Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 92409:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

Klageren har tillige indgivet klage over sit husejerforsikringsselskab. Denne sag behandles under sagsnummer 92410.

I klageskema af 7/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "DB har anerkendt nogle fejlmonterede udvendige platonplader som en dækningsberettiget skade og tillige vedkendt sig, at denne skade har medført forøget fugt indvendigt i kælderen, og at fugtskaden er delvist forsikringsdækket. Imidlertid er der tvist omkring hvorvidt DB (eller DB i forening med [husejerforsikring] skal dække nødvendige omkostninger til reetablering af kælderen som følge af udbedring af fugtskade. Uddybende sagsfremstilling er vedlagt.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning af nødvendige og uundgåelige udgifter forbundet med og som følge af udbedring af indvendig fugt, jf. bilag 29 og skema i sagsfremstillingen samt udgifter til nødvendig advokatbistand."

Sammen med klagen til nævnet har klageren tillige udarbejdet følgende uddybende sagsfremstilling:

Supplerende sagsfremstilling

Tilskæring af sag og hjælpebilag

Sagen omhandler overordnet en tvist omkring dækningsomfanget af følgeskader af forsikringsanerkendte skader i kælderen på ejendommen beliggende … .

I og omkring kælderen har der været en række skader, der alle er blevet anerkendt som værende dækningsberettigede af enten ejerskifteforsikringen (Dansk Boligforening, der herefter benævnes "DB") eller husforsikringen (Aros Forsikring, der herefter benævnes " Aros"), jf. nedenstående skema.

En af skaderne (eller følgeskaderne) er forhøjet fugt i kælderen. Den forhøjede fugt i kælderen har nødvendiggjort nedtagning af forsatsvægge i kælderen samt nedtagning af et skab. Nedtagningen af forsatsvægge har blandt andet medført, at installationer, herunder elinstallationer, hænger ud af væggen, at gulv og loft ikke når ud til kælderydervægge, at vindueskarme, dørkarm og skillevæg ikke er tilpasset kælderydervægge samt at kælderen nu er uisoleret. Hertil kommer, at kælderen fremstår helt rå og upudset.

Billeder af kælderen i dens nuværende tilstand er senere fremlagt som bilag 30.

Forsikringstagerne har overfor såvel DB som Aros gjort gældende, at forsikringsselskabet/erne skal dække reetablering af kælderen, herunder blandt andet idet manglende reetablering nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

DB har anerkendt at dække afrensning af kælderydervægge efter nedtagning af forsatsvægge, men har afvist at dække reetablering. Aros har tillige afvist at dække reetablering.

Der er indhentet et overslag på reetablering, hvilket overslag senere er vedlagt sagen som bilag 29. Det bemærkes for god ordens skyld, at der ikke fra forsikringstagernes side er stillet krav om genopførelse af forsatsvægge.

Begge forsikringsselskaber fremkommer i deres afvisning med argumenter, der peger i retning af, at de skader, som er forsikringsdækket af det modsatte forsikringsselskab, er årsag til de følgeskader og udgifter, som er genstand for sagen.

Der er derfor indgivet en klage til Ankenævnet for Forsikring over begge forsikringsselskabers afgørelser, og grundet sagens omstændigheder, skal jeg anmode om, at sagerne behandles samlet.

Sagens omstændigheder gør også, at det er vanskeligt at angive en skadesdato, ligesom det er vanskeligt at angive øvrige datoer, idet der er tale om sammenfald af flere hændelsesforløb – derfor skal datoangivelser ved oprettelse i sagssystemet, tages med forbehold. Skadesdato i sagen vedrørende DB er ved sagsoprettelse angivet til den 9. marts 2017, hvilket er den dag, hvor skaden vedrørende platonpladerne opdages, jf. nærmere herom nedenfor. Skadesdato i sagen vedrørende Aros er ved sagsoprettelse angivet til den 17. august 2016, hvilket er datoen for anmeldelse af fugt- og lugtgener i kælderen, jf. nærmere herom nedenfor. I sagen vedrørende Aros angives skadesnummer …-13, hvilket er skadesnummeret vedrørende den defekte drænpumpe, idet jeg ikke er bekendt med om der er oprettet et separat skadesnummer vedrørende det i nærværende sag omhandlede.

Det gøres i sagen gældende, at enten Aros eller DB – eller disse i forening – tilpligtes at erstatte nødvendige udgifter til reetablering af kælderen, nærmere anført i ovennævnte overslag (sagens bilag 29) og skema over omstridte følgeskader/følgeudgifter af anerkendte skader nedenfor.

Ydermere gøres gældende, at enten Aros eller DB – eller disse i forening – tilpligtes at erstatte forsikringstagernes udgift til advokatbistand forud for indbringelse af sagerne for Ankenævnet for Forsikring, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Sagens omstændigheder, herunder navnlig det forhold, at forsikringstagerne er blevet "kastebold" mellem to forsikringsselskaber, der hver især angiver, at de skader, som det andet forsikringsselskab har anerkendt som dækningsberettiget, er hovedårsag eller medvirkende skadesårsag, og det forhold, at man i sagen har måtte forholde sig til flere forskellige skader, gør sagen kompleks. Hertil kommer, at sagen har været meget langstrakt – blandt andet idet det adskillige gange har været nødvendigt at rykke DB for udlevering af materiale i sagen og rykke på svar på henvendelser, ligesom nogle henvendelser slet ikke er blevet besvaret, herunder eksempelvis forsikringstagernes e-mail af 25. januar 2018 til DB (bilag 22), jf. nærmere sidst i sagsfremstillingen.

Anerkendte skader:

Skade	Anerkendt af	Status	Bemærkninger
Defekt vand/drænpumpe	Aros	Udbedret	Skadesnr. 919770-13 (skadesdato/dato for oprettelse: den 9/6-16, men fakturadato den 15/4-16). Udgift oversteg ikke selvrisiko. Der har efterfølgende været reparationer på drænpumpen og senest har forsikringstagerne fået andet firma til at sikre korrekt montering, ligesom der er blevet monteret en alarm.
Defekt tagbrønd	Aros	Udbedret	Skadesnr. 9109770-15
Hussvamp Rørskade	Aros Aros	Udbedret Udbedret	Skadesnr. 9109770-15 Skadesnr. 919770-10 (skadesdato/dato for oprettelse: den 18/4-16)
Mangelfulde platonplader	DB	Udbedret (idet det der dog pågår dialog om, hvorvidt udbedringen er udført korrekt)	Skadesdato den 9/3-2017 (dato for det tidspunkt, hvor det opdages, at platonpladerne ikke er monteret korrekt).
Dårlig ventilering	DB	Udbedret	
Fugt i kælder	DB	Delvis udbedret	DB har anerkendt forøget fugt som følgeskade af mangelfulde platonplader, og anerkendt at dække afrensning af vægge. Dækning af yderligere
			følgeskader/følgeudgifter, jf. nedenfor, er blevet afvist.

Omstridte følgeskader/følgeudgifter af anerkendte skader:

Følgeskade	Ansvarlig	Anslået udgift ekskl., moms, jf. bilag 29		Status	Bemærkninger
Forlængelse af gulv og loft samt slibning af trægulv	DB/Aros	16.000	Pkt. 3,4,11	Ikke udbedret	
Fjernelse af skærmvæg mod vaskerum, opmuring af skærmvæg og lysninger (skamol) - isolering	DB/Aros	100.000		Ikke udbedret	Goritas anbefalede, at der blev isoleret med skamoplus-plader eller microtherm plader. Manglende reetablering af kælder vil forringe indeklimaet i huset, idet kælderen er i åben forbindelse med stueetagen.
Fjernelse af og genetablering af skabe	DB/Aros	13.000	Pkt. 1, 7	Ikke udbedret	
Forlængelse af skillevæg	DB/Aros	5.000	Pkt. 6	Ikke udbedret	
Forlængelse /flytning af vandstik og måler samt opgravning af fundament	DB/Aros	20.000	Pkt. 13	Ikke udbedret	
El – reetablering	DB/Aros	11.000	Pkt. 5, 9	Ikke udbedret	El hænger ud af væggene, og derfor kan forsikringstagers børn ikke opholde sig i kælderen.
Klinkegulv - badeværelse	DB/Aros	10.000	Pkt. 15	Ikke udbedret	
Afmontering/genmontering af varmepumpe	DB/Aros	10.000	Pkt. 10	Ikke udbedret	Denne pumpe bør også renses, idet der er konstateret udtalt skimmel i pumpen, jf. rapport fra SSG (bilag 24), men rensning er ikke medregnet i overslaget.
Malerarbejde	DB/Aros	35.000	Jf. pkt.7, 12, 18	Ikke udbedret	
Reetableringsudgifter i alt, ekskl. moms		220.000			
Reetableringsudgifter i alt, inkl. moms		**275.000**			
Omkostninger til advokatbistand indtil anlæg af sag ved Ankenævnet for Forsikring, inkl. moms	DB/Aros	46.700			
Krav i alt		**321.700**			

Som hjælpebilag vedlægges som bilag 1 en tegning over kælderen, hvor de forskellige rum er beskrevet med de betegnelser, som er anvendt af forsikringsselskaber mfl., for herved at skabe overblik over, hvilke rum, der bliver henvist til i sagen.

Sagsforløb
Forsikringstagerne overtog huset i september 2015.

I forår/sommer 2016 blev der konstateret dels en rørskade i badeværelset i kælderen, dels en defekt drænpumpe i brønd bagved huset. Begge skader blev anerkendt af husforsikringen, Aros, som dækningsberettigede skader, idet den ene skade imidlertid ikke oversteg selvrisikoen.

Efterfølgende oplevede mine klienter fugt- og lugtgener samt skimmel i kælderen, hvilket de anmeldte til såvel DB og Aros Forsikring. E-mail til Aros af 17. august 2016 med vedhæftede billeder er vedlagt som bilag 2.

Taksator [Aros taksator] fra Aros besigtigede kælderen den 31. august 2016, hvor han foretog fugtmålinger.
Ugen efter besigtigelsen - den 7. september 2016 - sendte forsikringstagerne en e-mail til Aros og taksator [Aros taksator] med nogle yderligere oplysninger. Denne e-mail er vedlagt som bilag 3.

Ved e-mail af 21. september 2016, vedlagt som bilag 4, fremsendte [Aros taksator] sin afgørelse. Af afgørelsen fremgår, at [Aros taksator] vurderer, at der ikke er årsagssammenhæng mellem fugtgener og den defekte drænpumpe, hvorfor Aros afviste at anerkende fugten i kælderen som en skade/følgeskade. Det bemærkes, at målingerne foretaget af [Aros taksator] den 31. august 2016 og som fremgår af bilag 4, de relevante steder, er foretaget på gulv og udenpå forsatsvægge (i modsætning til senere målinger foretaget af Goritas og DB, som fremlægges senere i sagsfremstillingen, hvor man har haft hel eller delvis adgang til at foretage målinger bagved forsatsvægge – altså på kælderydervægge).

Fagkonsulent [DB's taksator] fra DB besigtigede kælderen den 8. september 2016. Besigtigelsesnotat fra [DB's taksator] vedlægges som bilag 5, hvorefter DB fremkom med en afgørelse af 14. november 2016, vedlagt som bilag 6.

Af denne afgørelse fremgår, at [taksator DB's] konklusion var, at fugten i kælderen hovedsageligt skyldes vandindtrængningen grundet den defekte drænpumpe (som af Aros var anerkendt som en forsikringsberettiget skade, jf. ovenfor) samt dårlig ventilering af kælderen herved. Ydermere anførte [DB's taksator], at følgende også kunne bidrage til fugten:

”Skader på tagbrønde ved vaskerum, kælderens grundkonstruktioner, herunder det formentlig defekte omfangsdræn, og manglende ventilering af trapperummet...”

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at [DB's taksator] antager, at der grundet husets alder er lagt lerrør i omfangsdrænet og at disse derfor formentlig er næsten uvirksomme på grund af tilstopning, men at forsikringstagerne, af den kloakmester, som senere skiftede en defekt tagbrønd, jf. nærmere herom nedenfor, har fået oplyst, at det ikke er lerrør, men plasticrør, og at kloakmesteren bemærkede, at omfangsdrænet så ud til at fungere som det skulle. Kloakmesteren foretog også en måling af højde mv. og konstaterede, at drænet er lagt i passende højde i forhold til huset. Tegning udfærdiget af kloakmesteren er vedlagt som bilag 7.

DB anerkendte i afgørelsen af 14. november 2016 at ville dække nedtagning af forsatsvæggen i "roderum", afrensning af væg samt ventilationshuller i trappe, således at et lille rum under trappen blev bedre ventileret.

Dækningen blev givet, idet:
"væggen og den manglende ventilering af trapperummet vurderes at udgøre en skade og nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5."

Men ellers gentages, at fugten i kælderen angiveligt er opstået, efter forsikringstagernes overtagelse af huset og som følge af den defekte drænpumpe. I afgørelsen bemærkes det tillige af [DB's taksator], at der ikke var synlige fugtskader på forsatsvæggene. Til dette skal for god ordens skyld bemærkes, at [DB's taksator] på dette tidspunkt ikke havde adgang til at foretage målinger eller undersøgelser i øvrigt bagved forsatsvæggene og at alle forsatsvægge (på nær forsatsvæggen i "roderummet") var lukket helt af og således sluttede helt tæt til både loft og gulv. Hertil kommer, at DB på dette tidspunkt hovedsageligt koncentrerede sig om forholdene i "roderummet".

Under [DB's taksators] besigtigelse den 8. september 2016 fik han mistanke om, at tagbrønden i husets "nord/vestlige" hjørne var defekt. Baggrunden herfor var, at der var opstået lidt skimmel og fugtpletter indvendigt i det hjørne, hvor tagbrønden er. Det bemærkes, at skimmel/fugtpletter var tydeligt lokaliseret til det ene hjørne.

Efter modtagelse af afgørelsen fra DB af 14. november 2016, rettede jeg ved e-mail af 6. december 2016 henvendelse til Aros og bad dem revurdere sagen på baggrund af de nye oplysninger, der indebar, at fagkonsulenten hos DB mente, at hovedårsagen til fugtproblemerne var den defekte drænpumpe. E-mailen til Aros af 6. december 2016 er vedlagt som bilag 8.

Herefter modtog forsikringstagerne og jeg, den 12. december 2016, en e-mail fra fag- og taksatorchef [Aros taksatorchef], hvori han oplyste, at han havde overtaget sagen hos Aros for – med hans egne ord – "at få "nye øjne" på sagen".

Efterfølgende bliver der konstateret en ægte hussvamp i "roderummet" - hovedsageligt bag forsatsvæggen og et ophængt skab. Besigtigelser med deltagelse af [Aros taksatorchef], en tømrer og …, (bygningskonstruktør hos Goritas), og forsikringstager …, fandt sted den 9. og 20. februar 2017 og der blev i forbindelse hermed skåret huller i fortsatsvægge udvalgte steder med henblik på at få lavet en række stikprøver/test af skimmel og fugt. Det bemærkes, at der ikke blev taget prøver eller andre undersøgelser af badeværelset, hvor der ellers også var forsatsvæg på ydervæggen, ligesom det bemærkes, at Goritas har noteret, at det ikke kan afvises, at der ved yderligere blotlægninger ville kunne konstateres yderligere forhøjet fugtniveau.

Rapporter fra Goritas er vedlagt som henholdsvis bilag 9 (rapport vedr. hussvamp) og bilag 10 (vedr. skimmelsvamp).

Af rapporten vedrørende hussvamp (bilag 9) fremgår det på side 3, at skadesårsagen vurderes at være en kombination af opstigende og indtrængende fugt.

Af rapporten vedrørende skimmelsvamp (bilag 10) fremgår det, at der flere steder i kælderen blev konstateret et forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer og forhøjet fugtniveau op til 144 Gann-

enheder, samt forhøjet fugtindhold på op til 24 %, hvilket ifølge Goritas rapporten giver risiko for et angreb af trænedbrydende svamp, jf. rapportens side 4, 3. afsnit.

Skadesårsagen vurderer Goritas, er en kombination af kondens og opstigende/indtrængende fugt, ligesom en vandindtrængning i forbindelse med den defekte drænpumpe, vurderes at kunne have været medvirkende årsag - dog sekundært.
Det skal bemærkes, at der ikke på tidspunktet for Goritas' besigtigelser og udarbejdelse af rapporter, var kendskab til en udvendig skade i form af mangelfulde/fejlmonterede platonplader, jf. nærmere herom nedenfor, hvorfor Goritas' vurdering ikke har kunnet tage højde herfor.

For så vidt angår hussvampen anviste Goritas, at forsatsvæggen i "roderum"/"stort depotrum" skulle nedtages, ligesom de anviste hvorledes hussvampen skulle bekæmpes.

For så vidt angår skimmelsvampforekomster, så anbefalede Goritas blandt andet, at samtlige forsatsvægge blev nedtaget, at ydervægge blev afrenset og at vægge blev reetableret ved maling med egnet åndbar maling ligesom efterisolering med Skamoplus-plader eller Microtherm plader blev anbefalet.

*****

Hussvampen og den defekte tagbrønd blev af Aros anerkendt som forsikringsberettigede skader.

Aros dækkede i forbindelse med hussvampen nedtagning af den forsatsvæg, hvor svampen var inde bagved (hvilken væg også DB havde givet tilsagn om at ville dække nedtagning af), bekæmpelse og afrensning af væg. Derudover dækkede Aros også lidt ventilation i kælderen grundet det konstaterede fugt i kælderen (igen må bemærkes, at der heller ikke på dette tidspunkt var kendskab til de mangelfulde platonplader, jf. nærmere herom nedenfor, og at Aros primært koncentrerede sig om at bekæmpe hussvampen i "roderummet".

Aros dækkede også reetablering efter nedtagning af forsatsvæggen i "roderummet" og afrensning af væg, hvilket i det pågældende rum indebar maling og reetablering af el (gulv og loft mv. var ikke påvirket af nedtagning af forsatsvægge i dette rum).

Imidlertid tilbød Aros forsikringstagerne, at Aros hjalp med at tage forsatsvægge ned i andre rum mod, at forsikringstagerne selv malede "roderummet". Aros understregede dog, at nedtagning af forsatsvæggene ikke var en del af forsikringsdækningen, men at det var udtryk for en deal, hvor forsikringstagerne så i stedet selv stod for en del, som var omfattet af forsikringen, nemlig maling af den afrensede væg i "roderummet". Det tilbud tog forsikringstagerne imod. Det blev i denne forbindelse ikke aftalt, hvornår væggene skulle nedtages. (se nærmere nedenfor vedrørende tidshorisont på nedtagning af vægge).

*****

I forbindelse med udbedringen af den defekte tagbrønd, der fandt sted den 9. marts 2017, gravede en kloakmester op udvendigt og konstaterede i forbindelse hermed, at de udvendige platonplader (fugtisoleringsplader) var uden en kantliste foroven. På baggrund af kloakmesterens oplysninger, opfordrede Aros ved [taksatorchef Aros], der var på adressen den pågældende dag med

henblik på at aftale nærmere vedr. reetablering efter hussvamp og nedtagning af forsatsvægge, forsikringstagerne til at anmelde forholdet til DB.
Herefter anmeldte forsikringstagerne forholdet til DB og efter fagkonsulent [DB's taksator]s besigtigelse af forholdet den 10. marts 2017 (hvor der denne gang indvendigt var skåret hul i forsatsvægge et par steder, således at mere præcise fugtmålinger kunne tages), modtog vi DBs afgørelse af 24. marts 2017, vedlagt som bilag 11. Besigtigelsesnotat er vedlagt som bilag 12. Af afgørelsen af 24. marts 2017 fra DB fremgår, at:

"Konsulenten oplyser, at platonpladen ikke er afsluttet i toppen. Pladen er placeret et stykke ud fra væggen og uden en kantliste ledes vand ned i soklen. [min understregning]

Forholdet er omfattet af jeres forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, idet det ifølge konsulenten vil nedsætte ejendommens brugbarhedsværdig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand." [min understregning]

Ydermere fremgår følgende:

"Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen var skåret et hul i en forsatsvæg, hvor der kunne måles forhøjet fugt. Det samme gjorde sig gældende ved de andre forsatsvægge.

Den målte fugt vurderes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendomme[n]s brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til [til]svarende bygninger af samme alder og stand." [min understregning]

I forbindelse med DBs afgørelse rettede DB henvendelse til forsikringstagerne og spurgte ind til, om Aros dækkede nedtagning af forsatsvægge og efterfølgende afrensning af kælderindervæggene, hvortil forsikringstagerne oplyste, at det var aftalt med Aros, at Aros i stedet for at male "roderummet" ville nedtage forsatsvægge i de andre rum også, men at Aros ikke foretog afrensning.

På denne baggrund afgjorde DB dækningsomfanget som følger:

"I har telefonisk oplyst, at jeres husforsikring dækker nedtagning af alle forsatsvægge grundet fugt, men at husforsikringen ikke dækker fjernelse af tapet/maling, afrensning af ydervægge samt reetablering i form af maling og opsætning af skamoplus plader eller microtherm plader.

Jeg kan tilbyde, at dække udgifterne til afrensning af ydervæggene, når forsatsvæggene er nedtaget.

Jeg kan desværre ikke tilbyde, at dække udgifterne til reetablering af nye vægge, idet den dækningsberettigede skade udelukkende består i, at der er konstateret forhøjet fugt."

Til støtte herfor var der til afgørelsen vedlagt kendelse 78.224 fra Ankenævnet for Forsikring. Kendelsen vedlægges som bilag 13.

Jeg er enig i, at sagen i kendelse 78.224 fra Ankenævnet for Forsikring er sammenlignelig med nærværende sag, men jeg kan ikke følge, at DB henviser til kendelsen som støtte for dækningsafslag.

Af nævnets udtalelse fremgår nederst, at "Nævnet har i den forbindelse noteret sig, at selskabet, når gipsvægge er fjernet, vil vurdere, i hvilket omfang der vil være tale om nødvendige reparationer af gulv, loft mv."

Det er således forudsat, at forsikringsselskabet skal dække de udgifter, som vurderes at udgøre nødvendige reparationer af gulv, loft mv.

I relation til kendelse 78.224 skal det for god ordens skyld bemærkes, at forsikringsselskabet i pågældende sag på forhånd havde anerkendt at dække reetablering af el og radiator.

I forlængelse af afgørelsen fra DB af 24. marts 2017, sendte forsikringstagerne den 31. marts 2017 en e-mail til DB (att. [sagsbehandler1 DB]) med deres bemærkninger til afgørelsen, hvori det gøres gældende, at forsikringstagerne er berettiget til dækning af nødvendige og uundgåelige udgifter forbundet med den forhøjede fugt i kælderen, herunder udgifter som følge af nedtagning af forsatsvæg. E-mail af 31. marts 2017 til DB ([sagsbehandler1 DB]) er vedlagt som bilag 14.

I e-mailen gøres opmærksom på, at nedtagning af forsatsvægge vil medføre, at eksisterende gulv, loft og tilstødende vægge ikke vil gå helt ud til ydervæggene, ligesom vindueskarme og evt. dør ville skulle tilpasses. Hertil kommer reetablering af elinstallationer på ydervægge samt reetablering af isolering ved opsætning af skamoplus plader eller microtherm plader.

*****

Ved e-mail af 12. april 2017, vedlagt som bilag 15, fastholder DB imidlertid deres afgørelse af 24. marts 2017. Samtidig bemærkes, at årsagen til, at DB vil dække udgifterne til afrensning af væggene, efter Aros har nedtaget forsatsvæggene, er at der kan måles forhøjet fugt. Men det bemærkes, at DB ikke mener, at den forhøjede fugt har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I relation hertil gøres opmærksom på, at "hovedskaden", altså de mangelfulde platonplader, utvivlsomt var opstået inden overtagelsen af huset, da disse plader ikke er monteret af forsikringstagerne. At en følgeskade (i det her tilfælde forhøjet fugt mv.) først viser sig eller bliver konstateret efter overtagelsen af huset bør ikke have betydning for dækningsomfanget – det følger af almindelig erstatningsretlige regler.

DB skriver også i e-mailen, at de problemer, som opstår som følge af, at Aros nedtager forsatsvæggene, ikke vedkommer ejerskifteforsikringen. Det skal hertil skal bemærkes, at det faktum, at nedtagning af forsatsvægge afholdes af Aros må være irrelevant i forhold til ejerskifteforsikringsdækningen, idet DB i modsat fald blot selv skulle have afholdt udgiften – det er jo en forudsætning for at kunne udbedre de indvendige fugtskader, herunder at foretage afrensning af vægge, at forsatsvæggene er taget ned.

*****

Ved e-mail af 6. juni 2017 klager jeg, på vegne af forsikringstagerne over afgørelsen, til DB. E-mail af 6. juni 2017 vedlagt som bilag 16. De forhold, der er gjort gældende heri, fastholdes i sin helhed.

*****

DB fandt imidlertid ikke anledning til at ændre deres afgørelse, hvilket fremgår af e-mail af 5. juli 2017 fra [sagsbehandler2 DB], vedlagt som bilag 17. Heri blev det nu fra DB's side gjort gældende, at det ikke var nødvendigt at tage forsatsvæggene ned, ligesom det blev gjort gældende, at de skader, som var omfattet af husforsikringen (Aros) udgjorde konkurrerende skadesårsager, og altså sammen med de mangelfulde platonplader er medvirkende til det forhøjede fugtniveau i kælderen.

DB's bemærkning om, at det ikke var nødvendigt at tage forsatsvæggene ned, må forstås således, at DB ikke mente, at ydervæggene var så fugtige, at det var nødvendigt få afrenset og udtørret væggene.

*****

Grundet den igangværende tvist med DB, blev nedtagningen af forsatsvæggene udskudt, idet det ville være uholdbart at nedtage forsatsvægge inden der forelå en afklaring vedrørende reetableringen. Aros blev informeret herom telefonisk samt senere ved min e-mail af 14. august 2017, jf. vedlagte bilag 18. I e-mailen forbeholdte jeg mig, på vegne af forsikringstagerne, ret til at rette yderligere krav mod Aros, såfremt det i forbindelse med sagen mod DB (eller i øvrigt) viste sig, at der er belæg for, at fugten i kælderen er forårsaget af en dækningsberettiget skade, opstået efter mine klienters overtagelse af huset.

Den 29. august 2017 fremsendte Aros ved [taksatorchef Aros] en e-mail, hvori han blandt andet skrev følgende:

"Det er fuldstændig uacceptabelt, at arbejdet med fjernelse af fortsatsvæggene afventer afgørelse i ankenævnet. Erstatning for fjernelse af forsatsvæggene, er en forebyggelseserstatning, for at forhindre den fjernede ægte hussvamp, kommer tilbage. Her henvises til rapport fra Goritas. Der er ikke jf. betingelserne erstatning for svamp-insekt og råd, i kælderbeklædninger. Erstatningen er udelukkende er forebyggende erstatning, vi har anerkendt, for ikke at få et nyt angreb af ægte hussvamp.

Aros forsikring, kan derfor ikke dække fremtidige skader, der udgår fra fejlkonstruerede kældervægge, og kan ikke anbefale at arbejdet ikke færdiggøres straks."

På baggrund af ovennævnte udmelding fra Aros, turde forsikringstagerne ikke at afvente en afklaring af tvisten med DB, hvorfor mine klienter straks arrangerede nedtagning af forsatsvægge, hvilket pr. e-mail af 4. september 2017 også blev meddelt Aros. Samme dag i en e-mail fra [taksatorchef Aros], skrev han blandt andet følgende:

"Det var ikke hensigten, at anlægge nogen tone i mailen, udelukkende pointere vigtigheden. Hussvamp er særdeles hurtigt voksende, hvorfor en udsættelse bare få måneder kan have katastrofale konsekvenser, hvor kunderne kan risikere at stå uden forsikringsdækning pga. passivitet." [min understregning]

Ovennævnte e-mailkorrespondance mellem [taksatorchef Aros] og jeg - efter min e-mail af 14. august 2017 – er vedlagt som en del af bilag 18.

Forsikringstagerne fik udbetalt en kontanterstatning på kr. 25.000 til fuld og endelig afgørelse vedrørende selve nedtagningen af forsatsvæggene (samt et par udluftninger).

Som bilag 19 vedlægges min e-mailkorrespondance af 5. september 2017 med Aros ved [sagsbehandler AROS], idet jeg blot vil henvise til, at jeg i e-mailen fremsendt kl. 11:25 pointerer, at erstatningen på kr. 25.000 modtages til fuld og endelig afgørelse vedrørende selve nedtagningen af forsatsvægge (og altså ikke vedrørende udgifter til reetablering), og at jeg forbeholdte mig ret til på vegne af forsikringstagerne at rette yderligere krav mod Aros, såfremt der måtte være belæg herfor.

*****

Forsikringstagerne foranledigede herefter, at en tømrer nedtog forsatsvæggene hurtigst muligt. Fagkonsulent [DB's taksator] fra DB foretog besigtigelse under og efter nedtagningen af forsatsvægge og foretog i forbindelse hermed nye fugtmålinger, idet væggene nu var blotlagte. Tilstede under besigtigelsen var også forsikringstagerne samt byggesagkyndig … . Undervejs udtalte fagkonsulent [DB's taksator], at der flere steder var "pjaskvådt" [hans ordvalg]. Målingerne er vedlagt som henholdsvis bilag 20 og bilag 21.

DB har oplyst, at der ikke foreligger et besigtigelsesnotat eller andet fra [DB's taksator]. Ifølge [DB's taksator] er det efter aftale med DB, ved [sagsbehandler1 DB], at der ikke er lavet noget notat.

Idet DB således ikke – i hvert fald på skrift – har bedt deres fagkonsulent [DB's taksator] om at kommentere på målingerne, har forsikringstager [ftg.] ved e-mail af 25. januar 2018, vedlagt som bilag 22, anmodet om at få oplyst, hvorvidt DB (deres fagkonsulent [DB's taksator]), på baggrund af de seneste målinger, fortsat mener, at det forhøjede fugtniveau i kælderen ikke var på et sådant niveau, at det var nødvendigt at afrense og udtørre væggene, men at det ville have været forsvarligt at lade forsatsvæggene stå uden mulighed for afrensning og udtørring. I samme e-mail har min klient anmodet om at få tilsendt de målinger, som fagkonsulent [DB's taksator] tog inde i gipshullet den 10. marts 2017 samt få tilsendt [DB's taksator] fotos i sagen, herunder de fotos, som besigtigelsesnotaterne henviser til. Denne e-mail har DB imidlertid ikke svaret på, ligesom DB ikke har udleveret det efterspurgte materiale.

På baggrund af, at Aros ved sine bemærkninger om, at forsikringstagerne risikerede at stå uden fremtidig forsikringsdækning, såfremt forsatsvæggene ikke blev nedtaget, og på baggrund af, at DB angiver skader, omfattet af husforsikringen, som medvirkende skadesårsager til fugtproblemerne i kælderen, har jeg på vegne af forsikringstagerne tillige rettet krav om dækning af reetableringsomkostninger mod Aros. Aros har afvist forsikringsdækning. Korrespondance med Aros herom er vedlagt som bilag 23.

*****

Efter nedtagning af forsatsvægge foranledigede forsikringstagerne, ved antagelse af SSG, at væggene blev afrenset. Denne afrensning havde DB anerkendt som forsikringsdækket, og forsikringstagerne har modtaget erstatning herfor. I forbindelse med afrensningen gjorde SSG, overfor forsikringstagerne, opmærksom på, at væggene var meget våde og at der var mange tydelige mis-

farvninger, som efter SSG's vurdering med størst sandsynlighed var skimmelsvamp. Rapport fra SSG er vedlagt som bilag 24.

*****

I forbindelse med udbedringen af den udvendige skade vedrørende platonpladerne, foretog [Klagerens byggesagkyndige ingeniør], der er direktør, ingeniør, bygningssagkyndig og energikonsulent hos … A/S, den 5. september 2017, en besigtigelse af de udvendige forhold, og indvendigt i kælderen. På dette tidspunkt var der gravet op udvendigt, således at det var muligt at vurdere skaden og dens følgevirkninger på et mere oplyst grundlag.

Rapport fra [Klagerens byggesagkyndige ingeniør] af 11. september 2017 er vedlagt som bilag 25. Af rapporten fremgår følgende konklusion:

"Årsagen til svære fugtproblemer i kælderen skønnes primært, at være på grund af de mangelfuld monterede platonplader, som medfører en øget opfugtning af kælderydervægge og forsatsvægge."

Ydermere fremgår, at forsatsvæggene i kælder skal nedtages og vægge afrenses for skimmel og evt. organisk materiale (f.eks. tapet).

Som [Klagerens byggesagkyndige ingeniør] også bemærker i sin rapport, er der ikke taget højde for den mangelfulde platonplade montage i rapporterne fra Goritas (bilag 9 og 10), idet dette forhold ikke var bekendt på tidspunktet for Goritas besigtigelse og vurdering.

For god ordens skyld tog forsikringstagerne derfor kontakt til Goritas ved [bygningskonstruktør Goritas] med henblik på at give Goritas mulighed for at forholde sig til de nu konstaterede forhold. På baggrund af forevisning af en række fotos, bemærkede han i en e-mail af 14. september 2017, vedlagt som bilag 26, følgende:

"Ved at pladen ikke lægger tæt til kælderydervæggen, samt der ikke er monteret en inddækningen langs den øverste afgrænsning er det vores vurdering, at kælderydervæggen bliver yderligere opfugtet til et vist niveau.

Det er dog vores vurdering, at der vil være en vist fugtindtrængning gennem kælderydervæggen som er normal og forventelig. Dog vil fugtbelastningen gennem kælderydervæggen være større på grund af den fejlmonteret fugtspærre end hvis den var monteret korrekt." [Mine understregninger]

*****

På baggrund af de nye oplysninger i sagen, herunder fugtmålinger foretaget i forbindelse med nedtagning af forsatsvægge, rapport fra SSG, rapport fra [Rådgivende ingeniør for klageren] A/S samt supplerende bemærkninger fra Goritas, skrev jeg emailen af 12. oktober 2017 til DB, vedlagt som bilag 27. Bemærk, at det også heraf fremgår, at forsikringstager … i august måned 2017 bliver bekendt med, at beboere i nærområdet har været haft kendskab til, at der forud for forsikringstagernes overtagelse af huset var massive fugtproblemer i kælderen. I forlængelse heraf skal også bemærkes, at kælderen som det eneste sted i huset, var forholdsvis nymalet på overtagelsestids-

punktet. DB fastholdte imidlertid deres afvisning af klagen – en e-mail af 22. november 2017 fra [sagsbehandler2 DB], DB, vedlagt som bilag 28, giver mig anledning til at komme med et par bemærkninger.

I e-mailen anfører [sagsbehandler2 DB], DB, at han ikke anerkender præmissen om, at fugten i kælderen skyldes dårlig udførelse af platonplader, ligesom han stiller sig tvivlsom overfor, hvorvidt fugten omfattes af ejerskifteforsikringens skadesbegreb – "… at en skade er et forhold, der væsentligt nedsætter værdi eller brugbarhed af bygningen set i forhold til andre intakte bygninger af samme alder."

Disse bemærkninger stiller jeg mig uforstående overfor, at DB tidligere i deres afgørelse af 24. marts 2017 (bilag 11) allerede har afgjort følgende vedrørende de mangelfulde platonplader:

"Forholdet er omfattet af jeres forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, idet det ifølge konsulenten vil nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand."

I samme afgørelse blev følgende afgjort vedrørende fugten i forsatsvæggene:

"Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen var skåret hul i en forsatsvæg, hvor der kunne måles forhøjet fugt. Det samme gjorde sig gældende ved de andre forsatsvægge.

Den målte fugt vurderes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til svarende bygninger af samme alder og stand." [Min understregning]

Som følge af, at den forhøjede fugt udgjorde en skade, dækkede DB afrensning af ydervæggene.

Årsagen til, at DB ikke bekostede en nedtagning var, som tidligere oplyst, alene at Aros som led i en aftale med forsikringstagerne allerede havde nedtaget disse. Hvis dette ikke havde været tilfældet, må det antages, at DB's dækning også omfattede nedtagningen af forsatsvægge, idet dette jo er en forudsætning for, at ydervæggene kunne blive afrenset og væggene udtørret. I en sådan situation ville det være naturligt, at DB samtidig skadesløsholdte forsikringstagerne for omkostninger forbundet med den nødvendige nedtagning af forsatsvæggene i form af nødvendig reetablering.

I relation til e-mailen af 22. november 2017 fra [sagsbehandler2 DB], DB, skal jeg endelig også gøre opmærksom på, at [sagsbehandler2 DB]'s ræsonnement om, at nedtagningen af forsatsvægge med sikkerhed må have medført en væsentlig forøgelse af skimmelbelastningen i beboelsen - som forklaring på, at der er meget skimmel i varmepumpen, ikke er korrekt. Konstateringen af skimmel i varmepumpen skete umiddelbart inden nedtagning af forsatsvægge blev påbegyndt og nedtagningen af forsatsvægge kan derfor i sagens natur ikke bruges som forklaring på skimmelsomfanget i varmepumpen.

*****

Opsummering, status og bemærkninger til DB's tilbageholdelse af afgørende beviser

Kort fortalt, er situationen den, at der er konstateret forhøjet fugt i forsikringstagernes kælder, og at forsikringstagerne som følge heraf står overfor betydelige udbedringsomkostninger. Overslag på reetablering er vedlagt som bilag 29.

Omkostningerne er opstået som følge af nedtagningen af forsatsvægge. Det gøres gældende, at nedtagningen af forsatsvæggene var en nødvendighed, idet den forhøjede fugt i kælderen var på et sådant niveau, at afrensning og udtørring af væggene var nødvendig. Forsikringstagerne var da også af Aros "tvunget" til nedtagning af forsatsvæggene, idet Aros oplyste om, at alternativet var, at de kunne risikere at stå uden forsikringsdækning pga. passivitet.

DB har, som det fremgår af sagen, anerkendt, at den forsikringsgodkendte skade vedrørende de mangelfulde platonplader har medført forøget fugt i kælderen og har som følge deraf anerkendt at skulle dække afrensning af vægge. Imidlertid afviser DB at dække yderligere omkostninger, og henviser til, at der kan være andre medvirkende skadesårsager, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, men derimod af husforsikringen. De skader, som eventuelt er medvirkende skadesårsager til fugtproblemerne, er alle anerkendt af Aros som dækningsberettiget.

At forsikringsselskaberne angiver, at de skader, som det andet forsikringsselskab har anerkendt som dækningsberettiget, er hovedårsag eller medvirkende skadesårsag, bør ikke kunne fritage forsikringsselskaberne for at tage ansvar for skaderne, følgeskaderne og de deraf afledte uundgåelige og nødvendige udbedringsomkostninger. Som sagen står lige nu, er forsikringstagerne som lus imellem to negle, og er efterladt med en ubrugelig kælder på trods af, at samtlige af de konstaterede skader faktisk er anerkendt af det ene eller andet forsikringsselskab.

Aros har anerkendt, at den ægte hussvamp, den defekte drænpumpe og den defekte tagbrønd er dækket af husforsikringen.

DB har anerkendt, at de mangelfulde platonplader er dækket af ejerskifteforsikringen og anerkendt at den målte fugt vurderes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendommes brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til svarende bygninger af samme alder og stand, jf. afgørelse af 24. marts 2017 (bilag 11).

Alle parter er – efter mine oplysninger – enige om, at der er konstateret forhøjet fugt i kælderen – og at dette fugtniveau ligger ud over, hvad man må forvente i en kælder af tilsvarende alder, stand og type.

Tvisten består således i, hvorvidt den ved fagfolk konstaterede skade i form af forhøjet fugtniveau helt eller delvist er en følgeskade af skader, der er omfattet af husforsikringen (Aros) eller ejerskifteforsikringen (DB), og dernæst består tvisten hvilke udbedringsomkostninger, forsikringstagerne kan kræve dækket hos henholdsvis husforsikringen (Aros) og/eller ejerskifteforsikringen (DB).

Til støtte for, at et eller begge forsikringsselskaber skal tilpligtes at dække nødvendige følgeskader af/udgifter som følge af anerkendte skader, er der tidligere i sagsfremstillingen henvist til kendelse 78.224 fra Ankenævnet for Forsikring.

Anden sammenlignelig sag, der kan henvises til, er kendelse 83.155 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor nævnet fandt, at "…klageren er berettiget til forsikringsdækning for udgifterne til pudsning

og maling af vægge, loft og gulv samt udskiftning af gerigter, i det omfang disse ikke kan anvendes, jf. i overensstemmelse med nævnets kendelse i sag nr. 78.224."

Sagen i kendelse 84.066 bygger på lidt andre omstændigheder, men den er relevant at henvise til, idet nævnet også i denne sag fandt, at reetablering er dækningsberettiget – i dette tilfælde var det reetablering af lofter.

Status i øjeblikket er, at forsatsvægge i alle kælderrum er nedtaget (forsatsvæg i det rum, der er i åben forbindelse med stueplan er efter aftale med forsikringsselskaberne imidlertid ikke nedtaget over jord højde).

Kælderen står således helt rå, og el-ledninger og kontakter hænger ud af væggen. Kælderen er på nuværende tidspunkt at betegne som ubrugelig – billeder af kælderens nuværende tilstand er vedlagt som bilag 30. Som bilag 31 er for god ordens skyld vedlagt billeder af underlagsplade fra gæstesengen, hvor der tydeligt kan se skimmelvækst (billeder er taget inden nedtagning af forsatsvægge).

Afslutningsvist bør det bemærkes, at forsikringstagerne under hele forløbet loyalt har udleveret og oplyst om alle relevante forhold i sagen samt været fleksible og åbne i forhold til besigtigelser af ejendommen.

Imidlertid bærer sagen præg af, at forsikringstagerne befinder sig i et spil mellem to forsikringsselskaber, og navnlig DB's håndtering af forløbet har medført en unødig forhaling af sagsforløbet.

Det har således i forløbet været nødvendigt at rykke for besvarelse af henvendelser samt oplysninger i sagen utallige gange.

Eksempelvis anmoder jeg første gang om at få udlevereret samtlige taksatorrapporter i sagen i min e-mail af 12. oktober 2017 (vedlagt som bilag 27), men modtager først disse over 3 måneder efter – og dette efter gentagne gange at have rykket for rapporterne. DB har i øvrigt fortsat ikke besvaret forsikringstagernes email af 25. januar 2018 (bilag 22) og end ikke fremsendt de efterspurgte målinger foretaget af fagkonsulent [DB's taksator] inde i gipshullet den 10. marts 2017 eller de fotos, som [DB's taksator] har taget i sagen, herunder de fotos, som besigtigelsesnotaterne henviser til. DB tilbageholder således fortsat afgørende oplysninger i sagen med den konsekvens, at forsikringstagerne ikke har kunnet varetage deres sag bedst muligt.

Selskabet har i brev af 3/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører fugt og skimmel bag forsatsvægge i en kælder fra 1941. Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt dækning vedrørende en pladebeklædt væg mod krybekælder, som blev anset som fugtskadet på overtagelsestidspunktet. Desuden er der meddelt dækning til en skimmelafrensning i forbindelse med, at klager havde fået nedtaget forsatsvægge som følge af skade dækket af husforsikringen. Endelig har Dansk Boligforsikring dækket udbedringen af fejlmonterede grundmursplader. Klager har ønsket dækning for en omfattende renovering og fugtsikring af kælderen.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende…

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 15. april 2015, **bilag B**.
Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år, **bilag C**.

Klager har ved skadeanmeldelse af 1. september 2016 anmeldt, at der var konstateret fugt/skimmel/mug flere steder i kælderen, **bilag D**.

Desuden er der d. 9. marts 2017 fremsendt en skadeanmeldelse vedrørende manglende kantliste på Platon sokkelplader, **bilag E**.
…

3. Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1941. Ejendommen er med halv kælder, og kælderarealet er ikke godkendt til beboelse.

Ifølge klager var kælderen tør da huset blev overtaget i september 2015. Klager har således i forbindelse med Dansk Boligforsikrings besigtigelse d. 8. september 2016 givet udtryk for undren over, at der nu er konstateret fugt i kælderen.

Der har oprindeligt været drænet omkring kælderen, og ifølge kloakmester er der også nyere dræn. Drænledningerne vurderes korrekt udført og virksomme.

Det er oplyst, at der efter klagers overtagelse af ejendommen har været en rørskade, og at en drænpumpe i en pumpebrønd har været konstateret defekt.

Der blev ikke ved besigtigelsen i september 2016 konstateret skader eller fugt i forsatsvæggene langs kælderydermuren. Derimod kunne der konstateres fugtskader på en træplade anbragt ind mod krybekælderen. Denne fugtskade er blevet dækket d. 14. november 2016, og ses ikke at være en del af nærværende klage.

I forbindelse med klagers udbedring af en defekt tagbrønd blev det konstateret, at de udvendige grundmursplader (Platon-plader) ikke var afsluttet med en kantliste på ydermuren.

Selskabet besigtigede forholdet, og Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 24. marts 2017 dækket monteringen af en kantskinne.

Da klager telefonisk oplyste at husforsikringen ville dække nedtagningen af de indvendige forsatsvægge i forbindelse med udbedringen af en rørskade, har Dansk Boligforsikring tilbudt at dække en skimmelafrensning af kælderydervæggene, når forsatsvæggene var blevet fjernet.

Besigtigelseskonsulenten har vurderet at forsatsvæggene er af ældre dato. Det var tidligere almindeligt at opsætte forsatsvægge i kældre, men i dag anbefales denne konstruktion ikke.

På baggrund af klagers advokats gennemgang af sagen, må det lægges til grund, at der mellem klager og husforsikringen er indgået en aftale om, at husforsikringen vil betale for at forsatsvæggene fjernes, mod at klager selv står for malingen af rummene. Aftalen må naturligt forudsætte, at der ikke skal genopsættes forsatsvægge, hvilket heller ikke vil være hensigtsmæssigt.

Ved gennemgangen af sagen må det konstateres, at vi ved afgørelsen af 24. marts 2017, har overset den tidligere afgørelse af 14. november 2016, hvorfor der ikke i den seneste afgørelse er taget højde for, at det generelle fugtniveau i kælderen sandsynligvis er blevet væsentligt forøget, som følge af de konstaterede rørskader.

Da det er oplyst, at der efter overtagelsen har været konstateret rørskader, og at en drænpumpe har været defekt, må det anses at være sandsynligt, at kælderydervæggene er blevet tilført en del ekstra fugt efter klagers overtagelse af ejendommen.

Det forhold at selskabet har meddelt dækning til en afrensning af skimmel, som man muligvis ikke ville have været forpligtet til, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5, kan ikke føre til, at klager af den grund skulle kunne gøre krav på yderligere dækning, som klagers eller ikke ville være berettiget til iht. forsikringsbetingelserne.

Det er korrekt, at den manglende kantskinne på Platon-pladerne vil kunne medføre forøget fugt, i forhold til hvad der ville have været tilfældet, hvis Platon-pladerne var monteret korrekt, men det er dog ikke sandsynligt, at den manglende kantskinne ligefrem skulle kunne medføre en forøget opfugtning i forhold til, hvad der ville have været tilfældet, såfremt der ikke havde været udført en udvendig fugtsikring af kælderydermuren.

Huset er oprindeligt opført uden nogen form for fugtsikring af kælderydermurene, og det er derfor normalt, at der i en kælderydermur vil være et fugtniveau som svarer til fugten i den omgivende jord. Platon-pladernes funktion er at fungere som et fugtstandsende og drænende lag mellem den fugtige jord og kælderydermuren. Platon-pladerne kan dog ikke sikre kælderen mod opstigende fugt nedefra.

Den afsluttende kantskinne skal forhindre, at regn, der slår ind på husets ydermure, kan løbe ned på indersiden af Platon-pladerne. Når kantskinnen mangler har der således været mulighed for, at regnvand har kunnet trænge ned mellem pladen og kælderydermuren.

Pladerne er dog udført med knopper eller drænspor, som gør, at regnvandet ikke bliver fanget bag pladerne, men derimod vil kunne løbe frit på ydersiden af kældermuren.

Der vil således ikke være tale om en større fugtpåvirkning af kælderydermuren, end hvad der havde været tilfældet, hvis muren havde stået som på opførelsestidspunktet.

Omvendt i den situation, hvor en drænpumpe eller en regnvandsbrønd bliver defekt. I en situation, hvor der opstår skader på regnvandsafledningen, vil der kunne ske det, at vandet direkte ledes til jorden under kælderen fremfor væk fra kælderen. Det forekommer derfor sandsynligt, at de defekte regnvandsinstallationer, har medført en forøget opfugtning af kælderen, og at det er der-

for klager i september 2016 oplyser, at de op til skadeanmeldelsen har oplevet usædvanlig meget fugt i kælderen.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at klagers kælder på overtagelsestidspunktet ikke har fremstået nævneværdigt mere fugtig end, hvad der almindeligvis kan forventes af en kælder fra 1941. Den manglende kantskinne på Platon-pladerne vil ikke kunne bevirke et nævneværdigt forøget fugtniveau, i forhold til, hvad der må accepteres i en ældre kælder. Se fx ankenævnets kendelse i en lignende sag, ANK 84.734.

Forsatsvæggene i kælderen medfører, at der vil være nedsat ventilation af kælderydermurerne, og dermed en risiko for fugtophobning, men der blev ikke ved den første besigtigelse i september 2016, konstateret skader på forsatsvæggene. Forsatsvæggene vurderes at være af ældre dato, og det kan derfor ikke betragtes som en fejl ved bygningen, at der er monteret indvendige forsatsvægge i kælderen.

Der gøres gældende, at hverken den manglende kantskinne på Platon-pladerne eller forsatsvæggene, nævneværdigt har nedsat værdi eller brugbarhed af klagers kælder, set i forhold til tilsvarende intakte kældre fra 1941, hvorfor klager ikke overfor ejerskiftforsikringen kan gøre krav på fjernelse af forsatsvæggene eller på montering af andre, mere fugtbestandige indervægge. Der henvises fx til ankenævnets kendelse i ANK 89.018.

At Dansk Boligforsikring har tilbudt at dække en skimmelafrensning af væggene, kan ikke i sig selv medføre, at klager skulle have krav på yderligere dækning.

Det bemærkes, at klagers advokat betegner et rum i kælderen som soveværelse. Det skal understreges, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at rummet på plantegningen i salgsopstillingen, er betegnet som ”disponibelt rum”.

Vedrørende klagers krav om dækning af advokatudgifter bemærkes, at klager selv er advokat og ansat hos [advokatfirma som repræsenterer klageren i sagen]. Det er ikke selskabets opfattelse, at der er begået fejl i sagsbehandlingen, som kan berettige til dækning udover hvad der er hjemlet i forsikringsbetingelserne.

Klageren har i brev modtaget i nævnet den 22/8 2018 bl.a. anført:

"Det i sagsfremstillingen anførte fastholdes i sin helhed, men Dansk Boligforsikrings (herefter ”DB”) brev af 3. august 2018, giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

Faktum i sagen er, at DB har anerkendt de mangelfulde platonplader som en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, *”idet det ifølge konsulenten vil nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi[g] i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand”*, jf. DB’s afgørelse af 24. marts 2017 (sagens bilag 11).

DB har også anerkendt at de mangelfulde platonplader har medført forhøjet fugt i kældervægge. På baggrund heraf har DB tillige anerkendt, at den forhøjede fugt udgør en forsikringsberettiget skade, *”idet det nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til [ti]svarende bygninger af samme alder og stand”* [min understregning], jf. DB’s afgørelse af 24. marts 2017 (sagens bilag 11).

I DB's brev af 3. august 2018 er det imidlertid som om, DB forsøger at trække sin vurdering af skaden som værende dækningsberettiget tilbage med henvisning til, at man havde *"overset"* egen tidligere afgørelse af14. november 2016. Det stiller jeg mig helt uforstående overfor. Afgørelsen af 24. marts 2017 bygger på en besigtigelse foretaget af DB's konsulent … . I besigtigelsesnotatet (sagens bilag 12) omtaler … netop den tidligere besigtigelse, som lå til grund for afgørelsen af 14. november 2016. Hertil kommer, at DB først – ca. 1 ½ år senere, og efter omfattende skriftsvekslinger, mener at de ved deres afgørelse skulle have *"overset"* deres egen tidligere afgørelse.

Forsikringstagerne kan ikke afvise, at DB eventuelt har ret i, at de skader, som af Aros Forsikring (herefter "Aros") er anerkendt som værende dækket af husforsikringen, kan have medvirket til et forøget fugtniveeau i kælderen. Det må dog bemærkes, at det er udokumenteret.

Det må være rimeligt at antage, at forsikringstagerne i denne sag ikke var kommet i klemme, såfremt husforsikringen og ejerskifteforsikringen havde været tegnet i samme forsikringsselskab. Sagen bærer præg af, at forsikringsselskaberne hver især peger på hinanden og mener, at de skader, der er omfattet af det modsatte forsikringsselskab, er hovedårsag til den forøgede fugt i kælderen.

Uanset dette, så er faktum, at samtlige skader er anerkendt som dækningsberettiget af det ene eller det andet forsikringsselskab. Det indbyrdes regresopgør mellem forsikringsselskaberne er forsikringstagerne uvedkommende.

DB henviser i deres brev af 3. august 2018 til ANK 89.018. Denne sag omhandlede hovedsageligt hvorvidt fugtskaderne var opstået efter forsikringstagers overtagelse af huset. I denne sag blev der lagt vægt på, at der var gået nogle år før fugtudslaget blev konstateret, at forsikringstageren i hans ejertid havde lagt en tæt laminat gulvbelægning i kælderrummet samt, at der havde været tilstoppede og uvirksomme drænrør under bygningen, hvilket kunne have forværret de konstaterede fugtproblemer. De tilstoppede og uvirksomme drænrør var ikke forsikringsdækket.

Det bemærkes, at forsikringstagerne i nærværende sag ikke har foretaget ændringer i kælderen, som ville kunne påvirke fugtniveauet i kælderen i negativ retning.

Ydermere bemærkes, at der i nærværende sag ikke er tale om tilstoppede eller beskadigede omfangsdræn, men om en håndværksmæssig fejl i udførelsen af fugtsikring, som ikke var synlig på overtagelsestidspunktet. Der er ikke konstateret skader, som ikke er forsikringsdækket af enten det ene eller det andet forsikringsselskab.

Endelig henviser DB til støtte for DB's sag til ANK 84.734. I denne sag var der konstateret samme skade vedrørende grundmursplader (også kaldet platonplader) som i nærværende sag – nemlig at disse var fejlmonteret grundet en manglende kantliste foroven. I denne sag konstaterede forsikringsselskabets taksator følgende: *"…opsat grundmursplader uden afslutning med løskant foroven. Grundmurspladerne er ikke korrekt opsat – fx kan vand fra facaden løbe ned mellem plader og kældervæggen."*

Dette medførte forøget fugt i kælderen, idet regn- og smeltevand kunne sive ned af ydervæggene. I denne sag afviste forsikringsselskabet at dække skader i forbindelse med fugt i kælderen med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger og forbehold på policen og købers manglende udbedring af forhold omtalt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten var der flere steder var oplyst

om alvorlige fugtproblemer – af såvel den bygningssagkyndige og sælger. Det fremgik ydermere af tilstandsrapporten, at der var lavet huller i nogle gipsplader opsat på kældervægge og at hullerne var lavet for inspektion af konstruktion. Ifølge forsikringsselskabet var dette *"en advarsel til købere om, at der måtte være noget galt siden der har været behov for destruktive indgreb i beklædningerne i kælderen."* Det var tillige beskrevet i tilstandsrapporten, at terrænet var sunket og at randfundamentet (de ikke korrekt opsatte grundmursplader) under den pudsede sokkel var synlig flere steder.

I nærværende sag var grundmurspladerne (platonpladerne) ikke synlige, idet disse var monteret under jord niveau og der var ikke i hverken tilstandsrapport, på police eller andetsteds nævnt noget om mangelfulde grundmursplader (platonplader) eller om fugtproblemer af relevans for nærværende sag, jf. nærmere herom nedenfor. Det bemærkes i øvrigt, at der i nærværende sag er tale om mere udtalt fugtproblemer, jf. foretagne målinger samt taksator … udtalelser om, at der flere steder var "pjaskvådt" [hans ordvalg].

Supplerende oplysninger om kælderen
Det ene rum på tegningen, fremlagt som bilag 1 i sagen, er angivet som "Gæsteværelse/soveværelse". Det kan oplyses, at dette rum ikke anvendes til soveværelse, men at der står en seng i rummet til brug for gæster. I dagligdagen anvendes rummet dog kun til opbevaring.

Ved forsikringstagernes overtagelse af huset fremstod kælderen flot og brugbar – blandt andet var "gennemgangsrummet" anvendt til opholdsstue.

Forsikringstagerne købte ikke et hus med en "sædvanlig" kælder fra 1941. Som det også oplyses af DB, blev huse fra denne periode ikke opført med fugtsikringer. Men dette hus havde netop visse fugtsikringer – i form af velfungerende dræn (plastikrør), jf. kloakmesters udtalelser omtalt i sagsfremstillingen side 5 og kloakmesterens tegning (bilag 7) samt etablering af udvendige platonplader.

DB gentager i sit brev af 3. august, at man anerkender, at de mangelfulde platonplader har medført forøget fugt, men at denne forøgede fugt, ikke er større end den ville have været såfremt platonpladerne slet ikke var monteret. Denne oplysning er efter min mening intetsigende. Det afgørende er jo hvordan huset var på det tidspunkt, hvor forsikringstagerne køber huset og ikke hvordan huset engang har været.

Forsikringstagerne har købt et hus med fugtsikringer, hvorfor forsikringstagerne med rette må kunne forvente en kælder, der vil være mere tør og brugbar end en sædvanlig kælder i et hus fra samme periode, som ikke er fugtsikret. Det er derfor fejlagtigt, når DB sammenholder med sædvanlige kældre fra 1941, hvor der ikke var lavet fugtsikringer af nogen art.

For god ordens skyld bemærkes, at forsikringstagerne ikke har gjort gældende, at der skal opsættes nye forsatsvægge, men blot – i øvrigt efter anvisninger fra Goritas og [Rådgivende ingeniør for klageren] A/S – at der skal efterisoleres med uorganiske og diffusionsåbne plader i form af eksempelvis Skamoplus-plader eller Microtherm plader. Som tidligere oplyst er kælderen i åben forbindelse med stueetagen, hvorfor manglende isolering fortsat vil forringe indeklimaet i huset. Det bemærkes, at kælderen før nedtagelse af forsatsvæggene var isoleret.

Oplysninger i tilstandsrapporten

For god ordens skyld må der gøres opmærksom på, at de få fugtskader, som var nævnt i tilstandsrapporten, og som taksator Claus Rørbæk fra Aros i sin e-mail (bilag 4) henviser til, ikke har sammenhæng med de fugtskader, som er genstand for nærværende sag. De fugtskader, som er omtalt i tilstandsrapporten, er af mindre omfang og i øvrigt lokaliseret et helt andet sted, hvor der tilmed ikke er forsatsvægge. I tilstandsrapporten var følgende fugtskader i kælderen angivet:

Tilstandsrapporten side 9, afsnit 5.2:
"K1 Der er lidt skimmel i hjørne i krybekælder, samt let afskalninger på vægge i krybekælder.
Note: Skaden er af mindre omfang.
K2 Kældervægge er let afskallet i kælder og der er lidt fugt / sodskjolder på vægge ved skorsten i kælder.
Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i vægpuds må forventes."

Tilstandsrapporten side 9, afsnit 6.2:
"K1 Puds er let afskallet / mangler vedhæftning i bryggers i kælder.
Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da rummet ikke er vandbelastet."

Nærværende sag omhandler ikke krybekælder og bryggers/vaskerum, og hjørnet ved skorstenen, som omtales, er et af hjørnerne i "gennemgangsrummet", hvor der ikke var opsat forsatsvæg.

Supplerende bemærkninger til dækning af advokatomkostninger
I relation til forsikringstagernes krav om dækning af advokatomkostninger, bemærker DB i sit brev af 3. august 2018, at den ene forsikringstager selv er advokat. Dette er korrekt, men [klageren] arbejder med …ret og …ret, mens hun hverken nu eller tidligere har arbejdet med forsikringsret, fast ejendom eller lignende af relevans for nærværende sag. Af hensyn til sagens kompleksitet, herunder også det forhold, at sagen omhandler flere skader og to forskellige forsikringsselskaber, har det været nødvendigt at få advokatbistand. Ydermere må gentages, at navnlig DB's håndtering af forløbet har nødvendiggjort bistand i sagen. På trods heraf tilbageholder DB fortsat oplysninger i sagen - forsikringstagernes e-mail af 25. januar 2018 (bilag 22) er fortsat ikke besvaret og DB har fortsat ikke fremsendt de efterspurgte målinger foretaget af fagkonsulent … inde i gipshullet den 10. marts 2017 eller de fotos, som … har taget i sagen, herunder de fotos, som besigtigelsesnotaterne henviser til. I øvrigt må bemærkes, at det nu er over 2 år siden, at fugtproblemerne blev konstateret og anmeldt til forsikringsselskaberne.

Selskabet har i brev af 29/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers advokats supplerende bemærkninger (udateret).

Selskabet har følgende yderligere kommentarer til sagen.

Klagers advokat gør gældende, at kælderen i klagers ejendom ikke skal bedømmes som en kælder fra 1941, men at klager har købt et hus med en fugtsikret kælder og, at klager derfor har krav på dækning af udgiften til en indvendig fugtsikring af kælderen.

I AN 84.734 har Ankenævnet for Forsikring dog lagt til grund, at fugtniveauet i kælderen skulle sammenlignes med en tilsvarende kælder fra 1936 uanset, at der også i denne sag var udført en nyere fugtsikring med Platonplader.

I klagers ejendom er der flere steder konstateret høje fugtværdier i bunden af forsatsvæggene i kælderen, men der er ikke konstateret skader på forsatsvæggene, som kan begrunde dækning af disse.

Hvis Platon-pladerne ikke udføres korrekt, vil risikoen være, at disse ikke har nogen reel funktion, så fugtniveauet vil være tilsvarende en kælder uden grundmursplader. En dårligt fungerende fugtsikring vil dog ikke kunne bevirke en forøget opfugtning, således som det vil være tilfældet, hvis der tilføres ekstra fugt til kælderydervæggene som følge af defekte regnvandsbrønde, dræn/drænpumper m.m.

De fugtniveauer, der nogle steder er registeret i klagers kælder indikerer, at der er blevet tilført ekstra fugt til kælderydermurene, og da der ikke er sket skader på forsatsvæggene er det sandsynligt, at der er tale om opfugtninger, der er sket efter klagers overtagelse. Havde der været tale om længere tids opfugtninger ville der forventeligt være sket skader på forsatsvæggene.

På baggrund af klagers egne oplysninger og besigtigelseskonsulentens observationer forekommer det mest sandsynligt, at opfugtningerne primært skyldes de problemer med regnvandsafledningen (dræn og tagbrønde), der er konstateret efter klagers overtagelse af huset.

Det anerkendes, at det generelt er uhensigtsmæssigt, at der opsættes forsatsvægge i ældre kælder, men da klager allerede har fået dækket udgiften til nedtagning af forsatsvæggene, og det i øvrigt i dækningstilsagnet forudsættes, at klager selv sørger for maling af væggene, og da Dansk Boligforsikring har dækket udgiften til en skimmelafrensning, ses der ikke at være grundlag for yderligere dækning, uanset om Ankenævnet måtte finde det godtgjort, at der også forud for klagers overtagelse af ejendommen skulle have været et unormalt højt fugtniveau i kælderydervæggene.

Opsætning af uorganiske isoleringsplader (Skamol, Microtherm eller lign.) i kælderen må opfattes som forbedringer, der ikke vil være dækket, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Til dette har klageren fremsendt brev af 8/11 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikrings (herefter "DB") bemærkninger af 29. oktober 2018 giver anledning til følgende supplerende bemærkninger:

Faktum er, at der er væsentlig forhøjet fugt i kælderen og at der har været flere skader på huset, som alle kan have medvirket til den forhøjede fugt i kælderen, som i sig selv udgør en skade (følgeskade). Vi har ikke forstand på hvilken skade, der med størst sandsynlighed har været hovedårsag til fugten og derfor har vi blot kunne henholde os til sagkyndige på området, jf. det tidligere i sagen fremlagte.

Faktum er imidlertid også, at samtlige skader er anerkendt som forsikringsdækket af det ene eller det andet forsikringsselskab, hvorfor det i princippet burde være os som forsikringstager uvedkommende, hvilken skade, der er hovedårsag. I forlængelse heraf kan det oplyses, at vi nu - efter udbedringen af samtlige oprindelige skader- har fået foretaget nye fugtmålinger, der viser, at kælderen nu er udtørret. Dette dokumenterer, at den forøgede fugt altså ikke har skyldtes generelle forhold ved huset, herunder sædvanlig grundfugt, men i stedet er forårsaget af en eller flere af de oprindelige og forsikringsanerkendte skader.

For god ordens skyld må jeg korrigere DB's bemærkning om, at baggrunden for krav om dækning af isoleringspladerne (eksempelvis Microtherm) ikke er fugtsikring, men derimod isolering af kælderen. I forbindelse med nedtagningen af forsatsvægge blev den isolering, der var mellem ydervægge og forsatsvægge, tillige fjernet med det til følge, at kælderen nu er uisoleret. Dette medfører et dårligt indeklima, jf. nærmere herom nederst. Der er således ikke tale om, at der stilles krav om forbedringer af huset, men blot at der sker ***reetablering*** således, at huset som helhed (herunder stueetagen) kan benyttes i tilsvarende omfang og på samme måde som tidligere.

DB henviser til ankenævnskendelse 84.734.

I kendelsen 84.734 fik forsikringsselskabet medhold, idet nævnet ikke fandt det bevist, at der i kælderen var et fugtniveau, som *"nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt* i *forhold til tilsvarende* [min understregning] *intakte bygninger fra 1936 i almindelig god vedligeholde/sesstand eller indebærer en nærliggende risiko herfor."*

Det modsatte er tilfældet i nærværende sag, jf. det i tidligere indlæg anførte, ligesom jeg for god ordens skyld skal citere følgende fra DB's egen afgørelse af 24. marts 2017 (sagens bilag 11):

"Den målte fugt vurderes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendomme(n)s brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til [*til]svarende bygninger af samme alder og stand."*

DB's henvisning til ankenævnskendelsen er således irrelevant i nærværende sag, men jeg må alligevel bemærke, at ankenævnet i pågældende kendelse udtaler, at sammenligning skal ske med ***tilsvarende*** bygninger. Jeg kan derfor ikke følge DB's synspunkt om, at kendelsen kan støtte DB's synspunkt om, at vores hus ***med*** fugtsikring skal sammenlignes med et hus opført ***uden*** fugtsikring.

I relation til OB's bemærkning om konsekvensen af manglen ved platanpladerne, skal jeg igen blot henvise til OB's egen afgørelse af 24. marts 2017, hvoraf følgende fremgår:

"Konsulenten oplyser, at platonpladen ikke er afsluttet i *toppen. Pladen er placeret et stykke ud fra væggen og uden kantliste ledes vand ned i soklen.*

Forholdet er omfattet af jeres forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, idet det ifølge konsulenten vil nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi[g] i *forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand."*

DB angiver i første linje side 2, at det i dækningstilsagnet fra Aros Forsikring *'forudsættes, at klager selv sørger for maling af vægge".* Hertil skal det for god ordens skyld bemærkes, at den aftale, der blev indgået med Aros om, at vi selv skulle male - alene vedrørte maling inde i "roderummet".

Slutteligt skal jeg venligst anmode om, at sagen ikke trækkes i yderligere langdrag. Kælderen er som den står nu fuldstændig ubrugelig grundet den manglende reetablering af el, loft, gulv, vægge mv. Hertil kommer, at kælderen er i åben forbindelse med stueetagen centralt i huset og den nuværende manglende isolering af kælderen medfører træk op i stueetagen. På de kolde dage, der har været indtil nu, kan huset ikke holdes helt varm på trods af, at vi allerede nu har sat ekstraordinært meget varme på både i kælder og i stueetage. Vi bor i huset med to små børn, hvorfor

vi er nødt til at finde en midlertidig løsning på problemet, så vi kan være i huset vinteren over. Hertil kommer, at vi fortsat ikke kan have børnene med ned i kælderen, idet de vil kunne få stød af de ledninger, der hænger ud af væggene."

Hertil har selskabet i brev/mail af 29/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at fugten i sig selv skulle udgøre en skade. Dette kan dog ikke bekræftes.

Der er tale om en kælder fra 1941, og selv om der er udført udvendig fugtsikring, er det forventeligt, at der fortsat vil forekomme opstigende grundfugt. Dette ses også at fremgå af tilstandsrapporten under pkt. 5.2.

Det afgørende må være, om der har været skader på forsatsvæggene, herunder om der evt. ville være sket skader, hvis ikke der efter overtagelsen var sket opfugtning som følge af utætte brønde m.m. Der henvises i den forbindelse til Dansk Boligforsikrings tidligere indlæg i sagen.

Med hensyn til klagers bemærkninger vedrørende varmeisolering af kælderen bemærkes, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og oprindeligt ikke har været isoleret. Det er vanskeligt at forestille sig, at husets beboelsesrum ikke skulle kunne opvarmes fordi forsatsvæggene i kælderen er nedtaget.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag af disse gengives i det følgende:

Af tilstandsrapport udfærdiget den 15/4 2015 fremgår blandt andet:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse - tilbygning**		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk			
5.2 Vægge		K2	Kældervægge er let afskallet i kælder og der er lidt fugt / sodskjolder på vægge ved skorsten i kælder. Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i vægpuds må forventes.
		K1	Der er lidt skimmel i hjørne i krybekælder, samt let afskaldninger på vægge i krybekælder. Note: Skaden er af mindre omfang.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
...		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Puds er let afskallet / mangler vedhæftning i bryggers i kælder. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da rummet ikke er vandbelastet.

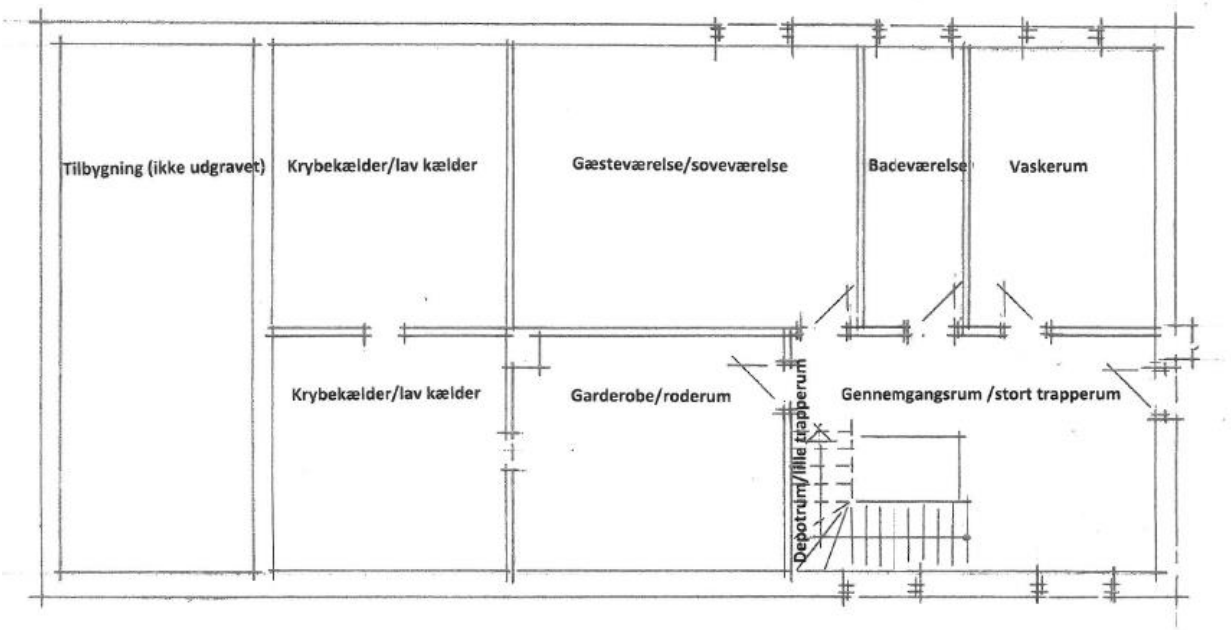
...

25. 92409

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☒	☐	☐

Klageren har udfærdiget følgende skitse af kælderen (klagerens bilag 1):



Af taksatorrapport af 8/9 2016 fra Dansk Boligforsikring fremgår blandt andet:

"Anmeldt forhold:
Fugt og skimmel i en kælder fra 1941

Beskrivelse:

Halvdelen af huset har fuld kælder. Den er ikke ret godt ventileret i den høje del, og der ligger efter FT's oplysninger gamle dræn fra 1941, dvs. det sikkert er lerrør, der ikke virker optimalt længere.

Delen mod vejen har krybekælder. Huset er placeret på en skrånende grund, der skråner væk fra vejen. I den høje del af kælderen, er der monteret forsatsvægge mod ydervæggene, se foto "Forsatsvæg i gavl, installationsklap, kældervindue"
I rummet før krybekælderen er denne forsatsvæg blot en plade monteret på en liste direkte op ad kælderydervæggen, og uden kontakt til gulv, øvrige vægge og loft. Her er ikke foretaget fugtmåling, idet pladen virker fugtig blot, ved almindelig berøring.

I trapperummet er der monteret en gipsforsatsvæg. Under den indvendige trappe er der ikke forsatsvæg.

På denne rå ydervæg er målt høj fugtighed 30 +

Inde i det lille rum under trappen er en gipsvæg opstillet som adskillelse fra resten af kælderen.

Denne ses opfugtet og med skimmel, se foto "skimmel og fugt i gipsvæg under trappe" I kælderens badeværelse er opsat en forsatsvæg med en inspektionsklap, ind til rørinstallationer.

På soklen ses skimmel, og duggende rør, se foto "installationer bag forsatsvæg 1-2" og "installationsklap"

Under bord i vaskehus er hjørnet med høj fugtighed 30+ Udvendig er der på dette sted en betontagbrønd, Se foto " Tagbrønd ved vaskehus 1-2" ligesom der er placeret en af samme slags ved hovedtrappen ca, hvor forsatsvæggen på østsiden er monteret se "Østligt hjørne ved trappe" og "Nedgang til kælder" Den udvendige trappe er udluftet med riste.

Samtlige indvendige skillevægge er fugtige til ca 40-50 cm over gulv, se foto "Udboblinger i indvendige vægge og fugt i indvendige vægge"

Lige hvor huset går fra fuld kælder til krybekælder er ved terrassen sat en betontagbrønd, se foto "Tagbrønd ved krybekælder 1-2"

Hjørnet ved brændeovn og skorsten er nævnt i TR, hvilket FT er bekendt med.

…
Konklusion:
Kælderen er dårligt ventileret.

På udvendige vægge, hvor der måles høj fugt, står der to betontagbrønde. Disse *kan* være defekte og derved lede vand ind i kælderen.

I starten af 2016 konstaterer man vand på gulvet i kælderen. Der lokaliseres en rørskade, der dækkes af husforsikringen. Samtidig konstateres det, at en vandpumpe i en brønd heller ikke virker.

Den skiftes og udgiften afholdes af husforsikringen.

Min teori er at tagbrøndene kan være defekte, drænet ikke virker og at den defekte pumpe ikke har virket i længere tid, hvorfor vand evt. har kunnet stemme op, hvilket har været forstærket af den megen nedbør i år.

Det vil få konstruktiv betydning, muligvis har det allerede betydning inde i forsatsvæggene. Dette kan ikke fastslås, før forsatsvæggene fjernes. Alderen på forsatsvæggene er alt fra 2-10 år Det er ikke ulovligt eller usædvanligt med forsatsvægge af organisk materiale i kældre, men det er ufornuftigt.

Tilstandsrapport:
Pkt 5.2 K1 dette ligger dog i den anden ende af kælderen. Krybekælderen ses rimeligt ventileret og virker ikke fugtig.

Pkt 6.7 K1

Interne bemærkninger:
Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:
Jeg råder til, at få tjekket tagbrøndene, og få etableret flere rumventiler samt omfangsdræn med det hele.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:
FT undrer sig over, at der pludselig kommer fugt ind. Dette er ikke konstateret før, og sælger har ikke nævnt problemer med fugt. Sælger drev en manicuresalon eller lignende i kælderen.

FT undrer sig også over, at den bygningssagkyndige ikke laver fugtmålinger, hvilket hun er overbevist om, hendes [familiemedlem] altid gør som bygningssagkyndig.

Det er FT selv, der lufter teorien om, at fugten evt kan skyldes dels rørskaden og dels den defekte pumpe, som ingen ved hvor længe ikke har virket."

Af selskabets brev til klageren af 14/11 2016 fremgår blandt andet:

"I forlængelse af vores besigtigelse den 8/9-2016 skal jeg hermed vende tilbage til dine klienters/vores kunders skadeanmeldelse af fugt og skimmel i kælder og samtidig beklage den lange behandlingstid.

Fugtkonsulent … oplyser følgende om de generelle og konkrete fugtforhold i kælderen.

Huset er delvist opført med krybekælder (mod vej) og fuld kælder (i forlængelse af krybekælder) samt omfangsdræn. Det omkringliggende terræn skråner væk fra vejen. Kælderen er udført tidstypisk anno 1941 - støbt i beton og uden fugtsikring. Ældre omfangsdræn blev typisk udført i lerrør og er derfor i dag ofte stoppet med træ- og planterøder og derfor næsten uvirksomme. Kælderen er de fleste steder udført med forsatsvægge (gipsplader) på kælderydervæggene.

I sydvendt kælderrum er ydervæggen mod krybekælder beklædt med en træplade, som er kraftigt opfugtet. I rum under kældertrappe er den rå kælderydervæg fugtig. Der er ikke udført nogen

form for ventilation og der ses skimmel på gipsskillevæg mod den øvrige del af kælderen. I vaskerum er ydervægge/hjørne ud fra tagbrønd opfugtet. Den områdevise opfugtning tyder på, at tagbrønden er defekt/skadet. Ydervæg ved brændeovn mod baghave er opfugtet som følge af kuldebro ved sammenbygning med skorsten. I kælderbadeværelse kan der via inspektionslem konstateres sædvanlig kondens på vandinstallationer samt sædvanlige mørkfarvninger/skimmel på inderside af sokkel, men derudover ikke fugtskader eller tegn på kraftig opfugtning bag forsatsvæggen. Indvendige skillevægge er fugtige op til ca. 40-50 cm over gulv og ses med afskalninger/udboblinger.

I forbindelse med besigtigelsen oplyses det af kunden, at husforsikringen tidligere i år har dækket udbedringen af en defekt brøndpumpe/rørskade, som forinden havde givet anledning til vandindtrængning i kælderen.

Ifølge konsulenten skyldes fugten i kælderen hovedsageligt vandindtrængningen fra den defekte pumpebrønd samt dårlig ventilering af kælderen herved. Skader på tagbrønde ved vaskerum, kælderens grundkonstruktioner, herunder det formentlig defekte omfangsdræn, og manglende ventilering af trapperummet vurderes også at bidrage til fugten.

Erstatning anerkendes
Dine klienter/vores kunder har overtaget ejendommen den 1. september 2015.

På baggrund af konsulentens konklusion kan jeg tilbyde dækning af nedtagning og bortskaffelse af den fugtskadet pladebeklædning på kælderydervæggen mod krybekælderen samt afvaskning af skimmel på kælderydervæggen med Hysan/Protox. Desuden dækkes udførelse af passende antal ventilationshuller i stødtrin i kældertrappe samt i væg til trapperum, så dette ventileres.

Dækningen gives, da væggen og den manglende ventilering af trapperummet vurderes at udgøre en skade og nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Af taksatorrapport af 10/3 2017 fra Dansk Boligforsikring fremgår blandt andet:

"Anmeldt forhold:
Meget fugtig sokkel.

Beskrivelse:
Ved min sidste besigtigelse, påpegede jeg at en tagbrønd udenfor vaskehuset, kunne vise sig at være utæt. Under arbejdet med at udskifte den, opdager man at Platonen ikke er topafsluttet, men står ud fra væggen, så vandet ledes ned af soklen, foto 1-7 + FT1

Der er intet udhæng på huset til at tage regnen. Kun tagrenden. Nede i kælderen er der en forsatsvæg på modsatte side af huset, hvori der er skåret et hul, foto 8 I dette hul måles 133-146 digits, hvilket er meget fugtigt, samme måling i gæsteværelse i samme side som vaskehuset, hvor der måles fra 60-140 digits, ligeledes meget fugtigt.

Der er målt 126-160 digits i krybekælderen. Og 60-110 digits i murede skillevægge, fugtigt.

RF i trapperummet er 61,7% og rumtemperaturen er 17,9 gr, hvilket giver en anbefalet vægtemperatur på 10,38 grader. Her vægtemperaturen 11,7 hvilket er ok Det er på gipsforsatsvæggen.

Vaskehus har samme måling, men med en vægtemperatur på 8,6 grader og den anbefalede er 10,38 grader dvs. her er et dugpunkt. I soveværelset er der udskåret et inspektionshul, hvor der er målt 25,7% fugt i fodremmen, dvs. ret vådt. I den udvendige beklædning i modsatte side af rummet er der 11,8% fugt, dvs. normalt.

Jeg har målinger foretaget inde i gipshullet, men det giver ikke mening at fremlægge dem, fordi forsatsvæggen skal fjernes iht. en deal med HF som FT har indgået.

FT's kloakmester udtaler at drænet virker ok.

Fugten i skillevæggene er ikke alarmerende og forventeligt Jeg har igen opfordret til mere rumventilering i hele kælderen.
…

Konklusion:
Årsagen til de fugtige kældervægge er først og fremmest, at de ikke er blevet fugtsikret ved opførelsen.

Sådan som Platon pladerne er monteret, har de begrænset/ingen effekt, da der vil kunne løbe vand ned langs væggene. Vandet burde løbe til dræn, men noget kunne tyde på, at det ikke er helt effektivt.

Det har som sådan ikke konstruktiv betydning. Kælderydervæggene har aldrig været fugtsikrede, så der har altid været fugt (afhængigt af fugtigheden udenfor).

Alderen på det skadede/opfugtede er det oprindelige.

Platonen er tilføjet senere end husets opførelse.

En korrekt topskinne vil hindre fugt oppefra, men fugt nedefra kan ikke helt undgås. Et effektivt dræn burde dog tage en del.

Tilstandsrapport:

Lidt skimmel i krybekælder. Dette har ikke noget med vaskehus og trapperum at gøre.

Udbedring:
Hvad er udbedringen og omkostninger af det skadet og evt. følgeskader:
Der graves ca 0,5 m ned langs husets lave del. Platonen afrenses og der tilføjes et supplerende stykke, som lægges ud over det eksisterende og topafsluttes.
Et forsigtigt overslag vil være ca kr 600,00 + moms pr lbm.

Der er ca 40 lbm dvs ca kr 26.000,00 + moms

Hvis det er noget vi skal ind i, foreslår jeg at der indhentes pris."

30. 92409

Af selskabets mail til klageren af 24/3 2017 fremgår blandt andet:

> "I oplyser i anmeldelsen, at I har gravet jord op til en tagbrønd og har i den forbindelse konstateret, at der mangler en kantliste foroven på platonpladen.
>
> Forsikringen dækker fejl ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skade på ejendommen eller skader som var til stede ved overtagelsen og som afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
>
> Afgørelsen opdeles i 3 forhold, der behandles nedenfor.
>
> Platonpladen:
> Konsulenten oplyser, at platonpladen ikke er afsluttet i toppen. Pladen er placeret et stykke ud fra væggen og uden en kantliste ledes vand ned i soklen.
>
> Forholdet er omfattet af jeres forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, idet det ifølge konsulenten vil nedsætte ejendommens brugbarhedsværdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.
>
> Til brug for erstatningsopgørelsen, bedes I indhente og fremsende et tilbud på montering af en kantliste foroven på platonpladen.
>
> Jeg anbefaler, at I ikke udbedrer forholdet før erstatningen er opgjort.
>
> Fugt i forsatsvægge:
> Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen var skåret et hul i en forsatsvæg, hvor der kunne måles forhøjet fugt. Det samme gjorde sig gældende ved de andre forsatsvægge.
>
> Den målte fugt vurderes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendommes brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til svarende bygninger af samme alder og stand.
>
> I har telefonisk oplyst, at jeres husforsikring dækker nedtagning af alle forsatsvægge grundet fugt, men at husforsikringen ikke dækker fjernelse af tapet/maling, afrensning af ydervægge samt reetablering i form af maling og opsætning af skamoplus plader eller microtherm plader.
>
> Jeg kan tilbyde, at dække udgifterne til afrensning af ydervæggene, når forsatsvæggene er nedtaget.
>
> Jeg kan desværre ikke tilbyde, at dække udgifterne til reetablering af nye vægge, idet den dækningsberettigede skade udelukkende består i, at der er konstateret forhøjet fugt.
>
> Det følger fast ankenævnspraksis, at Forsikringen ikke skal dække reetablering af nye vægge i kælderen, idet der ikke længere er tale om en skade, når fugten bag væggene er fjernet.
>
> Jeg vedlægger kendelse 78.224 fra Ankenævnet for Forsikring, der netop omhandler dette forhold.
> …"

Klageren har indhentet følgende overslag af 2/6 2017 vedrørende reetablering af kælderen (klagerens bilag 29):

Vedr. reetablering af kældervægge.

Vi takker for Deres henvendelse, og kan iht. aftale give Dem følgende overslag

Stort kælderrum:			
1.	Fjernelse af garderobeskabe, 4stk, samt montering af nye skabe	kr.	10.000+m
2.	Opmuring af skærmvæg (skamol) 100mm samt 25mm lysninger (ydervægge)	Kr.	35.000+m
3.	Forlængelse af gulv ud til nye skærmvægge, samt afslibning/beh af gulv	kr.	7.000+m
4.	Forlængelse af loft	kr.	5.000+m
5.	Afmont af el samt reetablering (2 udtag)	kr.	3.000+m
6.	Forlængelse af skillevæg	kr.	5.000+m
7.	Malerbehandling af loft skillevæg og skærmvægge	kr.	15.000+m
Gang/forrum:			
8.	Opmuring af skærmvæg (skamol) 50mm samt 25mm i lysninger (ydervægge)	kr.	30.000+m
9.	Afmont af el samt reetablering (8 udtag)	kr.	8.000+m
10.	Afmont af varme/køl pumpe, samt genmontering og påfyldning	kr.	10.000+m
11.	Afslibning/beh af gulv	kr.	4.000+m
12.	Malerbehandling af loft og nye skærmvægge	kr.	10.000+m
Badeværelse:			
13.	Forlængelse/flytning af vandstik og måler, samt opgravning ved fundament	kr.	20.000+m
14.	Opmuring af skærmvæg (skamol) 100mm samt 25mm i lysninger (ydervæg)	Kr.	20.000+m
15.	Fjernelse af eksisterende klinkegulv samt lægning af nyt	kr.	10.000+m
16.	Fjernelse af skærmvæg mod vaskerum samt etablering af ny væg	kr.	15.000+m
17.	Nyt skab til vasketøj	kr.	3.000+m
18.	Malerbehandling af loft, skillevæg og skærmvæg	kr.	10.000+m
Overslag i alt, excl. Moms		**kr.**	**220.000+m**
Overslag i alt, incl moms		**kr.**	**275.000+m**

Ønsker De yderligere oplysninger står jeg gerne til rådighed.

Af rapport udfærdiget af klagerens byggesagkyndige ingeniør den 11/9 2017 fremgår blandt andet:

"Besigtigelse:
Ejendommen blev besigtiget udvendig og indvendig pga. fugtproblemer i kælder.

Udvendig:
Udvendig er der etableret fugtspærre med Platonplader fra terrasse mod vest og til fortrappe mod øst.

Platon plader er generelt konstateret monteret uden afslutningsliste (inddækning) langs overkant.

Dette har bevirket, at der er åben samling mellem kælderydermur og platonplader. Der er flere steder trængt jord ned mellem platonplader og sokkel, således at platonplader ikke ligger tæt ind mod kælderydermur.

Dette bevirker først og fremmest at regnvand, der løber ned langs facader, løber ned mellem platonplader og kælderydermur. Herudover er der yderligere øget risiko for, at overfladevand også kan løbe ned mellem plader og kælderydermur.

Herudover bevirker det, at den jord der er trængt ned mellem platonplader og kælderydermur holder på fugten, så den ikke drænes ned mod underkant af sokkel. Herved opstår øget fugtpåvirkning af kælderydermuren Ved frigravning kan det ligeledes ses, at platonpladerne flere steder er med revner, skader eller mangler helt.

Dette medfører, at der er utætte samlinger/mangelfulde overlæg i de eksisterende plader.

Endvidere er det meget vanskeligt at fjerne jord mellem platonplader og sokkel uden at frigrave helt til underkant af platonplader.

Der henvises til vedlagte billeder.

Indvendig:
Indvendig i kælder er der monteret forsatsvægge, hvor der enkelte steder er åbnet så bagmur er gjort tilgængelig.

Ved besigtigelsen er der konstateret opfugtning, men henviser i øvrigt til Goritas rapporterne.

Konklusion:
Årsagen til svære fugtproblemer i kælderen skønnes primært, at være på grund af de mangelfuld monterede platonplader, som medfører en øget opfugtning af kælderydervægge og forsatsvægge.

Udvendig:
Der udgraves langs kælderydervægge, eksisterende platonplader demonteres og nye monteres korrekt med bl.a. afslutningslister i terrænniveau i henhold til "montage vejledning for platonplader". Udvendigt terræn retableres.

Indvendig:
Forsatsvægge i kælder fjernes, vægge afrenses for skimmel og evt. organisk materiale (f.eks. tapet) og erstattes af nye uorganiske beklædningsplader som f.eks. skamolplader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

33. 92409

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og

- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
5. Erstatningsberegning
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet har fået forelagt fotos af kælderen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1941, den 1/9 2015. Ejendommen er med halv kælder, og kælderarealet er ikke godkendt til beboelse. Der er monteret Platonplader, og der er et nyere virksomt omfangsdræn omkring kælderen.

Ved skadeanmeldelse af 1/9 2016 anmeldte klageren, at der var konstateret fugt og skimmel flere steder i kælderen. Desuden er der den 9/3 2017 fremsendt en skadeanmeldelse vedrørende manglende kantlister på Platonsokkelpladerne. Selskabet har ved afgørelse af 24/3 2017 dækket montering af kantskinner på Platonpladerne.

34. 92409

Det er oplyst, at husejerforsikringsselskabet efter klagerens overtagelse af ejendommen har dækket en rørskade, en defekt drænpumpe i en pumpebrønd, en defekt tagbrønd og et mindre angreb af ægte hussvamp i kælderen.

Udgifter til retablering af kælderen

Klageren har oplyst, at husejerforsikringsselskabet i forbindelse med udbedringen af angrebet af ægte hussvamp i kælderen opfordrede klageren til at fjerne forsatsvæggene, da der var ophobet fugt og skimmelsvamp bag disse. Klageren indgik aftale med husejerforsikringsselskabet om, at det sørgede for at fjerne forsatsvæggene mod, at klageren selv malede rummet, hvor svampeskaden var blevet udbedret.

Klageren anmeldte i samme forbindelse til det indklagede selskab, at der var fugt i forsatsvæggene. Selskabet anførte i brev af 24/3 2017 til klageren blandt andet følgende, "Fugt i forsatsvægge: Konsulenten oplyser, at der ved besigtigelsen var skåret et hul i en forsatsvæg, hvor der kunne måles forhøjet fugt. Det samme gjorde sig gældende ved de andre forsatsvægge. Den målte fugt vurderes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendommes brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til svarende bygninger af samme alder og stand. I har telefonisk oplyst, at jeres husforsikring dækker nedtagning af alle forsatsvægge grundet fugt, men at husforsikringen ikke dækker fjernelse af tapet/maling, afrensning af ydervægge samt reetablering i form af maling og opsætning af skamoplus plader eller microtherm plader. Jeg kan tilbyde, at dække udgifterne til afrensning af ydervæggene, når forsatsvæggene er nedtaget. Jeg kan desværre ikke tilbyde, at dække udgifterne til reetablering af nye vægge, idet den dækningsberettigede skade udelukkende består i, at der er konstateret forhøjet fugt. Det følger fast ankenævnspraksis, at Forsikringen ikke skal dække reetablering af nye vægge i kælderen, idet der ikke længere er tale om en skade, når fugten bag væggene er fjernet. Jeg vedlægger kendelse 78.224 fra Ankenævnet for Forsikring, der netop omhandler dette forhold."

Klageren har anført, at selskabet i brevet anerkender, at fugt/skimmelsskaden bag forsatsvæggene er dækningsberettigende, hvorfor selskabet er forpligtet til at yde erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser om opgørelse af erstatningen. Klage-

ren kræver på denne baggrund, at selskabet dækker udgifter til at genoprette kælderens stand, så den fremstår i en stand svarende til før skaden. Klageren har videre anført, at kælderen aktuelt fremstår med rå betonvægge, gulvbelægninger, lofter og skillevægge, der ikke når ud til kælderydervæggene og med el-installationer, der hænger frit ud af væggene. Klageren har i sin klage til nævnet herefter fremsat krav om, at selskabet dækker forlængelse af gulv og loft samt slibning af trægulv, opsætning af skamoloplus eller microtherm plader til erstatning for den fjernede isolering bag forsatsvæggene, genetablering af indbyggede skabe, forlængelse/flytning af vandstik og måler samt opgravning af fundament, el-reetablering, udbedring af klinkegulv i badeværelse, afmontering/genmontering af varmepumpe, der skal skimmelafrenses, samt malerarbejde.

Selskabet har anført, at det alene har givet tilsagn om dækning til skimmelafrensning af væggene, og at klagerens øvrige krav ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har herved anført, at fugtforholdene i forsatsvæggene næppe har udgjort en dækningsberettigende skade, da fugten efter alt at dømme er tilkommet efter overtagelsen som følge af rørskaderne og den defekte grundvandspumpe.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

På baggrund af klagerens advokats gennemgang af sagen må det lægges til grund, at der mellem klager og husejerforsikringen er indgået en aftale om, at husforsikringen betalte for at forsatsvæggene blev fjernet, mod at klageren selv stod for malingen af et rum efter udbedringen af en svampeskade.

Det indklagede selskab har i brevet til klageren af 24/3 2017 anerkendt, at den konstaterede fugt bag forsatsvæggene udgør en skade under henvisning til, at forholdet nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet har givet klageren tilsagn om, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at selskabet kan trække tilsagnet helt eller delvis tilbage.

Spørgsmålet er herefter, hvilke følgeudgifter klageren kan kræve erstattet som følge af fjernelsen af forsatsvæggene.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at kælderen fremstod i pæn stand med forsatsvægge, nyere gulvbelægning mv., forud for fjernelsen af forsatsvæggene. Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, fremgår det, at erstatningen skal fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Nævnet finder, at selskabet på denne baggrund som udgangspunkt og under hensyntagen til, at der er tale om ældre kælderrum, der ikke er godkendt til beboelse, og som forud for skaden fremstod i pæn og vedligeholdt stand, skal dække retablering af gulve mv. i en egnet udførelse og i en kvalitet, der i det væsentlige modsvarer den finish, som rummene tidligere fremstod med.

Selskabet skal derfor dække udgifterne til afslutning af gulve, så de fremtræder brugbare i en kælder, og til retablering af vægge og lofter, så de fremtræder som traditionelle kældervægge og kælderlofter, men i malet stand. Da der er tale om en ældre kælder, kan selskabet evt. yde erstatning svarende til løsninger, hvor der etableres borte rundt i kanten om de eksisterende gulve/lofter. Nævnet finder endvidere, at selskabet skal dække udgifterne til reetablering af elinstallationerne efter fjernelsen af forsatsvæggene.

Hvad angår klagerens krav om isolering af væggene med opsætning af skamoloplus eller microtherm plader til erstatning for den fjernede isolering bag forsatsvæggene, finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har krav herpå. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en kælder fra 1941, hvor den efterfølgende indvendige isolering af kælderen i

fugtmæssig henseende har været uhensigtsmæssig som følge af opstigende grundfugt i de oprindelige vægge. At den af klageren foreslåede isoleringsløsning til trods for fugtforholdene i kælderen måtte være egnet, finder nævnet ikke kan føre til andet resultat.

Hvad angår rensningen, herunder afmontering/genmontering af varmepumpen, finder nævnet efter det oplyste at måtte lægge til grund, at reparationsbehovet består i, at der er konstateret skimmelsvamp i varmepumpen. Nævnet finder, at forholdet ikke er omfattet af selskabets tilsagn om dækning af fugt i forsatsvæggene. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet forud for hendes overtagelse af ejendommen påvirkede funktionen af varmepumpen eller i øvrigt udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår de fjernede skabe, forlængelse og flytning af vandstik og måler, samt opgravning af fundament, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække disse udgifter. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er nærmere oplysninger i sagen, der belyser, hvordan disse forhold måtte relatere sig til den anerkendte fugtskade i forsatsvæggene eller godtgør, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skader omfattet af ejerskifteforsikringen.

Advokatudgifter

Klageren har fremsat krav om, at selskabet dækker hendes udgifter til advokatbistand frem til sagens indbringelser for Ankenævnet for Forsikring. Klageren har opgjort sit krav til 46.700 kr. inkl. moms.

I klagen til nævnet har klageren til støtte for, at selskabet skal dække advokatomkostninger blandt andet anført: "Sagens omstændigheder, herunder navnlig det forhold, at forsikringstagerne er blevet ”kastebold” mellem to forsikringsselskaber, der hver især angiver, at de skader, som det andet forsikringsselskab har anerkendt som dækningsberettiget, er hovedårsag eller medvirkende skadesårsag, og det forhold, at man i sagen har måtte forholde sig til flere forskellige skader, gør sagen kompleks. Hertil kommer, at sagen har været meget langstrakt – blandt andet idet det adskillige gange har været nødvendigt at rykke DB for udlevering af materiale i sagen og rykke på svar på henvendelser, ligesom nogle henvendelser slet ikke er blevet besva-

ret, herunder eksempelvis forsikringstagernes e-mail af 25. januar 2018 til DB (bilag 22), jf. nærmere sidst i sagsfremstillingen."

Selskabet har over for nævnet i brev af 3/8 2018 hertil anført, at "Vedrørende klagers krav om dækning af advokatudgifter bemærkes, at klager selv er advokat og ansat hos [advokatfirma, som repræsenterer klageren i sagen]. Det er ikke selskabets opfattelse, at der er begået fejl i sagsbehandlingen, som kan berettige til dækning udover hvad der er hjemlet i forsikringsbetingelserne".

Klageren har hertil i brev af 22/8 2018 til nævnet blandt andet bemærket, at hun ikke har arbejdet med forsikringsret, fast ejendom eller lignende af relevans for nærværende sag, og at hun har vurderet, at det af hensyn til sagens kompleksitet, herunder også det forhold, at sagen omhandler flere skader og to forskellige forsikringsselskaber, har været nødvendigt at få advokatbistand. Endvidere har hun blandt andet anført, "Ydermere må gentages, at navnlig DB's håndtering af forløbet har nødvendiggjort bistand i sagen. På trods heraf tilbageholder DB fortsat oplysninger i sagen - forsikringstagernes e-mail af 25. januar 2018 (bilag 22) er fortsat ikke besvaret og DB har fortsat ikke fremsendt de efterspurgte målinger foretaget af fagkonsulent [DB's taksator] inde i gipshullet den 10. marts 2017 eller de fotos, som [DB's taksator] har taget i sagen, herunder de fotos, som besigtigelsesnotaterne henviser til. I øvrigt må bemærkes, at det nu er over 2 år siden, at fugtproblemerne blev konstateret og anmeldt til forsikringsselskaberne".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet mod fremlæggelse af faktura skal erstatte klageren 10.000 kr. inkl. moms til dækning af advokatudgifter. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af sit dækningstilsagn har opgjort erstatningen til et for lavt beløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

39. 92409

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække udgifterne til afslutning af gulve, så de fremtræder brugbare i en kælder, og til retablering af vægge og lofter, så de fremtræder som traditionelle kældervægge og kælderlofter, men i malet stand. Selskabet skal endvidere dække udgifterne til reetablering af elinstallationerne i kælderen. Selskabet skal herudover dække klagerens advokatomkostninger med 10.000 kr. mod fremlæggelse af faktura. Erstatningen for advokatomkostningerne skal tillægges renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels