Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 91473:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejeskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1960 og er overtaget af klageren den 1/5 2016. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 3/12 2015, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> ...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpapbelægning er med lunker og vandansamlinger. Samt enkelte dampbuler. Note: Lunker er af begrænset dybde, og der er ingen tegn på utætheder.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Der er nedbrudt overfladebehandling i stern og underbrædder blandt andet mod syd og vest. Note: Der er øget risiko for trænedbrydning.
	K2	Der er trænedbrydning i stern blandt andet mod vest og mod syd ved tagforskydning.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstensafdækning er nedslidt og revnet. Desuden er fuger løse og udfaldne i skorstenspibe. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. "

Af klageskema af 12/10 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

> **"Ad 1 [Sagsfremstilling]**
> FT overtager den 1. maj 2016 ejendommen med henblik på renovering – herunder isolering af taget udefra. Det viser sig at tagkonstruktionen er angrebet af råd og skimmelsvamp – skaden anmeldes 4. maj 2016 – der er tale om en objektiv dækningsberettiget skade, der ikke fremgår af tilstandsrapporten.

FRIDA besigtiger taget den 9. maj 2016 og oplyser den 17. maj 2016 at udbedring af skaden ikke overstiger kr. 5.000. FT kontakter efterfølgende sin advokat, der uden held forsøger at kommunikere med FRIDA om en løsning. FT kontakter 15. august 2016 … konsulent med speciale i råd- og svampeskader, der uden held forsøger at kommunikere med FRIDA om en løsning.

FRIDA beder om besigtigelse af taget igen den 19. september 2016 og den 30. november 2016.

Den 21. september 2016 foretages Syn- & Skøn, som FRIDA ikke forholder sig til. Resultatet foreligger den 1. december 2016 og viser at taget bør udskiftes. I december 2016 fastholder FRIDA dækningstilsagn om en enkelt partiel afvaskning af skimmelsvamp.

FT kontakter 8. marts 2017 advokat …, der uden held forsøger at kommunikere med FRIDA om en løsning.

Ombygningen forventes færdig 1. november 2017 - altså 15 måneder efter planlagt indflytning 1. august 2016. Forsinkelsen skyldes at FRIDA har udbedt sig 3 inspektioner af taget senest den 30. november 2016. Endvidere har det forsinket renoveringen at skulle finde håndværkere til at bygge et nyt tag og de heraf afledte ekstraarbejder.

Hver gang FT/… konsulent/advokat har henvendt sig til FRIDA, har det været nødvendigt at rykke FRIDA flere gange for svar. Sagen er derfor blevet unødigt forsinket grundet FRIDAs lange svartid, ligesom meget af tiden er gået med at rykke for svar. Sagen er senest den 25. september 2017 forsøgt forligt på initiativ af FT, og denne gang forblev vores henvendelse ubesvaret fra FRIDA's side.

Ad 2 [Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?]
Dækning svarende til Syn- & Skønsforretning, samt delvis refundering af afholdte udgifter for opbevaring af indbo, bevismateriale, udgifter til konsulent, advokat, selvrisiko, genhusning og lånoptagelse."

Klageren har vedlagt en opgørelse over sit krav. Af opgørelsen fremgår:

Tilbud fra forsikringsselskabet

Frida			Kr.	29.500,00
1 mdr genhusning			Kr.	18.000,00
Tilbud i alt (Frida):			Kr.	47.500,00

Krav - Oversigt

Syn og skøn:				
I alt - Syn og skøn fratrukket forbedringer			Kr.	284.000,00
Afledte udgifter:				
Opbevaring container	12	1.865	Kr.	22.380,00
Opbevaring vinduer			Kr.	5.000,00
Genhusning	12	18.000	Kr.	216.000,00
Selvrisiko syn og skøn			Kr.	3.866,87
Selvrisiko advokat			Kr.	2.500,00
Ekspeditionsgebyr voldgiftsnævnet			Kr.	2.500,00
[redacted] konsulent			Kr.	15.000,00
Advokatomkostninger [redacted]			Kr.	55.000,00
Udgifter til optagelse af tillægslån			Kr.	36.216,00
I alt - afledte udgifter:			Kr.	358.462,87

Krav - Opgørelse		
Syn og skøn fratrukket forbedring	Kr.	284.000,00
Afledte udgifter	Kr.	358.462,87
[Husforsikring]- tilsagn inkl. 1 mdr. genhusning	Kr.	(183.457,00)
I alt samlet krav mod FRIDA	**Kr.**	**459.005,87**

I brev af 3/10 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg vil indledningsvist beklage den oplevelse af vores skadebehandling, som klagers advokat beskriver, at han og vores kunde har oplevet. Det er ikke sådan, vi ønsker at blive opfattet.

Vi er enige med klager i, at der i bygningens tagkonstruktion (over lofterne) var skimmelsvamp samt råd og svamp (gul tømmersvamp, jf. bilag A). Rådskaden har klagers husforsikringsselskab tilbudt at dække. Uenigheden mellem klager og Frida Forsikring består derefter alene i udbedringsmetoden samt følgeudgifter i form af genhusning, advokatudgifter og udgift til indhentelse af skønserklæring.

Udbedring af skimmelsvamp
Efter en fornyet gennemgang af sagen ønsker vi ikke at bestride den konklusion, som skønsmanden udmeldt af voldgiftsnævnet for bygge og anlæg er nået frem til. Vi er derfor indstillede på at betale for de arbejder, han har vurderet er nødvendige for at udbedre skimmelsvampskaden.

Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

'Renoveringen skal omfatte:
- *Ny tagpap på hele taget, da der kan konstateres opfugtninger mange steder*
- *Nyt undertag (tagbrædder) for tagpappen i tegnestuen, entreen og 2/3 af opholdsstuen.*
- *Afrensning af tagbrædderne for skimmelsvampevækst i resten af huset.*
- *Afrensning for skimmelsvampevækst af oversiden af samtlige bjælkespær i huset.*
- *Isolering*
- *Dampspærre*
- *Nyt loft*
- *Derudover bør forbedringsarbejder i forhold til nuværende tagkonstruktion – herunder 'svineryg' ved skorsten, zinkdækning i stedet for delvist nedbrudte brædder ved niveauspring i tag samt forhøjning af tagvinduer.'*

En række af de arbejder, skønsmanden nævner, er efter vores opfattelse ikke dækningsberettigende, da det er arbejder, som klager havde planlagt at udføre under alle omstændigheder.

Det fremgår af klagen til nævnet, at klager havde planlagt at isolere taget udvendigt umiddelbart efter overtagelse af ejendommen, og at de eksisterende profilbrædde lofter skulle erstattes med gipslofter. Da klageren havde planlagt at udskifte lofterne, er udgifterne hertil ikke dækningsberettigende.

Det fremgår af … Bygningsanalyses rapport af 14/6 2016 (se bilag E), at der ikke var nogen dampspærre over de eksisterende lofter. Selvom der havde været en dampspærre, ville den have været lige over profilbrædderne, der udgjorde loftsbeklædningen, og den ville derfor være blevet beskadiget af nedtagningen af profilbrædderne og dermed den planlagte udskiftning af lofterne.

Dertil kommer, at klager havde planlagt en udvendig efterisolering af taget, og at man sådanne situationer ofte anvender den eksisterende tagbelægning som dampspærre og nedtager den eksisterende dampspærre for ikke at få to dampspærrer. Der vil derfor ikke være nogen grund til at etablere en dampspærre, for at nedtage den. Af disse grunde er udgifterne til etablering af dampspærre heller ikke dækningsberettigende.

Da vores konsulent besigtigede den forsikrede bygning, var alle lofterne nedtagne og tagkonstruktionen blotlagt. Udskiftning af isolering mellem loftsbeklædning og tagbrædderne har derfor været omfattet af det planlagte arbejde. For så vidt angår isolering på ydersiden af tagpaptaget, fremgår det af klagen, at det netop var arbejder, som klager havde planlagt at udføre umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Vi kan derfor heller ikke tilbyde at dække udgifter til isolering over forsikringen.

Udover de i skønserklæringen omtalte forbedringsarbejder - som parterne er enige om ikke er dækningsberettigende - resterer udskiftning af en del af tagbrædderne, afrensning af de øvrige tagbrædder samt samtlige spær samt ny tagpapbelægning.

Vi er indforståede med at betale for udskiftning af tagbrædderne, som anført af skønsmanden. Vi gør opmærksom på, at klagerens husforsikring har betalt for udskiftning af den del af tagbrædderne, der er beskadigede på grund af råd eller trænedbrydende svampe. Tilbage resterer udskiftning af tagbrædder svarende til 2/3 af stuen. Vi henviser til den røde markering på illustrationen nederst på s. 5 i vores brev til nævnet af 14/12 2017, ca. 25-30 m2. Vi er også indforståede med at betale for skimmelafrensning af de øvrige tagbrædder samt alle spær.

For så vidt angår ny tagpapbelægning, er vi indforståede med at betale for ny tagpap svarende til det areal, hvor vi betaler for ny tagbrædder. Den af klageren planlagte udvendige efterisolering omfatter også ny tagpapbelægning, hvorfor dette også falder uden for forsikringsdækningen.

Da arbejdet er udført, og bygningen har fået nyt tag, giver det ikke mening at få udarbejdet et tilbud på arbejdets udførelse. Klagers husforsikringsselskab har i forbindelse med sin erstatningsopgørelse fået udarbejdet et tilbud for så vidt angår de råd- og svampeskadede tagbrædder (se bilag C). Med udgangspunkt i det tilbud har vi skønsmæssigt opgjort erstatningen for udskiftning af brædderne og beklæde dem med tagpap til 60.000 kr. inklusive udgifter til nødvendigt stillads og inklusive moms. Uanset at arbejdet ifølge klagen til nævnet først blev udført ca. 1 år efter deres overtagelse af ejendommen, er vi indstillede på at betale renter fra 14 dage efter det tidspunkt, hvor vi modtog skønserklæringen. Vi modtog skønserklæringen den 4/11 2016 og renter udgør dermed 9.177 kr. Beløbet på i alt 69.177 overføres til klagers konto snarest muligt.

<u>Genhusning og opbevaringsudgifter</u>
Klageren har krævet genhusning betalt med 12 mdr. af 18.000 kr. pr. måned i alt 216.000 kr. Vi har pr. kulance betalt 1 måned af 18.000 kr. Det samme har klagerens husforsikringsselskab, så vidt vi er orienteret.

Uanset, at vi anerkendte den anmeldte skade som dækningsberettigende ca. to uger efter anmeldelsen, er vi indforståede med, at vi bærer en del af ansvaret for, at sagen har trukket ud og udbedringen af skaden har ladet vente på sig. Vi bemærker dog fortsat, at klager inden indflytning havde planlagt en omfattende renovering af ejendommen, som umuliggjorde samtidig beboelse. Vi bemærker endvidere, at udbedring af de dækningsberettigende arbejder – både for så vidt an-

går ejerskifteforsikringen og husforsikringen – ikke er særligt tidsmæssigt omfattende i en situation, hvor tagkonstruktionen alligevel er blottet. Af klagen fremgår, at det har 'forsinket renoveringen at skulle finde håndværkere til at bygge et nyt tag og de heraf afledte ekstraarbejder'. Som anført, er de ekstraarbejder udbedringen af såvel skimmelskaden som skaden dækket over husforsikringen begrænsede sammenholdt med det planlagte arbejde. Vi kan ud fra et samlet skøn tilbyde klageren yderligere 18.000 kr. til genhusning, så vi i alt har betalt 36.000 kr. herfor. Dertil kommer det beløb til genhusning, som klagerens husforsikring har betalt. Klageren har efter vores opfattelse ikke bevist, at han er berettiget til yderligere. Uanset om der har hersket en uenighed om udbedringsmetode, er det i strid med klagers tabsbegrænsningspligt at lade arbejder, som han selv har vurderet som nødvendige at udføre, stå til og undlade at udbedre skaden gennem 15 måneder for forsikringsselskabets (genhusnings)regning.

Klageren kræver 22.380 kr. for 'opbevaring container' og 5.000 kr. for 'opbevaring vinduer'. Da containerbeløbet er opgjort som 12 x 1.865 kr., formoder vi, at der er tale om 12 måneders leje af en container til opbevaring af indbo. Hvad vinduesopbevaringen dækker over, ved vi ikke.

Vi afviser at være forpligtet til at betale for opbevaring af klagers indbo. Klager havde planlagt en gennemgribende renovering af bygningen inden indflytning og udbedring af den dækningsberettigende skade tager ikke lang tid, slet ikke i sammenligning med de øvrige, planlagte arbejder på ejendommen. Da vi dog har valgt at tilbyde klager i alt to måneders genhusning, vil vi i forlængelse heraf også tilbyde to måneders opbevaring af indbo, dvs. i alt 3.730 kr. Beløbet overføres snarligt til klagers konto.

Sagkyndige erklæringer

Klager kræver, at vi betaler udgifterne til skønserklæring han har indhentet med ejendommens sælger som modpart. Selvom vi ikke er part i det udenretlige syn og skøn, og selvom skønserklæringen ikke har til sigte at belyse de forsikringsretlige problemstillinger, vil vi undtagelsesvist tilbyde at deltage i afholdelsen af udgiften dertil. Dette skyldes, at erklæringen indeholder oplysninger, der brugbare for løsning af denne sag.

Det fremgår af klagerens opgørelse af sit krav, at han har betalt 3.866,87 kr. i selvrisiko til syn og skøn og 2.500 kr. i ekspeditionsgebyr til voldgiftsnævnet, som udpegede skønsmanden. Henset til beløbets størrelse, kan vi acceptere at betale hele beløbet, dvs. i alt 6.266,87 kr. med tillæg af renter. Vi modtog skønserklæringen den 18. oktober 2016 og har beregnet renter 14 dage fra denne dag. Beløbet på i alt 7.202,94 kr. overføres snarest til klager.

Udgifter til advokat og anden bistand

Klager kræver desuden sine udgifter til hans advokat erstattet med 55.000 kr. samt udgifter til hans forsikringsrådgiver erstattet med i alt 15.000 kr.

Henset til, at vi beklageligvis ikke har fået givet klager en behørig vejledning om muligheden for at indbringe en klage for i første omgang vores egen interne klageinstans og sidenhen Ankenævnet for Forsikring, vil vi anerkende at dække udgifter til rådgivning med i alt 15.000 kr. inklusive moms. Beløbet – inklusive renter fra 1. november 2016 – i alt 17.351,27 kr. indsættes snarest muligt på klagerens konto. Vi har ved fastsættelse af beløbets størrelse henset til, at der er tale om en juridisk ukompliceret sag, hvor advokatbistand efter vores opfattelse ikke er nødvendigt. Det er vores opfattelse, at det på ingen måde har været nødvendigt at engagere såvel en forsikringsrådgiver som en advokat, og at de to rådgivere ikke har bidraget nævneværdigt til løsning af sa-

gen, og at vi med de 15.000 kr. til rådgivning har betalt, hvad der kan forventes til rådgivning, jf. nævnets praksis herom.

Vi vedlægger kopi af hele korrespondance mellem og klageren og dennes rådgivere, så nævnet selv kan vurdere klagerens rådgiveres bidrag til løsning af skadesagen.

Det fremgår af klagerens opgørelse af sit krav, at han kræver 2.500 kr. for 'selvrisiko advokat' erstattet. Vi formoder, at beløbet vedrører advokatomkostninger afholdt i forbindelse med det syn og skøn, der blev udført i relation til ejendommens sælger. Da vi ikke var part heri, kan vi ikke tilbyde at betale for advokatomkostninger i forbindelse hermed. Den værdi skønserklæringen har for os og for vores vurdering af den anmeldte skade er uafhængig af advokatens arbejde, af erklæringens form, og at den blev udfærdiget som skønserklæring og ikke blot en sædvanlig byggeteknisk rapport.

Udgifter til optagelse af tillægslån
Klageren kræver, at vi betaler 36.216 kr. til optagelse af et tillægslån. Vi ved ikke, hvad dette beløb dækker over, men afviser på nogen måde at være ansvarlige for, at klagers mulige penge- eller likviditetsmangel har nødvendiggjort en låneoptagelse fra hans side."

Klagerens advokat har i mail af 27/11 2018 til selskabet, cc til nævnet, bl.a. anført:

"Jeg skal i den forbindelse indledningsvis bemærke, at mine klienter påskønner at De har foretaget en revurdering af sagen og i den forbindelse bl.a. anerkender syn- og skønsrapportens konklusioner.

De synes imidlertid at gå ud fra en grundliggende urigtig forudsætning om, at mine klienter under alle omstændigheder havde til hensigt at ændre/istandsætte tagkonstruktionen. Denne antagelse er urigtig.

Mine klienter havde alene af kosmetiske årsager, overvejet at opsætte gipsplader på det eksisterende listeloft i det rum der betegnes 'tv-rummet' som alene har et areal på ca. 18 m2.

Det var i forbindelse med forberedelserne til opsætning af gipslofter på dette listeloft, at svampeangrebet blev konstateret, ikke blot i 'tv-rummet' men – skulle det senere vise sig – i det meste af bygningen.

Der er som bekendt ikke gjort nogen bemærkninger om tagets manglende kvalitet i tilstandsrapporten og den tegnede ejerskifteforsikring skal således dække udbedringen af denne mangel. Skønsmanden har; – efter at have indkalkuleret forbedringsværdien af det nye tag, fastsat denne omkostning til kr. 284.000,- som således bør dækkes af forsikringsselskabet.

Min klient kan heller ikke anerkende, alene at skulle være berettigede til værdien af 2 måneders genhusning. Ejendommen blev som bekendt overtaget den 1. maj 2016 og mine klienter havde forventning om at kunne flytte ind i ejendommen kort efter. Dvs. i løbet af juli måned 2016, hvor mine klienter havde afsat sommerferien til formålet.

Som bekendt nægtede Frida Forsikring at dække den anmeldte svampeskade, hvorfor der måtte gennemføres udenretligt syn- og skøn. Skønsrapporten forelå den 12. oktober 2016. Først ved

skrivelse af 22. december 2016 tog Frida Forsikring stilling til skønsrapporten og afviste stort set at være forpligtet af den indgåede ejerskifteforsikringsaftale.

Mine klienter måtte herefter i begyndelsen af 2017 søge råd og vejledning med hensyn til omlægning af taget som i ganske høj grad blev vanskeliggjort af reglerne i bygningsreglements BR 15, pkt. 7.4.1. og 2. Bygningsreglementets BR 15 kapitel 7.4.1 er sålydende:

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

Bygningsreglementets BR 15 kapitel 7.4. stk. 2 er sålydende:

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

Som ledsagende fortolkningsbetingelse til pkt. 7.4.1 stk. 2 er anført

> *'Ved udskiftning forstås fx et helt nyt facadeparti, en ny tagkonstruktion inkl. tagdækning, spær, isolering af loft, udskiftning af et vindue, en cirkulationspumpe eller et kedelanlæg. Kravet er fastlagt under hensyntagen til, at det normalt vil være rentabelt at overholde kravet i kapitel 7.4.2 stk. 1 og stk. 3-6 og kapitel 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 isoleres til et lavere niveau, skal dette gennemføres.'*

Mine klienter var med andre ord forpligtet til at leve op til det gældende bygningsreglements krav, hvad der er i nogen grad vanskeliggjorde byggeprocessen, bl.a. i forhold til … Kommune.

Svampeangrebet nødvendiggjorde, at de øverste skifter af mursten måtte udskiftes, ligesom alle indvendige vægge måtte genoprettes og reetableres, i forbindelse med tagomlægningen. Der blev også konstateret følgeskader på ejendommens el- og VVS-installationer. Alle disse udgifter har mine klienter selv betalt.

Ejendommen var først beboelig i november måned 2017 og mine klienter flyttede ind i ejendommen i januar måned 2018. Der er med andre ord forløbet 19 måneder fra overtagelsesdagen og til det tidspunkt hvor ejendommen blev taget i brug.

Det er rigtigt, at mine klienter havde påregnet at anvende et par mdr. til istandsættelse og indflytning og jeg mener derfor, at mine klienter bør godtgøres en genhusningsomkostning for en periode på i alt 17 mdr., svarende til et beløb på i alt kr. 306.000,-.

Jeg bemærker i den forbindelse, at det var umuligt at forudse omfanget af følgeskaderne og at disse derfor måtte udbedres efterhånden som de blev konstateret, hvilket – desværre – er helt sædvanligt i sager af den pågældende art.

Endeligt og som en naturlig følge af den umulige situation, bør mine klienter godtgøres udgifterne til opmagasinering af indbo m.v. i containere, i alt kr. 31.705,-.

Mine klienters samlede tab kan herefter opgøres som følger:

Udgift til tagreparation	kr. 284.000,00
Genhusning	kr. 306.000,00
Opbevaring af indbo i containere	kr. 31.705,00
Herfra går indbetaling fra [husforsikring] på	kr. - 183.000,00
I alt samlet tab i alt	kr. 438.705,00

Jeg bemærker herudover, at mine klienter har måtte afholde en lang række yderligere omkostninger som alle kan relateres til svampeangrebet, ligesom mine klienter har været igennem et forløb som har være nærmest 'kafkask' og belastende i ekstrem grad.

Som anført indledningsvis er mine klienter taknemlige over Deres revurdering af sagen og det hermed forbundene tilbud om delvis erstatningsbetaling; - Jeg mener imidlertid, at den samlede afregning af føromtalte kr. 438.705,00 er en rimelig erstatningsbetaling, hvor også mine klienter er kommet forsikringsselskabet i møde."

Selskabet har hertil i brev af 3/1 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi må desværre meddele, at vi ikke kan imødekomme klagers krav om yderligere forsikringsdækning.

Lofter planlagt arbejde?

Klager har anført, at vi har misforstået sagens faktum, idet klager alene havde til hensigt at etablere gipslofter i et rum, og at det der var planen at montere gipspladerne direkte på (under) de eksisterende listelofter.

Det er vores opfattelse, at klagers nu fremførte påstand vedrørende lofterne er en ændret forklaring i forhold til det tidligere fremførte.

Vi modtog skadeanmeldelsen telefonisk og sendte i umiddelbar forlængelse heraf en mail til klagers husforsikringsselskab, hvor kunden havde dækning for bl.a. rådskader. I mailen – der også tjener som telefonnotat i forhold til selve skadeanmeldelsen – fremgår: *'[Kunden] har tegnet forsikring hos [husforsikringsselskabet] pr. 1/5-2016 og i forbindelse med renovering, har håndværkerne opdaget rådskade i tagkonstruktionen da loftet bliver taget ned. Da kunden har håndværkere i gang – som selvfølgelig bliver stoppet i deres arbejde nu, vil jeg hører om I har mulighed for at besigtige hurtigst mulig. Indtil videre har jeg kun modtaget anmeldelsen tlf. men håber I vil tage action på sagen alligevel ☺ - jeg har sat kunden Cc på denne mail.'* Mailen fremlægges som bilag H. Klager var CC på denne mail, men fandt ikke anledning til at korrigere oplysningen om, at loftet blev taget ned i forbindelse med renovering. Dette undrer os, hvis denne oplysning var urigtig, som det nu påstås.

Det undrer os endvidere, hvorfor samtlige lofter var fjernet, da vores taksator besigtigede ejendommen den 9. maj 2018 – kun 5 dage efter anmeldelsen. Taksator har i rapporten anført: *'Ved besigtigelsen kunne følgende noteres: Skadelidte havde demonteret alle listelofter i ejendommen, idet han ønskede lofter i gipsplader. Da demonteringen var tilendebragt, kunne der på undersiden*

af bræddebeklædningen konstateres skimmelvækst og eventuelt rådskader' (taksatorrapporten fremlægges som bilag I). Klager har efter vores opfattelse stillet sig i en bevismæssig uheldig situation ved at fjerne samtlige lofter i et hus, han har købt med henblik på renovering, inden vi besigtiger det anmeldte forhold. Endelig skal vi bemærke, at det undrer os, hvordan man opdager skimmel, råd og svamp i tagkonstruktionen, hvis man alene havde til hensigt at montere gipsplader på eksisterende loftsbeklædning.

Vi fastholder, at der ikke er dækning for udgifter til loftsudskiftning m.m., da det var arbejder klager havde planlagt at udføre. Vi henviser vores indlæg af 5. oktober 2018.

Følgeskader
Klager nævner skader på el, VVS og murværk, der skulle være følger af svampeskaden. Vi har ikke hørt om disse forhold tidligere. Vi har ikke mulighed for at skadebehandle på baggrund af de få oplysninger, klagers advokat har anført, ligesom klager også her har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position ved ikke tidligere at anmelde disse forhold. Det er sædvanligt, at man anmelder forhold til sin forsikring, som man mener kan være dækningsberettigende. Vi kan alene anføre, at vi finder det usandsynligt at skimmelsvamp skulle give anledning til følgeskader på el, VVS og murværk. Da skaderne er udbedret, har vi ikke mulighed for at foretage en reel skadeanmeldelse og forholdene må derfor afvises.

Genhusning
Klager kræver, at vi erstatter yderligere 17 mdr. genhusning svarende til 306.000 kr. Dette afvises.

Forsikringsbetingelserne hjemler betaling for genhusning i punkt 8. Det fremgår under punkt B og C, at dette maksimalt kan udstrækkes til 1 år. Vi kan allerede af den grund ikke komme over 12 måneder. Vi har tilbud at erstatte 2 måneders genhusning, hvorfor klagers krav maksimalt kan udgøre 10 måneder.

Vi fastholder det tidligere anførte om, at udbedring af den dækningsberettigende skade er kortvarig, og at det ikke skyldes forhold ved Frida eller vores skadebehandling, at klager har måtte udsætte sin indflytning, så lang tid som anført.

Til illustration af, hvilke arbejder klager havde planlagt på ejendommen, og en forklaring på, hvorfor indflytningen har trukket ud, fremlægges som bilag J korrespondance mellem klagers rådgivere og kommunen om lovligheden af de ombygningsarbejder klager har foretaget – herunder det nye tag. Korrespondancen er fundet på Weblager. Uanset at vi har forståelse for, at klager står i en økonomisk svær situation, idet kommunen tilsyneladende ikke kan godkende de ombygninger, der er foretaget på ejendommen, kan vi desværre ikke tilbyde yderligere forsikringsdækning."

Klagerens advokat har i brev af 5/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"I skrivelsen hævder Frida Forsikring, at klagerne *'ændrer forklaring'*. Man henviser i den forbindelse til et vedlagt telefonnotat af 4. maj 2016. I skrivelsen bebrejdes klagerne at de på trods af at have modtaget kopi af telefonnotatet, *'ikke fandt anledning til at korrigere oplysningen om at loftet blev taget ned i forbindelse med renoveringen'*.

Det bestrides på det kraftigste, at klagerne skulle have ændret forklaring og det tidligere beskrevne forløb vedrørende skadesudbedringen, jf. bl.a. min skrivelse af 27/11 2018, fastholdes således. Og der er i øvrigt intet i 'notatet' som kan anfægte mine klienters forklaring.

Det var ikke hensigten at udskifte ejendommens lofter og der var således heller ikke tale om at klagerne havde kalkuleret/påregnet en særlig omkostning hertil i forbindelse med købet af ejendommen.

Svampeangrebet kom fuldstændigt uventet for klagerne og blev opdaget i forbindelse med at man ville opsætte gipslofter i et enkelt af ejendommens rum. Det var i forbindelse med dette loftsarbejde at svampeskaden blev konstateret og det viste sig som bekendt hurtigt, at skaden var udbredt til stort set hele ejendommen. Håndværkerne nedtog naturligvis det angrebne loftsmateriale som imidlertid ikke blev bortskaffet men derimod forblev på ejendommen således at dette kunne besigtiges af taksatorerne.

Jeg må i den forbindelse på ny henlede Ankenævnets opmærksomhed på skønsrapporten som helt og fuldstændigt dokumenterer angrebets voldsomhed og omfang.

Og jeg skal i den forbindelse gentage, at skader der ikke er omtalt i tilstandsrapporten skal dækkes af ejerskifteforsikringen. I denne sag er man – om jeg så må sige – 'så heldig', at en sagkyndig skønsmand autoritativt har udtalt sig om netop størrelsen af udbedringsomkostningerne. Det fastholdes således, at klageren skal have erstattet kr. 284.000,- for svampeangrebet i loftet.

Frida Forsikring gør om 'følgeskader' gældende, at man ikke tidligere har hørt om disse forhold og at man ikke har haft mulighed for at foretage en reel skadesvurdering og at man derfor må afvise at ville dække omkostningerne til udbedringen af følgeskaderne. Hertil har klagerne kun at bemærke, at man ikke har krævet betaling for følgeskaderne, jf. skrivelse herfra af 27/11 2018, side 3. De tidligere bemærkninger om følgeskaderne er alene medtaget for fuldstændighedens skyld og for netop at dokumentere, at Klagerne ikke har ville 'oppuste' kravet overfor forsikringsselskabet.

Med hensyn til det fremsatte krav om erstatning for genhusning gentages at den tid der medgik til afhjælpning af svampeskaden i meget høj grad beroede på forsikringsselskabets manglende vilje til at samarbejde om dels afviklingen af skønnet og dels om en kvalificeret stillingtagen til forsikringskravet.

Det er korrekt, at klagerne p.t. har en korrespondance med … Kommune vedrørende ejendommens nye tagbelægning. Denne korrespondance har imidlertid på intet tidspunkt haft indflydelse på selve reparationsarbejdernes længde men vedrører i al væsentlighed spørgsmålet om opfyldelsen af bygningsreglementets særlige krav i forhold til gældende naboretlige regler.

Det fastholdes således som anført i Klagernes skrivelse af 27/11 2018, at forsikringsselskabet i alt til Klageren skal betale kr. 438.705,-."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

11. 91473

I selskabets byggetekniske rapport af 9/5 2016 hedder det bl.a.:

> "Til stede ved besigtigelsen: [Klageren].
> …
> **2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> Ved besigtigelsen kunne følgende noteres: Skadelidte havde demonteret alle listelofter i ejendommen, idet han ønskede lofter i gipsplader. Da demonteringen var tilendebragt, kunne der på undersiden af bræddebeklædningen konstateres skimmelvækst og eventuelt rådskader.
> …
> Rådskader er anmeldt til husforsikringen, og vi afventer nærmere.
>
> Årsagen skyldes formentlig en kombination af utætheder i tagpappet på det flade tag, samt manglende dampspærre i beboelsen.
>
> **3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?**
> …
> Såfremt husforsikringen dækker rådskaderne, dækker ejerskifteforsikringen en afvaskning af skimmelvæksten. Da skadelidte havde planlagt, at opsætte nye lofter, er omkostningerne hertil ikke omfattet af forsikringsdækning.
>
> Det vurderes, at omkostningerne til afvaskning af skimmelvæksten vil ligge under kr. 5.000.-, vil ejerskifteforsikringen kun komme i betragtning såfremt husforsikringen ikke dækker rådskader."

Af ingeniørrapport "Undersøgelse for Træødelæggende svampe" af 14/6 2016 fremgår bl.a.:

> **"Baggrund**
> Efter handel af nærværende ejendom har bygningsejer igangsat en større renovering af ejendommen. I forbindelse med blotlægning af tagkonstruktionen er der konstateret nedbrydninger og svampeangreb i soveværelset omkring skorstenen, se markering på tegningsbilag. Skaden er efterfølgende anmeldt hos forsikringsselskab, og håndværkstaksator har indsendt en svampeprøve til eksternt laboratorium. Undersøgelsen har påvist tilstedeværelse af Gul Tømmersvamp, hvorefter … er rekvireret til at udføre en bygningsundersøgelse af det skadesramte område. I forbindelse med blotlægning af tagkonstruktionen er der ligeledes konstateret massive angreb af skimmelsvamp på underside af tagbrædder. Denne skade er ligeledes anmeldt hos forsikring. Forhold vedr. skimmelsvamp behandles ikke nærmere i denne rapport.
>
> Der er tale om en villa med delvis kælder og stueetage fra 1960, se foto 1. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og med støbte kældergulve. Ifølge tegningsmaterialet er kældervægge udført i beton, og ydervægge i stueetagen er udført som hulmurede teglstensvægge. Tagkonstruktionen er udført som fladt tag (built-up tag) tækket med tagpap. Ifølge det oplyste er tagpap-taget renoveret ved udlægning af ny tagpap for ca. 6 år siden.
>
> Det undersøgte omhandler udelukkende svampeangreb i tagkonstruktionen i soveværelse.
>
> **Formål**
> Formålet med besigtigelsen var at arts- og omfangsbestemme det registrerede svampeangreb i tagkonstruktionen. Derudover er skadesårsagen søgt klarlagt, og der er udarbejdet et udbedrings-

forslag. Endvidere er det klarlagt, hvorvidt der i forsikringsmæssig henseende er tale om råd eller svamp. Ved den første besigtigelse deltog forsikringstager og undertegnede.

Undersøgelses- og laboratorieresultater

…

Forinden besigtigelsen var hele tagkonstruktionen blotlagt ved nedtagning af lofter. Ifølge bygningsejer var lofter udført som listelofter med ca. 125 mm overliggende isolering. Konstruktionen var udført uden dampspærre, alucraft eller tilsvarende.

Ved besigtigelsen blev skadesområdet systematisk gennemgået, og der kunne konstateres svampemycelium på loftbrædder og en etagebjælke (E2), se endvidere skravering på tegningsbilag og foto 3-5. Der kunne konstateres markante nedbrydninger i tagbrædder med styrkesvækkelse til følge. Ved besigtigelsen undersøgte vi også den nedtagne udveksling, U1 mellem E1 og E2. Udvekslingen var markant nedbrudt af både råd, insekter og svamp. Der kunne endvidere konstateres et mindre område med svampemycelium på etagebjælke E1. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nævneværdige nedbrydninger i etagebjælkerne E1 og E2.

De undersøgte etagebjælker var udført med følgende dimensioner: 120 x 150 mm.

Ved fugtmålinger med dielektrisk fugtmåler i skadesområdet kunne der konstateres tørre og acceptable fugtniveauer i murværk mod tagkonstruktionen, svarende til normalt tørt murværk, se foto 8 samt skema for Gann målinger sidst i rapporten. Ved registrering af træfugt i den blotlagte tagkonstruktion kunne måles fra 8-11 % træfugt, hvilket er acceptabelt og kan betragtes som tørt, se foto 6 og 7, samt notits omkring fugt senere i rapporten.

Ved besigtigelsen foretog vi undersøgelse af tagtækning over skaden. Denne fremstod i umiddelbart fornuftig stand og med god vedhæftning.

Resultater

I nedenstående skema er specificeret, hvorfra prøven er udtaget, og om angrebene i forsikringsmæssig henseende er karakteriseret som Svamp eller Råd. Prøve 1 var på forhånd udtaget af håndværkstaksator ...

Trænedbrydende:

Prøve id	Lokale / Overflade	Identifikation	Råd/svamp
T01	Udveksling/spær	Gul tømmersvamp	Svamp

Der er konstateret Gul Tømmersvamp i prøve T01. Det er efter vores skøn en svampeskade.

…

Konklusion og skadesårsag

Som det fremgår af ovenstående, er der tale om et ældre svampeangreb forårsaget af Gul Tømmersvamp i etagebjælke E2, udveksling U1 og tagbrædder mellem E1 og E2. I forsikringsmæssig henseende er det pågældende angreb karakteriseret som svampeskade. Som tidligere anført er etagebjælkerne E1 og E2 ikke styrkesvækket i en grad, der kræver udskiftning eller forstærkning.

På baggrund af besigtigelserne samt det oplyste er det vores vurdering, at de pågældende angreb af Gul Tømmersvamp i tagkonstruktionen skyldes længere tids opfugtning som følge af en eller

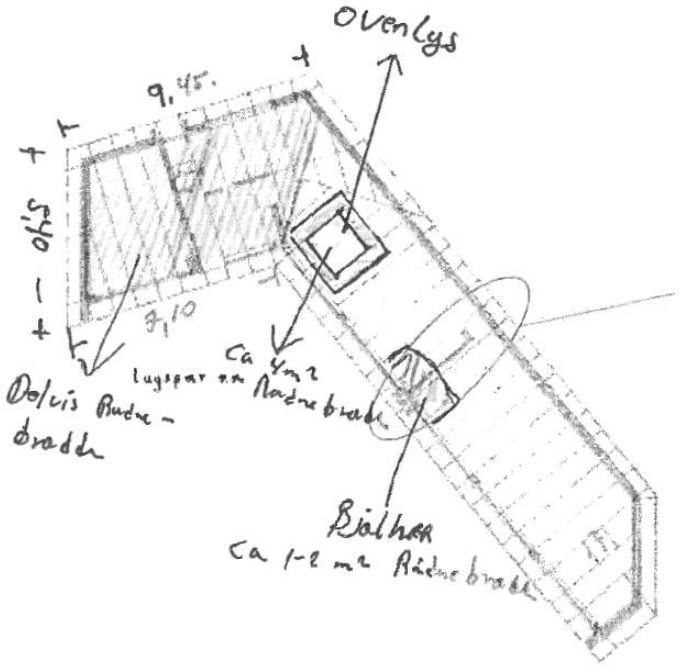
flere utætheder i tagtækning. Forholdet er muligvis forværret som følge af brugerrelateret fugtpåvirkning via den før omtalte og uhensigtsmæssige opbygning af tagkonstruktion uden dampspærrer. På baggrund af de registrerede fugtværdier er det vores vurdering, at der er tale om en ældre skade, formentlig som følge af utætheder i tagpap inden renovering."

I husforsikringens besigtigelsesrapport efter besigtigelse den 20/9 2016 hedder det bl.a.:

"Dækning: Dækket

Årsag til afgørelse: Rådskader i tagkonstruktion. Ved besigtigelse kunne der konstateres følgende, og i forbindelse med at medlem er ved at renovere lofter i hele huset. Råd i bærende bjælke samt ru-pløjet brædder i loft ved skorsten. Råd samt svamp omkring ovenlys. Samt råd i ru pløjet brædder se venligst skitse på sagen under filer markeret med rødt.
…
Skadebeskrivelse
1) Der er fundet konstruktions svækket råd i en bærende bjælke samt ca. 1 m2 ru pløjet brædder ved skorsten denne skule have været afvist da forhold er nævnt i tilstandsrapport, men … har fået lovet dækning derfor opretholdes den lovet dækning.
2) Råd- svampeskade omkring ovenlysvindue ca. 4 m2.
3) Rådskader i tagflade markeret med rødt på skitse ca. 40 m2.

Dækning vil omfatte aftagning af tagpap i de markeret områder med rødt [skraveret til venstre] på skitse, udskiftning af rådne ru pløjet brædder med tilsvarende samt pålægning af 2 lag nyt tagpap i samme områder.
…



14. 91473

Af skønserklæring af 12/10 2016, rekvireret af klageren i syn- og skønssag mod sælger, fremgår bl.a.:

> **"Spørgsmål 1:**
> Skønsmanden bedes efter gennemgang af sagens dokumenter, dvs. købsaftale med relevante bilag, jf. vedlagte bilagsoversigt, samt den af … Rådgivende ingeniører udarbejdede laboratorieanalyse af 12. maj 2016, efter foretagen besigtigelse på stedet, oplyse, om der kan konstateres angreb af svampe i ejendommens – (nu blotlagte) tagkonstruktion. I bekræftende fald bedes svampeangrebene nærmere beskrevet og specificeret i relation til svampens art og type.
>
> **Svar på spørgsmål 1:**
> Der synlige sorte/brune misfarvninger på større arealer af tagbrædderne, som stod blotlagte ved skønsforretningen. På denne baggrund blev der udtaget 10 prøver, som er analyseret for enten art/type af skimmelsvampe eller skimmelsvampebiomasse. Der blev ligeledes udtaget en prøve, som er blevet analyseret for trænedbrydende svampe. Prøvestedernes placering er vist på Erklæringsbilag 1. Analysesvar ses i Erklæringsbilag 2, 3 og 5.
>
> Følgende vurderes på baggrund af analysesvarene:
>
> <u>Prøvested 1: (Underside af tagbrædder i entre)</u>
> Både MycoMeter-prøve nr. 1 og aftryksprøve nr. 2 viser omfattende og uacceptabel skimmelsvampevækst. Der er kraftige sorte misfarvninger, som indikerer længere tids skimmelsvampevækst og kraftig opfugtning, se foto 1, Erklæringsbilag 4.
>
> <u>Prøvested 2: (Underside af tagbrædder i entre)</u>
> Der blev udtaget en prøve MP 1 (Materiale prøve), som er blevet analyseret for trænedbrydende svampe, idet tagbrædderne i et afgrænset område virkede nedbrudte og uden normal styrke, se foto 2, Erklæringsbilag 4. Analysesvaret se i Erklæringsbilag 5. Prøvestedet er angrebet af gul tømmersvamp og råd i en skønnet for deling på 25 % svampeskade og 75 % rådskade.
>
> <u>Prøvested 3: (Underside af tagbrædder i opholdsstue)</u>
> Både MycoMeter-prøve nr. 3 og aftryksprøve nr. 4 viser omfattende og uacceptabel skimmelsvampevækst. Der er kraftige sorte misfarvninger, som indikerer længere tids skimmelsvampevækst og kraftig opfugtning, se foto 3, Erklæringsbilag 4.
>
> <u>Prøvested 4: (Underside af tagbrædder i opholdsstue)</u>
> Både MycoMeter-prøve nr. 5 og aftryksprøve nr. 6 viser ingen skimmelsvampevækst. Tagbrædderne fremstår uden nævneværdig misfarvning, se foto 4, Erklæringsbilag 4.
>
> <u>Prøvested 5: (Underside af tagbrædder i Soveværelse)</u>
> Både MycoMeter-prøve nr. 7 og aftryksprøve nr. 8 viser omfattende og uacceptabel skimmelsvampevækst. Der er hvidlige synlige kolonier flere steder på undersiden aftagbrædderne i soveværelset, se foto 5, Erklæringsbilag 4.
>
> <u>Prøvested 6: (Underside af tagbrædder i Børneværelse)</u>
> Både MycoMeter-prøve nr. 9 og aftryksprøve nr. 10 viser ingen skimmelsvampevækst. Tagbrædderne fremstår uden nævneværdig misfarvning, se foto 6, Erklæringsbilag 4.

Samlet vurdering:
Samlet vurderes det, at der er et større område i entre og opholdsstue samt partielt i soveværelset, som er kraftigt angrebet med skimmelsvampevækst i et omfang, så en renovering er nødvendig. Der kan desuden ses partielle områder i tagkonstruktionen (tagbrædderne) f.eks. i entreen og opholdsstuen, som er nedbrudt af trænedbrydende svampe og råd. De angrebne områder er nedbrudt i en grad, så træet har mistet sin styrke og en renovering er nødvendig.

Spørgsmål 2:
Såfremt skønsmanden kan konstatere angreb af svamp, bedes relevante udbedringstiltag foreslået og nærmere beskrevet. Omkostningerne til mangelafhjælpningen bedes ligeledes anslået.

Svar på Spørgsmål 2:
Områderne, som på plantegningen er benævnt: tegnestue, entre og opholdsstue er de mest problematiske i forhold til skimmelsvampevækst og trænedbrydende svampe. Tagbrædderne i de øvrige områder er kraftigt opfugtede, hvilket indikerer, at tagbelægningen ikke er tæt, men der kunne ikke generelt konstateres skimmelsvampevækst i disse områder. En generel renovering af tagkonstruktionen for at sikre en tæt konstruktion er derfor nødvendig. Udskiftning af tagbrædderne enten på grund af omfattende skimmelsvampevækst eller nedbrydning af svamp/råd skønnes nødvendig i det tegnestuen, entreen samt 2/3 af opholdsstuens areal. Der kunne ikke konstateres nedbrydning i bjælkespær eller særlig misfarvning på disse, hvorfor en afrensning af bjælkespærene bør foretages samtidig med afrensning af tagbrædderne i den 1/3 af opholdsstuen (som ikke er misfarvet), soveværelset, bad, lille gang og børneværelset.

Renoveringen skal omfatte:
- Ny tagpap på hele taget, da der kan konstateres opfugtninger mange steder
- Nyt underlag (tagbrædder) for tagpappen i tegnestuen, entreen og 2/3 af opholdsstuen.
- Afrensning af tagbrædderne for skimmelsvampevækst i resten af huset.
- Afrensning for skimmelsvampevækst af oversiden af samtlige bjælkespær i huset.
- Isolering
- Dampspærre
- Nyt loft
- Derudover bør forbedringsarbejder i forhold til nuværende tagkonstruktion – herunder 'svineryg' ved skorsten, zinkinddækning i stedet for delvist nedbrudte brædder ved niveauspring i tag samt forhøjning af tagvinduer.

I forbindelse med retablering af tagkonstruktionen skal der sikres foreskrevet ventilation af tagkonstruktionen.

Omkostninger er anslået til ca. kr. 370.000 + moms. Se erklæringsbilag 6.

Spørgsmål 3:
Skønsmanden bedes om muligt angive alderen på de konstaterede svampeangreb og herunder udtale sig om, hvorvidt angrebene har haft en sådan udbredelse, at de må antages at have haft indvirkning på indeklimaet i ejendommen.

Svar på spørgsmål 3:
Det er uhyre vanskeligt at udtale sig om alderen på skimmelsvampevækst. I dette tilfælde vurderes det på baggrund af vækstintensiteten på de udtagne prøver, misfarvningerne samt det faktum

at der også er konstateret trænedbrydende svampe/råd, at der har været skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen i årevis – sandsynligvis mere end 10 år, men det skal betragtes som et skøn.

Spørgsmål 3a:
Skønsmanden bedes oplyse, om evt. konstaterede skimmeldannelser, jf. svar på spørgsmål 1, skønnes at have mærkbar indvirkning på indeklimaet i ejendommen og om udviklingen af svampesporer antages at være sket gradvist, således at beboerne ikke har været opmærksom på en eventuel forandring i indeklimaet.

Svar på spørgsmål 3a:
Som vurderingsgrundlag til besvarelse af spørgsmålet er anvendt By og Byg anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger', tabel 18, side 98. Her fremgår det, at der må forventes 'stor risiko' for eksponering af skimmelsvampe, når det overvoksede areal er større end 10 m2 – under forudsætning af at skimmelsvampevæksten sidder skjult i tagkonstruktionen, som det har gjort i dette tilfælde. Så, ja, det vurderes at skimmelsvampevæksten påvirker indeklimaet i huset. Skimmelsvampevækst sker gradvist og udvikler sig over tid, om det kan være årsag til at beboere ikke har været opmærksom på en forandring vides ikke, idet personer reagerer forskelligt på skimmelsvampeeksponering. Nogen reagerer hurtigere end andre, og nogen reagerer ikke.

Spørgsmål 4:
Skønsmanden bedes udtale sig om, hvornår der sidst er lagt tagpap på ejendommen og om man i forbindelse med pålægning af tagpappet dengang kunne eller burde have konstateret at taget flere steder var angrebet af svamp.

Svar på spørgsmål 4:
Vurderingen af tagpappets alder beror på et skøn. Det vurderes at tagpappet er ca. 10 år gammelt ± et par år. Såfremt der ikke har været vandindtrængning gennem tagkonstruktionen har husejeren eller entreprenøren ikke har mulighed for at kende til tagkonstruktionens (tagbræddernes) tilstand, idet det lægges som forudsætning, at der ikke har været synlige skjolder på profillofterne i huset.

Spørgsmål 4a:
Skønsmanden bedes oplyse, om et eventuelt svampeangreb i tagkonstruktionen vurderes at være sket før eller efter seneste pålægning af tagpap.

Svar på spørgsmål 4a:
Det er igen et skøn, og det skønnes, at skimmelsvampevæksten er opstartet før seneste pålægning af tagpap.

Spørgsmål 5:
Vil den af skønsmanden skønnede nødvendige udbedring efter svampeskader indebære en forbedringsværdi, herunder levetidsforlængelse set i forhold til, hvis konstruktionen ikke havde været svampeinficeret. I bekræftende fald, bedes skønsmanden opgøre forbedringsværdien som procentdel af de samlede skønnede udbedringsomkostninger. Skønsmanden bedes ved sit svar lægge til grund, at taget uden eventuelle svampeskader har en rest levetid på imellem 5-10 år, jf. tilstandsrapporten side 6.

17. 91473

Svar på spørgsmål 5:
Ja, udbedringen i tagkonstruktionen vil have en forbedringsværdi og levetidsforlængelse.

Forbedringsværdien fastsættes i det følgende ud fra omkostningerne omkring tagpaplægningen og følgearbejderne omkring dette. Denne del af entreprisesummen er estimeret til kr. 190.000 + moms. Restlevetiden sættes til 7,5 år. Levetiden for et tagpaptag med en hældning mindre en 10° sættes til 30 år. Levetidsforlængelsen estimeres til 22,5 år.

Forbedringsværdien estimeres således til:
((30 år -7,5 år)/ 30 år) x 190.000 = kr. 142.500 + moms.

Forbedringsværdien i forhold til de samlede udbedringsomkostninger er således
142.500/370.000 = 38,5 %."

Af skønserklæringens bilag 6, "estimat over samlede renoveringsomkostninger", fremgår bl.a.:

Betegnelse	Enhed	Mængde	á kr.	i alt kr.	i alt kr.
Nedtagning af tagpap og tagbrædder incl bortskaffelse	m2	70	300	21.000	
Netagning tagpap incl bortskaffelse	m2	85	150	12.750	
Nye tagbrædder	m2	70	380	26.600	
Nyt tagpap	m2	155	400	62.000	
Skimmelafrensning underside tagbrædder	m2	85	225	19.125	
Skimmelafrensning bjælkespær	stk	1	3.000	3.000	
Ny dampspærre	m2	155	50	7.750	
Montering profilbrædder inkl malerbehandling	m2	155	300	46.500	
Udlægning af ny isolering	m2	155	200	31.000	
Stillads	stk	1,0	15.000	15.000	
Udvendigt VVS-arb. inddækning, udluftning, ovenlys etc	stk	1	30.000	30.000	
Forbedringsarbejde på tag: Hævning af 2 x ovenlysvin-					
duer, inddækning ved niveuaspring, svineryg ved skortst.	Stk	1	30.000	30.000	
					304.725

Entrepriseudgift					304.725
Byggepladsomkostninger (7 %)					21.331
Uforudsigelige omkostninger (5 %)					16.303
Samlede håndværkerudgifter					342.359
Honorar til rådgiver incl KS af skimmelafrens					25.000
I alt excl. moms					**367.359**
Moms					91.840
I alt incl. moms					459.198

I ingeniørrapport af 13/12 2016 "Skimmelsvampeundersøgelse i tagkonstruktion" hedder det bl.a.:

"Formål
Formålet med vores besigtigelse var i henhold til aftale at foretage skimmelsvampeundersøgelse af ejendommens blotlagte spær og loftbrædder inden for et på forhånd specificeret område (ejendommens sydøstlige del).
…
Vurdering og konklusion
På baggrund af vores besigtigelse og laboratorieanalyse kan vi konstatere, at den undersøgte del af tagkonstruktionen er partielt angrebet af skimmelsvampe. Det er vores umiddelbare vurdering, at angrebene er mest markante i opholdsstuens nordvestlige del samt i randzoner.

Laboratorieanalyse af Mycometer prøver afslørede således et Mycometer tal >450 for MY 1 udtaget i randzone i opholdsstuens nordvestlige del. Resultatet indikerer egentlig vækst i prøveområdet. Prøverne MY 2 og 4 afslørede niveauer mellem 26-450, hvilket indikerer et skimmelsvampeniveau over normalt baggrundsniveau. I en ejendom som den her undersøgte, hvor der aktuelt foregår renovering og blotlægning af diverse bygningsoverflader og konstruktioner, må der forventes et forhøjet baggrundsniveau af skimmelsvampesporer, som afviger fra en 'normal' brugssituation.

Prøve MY 3 udtaget fra spær midt i børneværelset afslørede dog et niveau, som ikke afviger fra normalt baggrundsniveau.

Vækst og dyrkningsprøven KA/T A 5 udtaget fra underside af loftbrædder i opholdsstuen afslørede egentlig vækst samt moderat sporeforekomst af spiringsdygtigt svampemateriale. Prøven domineres af *Penicillium spp.*, som erfaringsmæssigt optræder hyppigt i forbindelse med fugt- og vandskader.

Vi har på baggrund af besigtigelsen svært ved at udtale os om en egentlig skadesårsag. Vi anser det dog for sandsynligt, at skadesårsagen skal findes i tidligere utætheder i tagbelægning. De på besigtigelsen stedvist konstaterede og forhøjede fugtværdier indikerer dog, at der stadig sker en fugttilførsel i visse områder. Vi kan ikke afvise, at der er tale om kondensdannelse efter fjernelse af isolering.
…
Handlingsplan
Inden opstart af skimmelsanering skal alle fugtkilder være årsagsbestemt og elimineret. På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering, at tagkonstruktionen skal skimmelsaneres som helhed."

Selskabet har fremlagt skimmelsaneringstilbud af 27/12 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Område 1, tegnestue, markeret med grøn på tegning:
I dette område skimmelsaneres kun spær, da tagbrædder udskiftes.

Område 2, dagligstue, markeret med rød på tegning:
I dette område skimmelsaneres både spær og tagbrædder.
…
Skimmelsanering:
…
Kr. 15.600,00

…
Slutrengøring:
I rapporten fra … vurderes det at det ikke giver mening at udføre en slutrengøring da boligen er en byggeplads. Vi vælger for en god ordens skyld alligevel at lave en pris, hvis der skulle være et ønske om at få udført en slutrengøring.
…
kr 5.850,00

Alle priser er excl. moms"

Af entreprisetilbud af 5/12 2016 til husforsikringen – hvilket husforsikringen efter det oplyste har anerkendt at dække – fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse:
Råd i tag.

Arbejdet omfatter:
…
Eks. tagpap og brædder afmonteres og bortskaffes fra venstre gavl hen til og med tag kuppel nr. 2. Nye tag brædder oplægges og fæstnes i eks. spær uden opretning. Nyt stern bræt uden på det eks. så man kommer højere op med pap og alu kapsel 1 x under og overpap monteres. Ny tagfod og stern kapsler 2 stk. Nye tag kupler på mål 60 x 90 cm. 2 stk. standard hætter på mål 20 x 20 cm. Der opbygges stillads på de 3 sider der er berørt af sagen. Der udskiftes også ca. 6 m2 tag brædder og pap ved skorsten. Materialer til tømrer 23.490,00 kr. Arbejdsløn 26.240,00 kr. Container 5.500,00 kr. Pap firmaet Under og overpap, tagfod, alu kapsler, 2 tag kupler og 2 tag hætter 56.076,00 kr. Stilladspris Op og nedtagning samt leje i 14 dage 23.460,00 kr. Samlet 134.766,00 kr. + 25 % moms 33.691,50 kr. l alt 168.457,50 kr.
…

Subtotal: 134.766,00	Moms: 33.691,50	**Total: 168.457,50**

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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."

…

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8. Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

…

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

…

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:

…

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

…

Tabel 1	
Bygningsdel/-materiale	*Afskrivningstabel*
Tagdækning og inddækning	

…

- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I

…

Tabel I	
Alder indtil:	*Erstatning:*
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

"

Ankenævnet *for* Forsikring

21. 91473

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1960 og er overtaget af klageren den 1/5 2016. Han har umiddelbart efter overtagelsen iværksat en større renovering af ejendommen og har den 4/5 2016 anmeldt, at der ved nedtagning af loftsbrædder er konstateret rådskader og skimmelvækst i tagkonstruktionen under tagpaptaget. Siden er der desuden konstateret gul tømmersvamp i bjælke. Klagerens husforsikring har anerkendt dækning for råd og svamp og har efter det oplyste betalt 168.457,50 kr., jf. entreprisetilbud af 5/12 2016, for skadeudbedring og dækket genhusningsudgifter for 1 måned.

Klageren og selskabet er uenige om erstatningsopgørelsen over ejerskifteforsikringen. Klageren har nu foretaget udbedring i forbindelse med sin øvrige renovering af huset og ønsker kontanterstatning. Hans advokat har i breve af 27/11 2018 og 5/2 2018 opgjort restkravet mod selskabet til i alt 438.705 kr. for tagreparation, genhusning og opbevaring af indbo.

Nævnet lægger til grund, at klageren har accepteret selskabets afgørelse, jf. brev af 3/10 2018, for så vidt angår øvrige erstatningsposter anført i klageskemaet af 12/10 2017, herunder blandt andet rådgivningsudgifter til advokat og konsulent, selvrisiko advokat, udgifter til optagelse af tillægslån og opbevaring af vinduer.

Udgifter til tagreparation

Klageren har med henvisning til skønserklæring af 12/10 2016, der er indhentet i sag mod sælger, opgjort sit krav for udgifter til tagreparationer over hus- og ejerskifteforsikringen til 284.000 kr. efter fradrag for forbedringer. Nævnet lægger til grund, at husforsikringen heraf har dækket 168.457,50 kr. Det indklagede selskab har anført, at der nu er lagt nyt tag på ejendommen, og at ejerskifteforsikringens del af erstatningsbetalingen må opgøres skønsmæssigt. Selskabet har tilbudt klageren at betale 60.000 kr. med tillæg af renter.

I skønserklæring af 12/10 2016 hedder det, at det er nødvendigt med en generel renovering af tagkonstruktionen dels for at sikre en tæt konstruktion og dels da der i større områder er kraftig skimmelvækst. Skønsmanden anfører, at renoveringen skal omfatte nyt tagpap på hele taget

– idet der kan konstateres opfugtninger mange steder – nyt bræddeunderlag for tagpap i tegnestue, entré og 2/3 af stue, skimmelafrensning af bræddeunderlag i resten af huset og af overside af samtlige bjælkespær, etablering af ny isolering, ny dampspærre og nyt loft samt forskellige forbedringsarbejder i forhold til den nuværende tagkonstruktion – herunder svineryg ved skorsten, zinkinddækning i stedet for brædder ved niveauspring i tag og forhøjning af tagvinduer.

Selskabet har anført, at det ikke bestrider den konklusion, som skønsmanden er nået frem til, men at klageren ikke kan kræve dækning for nyt tagpap – hvor eksisterende tagbjælkeunderlag beholdes – isolering, dampspærre og loft, da klageren forud for konstateringen af skaderne allerede havde planlagt at efterisolere tagpaptaget udefra og opsætte nye gipslofter indvendigt. Klageren har bestridt, at der er tale om planlagte renoveringsarbejder, og har blandt andet anført, at planen alene var at montere gipslofter oven på loftbrædder i tv-værelse.

Selskabet har videre anført, at forbedringsarbejder ved tag ikke er dækket.

Nævnet bemærker, at det følger af fast praksis, at forsikringstageren ikke ved konstateret skade kan kræve dækning for udgifter til renoveringsarbejder, som forsikringstageren allerede inden skadens konstatering havde besluttet at udføre, da sådanne udbedringsudgifter ikke kan anses for et dækningsberettigende tab.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har lagt til grund, at klageren forud for skadernes konstatering havde planlagt at lægge nyt tagpaptag og opsætte nye lofter som led i sin renovering af ejendommen, og at udgifter til ny tagpap, hvor bjælkeunderlag ikke udskiftes, og nye lofter mv. ikke er dækningsberettigende.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af klageskemaet, at "FT overtager den 1. maj 2016 ejendommen med henblik på renovering – herunder isolering af taget udefra". Det må antages, at isolering af ejendommens tagpaptag udefra indebærer, at der lægges ny tagpapbelægning, efter den nye isolering er udført.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets mail af 4/5 2016 til husforsikringen, cc til klageren, fremgår som opfølgning på klagerens telefoniske skadeanmeldelse samme dag, at "i forbindelse med renovering, har håndværkerne opdaget rådskade i tagkonstruktionen da loftet bliver taget ned". Af selskabets byggetekniske rapport af 9/5 2016 fremgår det, at klageren – der var til stede ved besigtigelsen – "havde demonteret alle listelofter i ejendommen, idet han ønskede lofter i gipsplader. Da demonteringen var tilendebragt, kunne der på undersiden af bræddebeklædningen konstateres skimmelvækst og eventuelt rådskader". I husforsikringens besigtigelsesnotat af 20/9 2016 hedder det, at "ved besigtigelse kunne der konstateres følgende, og i forbindelse med at medlem er ved at renovere lofter i hele huset".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ved at foretage nedrivning af alle loftkonstruktioner, mens der foregår omfattende renoveringsarbejder på ejendommen, og inden selskabet har foretaget besigtigelse, har sat sig i en bevismæssig vanskelig situation. Han har ikke fremlagt entrepriseaftaler eller lignende vedrørende det oprindelige renoveringsprojekt til støtte for, at det var den oprindelige plan at bibeholde trælistelofter og ikke lægge ny tagpap på ejendommen.

Nævnet kan heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække de forbedringsarbejder ved tagkonstruktionen, som skønsmanden omtaler i sin skønserklæring, herunder svineryg ved skorsten, zinkinddækning i stedet for brædder ved niveauspring i tag og forhøjning af tagvinduer. Af forsikringsbetingelsernes punkt 7 fremgår det, at "skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted", og nævnet finder, at disse forbedringsarbejder ikke kan anses for "samme byggemetode og på samme sted".

Nævnet finder herefter, at skønsmandens vurdering af de samlede renoveringsomkostninger ikke i sin helhed kan danne grundlag for erstatningsopgørelsen over ejerskifteforsikringen, og at klagerens erstatning for udbedring af tagkonstruktionen må fastsættes som et samlet skøn, som anført af selskabet.

Nævnet finder på baggrund af en samlet skønsmæssig vurdering af sagens oplysninger – herunder skønsmandens estimater for omkostningerne ved de enkelte udbedringsarbejder, husforsikringens dækning, jf. entreprisetilbud af 5/12 2016, og det ovenfor anførte om ikke-forsikringsdækkede arbejder ved tag og lofter mv. – ikke grundlag for at kritisere, at selskabet skønsmæssigt har opgjort erstatningsbeløbet over ejerskifteforsikringen til 60.000 kr. med tillæg af renter. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning.

Genhusning og opbevaring af indbo

Klageren har anført, at familien havde planlagt at flytte ind omkring juli 2016, men at svampeskaden i tagkonstruktionen og selskabets langsommelige og mangelfulde sagsbehandling var skyld i, at familien først kunne flytte ind i januar 2018. Klageren har rejst et krav på dækning for genhusning i 17 måneder (306.000 kr.) og containeropbevaring af indbo i 17 måneder (31.705 kr.). Det fremgår af sagen, at husforsikringen heraf har anerkendt at dække for 1 måneds genhusning.

Det indklagede selskab har anført, at det har anerkendt skimmelsvampeskaden som dækningsberettigende ca. 2 uger efter skadeanmeldelsen, men at det er indforstået med, at det bærer en del af ansvaret for, at sagen har trukket ud, og udbedring har ladet vente på sig. Selskabet har tilbudt klageren dækning for 2 måneders genhusning og opbevaring af indbo.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 8 fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning og opmagasinering af indbo i indtil 1 år.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere for genhusning og opmagasinering af indbo.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det udbedringsarbejde, der er dækket under ejerskifteforsikringen, efter nævnets vurdering ikke i sig selv kan antages at medføre en større genhus-

ningsbehov end anerkendt af selskabet. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at selskabets sagsbehandling har været af en sådan mangelfuld karakter, at dette kan begrunde yderligere forsikringsdækning for genhusning end anerkendt af selskabet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det – ud over det af selskabet anerkendte – kan henføres til mangelfuld sagsbehandling fra selskabets side, at udbedringen af taget ikke blev igangsat og færdiggjort tidligere.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels