Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 91742:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der er en andelsboligforening, har ejendomsforsikring. Foreningens advokat har i klageskemaet af 22/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> I efteråret 2016 opdagede forsikringstager, der er en andelsboligforening, en vandskade ved en tagterrasse, dette skyldes mangelfuldt arbejde fra en entreprenør.
>
> Da skaderne blev besigtiget blev det klargjort at der var en svampeskade og en skimmelskade i en kvist i en andelshavers køkken. Skaden blev straks anmeldt til forsikringsselskabet Gjensidige, som har anerkendt at skulle betale erstatning for den svampeskade der er. Beløbets størrelse er der tvist om.
>
> Udbedring har kostet i alt 623.138,07 som forsikringstager har betalt. Overfor Gjensidige har foreningen fremsat et krav på 198.643,75 som fremkommer således:
>
> Hele entreprisen incl omlægning af tag og tagterrassen har kostet foreningen kr. 623.138,07 incl moms. Foreningen er indforstået med at en del af udgifterne relaterer sig til byggesagen om tagterrassen, mens følgende udgifter relaterer sig til svampesagen i køkken:
>
> 1. Udgifter til Svampeundersøgelse for kr. 35.505 + moms
> 2. Udgifter til udbedring af skotrende med svamp kr. 10.212 + moms
> 3. Stillads i alt kr. 56.340, 1/3 heraf kr. 18.780 + moms
> 4. Retablering af køkkeninstallationer kr. 57.877 + moms
> 5. Køkkenelementer er betalt af andelshaver selv og anset som forbedring
> 6. Advokatudgifter for at få anerkendt svampeskaden kr. 10.725 + moms
> 7. I alt: kr. 133.099 + moms

8.	Moms heraf	kr. 33.274
9.	Genhusnings af andelshaver, dec-aug i mangl. boligafgift til AB.	kr. 32.270
10.	Alt i alt: incl. moms.	kr. 198.643,75

Gjensidige har betalt kr. 36.240 den 9.11.2017, som udgør punkt 2 og 3 på hhv. kr. 23.475 for stillads og 12.765 for selve skaden incl moms.
…
Hertil kommer krav fra andelshaver:

Fraflyttet lejligheden fra 1. December 2016 til 30. Juli 2017 da den var ubeboelig - sundhedsskadelig.
Flyttede i sommerhus i ...
Ekstra km daglig fra … til ...
Kørsel 140 arbejdsdage fra … til …
135 dage a 105 km daglig = 14175 km a 3,53 (statens sats) kr. 50.038
Brændsel og el fra 1. December til 15 maj kr. 1000 pr måned Kr. 6.500
Opsætning køkken i følge [tømrer] 80 timer á 450 plus moms kr. 45.000
Vvs reetablering køkken 1560 plus moms kr. 1.950
El montering 5 timer á 530 plus moms kr. 3.312
Restværdi gammelt køkken kr. 2.500
Samlet krav kr. 109.300

Korrespondancen mellem foreningen er foregået mellem advokat … og [forsikringsmægler].

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At forsikringsselskabet anerkender erstatningspligten af hele kravet på kr. 198.643,75 incl moms. Hertil kommer krav fra andelshaver der måtte fraflytte på: kr. 109.300."

I brev af 16/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta
Ved mail af 2. januar 2017 modtog vi en skadesanmeldelse fra klagers forsikringsmægler. Det fremgik af skadesanmeldelsen, at der var konstateret hvid poresvamp og vedlagt var rapport fra klagers rådgiver. Af rapportens konklusion fremgik det bl.a.:

> *'Der er sket vandindtrængning fra tagterrasse gentagne gange over en længere periode. Årsagen kan ikke fastlægges endeligt, men vurderes at kunne relateres til utætheder i overliggende konstruktion.*
> *Kondensdannelse som følge af utilstrækkelig ventilation kan medføre en periodevis, sekundær opfugtning, som medfører skimmelvækst på undersiden af tagflader m.v.*
> *Der ses både angreb af trænedbrydende svamp i oprindeligt tømmer samt nedbrud af rådagtig karakter i nyere krydsfiner og lægter som følge af vandindtrængningen.'*

Endvidere var vedlagt undersøgelse dateret 13. december 2016 fra Teknologisk Institut, som konstaterede hvidmulddannende poresvamp i prøve udtaget fra bjælke.

Ved mail af 9. januar 2017 meddelte vores skadesafdeling, at svampeskaden var dækket af forsikringen, hvorfor der blev bedt om fremsendelse af udspecificeret tilbud på udbedring.

Ved mail af 6. februar 2017 foreslog klagers forsikringsmægler, at der blev tilknyttet taksator på sagen, samt taget stilling til eventuel genhusning. Der blev medsendt rapport af 2. februar 2017 fra klagers rådgiver, hvor konklusionen lød:

> *'Tagkonstruktionen under tagterrassen fremstår med fugtskader, der har medført angreb af trænedbrydende svamp og vækst af skimmelsvampe. Omfanget af skader vurderes at være hele den yderste del af tagfladen samt begge sider. Der er risiko for, at der også kan forekomme angreb af skimmelsvampe i den inderste del af tagfladen. Det vil være nødvendigt, at hele tagfladen renoveres i forbindelse med udbedring af skaderne.*
>
> *Årsagen til fugtskaderne vurderes at skulle findes i en række forhold:*
>
> *Fejlkonstruktion i form af manglende dampspærre i lofter. Det antages, at lofterne er ens i lejlighederne.*
> *Fejlkonstruktion i form af uventileret tagkonstruktion.*
> *Fejlkonstruktion i form af overisolering af konstruktion.*
> *Fejlkonstruktion i form af membran, der fungerer som en forkert placeret dampspærre på den kolde side af isoleringen.*
> *Fejlkonstruktion i samling langs side af tagterrasse og skotrende.*
> *Defekte inddækninger over side på tagterrasse.*
> *Defekt membran, hvor denne er skåret igennem langs fuge.*
> *Defekte fuger langs sider (måske også langs vinduespartier).*
> *Defekte samlinger langs sider ved dørparti.*
> *Manglende opkant langs dør- og vinduespartier.*
>
> *Der vurderes at ske opfugtning af fronten af tagfladen som følge af vandindtrængning, hvor fugten trækkes langt ind i konstruktionen via kappilarsugning i fiberdugen. Årsagen til vandindtrængningen er sandsynligvis i området ved bjælkeender og konsoller, hvor drypnæsen ikke er ført igennem, men kan ikke fastlægges endeligt på baggrund af den udførte undersøgelse.'*

Ved mail af 10. februar 2017 meddelte vores skadesafdeling, at rådskade og årsag til råd- og svampeskade ikke var dækket af forsikringen. Endvidere blev det vurderet, at der ikke var behov for genhusning.

Ved mail af 16. marts 2017 blev det meddelt klagers forsikringsmægler, at der blev tilknyttet en taksator til sagen. Dette var for bl.a. at tage stilling til, om genhusning var påkrævet.

Den 17. marts 2017 rekvirerede vores taksator en ekstern rådgiver til brug for omfangsbestemmelse af svampeskade. Vores taksator oplyste ved rekvireringen, at klager havde blotlagt fra undersiden på noget af terrassen, hvor der kom vand ned gennem konstruktionen på grund af fejlkonstruktion. Vores taksator oplyste, at skade forårsaget af utæt tagkonstruktion var afvist, men at der skulle ske dækning af svampeskade.

I taksatorrapport af 20. marts 2017 bemærkede vores taksator, at han ved besigtigelse ikke kunne omfangsbestemme svampeskade, hvorfor ekstern rådgiver blev rekvireret til nærmere omfangsbestemmelse af dækningsberettiget skade i forbindelse med utæt tagterrasse. Videre fremgik det

af rapporten, at tagterrassen skulle blotlægges i forbindelse med omfangsbestemmelse, hvilket arbejde ikke ville være dækket af forsikringen, eftersom der var tale om en fejlkonstruktion. Vandskade i tilstødende lejlighed var ikke dækket af forsikringen.

I rapport af 26. marts 2017 konkluderede ekstern rådgiver, at skaden var opstået på grund af utæt tagpapbelægning i områderne, hvor rækværk for tagterrasse var fastgjort til tagkonstruktionen. Registreret angreb af korkhat i tagkrydsfinerpladerne ved tagaltan var efter rådgivers vurdering svampeskader. Skimmelsvampe var ikke konstruktionsnedbrydende og derfor ikke omfattet af en råd-/svampeskadeforsikring.

Den 28. marts 2017 meddelte vores taksator til klager, at der kunne ydes dækning for angreb af korkhat på underside af krydsfiner, ca. 15 m2. Der blev dækket udgift til materialer, men ikke arbejdsløn.

Den 5. april 2017 fremsendte klagers håndværker tilbud på udbedring på i alt kr. 313.495 inkl. moms, som blev afvist af vores taksator.

Den 6. april 2017 indtrådte klagers advokat i sagen og påberåbte sig en større forsikringsmæssig dækning af skadesudbedringen.

Den 18. april 2017 meddelte taksator følgende:

> *'Vi vil som forsikringsselskab kun skulle deltage i hvad som er en dækningsberettiget skade, i dette tilfælde svampeskaden. Svampeskaden er udløst af en ikke dækningsberettiget skade som skyldes utæt klimaskærm og manglende ventilation. Da forsikringstageren har regnet med at skulle opstille stillads til reparation af taget under tagterrassen, og ny konstruktionsopbygning under tagterrassen grundet manglende ventilation er dette en udgift som skal afholdes af forsikringstageren. For at kunne udbedre den manglende ventilation skal hele tagkonstruktionen åbnes op, herved fjernes den krydsfiner som er skadet af svamp. Der ydes der ikke dækning til fjernelse tagkrydsfineren som vil være en forudsætning, at krydsfineren skal fjernes for at komme til underliggende konstruktioner. Vi har tilbudt at erstatte berørte krydsfinere, i dette tilfælde 16 m2 samt bortkørsel af affald (krydsfinerplader 16 m2) skulle de støde på nye svampeskader når konstruktioner åbnes, vil de selvfølgelig blive undersøgt, og erstattet hvis de vurderes som svampeskader.*
>
> *Genhusningen deltager vi ikke i da svampeskaden ikke er skyld i at lejer har ikke kan benytte lejligheden. Stilladsudgifterne skal afholdes af forsikringstageren. Tilsyn er ikke dækket jf. jeres betingelser. Arbejdsløn og materialer til pålægning af nye krydsfinerplader i det berørte område af svamp er omfattet af forsikringen.'*

Den 18. april 2017 modtog vores taksator endelig rapport med omfangsbestemmelse af svampeskade, og vores taksator udbad sig derpå tilbud på reetablering i henhold til omfangsbestemmelsen. Taksator gjorde opmærksom på følgende overfor klager:

> *'Svampeskaden kan udbedres sideløbende med entreprisen med taget. Hvis ikke dette er tilfældet skal jeg orienteres straks, idet jeg ikke senere i forløbet ønsker at blive mødt med et krav angående leje af stillads grundet en forlængelse af byggeperioden. Det er derfor vigtigt at entreprenøren har tilstrækkeligt mandskab til at kunne udbedre taget samt svampeska-*

den uden forlængelse af byggeperioden. Venligst fremsend pris. Prisen skal opdeles da der er tale om 50% rådskade på opbygning af kiler på spærene.'

I ekstern rådgivers rapport af 18. april 2017 fremgik det bl.a.:

'Påmonterede trækiler:
Der blev ved besigtigelsen registreret nedbrydninger på den yderste meter på de 9 stk. påmonterede trækiler oven på det bærende træbjælkelag. Nedbrydningen er forårsaget som en kombination af Korkhat (Gloeophyllum sp.) og råd.

Forsikring: De registrerede angreb af Korkhat (Gloeophyllum sp.) og råd i den yderste meter på de påmonterede trækiler er efter vores skøn partielle svampe- og rådskader (50/50%) i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

Reparation: De 9 stk. trækiler udskiftes fra endefladen og ca. 1 m ind.

Tagkrydsfinerplader:
Der blev registreret angreb af Korkhat (Gloeophyllum sp.) i tagkrydsfinerpladerne ved tagterrassen.

Forsikring: De registrerede angreb af Korkhat (Gloeophyllum sp.) i tagkrydsfinerpladerne er efter vores skøn svampeskader i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

Tidligere skønnet skadesomfang: På nuværende tidspunkt skønner vi skadesomfanget i tagbelægningen som værende på ca. 12-15m2.

Endeligt skadesomfang: Det blev oplyst af udførende tømrerfirma, at tagterrassens areal var på ca. 33m2. Det endelige skadesomfang i forhold til registrerede angreb af Korkhat (Gloeophyllum sp.) skønnes at være på ca. 18m2 af det samlede areal.

Skotrende ved tagterrasse:
Der blev registreret angreb af Hvid Tømmersvamp (Antrodia sp.) i bærende underlag under zinkinddækket skotrende.

Bemærkning: Skadesområdet ved underside af skotrende var ikke synligt ved tidligere besigtigelse.

Forsikring: Det registrerede angreb af Hvid Tømmersvamp (Antrodia sp.) er efter vores skøn en svampeskade i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

Reparation: Det skønnes nødvendigt at fjerne dele af den udvendige zinkinddækning af skotrenden for at kunne udskifte de nedbrudte krydsfinerplader og bærende underlag af brædder/lægter i skotrendeopbygningen.'

Ved mail af 20. april 2017 udbad vores taksator sig tilbud på udbedring af tagkrydsfiner efter svampeskade.

Ved mail af 4. maj 2017 skrev vores taksator bl.a. til klager og dennes advokat:

> *'Jeres skade er opstået grundet en utæt klimaskærm, og en fejlkonstruktion i underliggende konstruktion grundet manglende udluftning. Da ejerforeningen skal udbedre skaden med den utætte klimaskærm og fejlkonstruktion, er dette en udgift som er påregnet af ejerforeningen, her i også stillads og overdækningen for at kunne udfører dette arbejde. Da ingen kan tjene på at have en skade, vil jeres påregnede udgift til øvrige arbejder ikke være omfattet af forsikringen.*
> *…*
> *Vi dækker kun svampeskaden, men ikke årsagen til skaden, derfor står ejerforeningen selv med udgiften til øvrige arbejder udover hvad som er angrebet af svamp.'*

Ved mail af 19. maj 2017 til klagers advokat blev det meddelt, at forsikringen alene dækkede svampeskaden og ikke udgifter til genhusning og stillads. Taksator afventede fortsat tilbud på reetablering efter svampeskade.

Ved mail af 30. august 2017 forespurgte klagers forsikringsmægler til en status i sagen.

Den 30. august 2017 meddelte vores taksator, at der manglede faktura på udbedring svarende til kr. 16.000 ekskl. moms, og at der var betalt fakturaer til ekstern rådgiver.

Ved mail af 23. oktober 2017 meddelte klagers advokat, at udbedringsarbejde af tag og tagterrasse var afsluttet, og klagers advokat fremsatte derfor krav på vegne af klager for den del, som kunne henføres til svampeskaden, pålydende kr. 198.643,75 inkl. moms.

Ved mail af 24. oktober 2017 skrev vores taksator bl.a. til klagers forsikringsmægler og forklarede nærmere omkring dækning i forhold til det af klagers advokat fremsatte krav:

> *'1. Udgifter til Svampeundersøgelse for kr 35.505 + moms. Fremsendte rapport tilfører ikke nyt til tidligere udarbejdet rapporter fra … som forsikring har dækket. Fremsendte udgift til yderligere rapport er afvist.*
> *2. Udgifter til udbedring af skotrende med svamp kr. 10.212 + moms. Accepteret.*
> *3. Stillads i alt kr 56.340, 1/3 heraf Kr. 18.780 + moms. Svampe skaden kan udføres sideløbende med udbedring af den utætte klimaskærm. Stilladsudgift afvist.*
> *4. Retablering af køkkeninstallationer kr. 57.877 + moms. Skade på køkken vedrører ikke svampeskaden. Afvist.*
> *5. Køkkenelementer er betalt af andelshaver selv og anset som forbedring.*
> *6. Advokatudgifter for at få anerkendt svampeskaden kr. 10.725 + moms. Forsikring dækker ikke advokatomkostninger.*
> *7. I alt: kr. 133.099 + moms. Samlet krav afvist. Vi dækker kun udgiften til udbedring af svampeskaden.*
> *8. Moms heraf Kr. 33.274.*
> *9. Genhusnings af andelshaver, dec-aug i manglende boligafgift til AB. kr. 32.270. Boligafgift er direkte undtaget i betingelserne. Krav afvist.'*

Ved mail af 24. oktober 2017 fra klagers advokat til klagers forsikringsmægler påberåbte klagers advokat sig dækning for stillads og genhusning.

Ved mail af 24. oktober 2017 fastholdte vores taksator afvist dækning for stilladsudgift. Vores taksator valgte dog alligevel at dække udgiften på kr. 18.780 ekskl. moms.

Den 24. oktober 2017 blev erstatning på kr. 36.240 inkl. moms udbetalt.

Den 16. januar 2018 modtog vi Ankenævnsklagen.

…

Vores vurdering

…

Indledningsvist bemærkes det, at forsikringens svampedækning ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 64 dækker svampeskade på selve de angrebne genstande samt eventuel følgeskade. Der ydes ikke dækning for skade forårsaget af råd, jf. pkt. 65.1.

Der er konstateret svampeskade på henholdsvis skotrende og tagkrydsfinerbelægning under tagterrasse. Vores taksator har anerkendt dækning for udbedring af de svampeangrebne konstruktioner, nemlig skotrende og tagkrydsfiner. Årsagen til svampeangreb skyldtes utæt klimaskærm, som det bl.a. fremgår af taksators mail af 4. maj 2017; vores taksator oplyser, at svampeangrebet skotrende skyldtes utæt lodning ved zinkinddækning opstået på grund af tid og ælde, og at svampeangreb på tagkrydsfiner skyldtes utæt tagpap efter slitage, hvor tagterrasse er etableret ovenpå eksisterende tagbelægning.

Utæt klimaskærm, såsom utætte lodninger og utæt tagpap, er ikke en dækningsberettiget skade på forsikringen, idet det dels ikke er dækket på svampedækningen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 64, dels ikke er dækket som en af de øvrige dækningsberettigede skadesbegivenheder på forsikringen.

Klagers advokat har på vegne af klager opgjort kravet for udbedring af svampeskade, som det fremgår af Ankenævnsklagen, og som det blev fremstillet i klagers advokats mail af 23. oktober 2017. Vi skal således i det følgende forholde os til kravet, som det er fremsat, hvor det må lægges til grund, at punkterne 2 og 3 er ubestridte, hvorfor disse ikke behandles i det følgende. – For en god ordens skyld bemærker vi, at vores taksator har givet tilsagn om dækning for udbedring af krydsfinerplader (materialer og arbejdsløn for 16 m2) og bedt om nærmere pris herfor, men klagers advokat har ikke fremsat krav herom eller fremsendt udspecificeret tilbud herpå.

1) Udgifter til svampeundersøgelse

Klagers advokat har fremsat krav på kr. 35.505 ekskl. moms for svampeundersøgelse. Vores skadesafdeling har ikke modtaget faktura på indhentelse af rapport i forbindelse med svampeundersøgelse. Vi er villige til at vurdere eventuel dækning af den pågældende udgift, såfremt klagers advokat fremsender dokumentation på fremsatte krav.

4) Reetablering af køkkeninstallationer

Klagers advokat har fremsat krav på kr. 57.877 ekskl. moms for reetablering af køkkeninstallationer. Køkkeninstallationer blev nedtaget for at kunne afdække og afhjælpe problemer med skimmelsvamp.

Forekomst af skimmelsvamp skyldtes den utætte klimaskærm ved skotrende, som ikke er omfattet af forsikringen, jf. ovenstående. Er der ikke tale om en dækningsberettiget skade, er følgeskade (skimmelsvamp) heller ikke dækningsberettiget på forsikringen. Desuden er skimmelsvamp ik-

ke trænedbrydende og er dermed heller ikke dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 64.1.

Udbedring af dækningsberettiget svampeangreb i skotrende kunne foretages ved at åbne tagkonstruktion oven fra og nødvendiggjorde ikke nedtagning af køkkeninstallationer. Det fremsatte krav på reetablering af køkkeninstallationer afvises derfor.

6) Advokatudgifter
Det følger af FAL § 32, stk. 3, at den sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand ved udenretlig fremsættelse og opgørelse fra mod selskabet dækket.

Klagers advokat har ikke fremlagt en nærmere dokumentation for sit krav, men blot fremsat et krav på kr. 10.725 ekskl. moms. Vi er indstillet på at yde klagers advokat dækning for rimelige og nødvendige udgifter i henhold til FAL § 32, stk. 3, såfremt klagers advokat fremsender et timesagsregnskab til dokumentation for sit krav. Vi skal herpå tage stilling til det fremsatte krav.

9) Manglende boligafgift
Klagers advokat har på vegne af klager fremsat et krav på kr. 32.270 for manglende boligafgift i perioden december-august.

Det følger af forsikringsbetingelserne pkt. 123.1, at forsikringen ikke dækker for manglende indbetaling af boligafgift. Klager kan således ikke søge dækning for manglende indbetaling af boligafgift fra den berørte andelshaver. Det fremsatte krav afvises dermed i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 123.1.

10) Genhusning
Klagers advokat har på vegne af den berørte andelshaver fremsat krav på dækning af genhusningsudgifter for perioden 1. december 2016 til 30. juli 2017, hvor andelshaveren var fraflyttet sin lejlighed. Der er stillet krav om dækning for transportudgifter, forbrugsudgifter i sommerhus, opsætning af køkken, arbejdsløn, reetablering af vvs-installationer, udgifter til montering af el samt for restværdi af gammelt køkken. Andelshaveren har fremsat et samlet krav på kr. 109.300.

Forsikringen yder dækning af udgifter i forbindelse med genhusning, hvis en dækningsberettiget skade medfører, at køkken eller bad/toilet er uanvendeligt.

Som redegjort for ovenfor, så er alene udbedring af svampeangrebet skotrende og tagkrydsfiner dækket af forsikringen.

Vores taksatorer oplyser, at udbedring af svampeskade i skotrende ikke nødvendiggjorde, at andelshaverens køkken skulle nedtages.

Forekomst af skimmelsvamp skyldtes utæt klimaskærm, som ikke er dækket af forsikringen, jf. ovenstående, og er derfor ikke dækningsberettiget. At andelshaveren valgte at nedtage køkken og køkkeninstallationer er således forsikringen uvedkommende, idet nedtagning af køkken og køkkeninstallationer ikke var nødvendig. Eftersom udbedring af svampeskadet skotrende ikke var årsag til, at klagers køkken måtte nedtages, og dermed var uanvendelig, var der således heller ikke grundlag for at yde forsikringsmæssig dækning for genhusning.

Vi finder derfor ikke grundlag for at yde dækning for genhusningsudgifter.

Sammenfatning
Ovenstående kan således sammenfattes til, at for så vidt angår pkt. 1 og 6 er vi villige til at genoptage sagsbehandlingen mod fremsendelse af udspecificeret dokumentation. For så vidt angår pkt. 4 og 10 afvises disse, da nedtagning af køkken og deraf følgende udgifter til genhusning ikke kan henføres til den dækningsberettigende svampeskade, men derimod den ikke-dækningsberettigende utætte klimaskærm og forekomst af skimmelsvamp. Endelig kan pkt. 9 afvises med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 123.1."

Klagerens advokat har i brev af 6/7 2018, som er modtaget af nævnet ved mail af 8/8 2018, bl.a. bemærket:

"Gjensidige har nu anerkendt at dække de svampeskader der er dokumenteret og har anerkendt de krav der er fremsat som 2) og 3) herunder udbedring af krydsfiner på 16 m2.

1) Da Gjensidige fra start afviste at dække skaderne var en yderligere rapport nødvendig. Udgiften er derfor direkte henførelig til den svampeskade der er anerkendt. Faktura fremgår af vedhæftede med gult. Med kr. 6.272 for lift samt kr. 20.537,35 og kr. 8696,40 for rapport, i alt 35.505,75 + moms.

2) Nu anerkendt af Gjensidige.

3) Nu anerkendt at Gjensidige.

4) Inden man kan udbedre de skader der var på skotrenden og tagkrydsfiner skulle det konstateres hvor skaden var. Det var derfor nødvendigt at nedtage køkken og køkkeninstallationer for at blotlægge skaden. Derfor er udgiften hertil en adækvat følge af skaden at køkkenelementer skulle fjernes. Da andelshaver kan få selve elementerne refunderet som forbedringer er disse ikke taget med her. Derimod skal Gjensidige erstatte installationerne. Kravet fastholdes.

5) Udgår.

6) Advokatudgifter. Faktura … vedlægges hvoraf fremgår tidsforbruget i sagen.

9) Den manglende boligudgift ville ikke være nødvendig hvis Gjensidige havde ageret hurtigere end sket. Der gik langt over 4 måneder før skadelidte kunne påbegynde renoveringen af lejligheden. I en andelsboligforening er boligafgift at sidestille med leje, da andelshaver kun har en brugsret til en lejlighed og ikke er ejer. Kravet fastholdes.

10) Som anført ovenfor var køkken ubrugeligt fra december til juli 2017 grundet Gjensidiges manglende dækningstilsagn. Derfor er skaden adækvat med de skader der blev afdækket. Kravet fastholdes."

Selskabet har i brev af 11/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist bemærker vi, at pkt. 2 og 3 ikke først er anerkendt under Ankenævnssagen som påstået af klagers advokat. Inden sagens indbringelse for Ankenævnet havde vores taksator allerede meddelt klagers advokat, at vi dækkede pkt. 2 (udgifter til udbedring af skotrende med svamp) og pkt. 3 (delvis (1/3) dækning af stilladsudgift). Vores taksator har også meddelt dækning for 16 m2 krydsfinerplader, men vi har som nævnt aldrig modtaget tilbud herpå.
…
Ad pkt. 1
…
Vi anerkender dækning for det fremsatte krav på totalt kr. 35.505,75 ekskl. moms. Vi har bedt vores skadesafdeling udbetale beløbet.

Ad pkt. 4
Klagers advokat fastholder, at det var nødvendigt at nedtage køkkenelementer og køkkeninstallationer for at blotlægge skader på skotrende og tagkrydsfiner. Klagers advokat har tidligere fremsat krav på kr. 57.877 ekskl. moms for reetablering af køkkeninstallationer (kravet er ikke dokumenteret eller specificeret nærmere, men det må formodes at vedrøre afløb til køkkenvask, tilslutning til blandingsbatteri o. lign.), og klagers advokat har anført, at nedtagning og reetablering af køkkeninstallationer var nødvendig for at afdække og afhjælpe problemer med skimmelsvamp.

Svampeskaden i tagkrydsfiner vedrører tagterrassen og er ikke i nærheden af køkkenet, og dermed var det heller ikke nødvendigt at nedtage køkkenelementer og -installationer for udbedring af denne skade.

Som nævnt i vores svarskrift dækker vi ikke udgifterne til udbedring af følgeskade (skimmelsvamp), som skyldtes den utætte klimaskærm, der ikke er dækningsberettiget.

Vi fastholder, at det ikke var nødvendigt at nedtage køkkeninstallationer for at blotlægge og afdække skadesomfanget af selve svampeskaden i skotrenden. Vores taksator oplyser, at svampeskaden i skotrenden befandt sig ca. to meter over gulv i skotrenden henover køkkenet, og ifølge vores taksator var det ikke nødvendigt at nedtage alle køkkenelementer og fjerne køkkeninstallationerne for at udbedre svampeskaden; ifølge vores taksator kunne svampeskaden have været udbedret udefra.

Ad pkt. 6
Klagers advokat har fremlagt fakturanr. … af 19. maj 2017 pålydende kr. 13.406,25 inkl. moms for advokatbistand som dokumentation for advokatudgifter.

I medfør af FAL § 32, stk. 3, dækkes nødvendige og rimelige advokatudgifter. Heri ligger bl.a. en vurdering af, i hvilket omfang advokatens indtræden i sagen har været nødvendig for sagens udfald. Tidsforbrug i forbindelse med diverse telefonsamtaler, administrativt arbejde m.v. dækkes ikke. Efter en samlet vurdering af sagen kan vi imødekomme dækning på kr. 7.000.

Ad pkt. 9
Klagers advokat har fremsat krav om dækning af manglende indbetaling af boligafgift til klager for den periode, hvor andelshaveren valgte at fraflytte sin lejlighed.

Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 123.1 dækker forsikringen en række nærmere angivne poster, hvis forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade.

Andelshaveren valgte at fraflytte sin lejlighed på grund af skimmelsvamp, der ikke er en dækningsberettiget skade, men er en følge af den ikke-dækningsberettiget utætte klimaskærm. Allerede fordi genhusning skyldes en ikke-dækningsberettiget skade, kan der ikke ydes dækning for genhusningsudgifter i medfør af forsikringsbetingelserne pkt. 123.1.

Dertil bemærker vi, at selvom en andelshaver ikke kan bebo sin lejlighed, fritager det ikke vedkommende for at erlægge sin boligafgift. Vi mener derfor ikke, at der kan opgøres et tab for klager for den periode, hvor andelshaveren har valgt ikke at bo i sin lejlighed, idet andelshaveren stadig har været forpligtet til at erlægge boligafgift (ligesom man ikke fritages for sin låneforpligtelse i ejerbolig, selvom boligen ikke kan bebos; boligafgift er i øvrigt ikke det samme som husleje). Derudover gør vi opmærksom på, at boligafgift ikke er dækket på forsikringen, som det udtrykkeligt fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 123.1. Også af disse grunde er der ikke grundlag for dækning af det fremsatte krav for manglende boligafgift i perioden december 2016-august 2017.

Klagers advokat har i øvrigt ikke løftet bevisbyrden for, at vi på et erstatningsretligt grundlag skulle ifalde ansvar og dækning for det omhandlede krav. Vi lægger vægt på, at sagsbehandlingen ikke har taget usædvanlig og urimelig lang tid (der skulle foretages undersøgelser, dyrkes prøver m.m.), og klager har ikke lidt et økonomisk tab.

Ad pkt. 10
Vi fastholder afvist dækning for genhusningsudgifter. Det er tidligere oplyst, at andelshaverens genhusning var begrundet i forekomst af skimmelsvamp, og at andelshaveren derfor valgte at fraflytte sin lejlighed.

Som allerede nævnt er forekomst af skimmelsvamp ikke dækket på forsikringen, hverken i sig selv, eller som følge af årsagen, utæt klimaskærm. Dermed er der heller ikke grundlag for dækning af genhusningsudgifter, da de skyldes en ikke-dækningsberettiget skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 123.1.

Klagers advokat har heller ikke løftet bevisbyrden for, at vi efter erstatningsretlige regler ifalder ansvar og dermed skal dække genhusningsudgifter; se også foranstående punkt. Genhusningsudgifterne var ikke nødvendiggjort af udbedring af den dækningsberettigede svampeskade i skotrende, idet udbedring af svampeskade ikke gjorde køkkenet eller lejligheden ubrugelig, og vi er således ikke skyld i, at andelshaveren har påtaget sig en økonomisk omkostning."

Hertil har klagerens advokat i et brev fremsendt til nævnet den 4/10 2018 bl.a. anført:

"Vi kan ikke anerkende, at genhusningen ikke anerkendes som en del af skaden. For det første var køkkenet ubrugeligt, da alt var revet ned, således at lejligheden var ubeboelig. Desuden er skimmelsvamp sundhedsfarligt, og især efter, at lofts/tagkonstruktionen i køkkenet blev åbnet påvirkedes andelshaveren af det med hovedpine samt hoste. Den relativt lille skade var således årsagen til at lejligheden måtte fraflyttes.

Vi kan heller ikke anerkende synspunktet, at det var unødvendigt at afmontere køkkenet. Tømreren var nødt at afmontere for at komme ind og afdække, hvorfra vandet kom, og hvor omfattende skaden var.

> Der var løbet vand ned bag nogle køkkenskabe. I forbindelse afmonteringen måtte vand og gas afbrydes. Og som det senere skulle vise sig, var i hvert fald halvdelen af køkkenet berørt af skaden.
>
> At processen kom meget langsomt i gang skyldtes hovedsageligt forsikringsselskabet: Man nægtede at mødes og tale med os, før vi havde et konkret tilbud på afhjælpning af skaden. Tømreren ville derimod ikke give noget tilbud, før han fik grønt lys fra forsikringen til at gå videre med afdækningen af skadesomfanget. På denne måde spildtes en del tid i foråret 2017, hvilket har øget skaden."

I mail af 16/10 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> *"Ad pkt. 4*
> Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke var nødvendigt at nedtage køkkenelementer og -installationer. I forhold til klagers advokats bemærkning om at der var løbet vand ned bag køkkenskabe, og at det derfor var nødvendigt at afkoble vand og gas, meddeler vores taksator på grundlag af hans besigtigelse, at vand bag køkkenskabe skyldtes utæt klimaskærm, og ikke den dækningsberettigede svampeskade. Som nævnt i vores brev af 11. september 2018 befandt den dækningsberettigede svampeskade i skotrende sig ca. to meter over gulv, og det var således ikke nødvendigt at afmontere køkkenelementer og -installationer for udbedring af den dækningsberettigede svampeskade, som ligeså vel kunne være udbedret udefra.
>
> *Ad pkt. 10*
> Vi fastholder, at genhusning som følge af den ikke-dækningsberettigede skimmelsvampeskade ikke er dækket på forsikringen. Skimmelsvamp skyldtes utæt klimaskærm, der tillod vand at trænge ned i konstruktionerne og derved give skimmel. Skimmelsvamp er som tidligere nævnt ikke dækket på forsikringen, hverken som selvstændig skadesårsag eller som følgeskade af utæt klimaskærm, som heller ikke er dækket af forsikringen. Genhusning er således heller ikke dækket.
>
> Vores taksator kan ikke genkende, at vi skulle have været skyld i forlængelse af skadesudbedring. Klager havde selv iværksat opbrydning af konstruktionerne grundet utæthed i klimaskærmen, førend skaden blev anmeldt til os. Vores taksator oplyste til klager ved besigtigelsen, at forsikringen kun dækkede svampeskaden og bad om en udspecificeret pris for udbedring heraf i henhold til den af klager indhentede svamperapport. Vores sagsbehandling har ikke medført en forværring af skaden på grund af langsommelighed, og klagers advokat har ikke løftet bevisbyrden for, at vi har handlet ansvarspådragende."

Klagerens advokat har i mail af 7/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Som dokumentation for at Gjensidige har forhalet sagen unødigt vedlægges en mailtråd med formandens kommentar. Øvrige påstande og anbringende fastholdes og jeg skal anmode ankenævnet om at træffe afgørelse i sagen snarest."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder ingeniør- og taksatorrapporter og fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser, jf. policetillæg af 1/7 2013:

"Svampeskade
…
64. Hvilke skader er dækket
64.1 Forsikringen dækker skade forårsaget af et på anmeldelsestidspunktet aktivt angreb af træ- og/eller murødelæggende svampe, konstateret og anmeldt i forsikringstiden* og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør. Dog gælder der 6 måneder ved andelsboligforeninger og ejerforeninger.
…
65. Forsikringen dækker ikke
1. Skade forårsaget af råd* og rådborebiller
…
6. Skade på genstande, der er fejlkonstruerede, behæftede med materialefejl eller er opført forkert, når årsagen til skaden kan henføres hertil.
…
Erstatningsregler
…
123. Huslejetabsdækning
123.1 Forsikringen dækker
I det omfang, forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en efter denne forsikring erstatningsberettiget skade:
1. Dokumenterede tab af lejeindtægt, men ikke boligafgift*
2. …
3. Genhusning - meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dækningen ydes indtil 12 måneder efter skadens indtræden, med højst 120.000 kr. pr. lejemål og maksimalt 1.000.000 kr. pr. forsikringsår* for alle dækkede lejemål.
…
Ordforklaringer
…
Boligafgift
Andelshavers boligafgift - betaling for andelshavernes brug af andelsboligen."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Forsikringstageren (klageren) er en andelsboligforening. Klageren har anmeldt, at der er konstateret svampe-, råd- og skimmelskader som følge af fugt i konstruktionerne under tagterrasse. Af de sagkyndige rapporter i sagen fremgår det, at årsagen til fugtskaderne dels er utætheder i klimaskærm og dels kondensdannelse som følge af utilstrækkelig ventilation.

Selskabet har anerkendt, at skader på trækonstruktioner forårsaget af trænedbrydende svampe er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 64.1, men afvist at yde dækning for fugt-, råd- og skimmelsvampeskader i øvrigt. Selskabet har anført, at årsagen til fugtskader-

ne er bygningstekniske forhold, der ikke udgør en dækningsberettigende skade på forsikringen. Selskabet har videre anført, at forsikringen ikke dækker rådskader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 65, og at skimmelsvamp heller ikke er dækket, da denne ikke er en trænedbrydende svamp, og da årsagen til skimmelsvamp ikke er omfattet af forsikringen.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 64-65 alene har tilbudt dækning for skadeudgifter, der kan henføres til skade forårsaget af trænedbrydende svampe.

Det fremgår af sagen, at køkkenet i andelslejligheden under tagterrassen har været nedtaget, og at andelshaveren har været genhuset i 8 måneder. Den tilbageværende tvist mellem klageren og selskabet angår, om der kan kræves dækning for retablering af køkken i denne andelslejlighed, dækning for manglende boligafgift til andelsboligforeningen som følge af genhusningen og dækning for andelshaverens merudgifter i forbindelse med sin genhusning. Tvisten angår også spørgsmålet om dækning for advokatomkostninger, jf. faktura af 19/5 2017, på 13.406,25 kr. Selskabet har tilbudt at betale 7.000 kr. til dækning af advokatomkostninger.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for de rejste krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at afdækning eller udbedring af dækningsberettigende svampeskader i ejendommen i sig selv har nødvendiggjort nedtagning af køkken i andelslejligheden under tagterrassen eller nødvendiggjort genhusning af andelshaveren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaderne som følge af trænedbrydende svampe ifølge de tekniske rapporter befinder sig i tagkrydsfinerplader og bærende underlag under skotrende, og at selskabets taksator har oplyst, at disse skader ville kunne udbedres ved at åbne tagkonstruktionen ovenfra. Udbedring af skader som følge af trænedbrydende svampe udgør kun en lille del af den samlede entreprise vedrørende fejl og skader ved tagterrasse. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for retablering af køkken og genhusning. Det kan

ikke føre til andet resultat, at nedtagning af køkken og genhusning muligt har været nødvendiggjort på grund af skimmel- og fugtskader, da disse ikke er dækningsberettigende over den tegnede forsikring.

Nævnet kan heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for tab af boligafgift som følge af genhusning af andelshaveren, da tab af boligafgift er undtaget fra forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 123.1.1.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har ydet ansvarspådragende mangelfuld sagsbehandling ved at forhale sagen eller på anden vis, og at klageren som følge heraf har lidt tab. Nævnet kan derfor ikke på et almindeligt erstatningsretligt grundlag pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen ikke grundlag for at kritisere, at selskabet alene har tilbudt delvis dækning for klagerens advokatomkostninger med 7.000 kr., jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Nævnet har blandt andet lagt vægt på udfaldet af sagen, hvorefter klageren kun har opnået dækning for nogle af de krav, som advokaten på klagerens vegne har rejst over for selskabet siden sin indtræden i sagen.

16. 91742

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 opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels