugtspærre lige over det nuværende betondæk. I lejefuger hvor yder og indervæggene er udført som murede vægge og ved skæring/indfræsning af en fysisk fugtspærre. I de områder hvor der er udført porebetonvægge.

- På hele betondækket og på alle de blotlagte nedre områder af yder og indervæggene foretages en grundig støvsugning af minimum 2 omgange med støvsuger påmonteret mirkofilter.

- Efterfølgende behandles hele betonklaplaget med desinfektionsmidlet Biox. Arbejdet med desinfektionsvæsken skal udføres i henhold til producentens anvisninger. Alternativt kan der anvendes en afrensning med tørdamp.

- På ydervæggene og indervægge i de afrensede områder afskures efter støvsugningen med et desinfektionsmiddel som Rodalon, Hysan eller tilsvarende. Alternativt kan der anvendes en afrensning med tørdamp.

- Afslutningsvist udføres en ny påsvejst eller fast smøremembran. Der findes virksomheder som tilbyder løsninger som udlægning af fugtstandsende membraner på den eksisterende betondæksoverflade. Der kan være tale om faste fuldsvejste membraner eller udlægning af flydende membran løsninger. Forholdet er beskrevet i SBI- Anvisning 224 'Fugt i Bygninger' 2. udgave fra år 2013. Det er vigtigt at den nye fugtmembran har sammenhæng med de nye vandrette fugtspærrer i yder og indervæggene, således at der ikke fremover sker en fugtforskydning til væggene.

…

Ved valg af **løsningsmodel A** skal der påregnes en ny fugtmembran i hele det øvre plan inklusiv i køkken og gangareal over kælderetagen. Dette skal udføres for at hindre en fugtforskydning til betondækket over kælderetagen og dermed angreb af skimmelvækst i undersiden af gulvoverfladerne her.

Løsningsmodel B

- Hele betondækket i det øvre plan af ejendommen **uden** underliggende kælderetage, og som angivet med grøn skravering på tegningsbilaget ophugges. Herefter afgraves det underliggende terræn for placering af isoleringsmaterialet/ kapillarbrydende lag. I den forbindelse gør vi opmærksom på at der må forventes en del oprindelige fundamenter fra tidligere indvendige skillevægge. Disse fundamenter er estimeret på tegningsbilaget med sort stiplet linje.

…

- Herefter etableres et nyt korrekt betondæk med kapillarbrydende lag i henhold til SBI – Anvisning 224.

- På de områder af yder og indervæggene hvor der kan konstateres en nuværende forhøjet opfugtning eller hvor der er konstateret misfarvninger på tapetoverfladerne, afrenses de nedre ca. 0,7m af vægoverfladerne til rå puds. I områder med løstsiddende pudsoverflader borthugges dette.

- Langs alle yder og indervægge med en **nuværende** forhøjet fugtophobning udføres en ny vandret fugtspærre."

Af klagerens kommentarer til udbedringsløsning vedrørende opfugtet betondæk fremsendt til nævnet den 13/12 2017 fremgår bl.a.:

"Frida overtog midt i denne situation vores ansættelse af OBH-gruppen til udarbejdning af udbedringsvejledning, Hvilket vi lod dem gøre, for det ville være nemmere at de betalte straks end at de tilbagebetalte senere.

Hvad vi ikke forudså, var at Frida i den forbindelse kunne sørge for at OBH-gruppen ikke skulle medtage et afsnit om fordele og ulemper ved de to løsninger, som vi selvfølgelig selv ville have insisteret på.

Så nu kan vi ikke nå at få sådan et afsnit fra fagmand før de aftalte tidsfrister udløber.

Vi er ikke fagmænd, men vi har nu haft et år til at læse op på SBI-anvisninger med relevans for fugt og skimmelsvamp.

Så her er vores forsøg, som amatører, på at udarbejde en faglig vurdering:

Løsning B er en god løsning. De problemstillinger den kan tænkes at indføre er insignifikante i forhold til dem den udbedrer. Dens eneste ulempe er at den indebærer forbedringer der nok skal modregnes i dækningsbegrebet.

Løsning A er en lappeløsning. Det eneste gode der er at sige om løsning A er at den her og nu burde føre til at huset bliver beboeligt Og at den ikke medfører forbedringer, der skal modregnes i dækningsbegrebet. Desværre indebærer løsningen risici for følgeskader.

Efter pålægning af membran ville et sundt terrændæk kunne sende fugt nedad, tilbage til jorden, p.g.a forskelle i damptryk forårsaget af temperaturforskelle (indendørs opvarmning). En ligevægt mellem opstigende og nedadgående fugt ville kunne forventes opnået efter nogle år.

Derfor er det ikke et stort problem hvis en membran på et sundt men midlertidigt vådt terrændæk, ikke længere fungerer optimalt efter et par år.

Vores terrændæk er ikke sundt, vi har ingen grund til at tro at udledning nedad via damptryk skulle kunne udligne tilførslen via kapillærkræfter. Derfor frygter vi at påføring af membran på vores terrændæk kunne medføre følgeskader.

Så vidt vi kan se påfører løsning A os risiko for frostskader i murværk og fundament, ved at al opstigende fugt fremover ledes ud i disse, hvor det hidtil har haft mulighed for at afdampe fra indervægge og gulve. Hvis løsning A blev udvidet til at sammenføre fugtspærrer fra fundamentets yderside til og med membran som demonstreret i grafiske eksempler i SBI-anvisning 224 – fugt i bygninger, ville denne problematik indskrænkes til kun at omhandle fundamentet.

Udover fraværet af et kapillarbrydende lag (slaggelaget kan ikke forventes at have en kapillarbrydende effekt) forværres risikoen for overdreven fugttransport til ydervægge og fundament af at det dækningsberettigede forhold med pudsvæger til jord ikke udbedres i løsning A.

Derudover kan løsning A påføre os nye fugtproblematikker i de gode disponible rum i stueetagen, og forværre fugtproblematikken i kælderen, ved at fugtproblemer der indespærres af membranen over et par år vil nå den vej.

Vi tør ikke udføre løsning A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

19. 91035

4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
C Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring.
…
8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
…
20. Udvidede dækning
…
B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.
…
H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet."

Ankenævnet *for* Forsikring

20. 91035

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1956, den 1/11 2016. Han konstaterede mørke pletter nederst på væggene og lugtgener og rekvirerede et ingeniørfirma for en overordnet besigtigelse af ejendommen. Han anmeldte fugt og skimmelsvamp til selskabet den 14/11 2016 på baggrund af ingeniørfirmaets besigtigelsesrapport af 10/11 2016. Han har valgt ikke at flytte ind i huset og er blevet boende i sin lejlighed.

Selskabet besigtigede den 6/12 2016 og afviste dækning den 7/12 2016 med henvisning til, at der ikke var konstateret dækningsberettigende forhold.

Klageren fremsendte herefter en DNA-analyse af husstøv til selskabet den 4/1 2017 og bad om selskabets stillingtagen til husets skimmeltilstand. Den 25/1 2017 fremsendte klageren en TV-inspektionsrapport af kloakkerne, der havde påvist rørbrud og forskudte samlinger, og rykkede for selskabets stillingtagen til skimmelproblematikken. Ved mail af 21/2 2017 henviste selskabet til husforsikringen og forholdt sig ikke til skimmelproblematikken. Den 25/4 2017 fremsendte klagerens advokat en mail til selskabet med oplysning om, at husforsikringen havde anerkendt kloakskaderne og havde afvist at dække skimmelafrensning, idet husforsikringen vurderede, at kloakskaderne ikke havde forårsaget skimmelsvampen. Da selskabet ikke svarede, indbragte klageren en klage for nævnet den 27/6 2017.

Selskabet meddelte klagerens advokat den 27/6 2017, at det ville indhente en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse ved det ingeniørfirma, der havde foretaget den første overordnede gennemgang af huset. Rapporten forelå den 7/8 2017. Den 10/11 2017 svarede selskabet nævnet, at der var større opfugtning af bygningens stueplan, end klageren med rette kunne forvente, og at dette skyldtes flere forhold, hvoraf noget var omfattet af ejerskifteforsikringen, og andet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet foreslog et fællesmøde med husforsikringen for fordeling af fugtskaderne, hvilket klageren accepterede. Selskabet opgav senere det foreslåede møde.

21. 91035

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at yde dækning til en del af klagerens krav, og klagen vedrører nedenstående forhold, som behandles særskilt i det følgende.

Manglende tilslutning af tagnedløb til kloak

Klageren kræver dækning for manglende tilslutning af tagnedløb på sydfacaden til kloak. Selskabet har afslået at yde dækning.

Nævnet finder, at forholdet ikke er dækket på forsikringens basisdækning, da der er tale om et forhold uden for selve bygningen. Nævnet finder, at forholdet heller ikke er dækket på forsikringens udvidede dækning for forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne, og for ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i fugt- og skimmelrapporten af 7/8 2017 er oplyst, at det manglende afløb kan have været medvirkende årsag til opfugtning af vægoverfladerne nederst. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tagvandafledningen efter nævnets praksis ikke kan betegnes som en ulovlig stik- og kloakledning. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Udbedringsløsning vedrørende opfugtet betondæk

Selskabet har på baggrund af en "Udbedringsvejledning på gulve og opfugtede vægoverflader øvre plan" af 21/11 2017 fra ingeniørfirmaet anerkendt at dække skimmelafrensning under korkgulve og af de nedre 0,7 m af vægoverfladerne, hvor der kan konstateres en nuværende forhøjet opfugtning eller misfarvninger på tapetoverfladerne, og en kvalitetssikring af afrensningen. Selskabet har endvidere anerkendt at dække udførelse af en fugtspærrende membran på betondækket i overensstemmelse med udbedringsvejledningens løsning A. Klageren kræver dækning for etablering af en ny betondækskonstruktion med kapillarbrydende lag i overensstemmelse med udbedringsvejledningens løsning B.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at en membran ikke udgør en tilstrækkelig fugtstandsende foranstaltning, eller at en membran er en uegnet løsning på grund af husets terrændækskonstruktion med slagger. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en membranløs-

ning er almindelig anvendt som en fugtspærre, og at den udføres med forbindelse til vandrette fugtspærrer i væggene, således at fugtopstigning i væggene hindres. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har lagt løsning A med udførelse af en fugtspærrende membran til grund for erstatningsopgørelsen.

Klagerens krav er, såfremt løsningsmodel A anvendes, at det må pålægges selskabet at rekvirere håndværkere, som vil påtage sig entreprisen og afgive garanti for arbejdets kvalitet og funktionsdygtighed. Nævnet bemærker, at selskabets dækningsforpligtelse består i at opgøre en erstatning på grundlag af gængse og anerkendte reparationsmetoder, og at nævnet ikke kan pålægge selskabet at forestå selve udbedringen eller at rekvirere håndværkere.

Udgifter til fugt- og skimmelrapporter

Klageren kræver dækning for sine udgifter til en besigtigelsesrapport af 10/11 2016 og en DNA-analyse af husstøv den 4/7 2017. Selskabet har henvist til, at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4 G, jævnfør Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at dækningen for udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Selskabet har afvist at dække besigtigelsesrapporten af 10/11 2016. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgifter til DNA-analysen af 4/1 2017, da selskabet i skimmelsager normalt dækker udgifter til skimmelprøver, som vedlægges skadeanmeldelsen.

Nævnet finder, at det – uanset kravet i Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer om en forudgående aftale med selskabet – er fast forsikringspraksis, at en forsikringstagers rimelige og nødvendige omkostninger til at bevise dækningsberettigende forhold dækkes i det omfang, der ved undersøgelserne påvises forhold, som kan kræves dækket af forsikringen. Formålet med besigtigelsesrapporten var at udføre en overordnet gennemgang af ejendommen for eventuel aktuel fugt- og skimmelsvampevækst af betydning for indeklimaet og at udarbejde forslag til opklarende undersøgelser af skadesomfang og -årsager. Nævnet finder, at besigtigelsesrapporten og DNA-analysen på tilstrækkelig måde har antagelig-

gjort, at der på overtagelsestidspunktet kunne være dækningsberettigende skader i form af fugt og angreb af skimmel i et omfang, der påvirkede brugbarheden af beboelsesdelen nævneværdigt. Nævnet finder henset til, at de senere undersøgelser har bekræftet den indledende mistanke om omfanget af fugt- og skimmel, at selskabet skal også skal betale klagerens udgifter til besigtigelsesrapporten af 10/11 2016.

Udgifter til husleje og varme

Klageren er blevet boende i sin lejebolig og er ikke flyttet ind i huset. Han kræver dækning for sine udgifter til husleje og varme for lejemålet fra den 14/11 2016, hvor han anmeldte skimmel og fugtproblemer til selskabet, og frem. Selskabet har tilbudt kulancemæssigt at dække klagerens udgift til husleje for 1. kvartal 2018.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 C fremgår, at forsikringen ikke dækker: "Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring". Nævnet bemærker, at anden og tredje punktum i punkt 5 C ikke er i overensstemmelse med Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer bilag 1, punkt 6 e, og §§ 41-44 i forsikringsaftaleloven om dobbeltforsikring. Nævnet henviser til sin kendelse i sag 90541 om dobbeltforsikring mellem husforsikringen og ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at besigtigelsesrapporten og DNA-analysen på tilstrækkelig måde har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet kunne være dækningsberettigende skader i form af fugt og angreb af skimmel i et omfang, der påvirkede brugbarheden af beboelsesdelen nævneværdigt, og at selskabet efter modtagelsen af afslaget den 25/4 2017 fra husforsikringen på dækning af skimmelafrensning skulle have igangsat en egentlig undersøgelse af fugt- og skimmelforholdene i huset.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal erstatte klagerens huslejeudgifter og merudgifter til varme fra den 1/7 2017 til den 1/1 2018, hvor selskabet har anerkendt at yde dækning fra.

Ankenævnet *for* Forsikring

24. 91035

Udgift til advokat

Klageren kræver dækning for sine advokatudgifter. Han har fremsendt to fakturaer, som dækker henholdsvis perioden før og efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring. Selskabet har kulancemæssigt tilbudt at dække advokatomkostninger fra den 25/4 2017, hvor selskabet modtog oplysning om, at husforsikringen afviste årsagssammenhæng mellem rørskaderne og skimmelforekomsten, og til den 27/6 2017, hvor sagen blev indbragt for nævnet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens advokatomkostninger med 7.750 kr. inklusive moms, jævnfør den fremsendte faktura, som dækker perioden fra klagerens henvendelse til advokaten om sagen og til den 27/6 2017, hvor klagen blev indbragt for nævnet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens involvering af advokat var nødvendiggjort af selskabets afvisning af dækning den 7/12 2017, og at selskabet ikke havde forholdt sig til klagerens senere mails af 4/1 og 25/1 2017 om skimmelproblematikken. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at advokatens rådgivning om indhentelse af yderligere tekniske beviser og indbringelse af sagen for nævnet, har medført, at selskabet indhentede en rapport for nærmere belysning af fugt og skimmel i ejendommen, og at rapporten dannede grundlag for selskabets senere anerkendelse af dækning af disse forhold.

Det følger af nævnets vedtægter § 23, stk. 3, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for advokatomkostninger efter sagens indbringelse for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at dække klagerens udgift til besigtigelsesrapporten af 10/11 2016, huslejeudgifter og merudgifter til varme fra

den 1/7 2017 til den 1/4 2018 og advokatudgifter som ovenfor anført. Beløbene skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand