Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 92410:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Aros Forsikring
Viby Ringvej 4
8260 Viby J

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husejerforsikring.

Klageren har tillige indgivet klage over sit ejerskifteforsikringsselskab. Denne sag behandles under sagsnummer 92409.

I klageskema af 7/6 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Aros har anerkendt flere skader på ejendommen, der kan have været årsag eller medvirkende årsag til den forøgede fugt i kælderen. Den forøgede fugt har nødvendiggjort nedtagning af forsatsvægge i kælderen for herved at kunne afrense og udtørre ydervægge. Der forligger tvist omkring hvorvidt Aros (eller Aros i forening med Dansk Boligforsikring) skal dække nødvendige omkostninger til reetablering af kælderen som følge af udbedring af fugtskade. Uddybende sagsfremstilling er vedlagt. Sagen bedes sambehandlet med sagen anlagt mod Dansk Boligforsikring (sagsnummer 92409).
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Omkostninger til reetablering af kælderen som følge af udbedring af fugtskade. Uddybende sagsfremstilling er vedlagt.
>
> 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."

2. 92410

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 oplys-

ninger, 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 katastrofa-

le 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 misfarvninger, 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 overtagelsestidspunktet. 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.

14. 92410

*****

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.

15. 92410

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 9/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget Deres skrivelse vedrørende … [kunden], indeholdende klageskema, supplerende sagsfremstilling samt bilag, indsendt af kundes advokat, som er partner i det firma, hvor kunden er ansat.

…

16. 92410

Det fremgår af webskemaet samt den supplerende sagsfremstilling fra kundens advokat, at tvisten drejer sig om reetablering af kælderen i kundens ejendom.

Derudover gør kundens advokat gældende, at selskabet eller Dansk Boligforsikring (DB) – eller begge i forening - tilpligtes at erstatte kundens udgifter til advokatbistand, jf. § 32, stk. 3 i forsikringsaftaleloven.

Til det af kundens advokat anførte på side 2 i webskemaet omkring forøget fugt i kælderen og forsatsvægge, skal selskabet indledningsvis gøre Nævnet opmærksom på, at vi har anerkendt dækning for en utæt tagbrønd mod haven (skadenummer 919770-15) - her er ingen forsatsvægge.

Vi skal endvidere gøre Nævnet opmærksom på, at skadestedet for den ægte hussvamp (skadenummer 919770-16) var i bjælkelaget under stueetagen - altså i etageadskillelsen, hvorfra det havde bredt sig til væggen i 'roderummet'. Havde skadestedet derimod været i kælderen, ville dette ikke være en dækningsberettiget skade - vi henviser i den forbindelse til pkt. 16.6.1 i dækningsskemaet forhusforsikringen (P19-02), hvoraf det fremgår, at skade på kælderbeklædning, herunder trægulve, indfatning, træskillerum, vægbeklædning og fodpaneler ikke dækkes, jf. bilag 33.

Det er korrekt, som kundens advokat også anfører i skemaet på side 2 i den supplerende sagsfremstilling, at vi - udover ovennævnte skader - også har anerkendt dækning for en drænpumpe (skadenummer 919770-13), hvor der ikke skete udbetaling, da erstatningen var under selvrisikobeløbet. Vi har endvidere dækket en rørskade tilbage i 2016 (skadenummer 919770-10).

Der blev i forbindelse med skade på drænpumpen foretaget inspektion af denne sammen med drænbrønden, som er beliggende udenfor kælderrummet, herunder blev målinger i kælderen sammenholdt med allerede konstaterede fugtskader, ligesom det kunne konstateres, at der ikke løb vand til drænbrønden. Det kunne på baggrund heraf konkluderes, at der ikke var årsagssammenhæng mellem den defekte drænpumpe og den konstaterede fugt i konstruktionen, jf. sagens bilag 4.

Det fremgår af den supplerende sagsfremstilling, at DB i 2016 har anerkendt at dække nedtagning af forsatsvæggen i 'roderummet', afrensning af væg samt ventilationshuller i trappen.

Vi har i øvrigt følgende bemærkninger til den supplerende sagsfremstilling:
Som ovenfor nævnt blev der konstateret ægte hussvamp i etageadskillelsen. Det af kundens advokat anførte på side 5, sidste afsnit i den supplerende sagsfremstilling er altså ikke korrekt, idet den ægte hussvamp blev konstateret i etageadskillelsen - og ikke i forsatsvæggen.

Til det af kundens advokat anførte på side 6, afsnit 7 om Goritas' anvisning, skal selskabet bemærke, at den ægte hussvamp havde bredt sig fra bjælkelaget i etageadskillelsen til væggen i 'roderummet'. Selskabet har derfor anerkendt dækning af reetablering efter nedtagning og afrensning af forsatsvæggen i dette rum, hvilket indebar maling af væg samt reetablering af el. Den ægte hussvamp havde også bredt sig til gulvet i krybekælderen, hvor der blev ophugget cirka 2 kvm betongulv og gravet cirka 70 cm ned for at fjerne inficeret jord - gulvet blev herefter reetableret.

Selskabet brugte i den forbindelse Goritas til omfangs - og artsbestemmelse af de indvendige skader. Det fremgår af de 2 rapporter fra Goritas, jf. sagens bilag 9 og bilag 10, at skadesårsagen vurderes til at være en kombination af kondens og opstigende/indtrængende fugt.

På et møde hos kunden den 9. marts 2017, hvor kloakmesteren skulle besigtige en skade på tagbrønden, konstaterede han, at de udvendige platonplader var uden en kantliste foroven.

Selskabets cheftaksator samt kundens far var ligeledes tilstede - vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at den omtalte byggesagkyndig på side 10 i sagsfremstillingen ikke er uvildig, idet denne er kundens far. Henset til konklusionen i Goritas' rapport samt de nu konstaterede mangelfulde platonplader var der enighed om nødvendigheden af nedtagning af samtlige forsatsvægge i kælderen. På den baggrund opfordrede selskabets cheftaksator kunden til at anmelde forholdet til DB.

Det fremgår af sagsfremstillingen, at kunden, efter anmeldelse - og besigtigelse af forholdet af DB's fagkonsulent, fra DB får oplyst, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, da det ifølge konsulentens vurdering vil nedsætte ejendommen brugbarhedsværdig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Det fremgår endvidere i sagsfremstillingen, at kunden i afgørelsen fra DB får oplyst, at deres fagkonsulent har noteret, at han ved besigtigelsen kunne måle forhøjet fugt i forsatsvæggene. Den målte fugt vurderedes at udgøre en skade, idet det nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Selskabets cheftaksator kunne dog efter 3 måneder ved et møde på ejendommen med en tømrer og Goritas den 9. juni 2017 konstatere, at der intet var sket. DB fandt det ikke nødvendigt at nedtage forsatsvæggene, og grundet tvisten mellem kunden og DB om dækning af reetablering, oplyste kundens advokat til cheftaksatoren, at nedtagningen af forsatsvæggene var blevet udskudt, idet det ville være uholdbart at nedtage forsatsvæggene, inden der forelå en afklaring vedrørende reetableringen.

Som det fremgår ovenfor har DB anerkendt, at der er en dækningsberettiget skade, men afviser at betale for reetablering.

Som det også er beskrevet af kundens advokat i sagsfremstillingen på side 9, nederst, så fandt selskabet det - henset til rapporterne fra Goritas samt de mangelfulde platonplader – helt uacceptabelt, at nedtagning af forsatsvæggene skulle afvente en afgørelse fra Nævnet, da det kunne få alvorlige konsekvenser og medføre yderligere skade. Derfor tilbød selskabet kunden at hjælpe med nedtagning af forsatsvægge i de andre rum.

Selskabet skal gøre opmærksom på, at nedtagning af forsatsvæggene ikke er dækket af husforsikringen, jf. det ovenfor nævnte dækningsskema, vedlagt som sagens bilag 33. Det fremgår også af side 6, sidste afsnit, i sagsfremstillingen, at selskabet overfor kunden har understreget, at nedtagningen ikke er en del af forsikringsdækningen - vi har alene dækket en skade i etageadskillelsen.

Der var tale om en byttehandel med kunderne for at hjælpe dem - selskabet hjalp med at nedtage forsatsvæggene mod, at kunderne så i stedet selv stod for maling i 'roderummet', som ellers var dækket af forsikringen.

Selskabet har betalt kunden kr. 25.000 til nedtagning af forsatsvæggene – en forebyggelseserstatning - idet der som ovenfor nævnt ikke er dækning herfor. Sagen er herefter afsluttet, hvilket er meddelt kundens advokat, jf. sagens bilag 19, side 3 og side 4.

Som kundens advokat så korrekt skriver på side 9 i sagsfremstillingen, så er det faktum, at nedtagning af forsatsvægge afholdes af Aros Forsikring irrelevant i forhold til ejerskifteforsikringsdækning, idet DB i modsat fald blot selv skulle have afholdt udgiften, og at det jo er en forudsætning for at kunne udbedre fugtskaderne, herunder foretage afrensning af vægge, at forsatsvæggene er taget ned.

Kundens advokat gør i sin sagsfremstilling på side 8, sidste afsnit, opmærksom på, at hovedskaden er de mangelfulde platonplader.

Dette bekræftes i den af [klagerens byggesagkyndige ingeniør] A/S udarbejdet besigtigelsesrapport, jf. sagens bilag 25, hvor det også konkluderes, at årsagen til de svære fugtproblemer i kælderen primært skønnes at være på grund af de mangelfuldt monterede platonplader, som medfører en øget opfugtning af kælderydervægge og forsatsvægge.

På baggrund af ovennævnte må vi afvise at skulle dække yderligere i sagen.

I henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 kan sikrede kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. For at udgifter til advokatbistand kan kræves dækket af forsikringen, skal selskabets sagsbehandling have givet anledning til, at man har været nødsaget til at søge advokatbistand. Det skal således afgøres efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det har været rimeligt og nødvendigt, at sikrede har søgt advokatbistand.

Det fremgår klart af pkt. 16.6.1 i dækningsskemaet forhusforsikringen, jf. sagens bilag 33, at vi ikke dækker skade på kælderbeklædning. Vi har dog på trods heraf forsøgt at hjælpe kunden bedst muligt.

Det er i øvrigt selskabets klare opfattelse, at sagsbehandlingen ikke har været af en sådan karakter, at den i sig selv har nødvendiggjort advokatbistand.

Vi må på baggrund af ovennævnte afvise at skulle dække advokatomkostninger i sagen.

Ud fra ovenstående og med henvisning til sagens bilag, må vi fastholde de trufne afgørelser i sagen."

Klagerens advokat har i brev modtaget i nævnet den 31/7 2018 bl.a. anført:

"Aros henviser i skrivelsen på side 2, 2. afsnit, til sagens bilag 4. For god ordens skyld må jeg gøre opmærksom på, at de målinger, som blev taget af taksator [Aros taksator] den 31. august 2016 blev taget på gulv og *uden på* forsatsvægge, idet der på dette tidspunkt ikke var skåret hul i forsatsvægge. Forsatsvæggene var (med undtagelse af forsatsvæggen i 'roderummet') helt tætsluttet foroven og forneden, og det har ved senere målinger direkte på ydervæggen vist sig, at udvendige målinger på forsatsvægge ikke har givet et retvisende billede af det forhøjede fugtniveau i kælderen. Ydermere må jeg gøre opmærksom på, at de fugtskader, som var nævnt i tilstandsrapporten,

og som [Aros] taksator … i sin e-mail (bilag 4) henviser til, ikke har sammenhæng med de fugtskader, som genstand for nærværende sag, idet de fugtskader, som er omtalt i tilstandsrapporten er af mindre omfang og i øvrigt er 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 i tilstandsrapporten, er et af hjørnerne i 'gennemgangsrummet', hvor der ikke var opsat forsatsvæg.

Det bemærkes i øvrigt, at sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke har været konstateret fugtproblemer i kælderen, og at der er etableret dræn samt grundvandspumpe.

På side 5, sidste afsnit, i sagsfremstillingen, oplyser jeg, *'at der blev konstateret en ægte hussvamp i 'roderummet' – hovedsageligt bag forsatsvæggen og et ophængt skab.'*

I skrivelsen af 9. juli 2018 anfører Aros, at denne oplysning ikke er korrekt. At denne oplysning ikke er korrekt, bestrides med henvisning til rapporten fra Goritas (sagens bilag 9), hvor der på side 2 under afsnittet *Skadesomfang* står angivet følgende:

'I hjørnet i det store depotrum mod henholdsvis ydervæggen og den lave kælder var der placeret et træskab. Der kunne på bagsiden af dette skab konstateres synlig angreb af Ægte Hussvamp.

Yderligere kunne der på træbeklædningen konstateres synlig angreb.

Derfor blev der anvist nedtagninger af træbeklædningen på den øvrige del af ydervæggen. Efter nedtagningerne kunne der konstateres synlig mycel i store områder, primært på den nederste del af ydervæggen.

I hjørnet kunne der dog konstateres mycel nær bjælkelaget mod stueplan. Efter blotlægninger og supplerende undersøgelser omkring bjælkeenderne langs skillevæggen mod den lave kælder kunne der ikke konstateres nogen tegn på angreb.'

Ydermere henvises til de billeder, der er medtaget i rapporten fra Goritas.

Det er korrekt, Aros i forbindelse med udbedringen af hussvampen som en form for 'byttehandel' tilbød forsikringstagerne at hjælpe med at tage forsatsvæggene ned i stedet for at male 'rode-

rummet'. Som det også fremgår af Aros´ skrivelse af 9. juli 2018 opfordrede Aros forsikringstagerne til at foretage anmeldelse overfor Dansk Boligforsikring (herefter 'DB'). Allerede dagen efter anmeldte forsikringstagerne forholdet overfor DB, og afventede at igangsætte nedtagning af forsatsvægge, idet forsikringstagerne naturligvis skulle have DB's stillingtagen til forholdet først, herunder til erstatning for reetablering.

Det afgørende i forhold til Aros er imidlertid, at Aros herefter ændrer karakter. De går fra som led i en byttehandel at erstatte nedtagning af forsatsvægge til overfor forsikringstagerne at gøre gældende, at forsikringstagerne kunne '*risikere at stå uden forsikringsdækning pga. passivitet*', såfremt forsatsvæggene ikke blev nedtaget straks, jf. e-mail af 4. september 2017 fra [Aros] fag- og taksatorchef … i sagens bilag 18.

Aros 'tvinger' herved forsikringstagerne til at nedtage forsatsvægge selvom dette efterlader forsikringstagerne med en ubrugelig kælder, idet hverken Aros eller DB vil tage ansvar for reetablering. Det er min opfattelse, at Aros – uanset indhold af forsikringsbetingelser - ikke på denne måde kan 'tvinge' forsikringstagere til at foretage en handling, der medfører, at deres kælder bliver ubrugelig og i øvrigt nedsætter husets værdi væsentligt.

Aros' krav om nedtagning af forsatsvæggene medfører reetableringsudgifter på anslået kr. 275.000 inkl. moms, jf. sagens bilag 29 og skema i sagsfremstillingen.

Det i sagsfremstillingen øvrige anførte, fastholdes i sin helhed."

Selskabet har i brev af 3/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Til det af kundens advokat anførte på side 1 i sin skrivelse til Nævnet, skal selskabet gentage, at kælderbeklædninger ikke er omfattet af forsikringen, jf. side 3 i vores svar af 9. juli d.å. - dette er også understreget overfor kunden.

Selskabet skal også henvise til, at den forøgede fugt i kælderen ikke skyldes den defekte drænpumpe, hvilket var baggrunden for besigtigelsen den 31. august 2016. Taksatoren skriver i sin afgørelse, at der ikke er dokumenteret årsagssammenhæng, og at fugtgenerne skyldes andre forhold.

Som det fremgår af konklusionen i rapporten fra [Klagerens byggesagkyndige] … A/S, så er årsagen til de svære fugtproblemer de mangelfulde platonplader, da dette medfører en øget opfugtning af kælderydervægge og forsatsvægge.

Kundens advokat nævner desuden på side 2 i sin skrivelse til Nævnet, at sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke har været konstateret fugtproblemer i kælderen m.m. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at oplysninger i tilstandsrapporten ikke i sig selv er en garanti for, at det forholder sig således.

Vores bemærkning i vores svar af 9. juli d.å. til det anførte af advokaten vedrørende ægte hussvamp er en præcisering af, at skaden 'ægte hussvamp' blev konstateret i etageadskillelsen og ikke i forsatsvæggen - og dermed er der tale om dækning af en skade i etageadskillesen, jf. i øvrigt vores bemærkninger i vores brev af 9. juli d.å.

Som ovenfor nævnt blev der i etageadskillelsen konstateret angreb af ægte hussvamp. Formålet med Goritas' undersøgelser var derfor en omfangsbestemmelse af den ægte hussvamp - altså skulle man finde ud af, hvor meget den ægte hussvamp havde bredt sig fra skadestedet, etageadskillelsen.

Derudover indeholder Goritas' rapport også information om, hvordan - og hvor meget, der skal udbedres.

Som det også fremgår af sagsfremstillingen, så har kunden efter anmeldelse - og besigtigelse af DB fået oplyst, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet fandt det - henset til rapporterne fra Goritas samt de mangelfulde platonplader - uacceptabelt, at DB ikke synes, at det var nødvendigt at nedtage forsatsvæggene grundet en tvist mellem kunden og DB.

Det er almindelig kendt, at et angreb af ægte hussvamp kan blive ret alvorligt for ejendommen og medføre yderligere skade - og derfor tilbød selskabet kunden at hjælpe med nedtagning af forsatsvægge i de andre rum.

Selskabet skal igen gøre opmærksom på, at nedtagning af forsatsvæggene ikke er dækket af husforsikringen, jf. det ovenfor nævnte dækningsskema, vedlagt som sagens bilag 33. Det fremgår også af side 6, sidste afsnit, i sagsfremstillingen, at selskabet overfor kunden har understreget, at nedtagningen ikke er en del af forsikringsdækningen - vi har alene dækket en skade i etageadskillelsen.

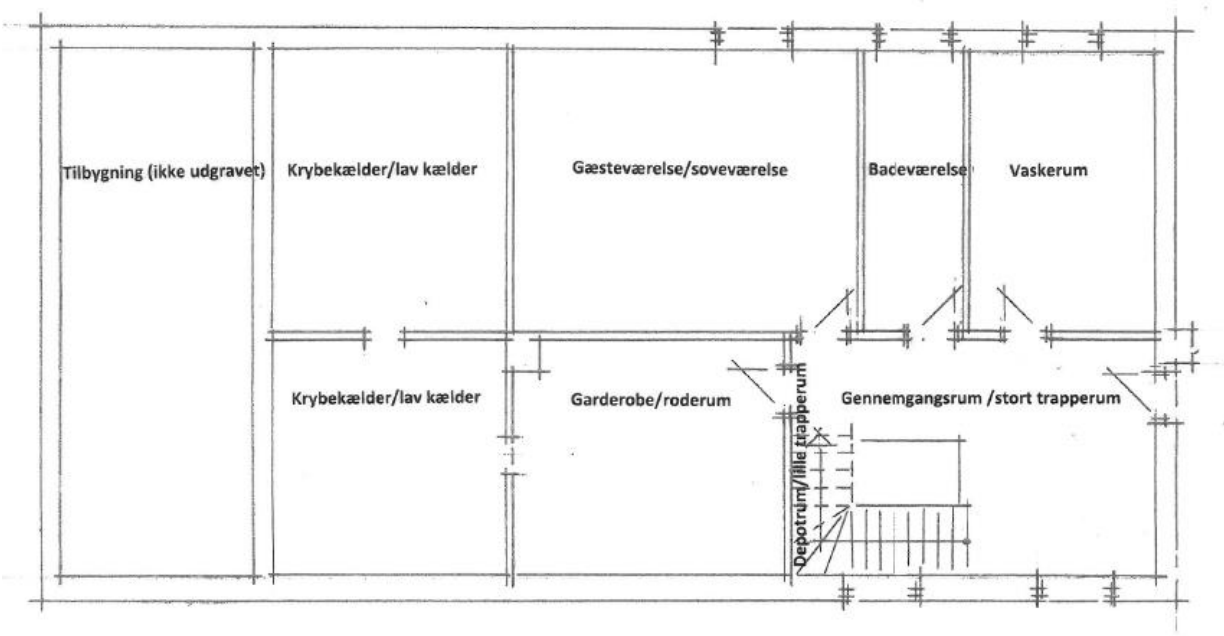
Som kundens advokat også selv skriver på side 9 i sagsfremstillingen, så er det faktum, at nedtagning af forsatsvægge afholdes af Aros Forsikring irrelevant i forhold til ejerskifteforsikringsdækning, idet DB i modsat fald blot selv skulle have afholdt udgiften, og at det jo er en forudsætning for at kunne udbedre fugtskaderne, herunder foretage afrensning af vægge, at forsatsvæggene er taget ned.

På baggrund af ovennævnte, vores svar af 9. juli d.å. samt sagens bilag må vi fastholde de trufne afgørelser i sagen."

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

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

22. 92410



Af brev fra Aros' taksator til klageren af 21/9 2016 fremgår blandt andet:

> "Ejendommen er oprindeligt opført i 1941 og skulle være ombygget i 1977, jf. oplysninger i BBR. På de originale tegninger er kælder opført til brug for vaskehus og fyrrum mm.
>
> Ved gennemgang af ejendommens kælder - for at klarlægge fugtforholdene i samme kælder - er der konstateret følgende:
>
> I det meste af kælderen er der opsat forsatsvægge. Det er tilfældet i: rum ved indvendig kældertrappe, rum under kældertrappe, rum mellem krybekælder og kældertrappe ('roderum'), badeværelse samt gæsteværelse. Det formodes at være letvægge, der er opbygget med lægteskelet med isolering og beklædt med gips eller træplader. Kælderen ligger niveaumæssigt ca. 0,8 meter lavere mod haveside (målt indvendigt fra gulvets overkant til terrænplan) end ved indgangssiden, og der er generelt stigende niveau mod Irisvej.
>
> På de oprindelige tegninger, som du fremviste ved vores møde, fremgår det, at der før ombygning har været fyrrum/brænderum samt vaske/tørrekælder og gl. bad i kælderen.
>
> Der er foretaget fugtmålinger i de respektive rum, og der måles med gann måler i krybekælder-væg 124 digits på øverste del af væggen samt 134 digits mod bunden af væggen.
>
> I 'roderum' er der målt 75-76 digits på forsatsvæg, hvorimod der måles 156 digits på gulvet helt ude ved kælderydervæggen, men dette er aftagende til ca. 124 digits ½ m inde fra ydervæggen.
>
> Tæt på samme værdier findes i rum under kældertrappe. I rum med brændeovn måles der bag brændeovn 124 digits i ca. 60cm højde samt 140 digits mod bunden af skorsten.

23. 92410

Der er foretaget inspektion af drænpumpe og drænbrønd, der er beliggende udenfor kælderrummet med brændeovn. Ved inspektionen blev konstateret, at der IKKE løber vand til drænbrønden, og at der på dagen var en defekt monteret drænpumpe, der lå ned på siden(konstateret ved, at brønddæksel er fjernet) Der er ikke sammenhæng mellem den defekte drænpumpe og den konstaterede fugt i konstruktionen. På baggrund af målinger i kælderen sammenholdt med allerede konstaterede fugtskader, som er nævnt i jeres tilstandsrapport, afvises skaden, da der ikke er dokumenteret årsagssammenhæng mellem skade på drænpumpe, og de fugtgener som I oplever. Fugtgenerne skyldes andre forhold.

Endvidere vedhæftes billeder af væg i kælder, som jeg har taget ved bestigelsen, da huset blev indtegnet i 2015 (besigtigelsesdato 26-08-2015). I den forbindelse er der også taget forbehold dækning af for forhold omfattet af tilstandsrapporten.

Såfremt der fremkommer nye oplysninger i sagen, der kan dokumentere årsagssammenhæng, vil vi revurdere sagen.

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.

24. 92410

…

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."

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

25. 92410

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 mail fra klagerens advokat til selskabet af 14/8 2017 fremgår blandt andet:

"Som tidligere oplyst, har mine klienter afventet en afgørelse fra deres ejerskifteforsikring - Dansk Boligforsikring - vedr. mangler ved platonplader rundt om huset og vedr. fugt i kælderen.

Status er, at der er uenighed om dækningsomfanget vedr. de indvendige arbejder, og tvisten herom mellem mine klienter og Dansk Boligforsikring vil derfor blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring i den nærmeste fremtid.

Det vil være uholdbart at nedtage forsatsvæggene og lave udluftning i badeværelse inden der foreligger en afklaring i forsikringssagen med Dansk Boligforsikring, hvorfor jeg på vegne af mine klienter skal anmode om, at Aros Forsikring hurtigst muligt udbetaler en a contoerstatning for det arbejde, som Aros Forsikring har anerkendt at ville dække, nemlig udgifterne til nedtagning af forsatsvægge samt 2 udluftninger m.v.

Udluftningen i 'roderummet' kan også sagtens færdiggøres på nuværende tidspunkt. Jeg hører gerne hvorvidt mine klienter blot skal kontakte pågældende tømrer og få ham til at færdiggøre den del?

Såfremt det i forbindelse med sagen mod Dansk Boligforsikring (eller i øvrigt) viser sig, at der er belæg for, at fugten i kælderen er forårsaget af en dækningsberettiget skade opstået efter mine klienters overtagelse af huset, skal jeg på vegne af mine klienter forbeholde mig ret til at rette yderligere krav mod Aros Forsikring."

Af mail fra selskabets taksator af 29/8 2017 til klagerens advokat fremgår blandt andet:

"Det er med nogen undren, jeg læste den fremsendte mail. En kontakt til håndværkeren bekræftede dog, at arbejdet er indstillet på foranledning af Dem eller Deres klient. Samtidig udbedes der acontobetaling formentlig med henvisning til FAL § 24 stk. 1 andet afsnit. Jeg er dog tvivl om hvilke erstatningsmæssige udgifter denne acontobetaling skal udligne, da Aros forsikring har honoreret håndværkeren, det allerede udførte arbejde.

Jeg har forespurgt håndværkerne, der mener der mangler arbejde for ca. 20 .000 + moms. Dette beløb kan vi godt konvertere til kontanterstatning efter de regler der er skitseret i vilkår 19-03. hvorefter kunden selv overtager arbejdet.

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."

Af mail fra klagerens advokat til selskabet af 4/9 2017 fremgår blandt andet:

"Til orientering kan det i øvrigt oplyses, at de udvendige arbejder er opstartet i dag. Platanpladerne omkring ejendommens fundament har ikke haft en kantinddækning , og flere steder mangler pladerne. Dette er utvivlsomt en byggeteknisk fejl. Jeg hører i den anledning gerne, om Aros vil bede Goritas om at supplere deres rapporter af henholdsvis 1. og 7. marts 2017? Der er heri peget på en kombination af opstigende og indtrængende fugt, men Goritas var ikke bekendt med den manglende kantprofil, da man lavede rapporterne."

Af brev fra selskabets taksator af 4/9 2017 til klagerens advokat fremgår blandt andet:

"Det er en god beslutning at få fjernet forsatsvæggene straks, og tømrerens pris for dette er ikke kr. 20.000, men kr. 20.000 + moms altså 25.000. Beløbet vil uden ophold blive indsat på den angivne konto.

Når dette beløb udbetales til [klageren], lukker Aros forsikring skaden. Det står selvfølgelig [klageren] frit, om de vil benytte den håndværker Aros forsikring har anvist eller de selv finder en håndværker.

Aros forsikring har brugt Goritas til omfangsbestemmelse og artsbestemmelse af de indvendige skader i kælderen, det er Aros forsikring uvedkommende, hvilke skader, der er udenfor huset.

Dette er en sag for ejerskifteforsikringen, ikke Aros forsikring. Det er dog ikke et dårligt valg at bruge Goritas, til videre undersøgelser, men det er ikke Aros forsikring, der rekvirerer disse undersøgelser.

Det må rimeligvis være fortalt håndværkeren, at han skulle stoppe arbejdet, undertegnede blev orienteret om, at arbejdet var udsat til efter en barnedåb (mener det var i … måned), men er ikke orienteret om yderligere udsættelser.

Der 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.

Da Aros forsikring har anerkendt dækning for disse udgifter, kan disse aldrig komme til at indgå i en evt. tvist med ejerskifteselskabet.

Jeg udbeder mig en bekræftelse på ovenstående."

Af mail af 5/9 2017 fra klagerens advokat til selskabets sagsbehandler fremgår blandt andet:

"… Jeg har dog her til morgen talt med [klagerens ægtefælle], som er indstillet på at modtage beløbet på de 25 .000 kr. inkl. moms nu, hvorefter de så selv vil foretage nedtagningen af forsatsvæggene hurtigst muligt.

[klageren og ægtefællen] er indstillet på , at beløbet modtages til fuld og endelig afgørelse vedrørende de nu konstaterede skader."

Af mail fra selskabets sagsbehandler til klagerens advokat af 5/9 2017 fremgår blandt andet:

"Vi har jo netop truffet en afgørelse, hvorefter dine kunder kun er berettiget til kr. 25.000 inkl. moms.

Du meddeler så, at det er en a conto betaling - dette må jo skyldes, at I mener, at der må være yderligere krav mod Aros Forsikring. Jeg forespørger jo så, hvad I mener, at et sådant krav indeholder. Alt det udvendige arbejde er ikke relevant i forhold til Aros Forsikring, ligesom det jo heller ikke har betydning for Aros Forsikring, at dine kunder har et tilbud på reetabelering i kælderen på kr. 275.000. Det er ikke forhold, der er dækket på husforsikringen.

Jeg har dog noteret mig, at sagen nu kan sluttes til og endelig afgørelse mod betaling af kr. 25.000.

Dette beløb overføres på nemkonto til dine kunder d.d., hvorefter sagen afsluttes her fra selskabet."

Af mail af 5/9 2017 fra klagerens advokat til selskabets sagsbehandler fremgår blandt andet:

"Blot for den gode ordens skyld kan jeg bekræfte, at beløbet modtages til fuld og endelig afgørelse vedrørende selve nedtagningen af forsatsvæggene og ud luftningerne (altså vedr. de forhold, som Aros allerede har anerkendt som dækningsberettiget).

Det forbeholdes naturligvis at rette yderligere krav mod Aros, hvis et syn og skøn eller i øvrigt nye oplysninger peger på, at det er en skade, der er dækket af husforsikringen "

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 mail fra klageren til selskabet af 13/10 2017 fremgår blandt andet:

"Under henvisning til ovennævnte sag, skal jeg herved vende tilbage.

Til jeres orientering er forsatsvægge som aftalt taget ned.

Under den tidligere besigtigelse i forbindelse med hussvampen, hvor såvel [taksatorchef] og tømreren deltog, traf man beslutning om, at forsatsvæggen i gennemgangsrummet, der går helt op til stueetagen, alene skulle fjernes indtil trappen, således den del af forsatsvæggen, der går op til stueetagen blev stående.

På baggrund af, at Aros ved [taksatorchef], efterfølgende i sine e-mails har gjort opmærksom på vigtigheden af, at forsatsvæggene skulle nedtages og at dette skulle gøres hurtigt, og at en undladelse heraf ville kunne betragtes som passivitet og medføre, at vi ikke vil kunne få forsikringsdækning i en eventuel senere forsikringssag, så vil jeg bede jer om at bekræfte, at den resterende del af forsatsvæggen ikke skal nedtages.

I har tidligere oplyst, at husforsikringen ikke dækker andet end selve nedtagningen af forsatsvægge. Men i lyset af seneste mailkorrespondance, hvor vi gøres opmærksom på, at en undladelse af at nedtage forsatsvæggene, vil medføre, at vi pga. passivitet ikke vil kunne få dækket en ellers dækningsberettiget skade i fremtiden, skal jeg venligst bede jer tage stilling til, om ikke de omkostninger, der pådrages os som følge af, at forsatsvæggene skulle ned, rettelig er dækningsberettiget.

Nærværende mail, skal således betragtes som en anmeldelse af de uundgåelige udgifter, som opstår ved nedtagning af forsatsvæggene, altså udgifter til reetablering."

Af mail fra selskabets taksatorchef til klageren af 13/10 2017 fremgår blandt andet:

"Jeg skal forsøge at svare så forståeligt som muligt.

Så mig begynde fra nederst i mailen:

Der er ikke en dækningsberettiget skade i forsatsvæggene, jeg har dækket en skade i *etageadskillelsen.* Det var et angreb af ægte hussvamp, der kræver en del mere bekæmpelse end andre svampeskader. Derfor anså jeg det hensigtsmæssigt at væggene blev nedtaget. Der var nærliggende risiko for angrebet fandtes andre steder i kælderen.

Som udgangspunkt er kælderbeklædninger slet ikke omfattet af svampinsekt og råddækningen i forsikringen se pkt. 17 & 18 i vilkår 19.03 (Aros Husforsikring forsikringsbetingelser).

Nedtagning af forsatsvæggene blev aftalt på et møde på adressen d. 9.3.2017, hvor også …, der er arkitekt og tidligere Cheftaksator i … forsikring deltog. Samme dag blev der også lavet undersøgelse af tagbrønd på det modsatte hjørne af huset, samtidig det kunne konstateres, at omfangsdrænet med tilhørende fugtsikring af kælderen var fejlkonstrueret. Dette var medvirkende til beslutningen om nødvendigheden i fjernelse af kælderbeklædningen.

Både forsikringstager og hendes far ([ovennævnte arkitekt]) erklærede sig tilfreds med løsningen.

Skaden blev genbesigtiget af undertegnede, tømrer og Goritas d. 9.6.2017, der er altså på dette tidspunkt allerede gået 3. mdr., uden der er foretaget det nødvendige tiltag, da det så fra [klagerens advokat] blev varslet yderlige udsættelse pga. verserende ejerskiftesag, sendte jeg derfor min mail af 28.8. Der henvises i øvrigt til rapport fra Goritas.

Eneste grund til at indgå i nedtagning af forsatsvæggene, var udelukkende af forebyggende karakter, hvilket vel i virkeligheden ikke er at anliggende for Aros forsikring. Jeg er dog vidende om ankenævns kendelser, hvor forsikringstager får medhold i, at selskabet skal deltage i nedtagningen i forbindelse med skader med ægte hussvamp, jeg har dog ingen kendskab til kendelser, der pålægger selskabet at genetablere kældervægge, der ikke er omfattet af forsikringsdækning."

Af mail af 17/10 2017 fra klagerens advokat til selskabet fremgår blandt andet:

"I forlængelse af samtale mellem [klageren og selskabets sagsbehandler] i fredags, skal jeg blot for god ordens skyld også på skrift forklare, hvad det er, der har ændret sig siden besigtigelsen vedrørende hussvampen, idet [selskabets sagsbehandler] undrede sig over dette, herunder over, hvorfor mine klienter ikke dengang anmeldte reetablering efter nedtagning af forsatsvægge.

Under besigtigelsen af hussvampen, fik mine klienter oplyst, at forsikringen kun dækkede forholdet omkring hussvampen, hvilket var afgrænset til ét rum. Nedtagning af forsatsvægge i andre rum, fik mine klienter oplyst ikke var forsikringsdækket, men Aros foreslog som en deal, at forsikringstager selv malede i rummet med hussvampen og at Aros så i stedet på trods af, at der ikke var forsikringsdækning ville tage forsatsvægge ned i de andre rum også.

Det forslag imødekom vi. Idet mine klienter fik oplyst, at forholdet omkring forsatsvægge i andre rum ikke var forsikringsdækket, anmeldte vi i sagens natur ikke reetableringsudgifter til Aros på daværende tidspunkt.

Men da Aros ved [taksatorchef], efterfølgende oplyste, at der var tale om en *forebyggelseserstatning* og, at mine klienter som forsikringskunder risikerer, at Aros i en eventuel fremtidig sag vil statuere passivitet fra mine klienters side, såfremt forsatsvæggene ikke blev taget ned straks, så

var man naturligvis nødsaget til at anmelde følgeudgifter også samt at nedtage forsatsvægge i de øvrige rum i kælderen omgående uanset, at der her umiddelbart ikke var konstateret hussvamp.

I parentes bemærket er nedtagning af kældervægge dækket i dette tilfælde som følge af hussvamp uanset det af [taksatorchef] angivne citat fra forsikringsbetingelserne, hvorved "kælderbeklædning" og herunder "vægbeklædning" som udgangspunkt er undtaget.

Imidlertid læser jeg [taksatorchefs] mail af 13. oktober 2017 således, at Aros (nu) alligevel ikke mener, at der er tale om en erstatning (forebyggelseserstatning), men at det – som det også blev oplyst under besigtigelsen af hussvampen – blot var en aftale om, at Aros i stedet for at male, tog forsatsvæggene i andre rum ned. Jeg beder om Aros' udtrykkelige stillingtagen til reetablering efter nedtagning af forsatsvæggene, herunder udgifter til nødvendige murer-, maler- og elarbejder.

Endvidere skal jeg venligst bede om Aros' stillingtagen til, at den del af forsatsvæggen i gennemgangsrummet, der går fra trappetrin og op i stueetagen, stadig ikke er nedtaget, idet der her ikke er konstateret tegn på hussvamp."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a., at svamp og råddækningen ikke dækker skade på

"• Kælderbeklædning, dvs.:
- Trægulve
- Indfatning
- Træskillerum
- Vægbeklædning og fodpaneler."

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.

Det er oplyst, at selskabet 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 fremsat krav om, at selskabet dækker udgifter til istandsættelse af kælderen i forbindelse med fjernelsen af isolerede forsatsvægge langs nogle af ydermurene. Klageren har opgjort sit krav til ca. 275.000 kr.

32. 92410

Selskabet har afvist at dække klagerens krav. Selskabet har overfor nævnet blandt andet anført, at det fremgår udtrykkeligt af forsikringsbetingelserne, at skade på kælderbeklædning, herunder trægulve, indfatning, træskillerum, vægbeklædning og fodpaneler ikke dækkes i forbindelse med svampe- og rådskader.

For så vidt angår spørgsmålet, om klagerens krav kan anses som en dækningsberettigende følge af de skader, som klageren har anmeldt til selskabet vedrørende kælderen, har selskabet over for nævnet blandt andet anført, at " Det er korrekt, som kundens advokat også anfører i skemaet på side 2 i den supplerende sagsfremstilling, at vi - udover ovennævnte skader - også har anerkendt dækning for en drænpumpe (skadenummer 919770-13), hvor der ikke skete udbetaling, da erstatningen var under selvrisikobeløbet. Vi har endvidere dækket en rørskade tilbage i 2016 (skadenummer 919770-10). Der blev i forbindelse med skade på drænpumpen foretaget inspektion af denne sammen med drænbrønden, som er beliggende udenfor kælderrummet, herunder blev målinger i kælderen sammenholdt med allerede konstaterede fugtskader, ligesom det kunne konstateres, at der ikke løb vand til drænbrønden. Det kunne på baggrund heraf konkluderes, at der ikke var årsagssammenhæng mellem den defekte drænpumpe og den konstaterede fugt i konstruktionen, jf. sagens bilag 4.

Kundens advokat gør i sin sagsfremstilling på side 8, sidste afsnit, opmærksom på, at hovedskaden er de mangelfulde platonplader. Dette bekræftes i den af [klagerens byggesagkyndige ingeniør] A/S udarbejdet besigtigelsesrapport, jf. sagens bilag 25, hvor det også konkluderes, at årsagen til de svære fugtproblemer i kælderen primært skønnes at være på grund af de mangelfuldt monterede platonplader, som medfører en øget opfugtning af kælderydervægge og forsatsvægge. På baggrund af ovennævnte må vi afvise at skulle dække yderligere i sagen."

Klageren har anført, at selskabet i forbindelse med udbedringen af angrebet af ægte hussvamp i kælderen opfordrede klageren til at fjerne alle forsatsvæggene kælderen, da der var ophobet fugt og skimmelsvamp bag disse, og da fugtforekomsterne på sigt kunne danne grobund for nye angreb af ægte hussvamp.

33. 92410

Selskabet og klageren indgik efterfølgende aftale om, at selskabet ydede en kontanterstatning på 25.000 kr. til fjernelse af forsatsvæggene mod, at klageren selv malede i rummet, hvor der havde været ægte hussvamp. Selskabet har anført, at der var tale om en byttehandel, idet malingen af rummet var forsikringsdækket, mens fjernelsen af forsatsvæggene ikke var forsikringsdækket.

Ved mail af 4/9 2017 anførte selskabets taksator til klageren herved blandt andet: "Når dette beløb udbetales til [klageren], lukker Aros forsikring skaden. Det står selvfølgelig [klageren] frit, om de vil benytte den håndværker Aros forsikring har anvist eller de selv finder en håndværker. Aros forsikring har brugt Goritas til omfangsbestemmelse og artsbestemmelse af de indvendige skader i kælderen, det er Aros forsikring uvedkommende, hvilke skader, der er udenfor huset. Dette er en sag for ejerskifteforsikringen, ikke Aros forsikring. Det er dog ikke et dårligt valg at bruge Goritas, til videre undersøgelser, men det er ikke Aros forsikring, der rekvirerer disse undersøgelser. Det må rimeligvis være fortalt håndværkeren, at han skulle stoppe arbejdet, undertegnede blev orienteret om, at arbejdet var udsat til efter en barnedåb (mener det var i … måned), men er ikke orienteret om yderligere udsættelser. Der 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."

Ved mail 5/9 2017 accepterede klageren udbetaling af 25.000 kr. til fuld og endelig afgørelse til fjernelse af forsatsvæggene i kælderen mod, at klageren selv malede rummet, hvor svampeskaden var blevet udbedret. Af mailen fremgår blandt andet: "Blot for den gode ordens skyld kan jeg bekræfte, at beløbet modtages til fuld og endelig afgørelse vedrørende selve nedtagningen af forsatsvæggene og ud luftningerne (altså vedr. de forhold, som Aros allerede har anerkendt som dækningsberettiget). Det forbeholdes naturligvis at rette yderligere krav mod Aros, hvis et syn og skøn eller i øvrigt nye oplysninger peger på, at det er en skade, der er dækket af husforsikringen".

34. 92410

Klageren har i mail af 17/10 2017 til selskabet blandt andet anført, at " I forlængelse af samtale mellem [klageren og selskabets sagsbehandler] i fredags, skal jeg blot for god ordens skyld også på skrift forklare, hvad det er, der har ændret sig siden besigtigelsen vedrørende hussvampen, idet [selskabets sagsbehandler] undrede sig over dette, herunder over, hvorfor mine klienter ikke dengang anmeldte reetablering efter nedtagning af forsatsvægge. Under besigtigelsen af hussvampen, fik mine klienter oplyst, at forsikringen kun dækkede forholdet omkring hussvampen, hvilket var afgrænset til ét rum. Nedtagning af forsatsvægge i andre rum, fik mine klienter oplyst ikke var forsikringsdækket, men Aros foreslog som en deal, at forsikringstager selv malede i rummet med hussvampen og at Aros så i stedet på trods af, at der ikke var forsikringsdækning ville tage forsatsvægge ned i de andre rum også. Det forslag imødekom vi. Idet mine klienter fik oplyst, at forholdet omkring forsatsvægge i andre rum ikke var forsikringsdækket, anmeldte vi i sagens natur ikke reetableringsudgifter til Aros på daværende tidspunkt. Men da Aros ved [taksatorchef], efterfølgende oplyste, at der var tale om en *forebyggelseserstatning* og, at mine klienter som forsikringskunder risikerer, at Aros i en eventuel fremtidig sag vil statuere passivitet fra mine klienters side, såfremt forsatsvæggene ikke blev taget ned straks, så var man naturligvis nødsaget til at anmelde følgeudgifter også samt at nedtage forsatsvægge i de øvrige rum i kælderen omgående uanset, at der her umiddelbart ikke var konstateret hussvamp. I parentes bemærket er nedtagning af kældervægge dækket i dette tilfælde som følge af hussvamp uanset det af [taksatorchef] angivne citat fra forsikringsbetingelserne, hvorved "kælderbeklædning" og herunder "vægbeklædning" som udgangspunkt er undtaget."

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren og selskabet ved mailkorrespondancen af 4 og 5/9 2017 indgik aftale om, at selskabets udbetaling af 25.000 kr. til fjernelse af forsatsvæggene var til fuld og afgørelse. Nævnet bemærker, at det fremgår af korrespondancen forud for aftalen om erstatningsudbetalingen til fuld og endelig afgørelse, at parterne drøftede, at fjer-

nelsen af forsatsvæggene var hensigtsmæssig ud fra et forebyggelsessynspunkt, og at klagerens eventuelle undladelse af at fjerne forsatsvæggene ville kunne få forsikringsmæssige konsekvenser i forbindelse med nye svampeangreb.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at hovedårsagen til fugtgenerne i kælderen efter det oplyste i sagen ikke kan antages at være en følge af de skader, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerens advokatudgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels