Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 91471:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1972 og er overtaget af klageren den 1/3 2015. Tilstandsrapporten af 6/10 2014 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpapbelægning er med lunker, fordybninger og vandansamlinger. Note: Lunker er af begrænset dybde, og der er ingen tegn på utætheder.

...

OBS-PUNKTER

...

Tag

...

Dampspærre er ikke altid korrekt tilsluttet tilstødende bygningsdele, f.eks. vægge, samlinger og eldåser i lofterne. I så fald kan der ophobes fugt i tagkonstruktionen, og man skal derfor være varsom med at øge den oprindelige isoleringstykkelse i taget.

Klageren har i klageskemaet af 12/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi opdager 18/12-2016 ved nedtagning af loft i entre at isoleringen og alucraft er våd og har sorte pletter af skimmelsvamp. Da vi fjerner isoleringen, bemærker vi, at isoleringen er lagt helt op til tagfiner plader. Disse tagfiner plader er helt våde og mørke af fugt. Herefter kontakter vi Gjensidige Ejerskifteforsikring.

Det drejer sig om et ventileret (koldt) tag, hvori der mangler ventilations spalte (krav på min. 50 mm) hvilket har medført nedbrudte tagplader, våd isolering, svamp i spær/bærende konstruktion. Huset bærende indervægge er ligeledes et træskelet/konstruktion og som kræver afdækning og afskærmning for fugtskader – dvs. overdækning med stillads ved blotlægning af tagkonstruktionen.

Vi kontaktede derefter uvildige … for en byggeteknisk gennemgang. … fra … vurderer i sin rapport at hele tagkonstruktionen skal udskiftes. Ved dette besøg blotlægges yderligere 1 kvm loft i fordelingsgang.

Da skaden omfatter hele tagkonstruktionen og er der her tale om myndighedskrav om mer-isolering, såfremt en sådan mer-investering er rentabelt. Ved mer-isolering knytter der sig et BR 15 krav – og dette skal selvfølgelig følges såfremt byggeriet skal kunne lovliggøres. Dvs. det skal udføres med tæt dampspærre og al skimmel, råd, fugt beskadiget træ, svamp fjernes og våd isolering skal udskiftes ifølge BR 15 og gældende SBI anvisninger.

Vi har i den forbindelse ifølge myndighedskrav fået lavet en kalkulation/rentabilitets beregning, og påvist at det i dette tilfælde er rentabelt at mer-isolere fra 100 mm-300 mm.

Gjensidige Forsikring har efter at det er blevet påvist at det er rentabelt at efterisolere/mer-isolere, pludselig tilbudt at mer-isolere med extra 50 mm til 150 mm uden udskiftning af dampspærre!!!

Da dette på ingen måde kan leve op til BR15/myndighedskravet og gældende U-værdi for bygningsdelen har vi valgt at henvende os til Gjensidige Forsikrings klage afdeling. Da dette som minimum kun kan efterleves ved at øge isoleringsmængden fra de eksisterende 100 mm til 300 mm og etablere en ny tæt dampspærre. Rentabilitets kalkulationen har eftervist at det er rentabelt at efterisolere med 200 mm extra isolering med nuværende fjernvarme kilde.

Her henviser vi til Bygningsreglementet kap 7.4.2 samt SBI-anvisning 230.

På baggrund af dette og med dækningstilsagn til udskiftning af tagkonstruktion – er der samtidig indhentet tilbud af [taksator] på vegne af Gjensidige Forsikring. Alle vores såvel som Gjensidige Forsikrings indhentede tilbud er med udgangspunkt i de 100 mm isolering der ifølge tagkonstruktionen samt opstalter og konstruktions tegninger fra byggeriets oprindelse er anvist.

Vi har på opfordring af [taksator] ved Gjensidige Forsikring indhentet tilbud på udbedring af skaden. [Taksator] har på vegne Gjensidige Forsikring indhentet et tilbud hos [entreprenør 1]. Vi vurderer dog tilbuddet fra [entreprenør 1] som useriøst, da det ikke indeholder en entreprise, der lever op til BR15 krav – til trods for at vi gentagende gange har understreget overfor Gjensidige Forsikring at når der er tale om så stor en reparation/renovering er der knyttet et myndighedskrav om mer-isolering. I øvrigt indeholder tilbuddet heller ikke overdækning af den blotlagte tagkonstruktion som en del af entreprisen. Prisen for entreprisen som har taget 8 uger at fremskaffe er mistænkeligt meget lavere end de af os andre indhentede tilbud – udover det har [entreprenør 1] ikke haft meget held med at kalkulere rentabilitets beregningen.

Gjensidige Forsikring synes ikke at ville leve op til deres forpligtigelser vedr. lovliggørelse af den omhandlede udbedring til trods for, at man tidligere har udtrykt det modsatte. Gjensidige Forsikring har altså valgt at nægte udførelse af udbedringen i henhold til lovgivningen.

Tilmed afviser Gjensidige Forsikring yderligere skader på trods af seneste konklusion rapport fra [byggesagkyndig] som har påvist svamp i konstruktionen og dermed udskiftning af beskadiget træ i konstruktion samt behov for en ny tæt dampspærre. Dette kan ikke udføres uden at nedtage alle lofter i huset og etableres en tæt dampspærre nedefra.

Gjensidige Forsikring mener dermed at foreliggende tilbud på basis af lovgivningskravet vedr. merisolering/rentabilitet omfatter mere deres dækningstilsagn.

Der er stadig intet blevet foretaget i sagen af Gjensidige Forsikring, siden sagen er blevet registreret – det på trods af registrerede gener som følge af svamp og råd i den blotlagte tagkonstruktion, hvori [byggesagkyndig] har givet udtryk for risiko for kollaps og vurderer at hele tagkonstruktionen skal udskiftes.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi kræver at Gjensidige Forsikring anerkender at der er tale om et lovgivningskrav ift Bygningsreglementet kap 7.4.2 vedr. merisolering og at Gjensidige Forsikring derfor må acceptere de fremsendte tilbud på udbedring af skaden. Vi fastholder, vores krav om mer-isolering til minimum 300 mm i tagkonstruktionen, at for lovliggørelse at dette – vil det kræve at der skal etableres en tæt dampspærre."

I brev af 28/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores vurdering
…
Vi har anerkendt forsikringsdækning for manglende ventilation i tagkonstruktion ved udskiftning af tag, etablering af ventileret hulrum over isoleringen og udskiftning af fugtskadet isolering.

Forsikringstager ønsker forsikringsdækning for udgifter til merisolering i tagkonstruktionen på 300 mm. Og en ny dampspærre i henhold til BR-15.

Som det fremgår af ovennævnte forsikringsbetingelser dækker vi i forbindelse med udbedringen af et dækningsberettigende forhold også forøgede byggeudgifter, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen, og der er givet afslag på ansøgning om dispensation.

Det relevante afsnit i BR-15 er kap. 7.4, som omhandler ombygning og andre forandringer i bygningen. Følgende fremgår af kap. 7.4.1 stk. 1:

> *'Ved ombygning og andre forandringer i bygninger skal rentable energibesparelser i kapitel 7.4.2, stk. 1 og kapitel 8 gennemføres. Bestemmelserne vedrører isolering af ydervægge, gulve, tagkonstruktioner og vinduer mv. samt ændringer af installationer. Kravet gælder kun for den bygningsdel eller installation, der er omfattet af ændringen.'*

Således fremgår det af kap. 7.4.1 stk. 1, at der ved ombygninger og andre forandringer skal gennemføres energibesparelser i henhold til kap. 7.4.2 stk. 1 og kap. 8, såfremt energibesparelserne

er rentable. Er energibesparelserne ikke rentable, er der således ikke lovkrav om gennemførelse heraf.

Af kap. 7.4.1 stk. 2 fremgår følgende:

> *'Ved udskiftning af bygningsdele eller installationer skal bestemmelserne i kap 7.4.2, stk. 1 og stk. 3, og kap. 8 opfyldes uanset rentabilitet.'*

Følgende fremgår af vejledningen til stk. 2:

> *'Ved udskiftning forstås f.eks. et helt nyt facadeparti, en ny tagkonstruktion inklusiv tagdækning, spær, isolering og loft, udskiftning af et vindue, en cirkulationspumpe eller et kedelanlæg.'*

Der er således alene krav om opfyldelse af energibesparelser iht. BR-15, såfremt der sker udskiftning af hele bygningsdele, dvs. hele tagkonstruktionen. Der er ikke tale om udskiftning af hele tagkonstruktionen, såsom tagdækning, spær, isolering og loft, men alene udskiftning af dele af tagkonstruktionen; tagdækning og isolering.

Vi bemærker i den henseende, at der ikke er konstateret trænedbrydende svampe i spær jf. rapport fra [ingeniørfirma] side 5 og i øvrigt notat fra [byggesagkyndig] side 5 ('ikke konstateret nedbrudt spærtræ'), hvorfor spær ikke udskiftes (det bemærkes, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende).

I øvrigt bemærkes for god ordens skyld, at der i vejledningen til BR-15 7.4.1 stk. 2 er anført, at selv hvis der var tale om udskiftning af hel ny tagkonstruktion inkl. spær, så kan der være forhold, som medfører, at udskiftningen ikke kan gennemføres uden uforholdsmæssige meromkostninger, hvorfor der i disse tilfælde heller ikke er krav om fuld isolering jf. nedenfor anførte.

> *'Kravet er fastlagt under hensyntagen til, at det normalt vil være rentabelt at overholde kravene i kap. 7. 4. 2, stk. 1 og stk. 3-6 og kap. 8. Der kan være forhold, der gør, at udskiftningen ikke kan gennemføres uden uforholdsmæssige meromkostninger. I disse tilfælde er der ikke krav om fuld isolering, men hvis der kan isoleres til et lavere niveau, skal dette gennemføres.'*

Vi har fået udført en rentabilitetsberegning af Rådgivende ingeniørfirma … jf. bilag 19.

Vi bemærker for forståelsens skyld, at isoleringstykkelsen i rentabilitetsberegningen er fastsat til 125 mm isolering for at tilgodese forsikringstager, idet der er varierende isoleringstykkelse i tagkonstruktionen (150-200 mm). Jo mere isolering der er i den eksisterende konstruktion jo mindre rentabelt er det at efterisolere op til 300 pga. omfanget af følgearbejderne.

Den udførte rentabilitetsberegning fastlægger på side 1, at besparelsen på varmeudgifter ved merisolering på 300 mm over 30 år er på 67.609 kr. inkl. moms. Af rentabilitetsberegningen side 2 fremgår det, at udgiften til efterisolering med 300 mm beløber sig til 112.113 kr. inkl. moms.

Da udgiften til at efterisolere med 300 mm er større end besparelsen på varmeudgiften, er det således ikke rentabelt at efterisolere op til 300 mm i tagkonstruktionen. Da beregningen viser, at det ikke er rentabelt at efterisolere op til 300 mm i tagkonstruktionen, så er der ikke krav om udførelse af energibesparelser i henhold til BR-15 jf. kapitel 7.4.1 stk. 1.

Vi fastholder således, at vi for udbedring af den dækningsberettigende skade vedrørende utilstrækkelig ventilation skal fjerne eksisterende tagpap og fugtskadet isolering, isolere op til 100-125 mm – idet vi bemærker, at isoleringen i henhold til bygningstegningerne var projekteret med 100 mm isolering (bygningstegninger blev udleveret til forsikringstager før købet af ejendommen jf. købsaftalen) – således at der skabes et ventileret hulrum på 50 mm (spær er 200 mm).

Vi bemærker for god ordens skyld, at der er konstateret ventilation i udhænget, hvorfor dette ikke er nødvendigt at udbedre.

I relation til dampspærre har vi ved vores besigtigelse – og heller ikke [ingeniørfirma] ved deres besigtigelse – konstateret nedbrudt dampspærre.

Det bemærkes dog, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1972, og at det er forventeligt, at denne har spor fra tidens tand og formentlig heller ikke er helt tæt. En sådan dampspærre adskiller sig ikke i nævneværdigt omfang i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er dokumenteret opfyldt i relation til dampspærren.

Af rapporten fra [ingeniørfirma] fremgår også, at der i ældre ejendommen med utæt dampspærre altid vil stige fugt op i et vist omfang, forstået således at der i ældre ejendommen kan forekomme utætte dampspærre.

Vi henviser også til vedlagte ud print fra Videnscenter for Energibesparelser i Bygninger, hvoraf det fremgår, at der tidligere ikke har været så stor fokus på tætheden af dampspærren i forhold til i dag.

Som anført i vores brev til forsikringstager af 27. oktober 2017 har vi dog oplyst forsikringstager, at såfremt der under udbedringen konstateres forhold omkring dampspærren, som kan udgøre en skade under Ejerskifteforsikringen, vil vi se på sagen igen."

Af mail af 6/12 2017 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Yderligere oplysninger: Ved besigtigelse af yderligere blotlæggelse af tagplader udført i forbindelse med [byggesagkyndig] rapport d 18/4/2017 konstateres hul i taget. Den rapport anser vi som vigtig. Konstateres også af [husforsikring] taksator nedbrudte tagplader og hul i klimaskærm samt svamp i spærkonstruktion. Dette er godkendt og accepteret med tilbud med tilsagn til udbedring af blotlagt 1x1 m nedbrudt tag samt svampebehandling af spær."

Klageren har i brev af 19/10 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"2. Påstande
Klagers påstande er følgende:

2.1 Gjensidige Forsikring skal anerkende, at skaden i tagkonstruktionen på ejendommen skal udbedres jf. BR18 kap. 4 §274-§279 med krav om mer-isolering. Der er tale om aktuel dæknings berettiget skade på ejerskifteforsikringen, som var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

2.2 Gjensidige Forsikring tilpligtes at betale for skaden samt eventuelle følgeskader til nyværdi.

2.3 Gjensidige Forsikring tilpligtes at betale for overdækning samt vinterforanstaltninger jf. Arbejdstilsynets krav for perioden 1 oktober-31 marts.

2.4 Gjensidige Forsikring tilpligtes at betale rimelige udgifter i forbindelse med følgeudgifter til teknisk bistand jf. Forsikringspolice pkt. 23. Følgeudgifter, samt nødvendige udgifter til advokatbistand, jf. Forsikringsaftalelovens §32, stk. 3.
…
Nye oplysninger i sagen:
Klager retter henvendelse til [entreprenør 1] med forespørgsel på det tilbud indhentet af Gjensidige Forsikring, da man gentagende gange har efterspurgt det fra Gjensidige Forsikring men uden held. [Entreprenør 1] ved … ikke er bekendt med dette og kan derfor ikke fremskaffe det. Der må derfor konkluderes at der ikke på noget tidspunkt har eksisteret et reelt tilbudsbrev fra [entreprenør 1], hvorpå Gjensidige Forsikring har baseret deres rentabilitetsberegning på et grundlag der ikke kan dokumenteres.

Der er derfor på foranledning fra klager rettet henvendelse til … ved [entreprenør 1] og bedt denne om at fremsende tilbudsbrev af dato 23.03.2017 (bilag 7) – og da dette ikke har kunne fremskaffes har klager på eget initiativ kontaktet [entreprenør 1] med henblik på at lave og fremsende et nyt tilbudsbrev på entreprisen, for både 100 mm og 300 mm. dette for at kunne se hvilke posteringer tilbuddet indeholder (da det ikke har været muligt at sammenligne de indhentede tilbud) og om der er taget højde for evt. overdækninger eller vinterforanstaltninger på entreprisen, da dette er et lovkrav pr. 1/10.

Gjensidige Forsikring har afvist alle indhentede tilbud fra klager, med at disse tilbud er blevet afvist med den begrundelse at de var for omfattende og at Gjensidige Forsikring ikke dækkede det 18.08.17 (bilag 8) men har ikke forklaret hvorfor og på hvilke punkter de var for omfattende – klager har adskillige gange efterspurgt hvori i disse tilbud er blevet afvist – men dette spørgsmål er blevet ignoreret. Det påståede tilbud på de 267.000kr incl. moms ligger meget langt fra andre indhentede priser.

Klager er uforstående over mail fra dato 04.09.17 (bilag 9) kl. 17.05 fra Gjensidige Forsikring – her tages der udgangspunkt i isoleringsmængde på 150 mm, hvilket der ikke foreligger prissætning for. Gjensidige Forsikrings påståede indhentede tilbud fra [entreprenør 1] er med udgangspunkt i 100 mm, hvilket ikke kan betragtes som et reelt tilbud (da der ikke forefindes et tilbudsbrev på dette), der er derfor ikke grundlag samt dokumentation for prissætning på 150 mm. Det spørger klager til igen og samtidig anmoder om at modtage det indhentede tilbudsbrev fra [entreprenør 1]. Det må på den baggrund konkluderes at Gjensidige Forsikrings mangelfulde tilbud ikke bygger på fakta der kan dokumenteres, men bygger på egne estimater og meget tvivlsomme vurderinger.

Dette er Gjensidige Forsikring blevet gjort opmærksom på, da der ifølge rapport (bilag 6) fra [byggesagkyndig] er konstateret råd og svamp i konstruktionen og klagers husforsikring … har givet dækningstilsagn til at dække disse skader. Derfor kræver klager overdækning af taget da omfanget at råd og svampe skader endnu ikke er blevet fuldstændigt belyst og omfanget først kan konstateres når renoverings arbejdet af taget ledet af Gjensidige Forsikring er startet og konstruktionen bliver lukket op. Derfor er der meget stor risiko for at arbejdet skal stoppes undervejs, og at

der skal yderligere besigtigelser af husforsikrings taksator for at kunne fortsætte arbejdet. Det vil derfor være meget uhensigtsmæssigt ikke at overdække entreprisen ved udbedring af skaderne.

4. Argumentation
Herved er der med udgangspunkt i [ingeniør] rentabilitets beregning (I der pludselig benyttes 125mm) belæg for at mer-isolere jf. BR18, da det er beregnet ud fra [entreprenør 1] seneste indhentede priser (bilag 10).

Rentabilitetsberegning:
BR18 krav til isolering: U = 0,12 W/m2K, hvilket svare til 300 mm isolering λ = 0,037 W/mK.
Nuværende konstruktion: Bjælkelag og 125 mm isolering giver en U-værdi på 0,37 W/m2K.

Besparelse:
0,37 - 0,12 = 0,25 W/m2K.
0,25 W/m2K x 70.000 gradtimer pr. år = 17,5 kWh/m2 pr. år.
17,5 x 146 m2 = 2.555 kWh/år
Fjernvarmetakst ved … Fjernvarme (2017 tarif):
kr. 399,68 + kr. 445,61 + kr. 36,76 = 882,05 kr./MWh incl. moms.
Besparelse: 2.555 x 0,88205 kr/kWh= 2.254 kr. pr. år incl. moms

Rentabilitet:
For tage skal investeringen være tjent hjem på 0,75 x 40 år = 30 år.
Ekstra isolering skal derfor kun foretages, hvis udgiften til ekstra isolering er mindre end
30 x 2.254,- = kr. 67.609,- incl. moms.

Priser fra [entreprenør 1] seneste priser september 2018:
Renovering af tag med 300 mm isolering uden ny dampspærre kr. (393.379,- + 95.288,-) 488.667,-
Vinterforanstaltninger/overdækning kr. 95.288,-

Renovering af tag med 100 mm isolering iht. tilbud kr. – (371.762,-kr + 95.288,-kr) 466,905,-
Vinterforanstaltninger/overdækning kr. 95.288,-

Difference incl. moms kr. 21.762,-
Tillæg for ny dampspærre ved øget isolering, vurderet kr. 18.250,-
Ekstra udgift til isolering til BR18 krav kr. 40.012,- incl. Moms.

5. Konklusion
Da udgiften til efterisolering iht. BR18 (incl. moms kr. 40.012,-), er mindre end den samlede besparelse på varmeudgiften over 30 år (incl. moms kr. 67.609,-) for ovennævnte ejendom, er det derfor rentabelt at efterisolere til 300 mm.

Da extra udgiften til BR18 krav er ***under*** kr. 67.609,- incl. Moms, er mer-isolering **hermed påvist rentabelt**.

Klager fastholder dermed stadig sit krav og henviser til seneste bilag og ***dokumenterede*** tilbud fra [entreprenør 1] som eneste reelle beregningsgrundlag.

Klager fastholder stadig sit krav vedrørende betaling af ifølge forsikringspolicen pkt. 23 følgeudgifter fra [byggesagkyndig] – da disse har ydet teknisk bistand i form af en rapport for at redegøre for skadens omfang samt belyse løsningsmuligheder til udbedring.

Konklusionen er endelig, at henset til sagens omfattende og tidskrævende karakter, at advokatbistand har været nødvendig, hvorfor de advokatomkostninger, der er forbundet hermed, skal afholdes af Gjensidige Forsikring."

Selskabet har i brev af 13/1 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad forsikringstagers pkt. 2.1 og 2.2
Vi har i vores brev til nævnet af 28. november 2017 redegjort nærmere for vores dækningsforpligtigelse i henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen, hvortil vi skal henvise.

Vi har noteret os forsikringstagers henvisning til BR-18 § 274-279, men vi mener ikke, at henvisningen til BR-18 er relevant i denne sag.

Vi har allerede den 27. februar 2017 tilsendt forsikringstager dækningstilsagn på manglende ventilation i tagkonstruktion ved udskiftning af tag, etablering af ventileret hulrum over isolering og udskiftning af fugtskadet isolering jf. idet hele vores e-mail af 27. februar 2017 og efterfølgende i august indhentet endeligt godkendt tilbud på udbedring. Forholdet kunne således allerede på daværende tidspunkt have været udbedret.
…
I relation til selve skaden og erstatning heraf til nyværdi har vi i vores dækningstilsagn ikke foretaget afskrivning, men anerkendt erstatning for nyværdi. Vi bekræfter, at samme som udgangspunkt gør sig gældende i relation til eventuelle følgeskader af den anerkendte dækningsberettigende skade.
…
Vi er nødsaget til at anføre, at eventuelle skader som sker som en følge af, at forsikringstager ikke har foretaget den nødvendige udbedring ikke er omfattet af vores erstatningsforpligtigelse, ligesom eventuelle prisstigninger af samme grund heller ikke er omfattet af vores dækningsforpligtelse jf. nærmere herom nedenfor under pkt. 3.

Ad forsikringstagers pkt. 2.3
Det anføres af forsikringstager, at vi skal betale for overdækning samt vinterforanstaltninger.

Det skal hertil anføres, at der foreligger tilbud fra [entreprenør 1], som indeholder de nødvendige foranstaltninger samt udgifter hertil for, at de kan udføre det pågældende arbejde, herunder overdækning i form af presenning, hvilket i øvrigt er ganske sædvanligt i forbindelse med udbedring af tagkonstruktioner.

[Entreprenør 1] er et professionelt og anerkendt firma … og indestår naturligvis for, at det af dem udførte arbejde – herunder overdækning – er tilstrækkelig og fungerende. For nærmere omkring vinterforanstaltninger/overdækning henvises til nedenfor anførte under pkt. 3. Vi har ikke kendskab til – og det er i øvrigt ikke dokumenteret – at tilbuddet ikke overholder regler fra Arbejdstilsynet.
…
Ad forsikringstagers pkt. 2.4

…
Ud fra forsikringstagers konklusion i pkt. 5 lægges det til grund, at der ønskes dækning for udgifterne til [byggesagkyndig]. Notat fra [byggesagkyndig] er udarbejdet den 18. april 2017 og fremsendes til os ved e-mail af 23. juni 2017.

På dette tidspunkt – den 27. februar 2017 – har vi allerede anerkendt forsikringsdækning for manglende ventilation ved udskiftning af tag, etablering af ventileret hulrum over isoleringen og udskiftning af fugtskadet isolering. Der foreligger ikke oplysninger i notat fra [byggesagkyndig], som har medført yderligere forsikringsdækning for vores side af.

Det anføres dog i notat fra [byggesagkyndig], at der er konstateret ventilation i udhænget. Da [byggesagkyndig] således har medvirket til en afklaring heraf – dette var fortsat uafklaret på tidspunktet for vores anerkendelse i februar 2017 – er vi indstillede på at dække en del af udgiften til notat fra [byggesagkyndig]. Vi skal bede om fremsendelse af fakturaen fra [byggesagkyndig] for vores nærmere vurdering heraf, men vi skal dog også bede om oplysninger om, hvorvidt husforsikringen har dækket fakturaen til [byggesagkyndig] eller dele heraf, idet de forhold, som er anført i notat fra [byggesagkyndig] vedrørende utæt klimaskærm, råd og skimmel er dækket af forsikringstagers husforsikring i andet selskab.
...
Ud fra de foreliggende oplysninger har forsikringstager ikke før sagens indbringelse til nævnet haft udgifter til advokatbistand, og vi bemærker samtidig, at det er fastlagt, at en sags indbringelse for Ankenævnet for Forsikring ikke nødvendiggør advokatudgifter.

Det er endvidere vores holdning, at sagen ikke har haft en juridisk kompleksitet, som har nødvendiggjort advokatbistand hverken før og under Ankenævnssagen – hvilket i øvrigt heller ikke er nærmere dokumenteret af forsikringstager – hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke kan anerkende forsikringsdækning herfor.

Ad forsikringstagers pkt. 3 – Supplerende sagsfremstilling
Det fremgår af forsikringstagers pkt. 3, at de stiller sig skeptisk over for validiteten af det tilbud, som taksator har indhentet i august 2017 fra [entreprenør 1].
…
Vedrørende forsikringstagers nye indhentede priser fra [entreprenør 1] i 2018 skal det først og fremmest anføres, at der til tilbuddene er vedlagt tillæg for vinterforanstaltninger i form af overdækning til 95.288 kr. Vi lægger til grund af disse omfattende vinterforanstaltninger er udførelse af fast overdækning i stedet for en presenning.

[Entreprenør 1] har i deres tilbud af marts 2017 vurderet, at det ikke er nødvendigt med fast overdækning, idet de har afgivet et tilbud indeholdende overdækning i form af presenning. [Entreprenør 1] mener tydeligvis fortsat ikke, at det er nødvendigt for deres udbedring af skaden med en fast overdækning, men alene presenning, idet fast overdækning ikke er en del af deres tilbud men blot en tillægspris – vi lægger til grund, at tillægsprisen på fast overdækning er fremsat på foranledning af forsikringstager.

At forsikringstager ønsker fast overdækning af taget til 95.288 kr. og ikke en presenning, fordi den af husforsikringen anerkendte dækning kan vise sig af større omfang end først antaget af husforsikringen, hvilket måske medfører gentagne besigtigelser af husforsikringen, er Ejerskifteforsikringen uvedkommende, og kan ikke tages i betragtning.

Det skal videre bemærkes, at forsikringstager kunne have igangsat arbejdet efter vores godkendelse af tilbud i august 2017 og således også af denne grund ville vinterforanstaltninger ikke være nødvendigt.

Dernæst skal det anføres, at en forhøjelse af priserne fra [entreprenør 1] som følge af generelle prisstigninger fra 2017 til 2018 også er Ejerskifteforsikringen uvedkommende. Vi har allerede i februar 2017 anerkendt forsikringsdækning og efterfølgende i august 2017 indhentet og godkendt priser herpå samt udført rentabilitetsberegning (taksators rentabilitetsberegning), som også på daværende tidspunkt påviste, at det ikke var rentabelt at efterisolere (det bemærkes, at taksator er ingeniør og således fuldt ud i stand til at udføre rentabilitetsberegninger). At det ikke er rentabelt at efterisolere op til 300 mm er efterfølgende påvist af ekstern ingeniør … jf. notat af 25. oktober 2017. At forsikringstager ikke har igangsat udbedringen efter vores anerkendelse og godkendte tilbud, og der efterfølgende er sket prisstigninger, er Ejerskifteforsikringen uvedkommende jf. bl.a. forsikringsbetingelserne pkt. 21.3.

Det skal ydermere bemærkes, at der i tilbuddet indhentet af forsikringstager med 100 mm isolering er iberegnet forhøjelse af spær, ny stern og udhængs brædder. Udgifter til forhøjelse af spær ved 100 mm isolering, ny stern og nye udhængs brædder unødvendige udgifter, som ikke er omfattet af vores dækningstilsagn jf. vores e-mail af 27. februar 2017. Der er således tale om udgifter, som unødvendigt fordyrer tilbuddet, og allerede derfor er det fremsendte tilbud ikke anvendeligt for rentabilitetsberegningen.

I den forbindelse skal det tilføjes, at det på ingen måde er nødvendigt at forhøje spærene, når der alene skal isættes 100 mm isolering som eksisterende (spærene er 200 mm). Huset er i henhold til tegningsmaterialet konstrueret med 100 mm isolering, hvilket er grundlaget for vores dækningstilsagn, indhentede tilbud jf. taksators e-mail af 31. august 2017 og rentabilitetsberegning. Det er korrekt, at taksator efterfølgende har åbnet op for muligheden for at isolere yderligere (op til 150 mm de steder hvor dette er muligt), men dette var alene for at imødekomme forsikringstager, og er ikke grundlaget for vores anerkendelse, tilbud og rentabilitetsberegningen.

Der skal alene isoleres op til gældende krav, når det er rentabelt, hvilket vi har påvist, at det ikke er jf. i det hele vores tidligere brev af 28. november 2017 og BR-15 jf. kapitel 7.4.1 stk. 1. At [entreprenør 1] godt kan udføre arbejde med 100 mm isolering underbygges af, at de har fremsendt et nyt tilbud til os netop på udførelse af 100 mm isolering jf. nærmere herom nedenfor.

Som følge heraf kan det fremsendte tilbud fra forsikringstager på 100 mm ikke lægges til grund for forsikringstagers rentabilitetsberegning, hvorfor forsikringstagers rentabilitetsberegning ikke kan anvendes.

For god ordens skyld bemærkes i relation til det af forsikringstagers nye indhentede tilbud på 300 mm isolering skyldes forhøjelse af priser, hvilket er forsikringen uvedkommende jf. ovenfor.

I relation til de af os indhentede tilbud, som ligger til grund for rentabilitetsberegningen fra [ingeniør] af 25. oktober 2017, har vi følgende kommentarer:

Vi har i marts 2017 modtaget tilbud fra [entreprenør 1] på 300 mm isolering og forhøjelse af spær – dvs. opfyldelse af BR-15 krav. Dette tilbud lyder på 361.291 kr., og er medtaget i rentabilitetsbe-

regningen fra [ingeniør] af 25. oktober 2017. Endvidere er i rentabilitetsberegningen fra [ingeniør] medtaget tilbud med renovering af taget med 100 mm til en pris på 267.428 kr. Denne pris er oplyste priser fra [entreprenør 1] sendt via e-mail fra [entreprenør 1] jf. vores e-mail af 31. august 2017.

Vi er desværre ikke længere i besiddelse af selve den oprindelige mail fra [entreprenør 1] indeholdende denne pris, men der er tale om reelle priser fra [entreprenør 1] med [entreprenør 1] signatur, som taksator blot har indsat i ny mail til forsikringstager. Vi har efterfølgende pga. at forsikringstager har sat spørgsmålstegn til validiteten af denne pris, kontaktet [entreprenør 1], og vi har derved fået bekræftet, at [entreprenør 1] har sendt disse priser til os jf. e-mail dialog med [entreprenør 1] af 20. december 2018. Der er således tale om reelle priser fra [entreprenør 1], som derfor kan lægges til grund for rentabilitetsberegningen.

På baggrund heraf fastholdes med henvisning til den udførte rentabilitetsberegning fra [ingeniør] af 25. oktober 2017, at det ikke er rentabelt at efterisolere op til 300 mm i tagkonstruktionen, hvorfor der ikke er der krav om udførelse af energibesparelser i henhold til BR-15 jf. kapitel 7.4.1 stk. 1 jf. i det hele vores brev til nævnet af 28. november 2017, hvori vi har redegjort nærmere herfor.

For god ordens skyld har vi efterfølgende i december 2018 indhentet endnu et tilbud fra [entreprenør 1] på udførelse af 100 mm isolering (tilbud 53367). Dette lyder på 296.612 kr. og påviser således, at det fortsat ikke er rentabelt at efterisolere op til 300 mm (forsikringstagers indhentede tilbud på 300 mm isolering 393.379 - 296.612 + 18.250 (dampspærre) = 115.017 kr. Dvs. at udgiften til at efterisolere iht. BR-15 er 115.017 kr., og er derfor større end besvarelsen på varmeudgiften på 67.609 kr., hvilket også underbygger, at det selv efter nye indhentede tilbud i 2018 fortsat ikke er rentabelt at efterisolere til 300 mm.
…
Forsikringstagers husforsikring har netop anerkendt forsikringsdækning for hul i klimaskærm og råd, og ud fra det tilbud, som vi har modtaget fra forsikringsselskabet, som har tegnet husforsikringen, omfatter dækningen bl.a. nye tagplader, skimmelsanering samt etablering af tæt dampspærre i lysningen.

Vi skal dog i relation til notatet fra [byggesagkyndig], hvori det anføres, at der mærkedes gener på svælg og øjne, da han åbnede op for konstruktionen, at det på ingen måde er usædvanligt, at der lugter af fugt og skimmel, når der åbnes op i en konstruktion, hvor der har været en utæthed i taget medførende vådt isolering og råd. Igen bemærkes, at husforsikringen har anerkendt skimmelafrensning i det pågældende område.

Det bemærkes samtidig, at vi er meget uforstående over for forsikringstagers kommentarer om, at den manglende ventilation har medført hul i klimaskærmen. Dette fremgår ikke af notat fra [byggesagkyndig] og er på ingen måde dokumenteret. Det er på ingen måde sædvanligt, at manglende ventilation medfører hul i en klimaskærm. Igen skal det dog anføres, at forholdet vedrørende hul i klimaskærm er dækket af forsikringstagers husforsikring."

Klageren har i et udateret brev til nævnet herefter bl.a. anført:

"Hvad vi vil opnå hos selskabet?
Pkt. 1 - at der bliver brugt et korrekt og brugbart tilbud for selve sagen.

Pkt. 2 - at der bliver afsat beløb til vinterforanstaltninger, skimmelbehandling, tæt dampspærre evt. genhusning (såfremt udbedringen af skaden er så omfattende at huset vil være ubeboeligt).
Pkt 3 - at der bliver udregnet en troværdig rentabilitets beregning på et korrekt grundlag.

Pkt. 1
I det forhold, hvor klager har vist sig skeptisk overfor validiteten af det indhentede tilbud af [taksator] på vegne af Gjensidige Forsikring fra [entreprenør 1] dato 23.03.2017 (bilag/mail 17) – er der igen indhentet nye oplysninger som gør sig gældende i forhold til validiteten af indhentede og beregnede tilbud af [entreprenør 1]. Der er samlet indhentet 3 forskellige priser på det samme arbejde, som i øvrigt ikke er ***fyldestgørende***. Efter forsikringstager/klager har konstateret, at der ikke har eksisteret et reelt tilbudsbrev på tilbud af [taksator] på vegne af Gjensidige Forsikring fra [entreprenør 1] dato 23.03.2017, så har forsikringstager/klager selv kontaktet [entreprenør 1] med henblik på at rekvirere dette. Dette tilbud er først beregnet dato 20.09.2018, så derfor kan forsikringstager naturligvis ikke have påbegyndt udbedring/reparationer af tagkonstruktionen. Klager har levet op til sine forpligtelser som forsikringstager og foretaget interims afdækning af skade.

Mere tankevækkende og mistillidsvækkende er dog at efterfølgende rekvirerer Gjensidige Forsikring et nyt tilbud fra [entreprenør 1], nu med en 3. pris på arbejdet/udbedring af skaden. Forsikringstager/klager kan derfor ikke længere have tillid til de tilbud indhentet af [entreprenør 1] og ser det som et krav at få beskrevet helt konkret og omfang af udbedringen samt at få indhentet et nyt tilbud på udbedring af skaden på 100 mm og 300 mm som grundlag for en rentabilitetsberegning af en ***uvildig*** Entreprenør.

Til det forhold hvor Gjensidige Forsikring påpeger at forsikringstager/klager har kunnet starte udbedring af skaden op, må der henvises til mailkorrespondance 29.08.2017 hvor det fremgår at [taksator] ikke har modtaget det påståede tilbud fra [entreprenør 1].

At Gjensidige Forsikring repræsenteret ved taksator … i et meget stort omfang har villet undlade at svare, hvor de af forsikringstagers indhentede tilbud var for omfattende ift. dæknings tilsagn og i den forbindelse bevidst trukket sagen ud i flere måneder ved ikke at svare på mail og modsiger sig selv i den sammenhæng.

Forsikringstager/klager henviser til mail fra [taksator] dateret 23.03.2017 og 29.08.2017 og kan konstatere at tilbud indhentet af Gjensidige Forsikring er ufuldstændigt. Generelt mener vi der mangler en vedståelsesfrist i tilbuddet, og at tilbuddet er givet på baggrund i at arbejdet udføres iht. AB 92 og nu AB18 forpligtigelser. Derudover mangler også omkostninger til byggeplads i tilbuddet (omkostninger til skure, genhusning + tilslutning osv.). Gjensidige Forsikring har meldt tilbage dette er indeholdt i (selskabets tømrer) tilbud, men vi har heller ikke her modtaget dokumentation for dette fra (selskabets tømrer) igennem Gjensidige Forsikring. Gjensidige Forsikring tilbagemelding, for at gøre brug af tilbuddet, er at taksatoren har vurderet de to andre tilbud alt for høje. Igen stiller vi spørgsmål til, hvad præcist der skal dækkes i tilbuddet.

Det viser sig, at det ikke er muligt at fremskaffe det af [taksator] påståede indhentede tilbud dato 23.03.2017 (bilag/mail 17): *'Jeg har modtaget tilbud fra [entreprenør 1], men for at kunne vurdere det har jeg bedt om en yderligere opdeling af det.'*
…

En simpel gennemlæsning af tilbuddet fra ... viser også med al ønskelig tydelighed, at der er tale om et helt useriøst tilbud, men omvendt billigt for Gjensidige Forsikring i en situation, hvor Gjensidige Forsikring ellers efter afvisninger af Klagers indhentedes havde forventet, at skulle yde erstatning i denne sag. Der er kun tale *om delvis udbedring og ingen etablering af tæt dampspærre*.

Dato 29.08.2017 (bilag/mail 22) **næsten 5 måneder senere** svarer [taksator] ved Gjensidige Forsikring *'Jeg har endnu ikke modtaget udspecificeret tilbud fra [entreprenør 1], men har rykket for det og forventer derfor snart at have nyt til dig.'*

At Gjensidige Forsikring efterfølgende kontakter [entreprenør 1] 30.11.2018 med henblik på at få et nyt tilbud – et tilbud som de påstod at have modtaget 23.03.2017 og må siges at have haft usædvanlig god tid til at indhente, og forsikringstager først på eget initiativ bliver gjort bekendt med 20.09.2018, ***næsten 1½ år senere***, hvilket understreger at man bevidst har trukket sagen i langdrag, og samtidig skabt meget stor mistillid til den pågældende [entreprenør 1].

Pkt. 2
Gjensidige Forsikring kunne have beskrevet specifikt, hvad der skulle gives tilbud på, og så havde klager haft mulighed for at indhente *relevante* og *reelle* tilbud og derved kunne have gået i gang med udbedringer. Det har derfor været umuligt for forsikringstager/klager selv at indhente *reelle og relevante tilbud for sagen*.

Gjensidige Forsikring er forpligtiget til i konstruktionen, det vil sige utæt dampspærre med skimmel skal udskiftes, i et omfang så skimmelsvamp eller sporer ikke kan trænge ind i opholdsrum. I forbindelse med Gjensidige Forsikrings udbedring af forhold udskiftes og etableres der lovmæssigt en tæt dampspærre. Udførelse af dampspærre skal i alle tilfælde som minimum udføres i henhold til BR72 kap 7.7. stk. 5.

Da klageren, jf. købsaftalen og tilstandsrapportens anmærkninger, ikke var bekendt med, at der var skimmelsvamp i tagrummet på købstidspunktet.

Etablering af dampspærren indebærer således, at lofterne nedtages samt at der udføres en 0,2 mm ubrudt dampspærrefolie med det foreskrevne overlæg og klæbede samlinger.

Dampspærre skal være etableret, så den er fulddækkende. Den skal gå under bjælkespær, da en løs dampspærre, som er lagt mellem bjælkerne kan ikke være lufttæt. Indhentede tilbud fra [entreprenør 1] opfylder ikke krav om tæthed iht. BR72 kap. 7.7 stk. 5. (Faktisk indeholder tilbud fra [entreprenør 1] intet om dampspærre).

Dette tages der heller ikke højde for i [entreprenør 1] tilbud. Husets bærende vægge er konstrueret af træskelet, altså organisk materiale og derfor er der stor risiko for spredning af skimmel- og hussvamp i disse.

Derfor er det et krav fra forsikringstager/klager, at man i indhentede tilbud tager forbehold for risici ved nedbør og samt anvender de korrekte metoder med varmebehandling til svampe bekæmpelse af i tagkonstruktion – i forbindelse med udbedring af skaderne.

Det vil medføre overdækning af alle bærende konstruktioner i renoveringsperioden. Forsikringstager/klager har anført, at denne ikke er enig i, at en almindelige håndværker, kan udføre skimmelsaneringen og at det ikke er indeholdt i tilbud indhentet af Gjensidige Forsikring.

Med udgangspunkt i [ingeniør] rapport, bør der ligges vægt på Mycometer tal i kategori C, samt stor vækst af luftbærende sporer så som Cladosporium der er årsag for allergener – derfor er der risiko for spredning af disse hvis ikke dampspærre er tæt.
…
I dette tilfælde med meget opfugtede og delvist opbrudte tagfiner plader er der yderligere risiko for afgasning af formaldehyd og spredning igennem en utæt dampspærre og mangelfuld dampspærre – det er almindelig kendt at formaldehyd i store koncentrationer kan fremkalde allergi, hvorved man reagerer med irritation af slimhinder og øjne, yderligere kan tilføjes at formaldehyd er desuden under mistanke for at kunne bidrage til udvikling af lungekræft. Dette konkluderes også i rapport af [byggesagkyndig].
…
Pkt. 3
I det forhold hvor forsikringstager/klager har udgangspunkt i [ingeniør] rentabilitetsberegning, har klager gjort opmærksom på, at man tager udgangspunkt i de indhentede tilbud på 100 mm og 300 mm fra [entreprenør 1], som Gjensidige Forsikring i øvrigt selv har valgt at skulle give tilbud på udbedringer. Dette med de værdier og tilbudspriser der var tilgængelige og kunne dokumenteres fra [entreprenør 1].

På spørgsmålet om hvorvidt det er BR15 eller BR18 krav gældende for bygningsdelen, så er det irrelevant da kravet fra ***BR15 til BR18 er uændret*** med U-værdi 0,12 [W/m2K]. Dette fremgår også af forsikringstager/klagers rentabilitetsberegning.

Krav
Forsikringstager/klager fastholder dermed stadig sit krav og kræver, at der udspecificeres et tilbuds brev og indhentes et nyt tilbud af en uvildig entreprenør som udføres iht. AB 92 og nu AB18 forpligtigelser. Derudover mangler også omkostninger til byggeplads i tilbuddet (omkostninger til skure, genhusning + tilslutning, opmagasinering af indbo osv.).

Klager henviser til seneste bilag og at ***der på nuværende tidspunkt ligger 3 forskellige priser og tilbud på samme arbejde fra samme entreprenør*** ([entreprenør 1]). Klager/forsikringstager vil forbeholde sig retten til frit at kunne vælge entreprenør, hvilket på nuværende grundlag ikke vil være muligt.

På baggrund af dette sagsforløb er det nu forsikringstager/klagers klare opfattelse at Gjensidige Forsikring bevidst trækker sagen i langdrag …
…
Derfor er der fra forsikringstager/klager fastholdt krav om overdækning og tillæg for vinterforanstaltninger, idet Gjensidige Forsikring ikke tager hensyn til deres lange behandlingstid, som ikke tager hensyn til årstidsbestemte udbedringer. Loven om vinter og vejrligsbestemte foranstaltninger 1. november til 31. marts. Dette er et krav, såfremt forsikringstager/klager skal have en realistisk mulighed for rent økonomisk at udføre udbedring af skaden i denne periode.

Klager har brugt … advokater i starten af forløbet og har haft udgifter til …, men af økonomiske årsager, og Gjensidige Forsikrings bevidste forhaling af sagen, har klager været nødt til selv at fortsætte forløbet. Omkostninger til jurist er blevet afvist af Gjensidige Forsikring.

Klager fastholder stadig sit krav betaling, af ifølge forsikringspolicen pkt. 23 følgeudgifter fra [byggesagkyndig] – da disse har ydet teknisk bistand i form af en rapport for at redegøre for skadens omfang samt belyse løsningsmuligheder til udbedring."

I brev af 24/5 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad forsikringstagers punkt 1
Vi er ikke enige med forsikringstager i relation til hans kommentarer om, at der er tale om et ufyldestgørende tilbud. Der er tale om indhentelse af tilbud, som omfatter de forhold, som vi har anerkendt som dækningsberettigende over Ejerskifteforsikringen, og tilbuddet indeholder de nødvendige foranstaltninger som skal til for at udbedre de dækningsberettigende anerkendte forhold.

I relation til en vedståelsesfrist henvises til salgs- og leveringsbetingelser for [entreprenør 1], som er vedlagt alle tilbud. I relation til forsikringstagers kommentarer omkring anvendelse af AB 92/AB18 skal vi bemærke, at der i henhold til salgs- og leveringsbetingelserne fra [entreprenør 1] er anført, at AB Forbruger finder anvendelse. I relation til omkostninger til byggeplads skal vi bemærke, at [entreprenør 1] har afgivet et tilbud på udbedring af den dækningsberettigende skade, og at tilbuddet indeholder de foranstaltninger – herunder eventuelle omkostninger til byggeplads – som er nødvendige for at [entreprenør 1] kan udføre det pågældende arbejde. Vi finder ikke anledning til at betvivle dette, idet der er tale om et professionelt og yderst kompetent firma.
…
Ad forsikringstagers pkt. 2
…
Vi har ved vores besigtigelse – ligesom [ingeniørfirma] – ikke konstateret usædvanlige forhold vedrørende dampspærren i forhold til hvad der var gængs og almindeligt på ejendommens opførselslidspunkt. Som anført ovenfor er det på ingen måde usædvanligt, såfremt forefindes en utæt dampspærre i et vist omfang, hvorfor dette ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Vi kan således på det foreliggende grundlag ikke anerkende at dække udgifterne til en tætning af en eventuel utæt dampspærre.

For god ordens skyld skal det i relation til rapporten fra [byggesagkyndig], hvori det er anført, at der er konstateret sort misfarvninger på dampspærren, understreges, at dette vedrører dampspærren omkring loftsvinduet, hvor der er konstateret hul i taget medførende råd i tagkonstruktionen. Dette vedrører således ikke forholdet omkring manglende ventilation eller den øvrige dampspærre, og forholdet er i øvrigt dækket af forsikringstagers husforsikring.

Endvidere skal det anføres, at det i rapporten fra [ingeniørfirma] konkluderes, at det er manglende ventilation, som er årsag til opfugtninger og skimmelvækst i tagkonstruktionen.
…
I relation til forsikringstagers bemærkninger omkring risiko for, at skimmelsvamp spreder sig fra tagkonstruktion til beboelsen skal vi bemærke følgende:

Først og fremmest er det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen var konstateret påvirkning af indeklima i et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Vi bemærker, at der alene er foretaget målinger i selve tagkonstruktionen, og at der alene er konstateret skimmelforekomster i tagkonstruktionen.

Dette underbygges også, at forsikringstager overtager ejendommen den 1. marts 2015, og først den 19. december 2016 anmelder, at der i forbindelse med udskiftning og nedtagning af loft i entre konstateres våd isolering (skyldes formentlig hul i taget). Forsikringstager anmelder således ikke påvirkning af indeklima i beboelsen, men alene utæthed i taget. Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse har været tale om påvirkning af indeklimaet i et omfang, som har medført, at bygningens brugbarhed og værdi har været nævneværdig nedsat jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 og 15. Dette er ikke dokumenteret.

Herudover skal vi bemærke, at [ingeniørfirma] ved tape-prøver har konstateret, at arten af de konstaterede skimmelsvampe i tagkonstruktionen er Acremonium sp. og Cladosporium sp. Cladosporium sp. er en skimmelsvampeart, som også findes i udeluften, og som er helt sædvanligt forekommende i bl.a. tagrum. Det kan således på ingen måde – heller ikke i en ventileret tagkonstruktion – undgås at der i en tagkonstruktion forefindes skimmelforekomster såsom Cladosporium sp. Cladosporium sp. afgiver i øvrigt ikke mycotoxiner (giftstoffer).

Endelig skal det også bemærkes, at de opfugtede tagkrydsfinerplader, træ brædder (eneste sted hvor [ingeniørfirma] har målt forhøjet niveau af skimmelsvampe) og isoleringen udskiftes i forbindelse med udbedringen og vil således efter udskiftningen ikke kunne afgasse til beboelsen.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke nødvendigt med genhusning i forbindelse med udbedring af den dækningsberettigende skade. Såfremt omfanget – af uvisse årsager – skulle vise sig større end antaget, så vil vi naturligvis være imødekommende over for genhusning, såfremt udbedringen medfører at ejendommen ikke kan bebos.
…
Ad forsikringstagers punkt 'krav'
…
Det er op til forsikringstager selv, om han ønsker at indhente yderligere tilbud fra andre fagmænd ligesom det står forsikringstager frit for at anvende egne håndværkere til udbedring af det dækningsberettigende forhold. Vi må dog under alle omstændigheder fastholde, at vores erstatningsforpligtelse er begrænset til det allerede anerkendte, idet vi samtidig tager forbehold for Forsikringsaftalelovens § 39, hvori det er anført, at selskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i mail af 21/12 2016 til selskabet bl.a. anført:

"1. Du bedes få en håndværkers (tømrer, murer, vvs'er eller lignende) svar på følgende spørgsmål:

- Beskriv hvad der er skadet.

Et koldt tag (ventileret fladt tags konstruktion med klimaskærm i tagpap). Underside af tagfiner er helt opfugtet og våde – kondens vand drypper ned i isoleringen. Våd isolering og våde bjælkespær (evt svampe vækst og råd). Risiko for råd og skimmelsvamp i konstruktionen – i værste tilfælde svækkelse bærende dele i konstruktionen.

- Hvor er skaden placeret?

Skaden er imellem underside klimaskærm/tagfiner og lofter. Umiddelbart fra hvad man kan se – så fortsætter fugt/kondens problemerne under alle lofter.

- Hvor stort er omfanget?

Umiddelbart er det svært at sige, da vi kun har afmonteret liste/brædde loft i entre og ca. halvdelen af opholdsgang. Ud fra de blotlagte lofter, så ser skaden ud til at være under alle lofter, heriblandt lofter over børne værelser.

- Hvad er årsagen til skaden?

Manglede ventilation – stillestående luft, mangler ventilationsspalte mellem isolering og underside tagfiner samt utæt dampspærre.

- Hvordan kan skaden repareres?

Lofter skal tages ned eller tagfiner skal fjernes. Isolering skal fjernes og evt beskadiget træ i konstruktionen (råd fugt). Nyt tagfiner, isolering, dampspærre, evt lægter og bjælkespær samt opsætning af evt nyt loft. Ventilation skal etableres for lofter underlag mellem bjælke spær.

- Hvad koster det at udbedre skaden?

Det er ikke muligt at svare på – da det kræver at alle lofter skal ned for at kunne se skadens omfang.

- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel (forholdet anmeldt)?

Bygningen og tagkonstruktionen er fra 1972, dog har taget fået nyt tagpap for 10 år siden."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 5/1 2017 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

- Ved besigtigelse var loft i entre demonteret.
- Der kan konstateres synlig kondens på underside af tag krydsfiner og isolering er opfugtet.
- Tagkonstruktion er udført som fladt tagpap tag.
- Der er ikke tilstrækkelig ventilation mellem isolering og tag krydsfiner."

I ingeniørrapport af 17/2 2017 rekvireret af selskabet hedder det bl.a.:

"Undersøgelse af lofter.

…

Baggrunden for undersøgelsen var mistanke om forhøjet niveau af fugt samt skimmelvækst. Mistanken var opstået som følge af, at der beboer har nedtaget loftet i den store fordelingsgang, og der herved er konstateret misfarvninger samt tegn på fugt og skimmel.

…

Beskrivelse

18. 91471

Der er tale om et plans villa med fladt tag der er opført i 1972 ifølge BBR-oplysning.
…
På oprindelig tegningsmateriale er det beskrevet at lofter er udført som en ventileret konstruktion, med indbygget 100 mm isolering, dog 150 såfremt der er el-opvarmning. Der er på tegning således projekteret med en ventilationssprække på 50-100 mm alt efter isoleringsmængde.

I selve boligen er der tale om profilbræddelofter. Nuværende ejer har i flere af lokalerne efterfølgende opsat gipslofter direkte på profilbræddelofter.

Besigtigelse
…
Entre: Det kunne konstateres, at der ved indkik over lofter mod værelse nord og wc, er tale om 150 mm glasuld, og herunder er 50 mm mineraluld. Isoleringsmængden udfylder dermed hele hulrummet således at der ikke sker ventilation.

Ved fugtmåling i tagkrydsfineren, kunne der konstateres kraftige opfugtninger idet at der kunne måles >28 % træfugt. Der blev udtaget Mycometer-test M1 og Tapeprøve T1.

Fordelingsgang: Det kunne konstateres at der ved indkik over lofter mod værelse vest og køkken, ligeledes er tale om 150 mm glasuld, og herunder er 50 mm mineraluld. Isoleringsmængden udfylder dermed hele hulrummet således at der ikke sker ventilation. I fordelingsgangen er der endvidere monteret en nedsænkning på 50 mm med yderligere 50 mm isolering.

Ved fugtmåling i tagkrydsfineren, kunne der konstateres kraftige opfugtninger idet at der kunne måles >28 % træfugt. Der blev udtaget Mycometer-test M2 og Tapeprøve T2.
…
Stue (kontor): Der blev foretaget blotlægning i lokalet i hjørnet mod værelse vest og opholdsstuen. I dette punkt kunne det konstateres at der er indbygget 150 mm glasuld. Der er således 50-60 mm ventilationsareal.

Ved fugtmåling i tagkrydsfineren, kunne der konstateres opfugtninger idet at der kunne måles mellem 22-24 % træfugt. Der blev udtaget Mycometer-test M3.

Lofter generelt: Der blev for vurdering af eventuel yderligere efterisolering foretaget opmåling af afstand mellem gulv og loft. Disse mål er angivet på skema herunder og på vedlagte skitsebilag. Det kunne konstateres, at der sandsynligvis er sænkeloft med 50 mm isolering i lofter over værelse nord og værelse vest.
…
Prøveresultater
Der blev ved undersøgelsen udført 3 Mycometer-test og 2 tapeprøver.

Mycometer-test
…

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Mycometer -tal	Kategori	Bemærkninger
M1	Entre	Over værelse th	98	B	
M2	Mellemgang	tagbrædder	170	B	
M3	Kontor syd	tagbrædder	921	C	

...

Tape-prøver

...

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede svampe / mikrosvampe	Karakteristik/ bemærkninger
T1	Entre	Tagbrædder	Acremonium sp. Cladosporium sp.	Meget vækst Sporer
T2	Mellemgang	tagbrædder	Acremonium sp. Cladosporium sp.	Meget vækst Sporer

Vurdering

På baggrund af de givne oplysninger og den foretagne undersøgelse vurderer vi følgende:

På oprindelig tegningsmateriale er det beskrevet at lofter er udført som en ventileret konstruktion med en ventilationssprække på 100-50 mm alt efter isoleringsmængde.

Fugtig luft fra beboelsen vil i ældre konstruktioner med utætte dampspærrer altid i et vist omfang trænge op i taget, og skal således ventileres væk.

Der er i dele af de kontrollerede lofter konstateret 200 mm isolering da der ligger 150 mm glasuld og 50 mm stenuld. Hele loftkonstruktionen er dermed opfyldt med isolering, hvormed der ikke kan ske ventilation i henhold til daværende krav, hvorfor der er fremkommet kraftige opfugtninger og skimmelvækst i disse områder.

Der kunne konstateres forskelle i isoleringsmængden i lofter i samme rum, herunder i mellemgangen og stuen. Omfanget af lofter der således er opfyldt helt med isolering kunne på baggrund af disse undersøgelser ikke fastsættes, da dette vil kræve væsentlige destruktive indgreb i alle lofter i huset. Fra mellemgang og entre, kunne dog konstateres at der var isoleret helt op til tag krydsfineren hen over værelse nordvest, værelse vest, opholdsstue og køkken hvorfor disse områder som minimum er omfattet.

På baggrund af den foretagne besigtigelse og konstaterede forhold langs toppen af vægge langs med lofter, vurderes det at lofterne er en oprindelig opbygning. Det vurderes at de konstaterede opfugtninger og skimmelforekomster er udover hvad der kan betragtes som værende normalt og forventeligt i bygninger af tilsvarende alder.

Der kunne i de tilgængelige områder ikke umiddelbart konstateres nedbrydninger af trænedbrydende svampe. Vi kan dog ikke afvise at der kan vise sig nedbrydninger i taget efter yderligere blotlægninger.

På baggrund af de konstaterede kraftige opfugtninger, vurderer vi ligeledes, at der vil være stor risiko for fremtidige skader i form af nedbrydninger, yderligere skimmelforekomster, ligesom op-

fugtet tagkrydsfiner kan ændre dimension således at tagpappen på sigt kan sprække og lede til egentlige utætheder."

Klagerens byggesagkyndige rådgiver har i notat af 18/4 2017 bl.a. anført:

"Notat
Dette notat er udført for at vurdere tilstand på tagkonstruktionen, og mulig udbedrings metode.
…
Der blev nedtaget eksisterende dampspærre samt isolering for at vurdere fugt forhold konstruktionen på nuværende tidspunkt. Isolerings materialet var gennemblødt og der ses sort misfarvninger på alucraft dampspærre.
…
Der har været åbnet op i konstruktionerne flere steder, og der er registreret unaturligt højt fugtniveau. Jeg åbner op omkring ovenlys og kan se råd i konstruktionen. Tagfladens krydsfiner smuldrer og er totalt nedbrudt, og der måles 71.6 procent fugt i krydsfiner.
…
Der måles 26.2 procent fugt indhold i spærtræ.
…
Der ses svampe spore på isolering.
…
Der er svampe vækst på spærtræ.
…
Alucraft dampspærre er sort og misfarvet af skimmel og tildels nedbrudt.
…
Der ses ikke nogen ventilationsspalte i entre.
…
Der måles 25 mm. ventilationsspalte ved vindspærre i tagfod.
…
Der er fire ventilations hætter på tagfladen i det område, hvor der er konstateret fugt.
…
Der er lunker på tagfladen, og evt. vand ledes ikke mod de to afløb der er på tagfladen.

Konklusion
Det konkluderes at tagfladen har råd i området omkring entre, der ses ikke nedbrudt spærtræ men jeg tør ikke nedtage større område for inspektion, da jeg er bekymret for at området vil kollapse. Men jeg vurderer at hele tagkonstruktionen skal udskiftes.

Yderligere vil jeg anbefale at vægge omkring tagfod tjekkes for råd og svamp. Der mærkes tydeligt gene på svælg og øjne, da jeg åbnede op til konstruktionen. Og jeg anbefaler at der lukkes med tæt dampspærre som tapes til vægfladerne. Inden udbedring opstarter."

I mail af 12/6 2017 fra kommunen hedder det bl.a.:

"Tak for den fremsendte forespørgsel.

Ved udskiftning af bygningsdele skal bestemmelserne i kap. 7.4.2, stk. 1 og stk. 3 opfyldes uanset rentabilitet, jf. BR15, kap. 7.4.1, stk. 2.

Vi må ikke være rådgiver i forhold til de forskellige konstruktionsløsninger, derfor bør du henvende dig til en byggesagskyndige."

Af husforsikringens skaderapport af 11/7 2017 fremgår bl.a.:

"Hvordan er skaden sket?
Skaden er opstået ved manglende ventilation af tagkonstruktionen som har bevirket nedbrydning af rådskade omkring ovenlys vindue.

Dækningsomfang
Den anmeldte skade er dækket af ejendommens forsikring under rådskade.

Skadeomfang
Accepteret tilbud fra … af den 27. juni 2017 kr. 39.100,- excl. moms."

Selskabet har i mail af 31/8 2017 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har nu fået pris fra [entreprenør 1] på en udbedring uden ekstraisolering og den ser ud som følger:
…
[I alt incl moms 267.428]
…
Pris inkl. merisolering op til 300 mm lød på 361.291 kr. Dvs. en merudgift på 93.863 kr.

Ud fra dette har jeg lavet en rentabilitetsberegning, som viser at med en variabel udgift på 0,5 kr. pr kWh til fjernvarme og 144 m2 beboelse, så er den maksimale rentable udgift 66.000 hvis der regnes med 100 mm oprindelig isolering i taget og 39.000 hvis der regnes med 150 mm isolering.

Dvs. at en efterisolering på 93.863 kr. ikke er rentabel og dermed ikke et lovkrav.

Som tidligere oplyst dækker vi derfor stadig kun udskiftning af pap og underlag, samt udskiftning af skadet isolering. Men vi dækker ikke merisolering som ikke er lovkrav.

Vores dækning udgør således 267.428 kr. inkl. moms og du kan igangsætte arbejdet. Skulle der vise sig yderligere skader pga. den manglende isolering i forbindelse med arbejdet, så vil vi naturligvis også vurdere om disse er dækket."

Af ingeniørnotat af 25/10 2017 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"**Rentabilitetberegning**
Indledning:
I forbindelse med udbedring af skade på ovennævnte ejendom i taget, er undertegnede blevet bedt om at udføre en rentabilitetsberegning for efterisolering af taget til BR 15 standard.

Ejendommen:
Ejendommen har et brutto areal på 146 m2. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme fra … Fjernvarmeværk. Der regnes på den sikre side med eksisterende 125 mm isolering.

Rentabilitetsberegning:
BR15 krav til isolering: U = 0,12 W/m2K, hvilket svare til 300 mm isolering λ = 0,037 W/mK.
Nuværende konstruktion: Bjælkelag og 125 mm isolering giver en U-værdi på 0,37 W/m2K.

Besparelse:
0,37 - 0,12 = 0,25 W/m2K.
0,25 W/m2K x 70.000 gradtimer pr. år = 17,5 kWh/m2 pr. år.
17,5 x 146 m2 = 2.555 kWh/år
Fjernvarmetakst ved … Fjernvarme (2017 tarif):
kr. 399,68 + kr. 445,61 + kr. 36,76 = 882,05 kr./MWh incl. moms.
Besparelse: 2.555 x 0,88205 kr/kWh = 2.254 kr. pr. år incl. moms

Rentabilitet:
For tage skal investeringen være tjent hjem på 0,75 x 40 år = 30 år.
Ekstra isolering skal derfor kun foretages, hvis udgiften til ekstra isolering er mindre end
30 x 2.254,- = kr. 67.609,- incl. moms.

Efterisolering:
Hvis der efterisoleres med 300 mm skal spær forhøjes og der skal udføres en sikker dampspærre.
Udlægning af dampspærre incl. tilslutning om spær vurderes til excl. moms kr. 100,- pr. m2.
Forhøjelse af spær og stern vurderes samt ekstra isolering er der indhentet tilbud på hos [entreprenør 1].

Renovering af tag med 300 mm isolering uden ny dampspærre	kr. 361.291 ,-
Renovering af tag med 100 mm isolering i ht. tilbud	kr. - 267.428,-
Difference incl. moms	kr. 93.863,-
Tillæg for ny dampspærre ved øget isolering, vurderet	kr. 18.250 -
Ekstra udgift til isolering til BR15 krav	kr. 112.113,-

Konklusion
Da udgiften til efterisolering i ht. BR15 (incl. moms kr. 112.113,-), er større end den samlede besparelse på varmeudgiften over 30 år (incl. moms kr. 67.609,-) for ovennævnte ejendom, er det ikke rentabelt at efterisolerer til 300 mm."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
23. Følgeudgifter
Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

23.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

23.2 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 selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

23.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 og er overtaget af klageren den 1/3 2015. Hun har den 19/12 2016 anmeldt, at isoleringen i tagkonstruktionen ligger tæt op til pladeunderlaget for tagpaptaget, at isoleringen er våd, og at der er sorte plamager på alucraft-dampspærren. Hendes husforsikring har anerkendt at dække et forhold vedrørende utætheder i klimaskærmen omkring tagvindue, som havde medført råd og skimmelsvamp lokalt i tagkonstruktionen.

Det indklagede selskab har anerkendt at dække en udbedring af mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen ved at udskifte tagpaptaget, etablere ventileret hulrum over isoleringen og udskifte fugtskadet isolering. Selskabet har indhentet tilbud fra entreprenør 1.

Klageren kræver, at selskabet dækker forøgede byggeudgifter til, at isoleringen i tagkonstruktionen øges fra 100 mm til 300 mm. Hun har anført, at udbedringsarbejdet fører til, at isolerings-

krav i BR 15 og BR 18 skal iagttages, og at dette indebærer, at der skal udføres 300 mm isolering. Hun har anført, at det vil være rentabelt at udføre merisolering.

Klageren kræver også, at der udføres ny dampspærre over lofter. Hun har anført, at dette er et fugtteknisk krav i forbindelse med merisoleringen, og at den nuværende dampspærre ikke er tæt, men nedbrudt og begroet med skimmelsvamp. Hun har anført, at de mange tilbud med forskellige priser fra entreprenør 1 ikke er fyldestgørende, og at selskabet også skal betale for overdækning og vinterforanstaltninger. Hun kræver endvidere dækning for udgifter til teknisk bistand og advokat.

Selskabet har anført, at der ved ombygninger – såsom udskiftning af tagpaptaget – kun kan stilles krav efter bygningsreglementet til merisolering, hvis dette er rentabelt, og at det fremgår af rentabilitetsberegninger fra ingeniør, at udførelse af merisolering ikke er rentabelt. Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade for så vidt angår dampspærren.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at hun har krav på yderligere erstatning end opgjort af selskabet.

<u>Forøgede byggeudgifter til merisolering</u>

Af forsikringsbetingelsernes punkt 23.1 fremgår det, at forsikringen dækker "forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at myndighederne kan stille krav om, at der i forbindelse med skadeudbedringen skal udføres merisolering af tagkonstruktionen op til 300 mm for at leve op til isoleringskrav i BR15/BR18.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at myndighederne vil anse en skadeudbedring som den foreliggende som en "udskiftning" af tagkonstruktionen, hvor der kan stilles krav om udførelse af merisolering i henhold til nugældende bygningsreglementets isoleringskrav uanset rentabilitet. Af vejledningen til kapitel 7.4.1, stk. 2, i BR15 fremgår det, at der ved udskiftning eksempelvis forstås "en ny tagkonstruktion, spær, isolering og loft", hvilket efter nævnets vurdering går væsentligt ud over det nødvendige udbedringsarbejde for at udbedre skaden. Nævnet henviser også til sin afgørelse i sag nr. 91849, der angik en tilsvarende skade, hvor det også blev lagt til grund, at der kun kunne kræves merisolering, hvis det var rentabelt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det vil være rentabelt at foretage merisolering op til 300 mm.

Nævnet lægger i den forbindelse til grund, at udførelse af merisolering op til 300 mm indebærer, at der skal ske forhøjelse af spær fra de nuværende ca. 200 mm, og at der af fugttekniske årsager skal etableres ny, tæt dampspærre over lofter. En skadeudbedring uden udførelse af merisolering kan foretages uden forhøjelse af spær og uden etablering af ny dampspærre.

Selskabet har fremlagt en rentabilitetsberegning af 25/10 2017 fra en ingeniør, der anfører, at ekstraudgiften til merisolering inklusiv forhøjelse af spær og ny dampspærre udgør 112.113 kr., mens den teoretiske besparelse kun udgør 67.609 kr., hvilket således langt fra gør merisoleringen rentabel. Ingeniøren har herved lagt entreprisetilbud fra entreprenør 1 på henholdsvis 267.428 kr. (jf. selskabets mail af august 2017) og 361.291 kr. (jf. tilbud nr. 24422 af 16/3 2017) til grund ved sin beregning. Førstnævnte tilbud vedrører udbedring med 100 mm isolering uden forhøjelse af spær, mens sidstnævnte tilbud vedrører udbedring med 300 mm isolering med forhøjelse af spær.

Selskabet har videre henvist til, at det også kan udledes af de opdaterede tilbud fra entreprenør 1 fra 2018, at merisoleringen ikke vil være rentabel. Selskabet henviser til tilbud nr. 53367 af 30/11 2018 på 296.612 kr., der vedrører udbedring med 100 mm isolering uden forhøjelse af

spær, og tilbud nr. 49550 af 20/9 2018 på 393.379 kr., der vedrører udbedring med 300 mm isolering med forhøjelse af spær.

Klageren har ved brev af 19/10 2018 tiltrådt selskabets rentabilitetsberegning for så vidt angår beregningen af den teoretiske besparelse ved udførelse af merisolering, men har anført, at ekstraudgifterne til merisolering kan opgøres til kun 40.012 kr. Han henviser til tilbud fra entreprenør 1 fra september 2018 på henholdsvis 393.379 kr. inkluderende 300 mm isolering og 371.762 kr. inkluderende 100 mm isolering. Hertil kommer udgifter til dampspærre. Nævnet lægger til grund, at klageren for så vidt angår sidstnævnte tilbud henviser til tilbud nr. 49790 af 26/9 2018 fra entreprenør 1 på 371.617 kr. Da tilbud nr. 49790 indeholder forhøjelse af spær, hvilket er unødvendigt ved udførelse af 100 mm isolering, finder nævnet, at klagerens beregninger ikke godtgør, at merisoleringen vil være rentabel.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 23.1, at det er en betingelse for at kunne kræve dækning for forøgede byggeudgifter, at "køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation". Klageren har ikke fremlagt afslag på en dispensationsansøgning til myndighederne.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forøgede byggeudgifter til udførelse af merisolering op til 300 mm i tagkonstruktionen.

Erstatningsopgørelsen i øvrigt

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at entreprenør 1's tilbud på udbedring af skaden er ufyldestgørende eller mangelfuldt i øvrigt. Nævnet finder det heller ikke bevist, at det er nødvendigt at afholde ekstraudgifter til overdækning og vinterforanstaltninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har oplyst, at det vil lægge entreprenør 1's tilbud til grund for erstatningsopgørelsen, og at det har afvist at yde dækning for ekstraudgifter til overdækning og vinterforanstaltninger.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved dampspærren, der udgør en skade i forsikringens forstand, og der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for ny dampspærre.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset ikke adskiller sig fra andre tilsvarende huse af pågældende alder, og at dampspærren ikke er udført med tætte samlinger overalt ved lofter. I tilstandsrapportens generelle del er det under OBS-punkter for pågældende hustype anført, at "dampspærre er ikke altid korrekt tilsluttet tilstødende bygningsdele …". Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der forekommer uacceptable skimmelforekomster eller nedbrud ved dampspærren ud over eventuelt lokalt, hvor der var hul i klimaskærmen ved tagvindue, hvilket husforsikringen har anerkendt at dække.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er andre dækningsberettigende skader i tagkonstruktionen, som ikke vil blive udbedret ved selskabets erstatningstilbud. Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen, hvis der under udbedringsarbejdet afdækkes yderligere skade.

<u>Udgifter til teknisk bistand og advokat</u>

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at hendes afholdte udgifter til tekniske bistand og advokat har været nødvendige for at opnå forsikringsdækning eller for at kunne opgøre erstatningen for den dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for disse udgifter.

Nævnet bemærker dog, at selskabet i brev af 13/1 2019 til nævnet har tilbudt klageren at dække en del af hendes udgift til notat fra byggesagkyndig, og nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen desangående.

Da selskabet under sagsbehandlingen ved nævnet delvist har imødekommet klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

28. 91471

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels