Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93371:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Topdanmark Forsikring A/S behandler klagerens anmeldelse på vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

I klageskema af 26/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Skade oprindeligt besigtiget 14-06-2016 af Topdanmark. Skaden godkendt af Topdanmark som sagsbehandler for Husejernes Forsikring. Uenighed om skadesudbedringen har medført samlede rådgiveromkostninger til bygningsingeniør … på kr. 498.936,92. Det fremgår af modtagne og af os betalte fakturaer fra vedrørende skimmelsvamp har udgjort kr. 164.238,78, fakturaer vedrørende rådskade har udgjort kr. 204.112,50 og fakturaer vedrørende afledt forbedring og ændring af rumindretning har udgjort kr. 130.112,50. Hertil kommer afholdte omkostninger til advokatbistand
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning af afholdte nødvendige rådgiveromkostninger som følge af mangelfuld og fagmæssig forkert sagsbehandling af udmeldte taksatorer og forsat manglende udbetaling af godkendt skade vedr. skimmelsvamp m.v. i tagkonstruktion."

Topdanmark Administration har i brev af 12/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Rids af sagsforløbet
Klageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring samt husforsikring hos Gable Insurance AG v. Husejernes Forsikring (under konkurs). Forsikringerne trådte i kraft den 1/3 2016. Klagerens ejendom er opført i år 1917.

Det fremgår af Husejernes Forsikrings skaderapport af 29/6 2016, at klageren af to omgange har anmeldt i alt 21 forhold til sin ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring.

Ved mail af 29/6 2016 samt 26/8 2016 fremsender Husejernes Forsikrings deres afgørelse i sagen, hvori de har anført at forholdene ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Efter en række mails mellem klageren og Husejernes Forsikring indbringer klageren sagen for Ankenævnet for Forsikring den 4/1 2017.

Sideløbende har klageren anmeldt yderligere et forhold vedrørende en kloakskade på sin husforsikring til Husejernes Forsikring ved mail af 25/8 2016.

Husejernes Forsikring har ved mail af 14/11 2016 til klageren om kloakskaden bl.a. anført:
'*Forsikringen anerkender kloak skaden.*
For at jeg kan lave en færdig erstatnings opgørelse skal jeg bruge de sidste tilbud i sagen.
[Entreprenør] har kun sendt et tilbud på udbedring af kloak delen jeg mangler stadig et tilbud på gulvet i stuen.
Tilbuddet skal indeholde:
- *Optagning af stue gulvet*
- *Sanering efter rotter*
- *Montering af nyt gulv'*

Ved sagen i Ankenævnet, har Topdanmark Administration ved deres brev af 24/4 2017, for så vidt angår forholdene vedrørende borebiller samt fjernvarmeinstallation bl.a. anført
'*Det anmeldte borebilleangreb*
…
Vi mener, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved træværket i kælderen, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til husforsikringens dækning for 'Svampe- og insektangreb'. Vi har herefter ikke grundlag for at yde forsikringsdækning i henhold til husforsikringen.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen, finder vi dog, at der er tale om et forhold ved bygningen, der opfylder forsikringens skadebegreb, og som kan berettige til udbetaling af erstatning fra Garantifonden.
…
Fjernvarmeinstallation
…
Forholdet er af os blevet anerkendt som dækningsberettigende i Garantifonden. Vi har bedt klageren om at indhente tilbud på udbedringen af forholdet, hvilket vi endnu ikke har modtaget. Vi afventer at høre nærmere fra klageren.

Af Ankenævnets afgørelse 90.300 af 14/3 2018 bestemmes:

> *'Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration skal genoptage sagsbehandlingen, for så vidt angår de forhold, der er afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS den 29/6 og 26/8 2016, og som ikke senere er dækket af Fonden eller frafaldet af klagerne*.'

Efter taksators besigtigelse af de forhold der, jf. bestemmelsen fra Ankenævnet, skulle genbesigtiges, fremsender taksator mail af 20/4 2018 til klagerens rådgiver, hvori han bl.a. har anført:

> *'Garantifonden dækker ikke forhold der er dækket af jeres husforsikring.*
> *Garantifonden dækker derfor kun skimmelsaneringen af tagkonstruktionen. Det er dog en forudsætning for vores dækning, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen også bliver udbedret i forbindelse hermed. Udgifterne til etableringen af korrekt ventilation i tagrummet skal i selv afholde.*
> *Jeg skal bede om at I indsender et tilbud på følgende:*
> - *Optagning af gangbro på spidsloft*
> - *Optagning af øverste lag 95mm isolering.*
> - *Skimmelsanering af træværk i tagkonstruktionen*
> - *Lægning 95mm isolering*
> - *Montering af gangbro på spidsloft*
>
> *Når jeg har modtaget tilbuddet vil jeg vurdere om det er nødvendigt at indhente et konkurrerende tilbud. Jeg skal gøre jer opmærksom på, at der vil blive fratrukket selvrisiko på kr. 5.000.*
> *Garantifonden dækker rimelige og nødvendige udgifter til at dokumentere at der er tale om en dækningsberettiget skade jf. vilkår pkt. 3.3.*
> *I skal i den forbindelse indsende en udspecificeret opgørelse på de udgifter I har haft ifm. med skimmel undersøgelsen, som har dokumenteret at der er tale om en dækningsberettiget skade. Med mindre dette er betalt af jeres husforsikring ifm. råddækningen.*
> *Når vi har modtaget opgørelsen vil Garantifonden vurdere i hvilket omfang udgifterne er rimelige og nødvendige.*
> *…*
> *Det er konstateret at der er monteret 4 spot i loftet på 1. sal. Der er ikke lagt dampspærre over spot.*
> *Garantifonden dækker at de 4 spot bliver skiftet til 4 LED spot, så de ikke går så højt op i konstruktionen, Derefter bliver der lagt dampspærre over hullet som tapes til mod den eksisterende dampspærre.*
> *Det vurderes at forholdet kan udbedres inden for kr. 1.500 inkl. moms pr. spot.*
> *Erstatningen opgøres til kr. 6,000 inkl. moms.'*

Efter en række mails frem og tilbage mellem klageren og Topdanmark Administration vedrørende spørgsmålet omkring dækningens størrelse, samt rådgiveromkostninger, fremsender Topdanmark Administration mail af 29/10 2018 til klageren, hvori de bl.a. har anført:

> *'Vi kan anerkende at dække rimelige og nødvendige udgifter til din rådgiver for hendes arbejde med disse 2 forhold, som vi har anerkendt dækning for.*
> *Det er taksators opfattelse, at rimelige og nødvendige udgifter til konstatering af skimmelsvamp i tagrummet og til konstatering af forholdet ved de 4 spots maksimalt vil beløbe sig til 30.000 kr.*

Inden nævnet fremkom med sin afgørelse, har vi desuden anerkendt dækning for visse udgifter til udbedringen af et forhold ved borebiller, jf. vores brev af 24/4 2017 til nævnet. Vi kan anerkende at dække rimelige og nødvendige udgifter til din rådgiver for hendes arbejde med konstateringen af borebilleangrebet. Vores taksator anslår på det foreliggende grundlag, at dette maksimalt kan beløbe sig til 5.000 kr.
Vi har desuden anerkendt dækning for visse udgifter til udbedringen af et forhold ved en fjernvarmeinstallation, jf. vores brev af 24/4 2017 til nævnet. Vi kan anerkende at dække rimelige og nødvendige udgifter til din rådgiver for hendes arbejde med konstateringen af fjernvarmeinstallationen. På det foreliggende grundlag anslår vores taksator, at dette maksimalt kan beløbe sig til 5.000 kr.
Garantifonden har også behandlet et forhold ved 'Rotteskaden'/'kloakskaden', hvor der er anerkendt dækning for en række udgifter.
I den forbindelse har vi den 1/9 2017 sat 42.867,19 kr. til overførsel til din NemKonto for udgifter til din rådgiver. Du har bedt om beløbet ved mail af 1/9 2017, og har henvist til fakturanr. …85, …67, …21 og …27. Ifølge din mail vedrører disse faktura dine udgifter til din rådgivers sagsbehandling af rotteskaden.
Udbedringen af rotteskaden har været omfattende og har berørt flere bygningsdele i stueetagen i forhuset – herunder visse gulve, lofter og forsatsvægge.
Vi lægger til grund, at de 42.867,19 kr. udtømmende gør op med det, du kræver af dækning for dine udgifter til rådgiveren for rotteskaden. Vi afviser herefter på det foreliggende grundlag at udbetale yderligere for dette forhold.
På baggrund af det ovenfor anførte, vil vi herefter sætte 40.000 kr. til udbetaling til din NemKonto.'

Ved mail af 25/1 2019 til Topdanmark Administration har klageren bl.a. anført

'*Vi kan ikke acceptere den tilkendte erstatning vedrørende afholdte nødvendige rådgiveromkostninger.*
Vi har derfor anmodet advokat … om at foretage det videre fornødne i sagen.'

Klageren indbringer sagen for Ankenævnet den 26/1 2019.

…

Vores stillingtagen

Klageren kræver dækning for afholdte nødvendige rådgivningsomkostninger i forbindelse med en skadesag anmeldt til Husejernes Forsikring. Dækning for nødvendige advokatomkostninger, samt udbetaling af anerkendt skade i forbindelse med skimmelsagen i tagrummet.

…

Som ovenfor anført, er der enighed om, at forhold dækket af Topdanmark Administration omhandler følgende:

- Skimmelsanering af tagkonstruktion
- Udskiftning af 4 LED spot
- Visse udgifter til udbedring af forhold ved borebiller
- Visse udgifter til udbedring af et forhold ved en fjernvarmeinstallation
- En række udgifter ved en rotteskade/kloakskade

Rådgiveromkostninger

For så vidt angår rådgiver omkostningerne, er de beløb anerkendt og overført til klageren, beregnet ud fra de fakturaer modtaget af klageren i forbindelse med kravet. Vi skal i denne forbindelse gøre opmærksom på at beregningerne er sat højt for at imødekomme klageren.

Topdanmark Administration har udbetalt følgende for rådgiverudgifter til klageren

- 30.000 kr. inkl. Moms for udgifter til klagerens rådgiver i forbindelse med konstatering af skimmelsvamp i tagrummet, samt konstatering af forholdet vedrørende 4 spots i forhusets førstesal.
- 5.000 kr. inkl. moms for de nødvendige udgifter til klagerens rådgiver i forbindelse med konstatering af borebilleangrebet
- 5.000 kr. inkl. Moms for de nødvendige udgifter til klagerens rådgiver i forbindelse med konstatering af skaden omkring fjernvarmeinstallationen
- 42.867,19 kr. inkl. Moms for nødvendige udgifter til klagerens rådgiver i forbindelse med konstatering af skaden omkring Rotteskaden/kloakskaden

Vi har lagt vægt på at forsikringen ifølge forsikringsbetingelserne, dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettigende forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med selskabet. Topdanmark Administration kan således ikke dække tekniskbistand for så vidt angår de forhold der ikke er dækket af forsikringen.

Vi må i denne forbindelse desuden gøre opmærksom på, at klageren allerede inden anmeldelse af skaderne til Husejernes Forsikring, havde kontaktet rådgiveren til undersøgelse af de forhold anmeldt til Husejernes Forsikring. Det har således ikke været en forudgående aftale med Husejernes Forsikring, at klageren skulle have undersøgt forholdende af den pågældende rådgiver.

Vi mener herefter, at klageren ikke har krav på yderligere dækning for rådgiveromkostninger.

Advokatomkostninger

Det står os uklart hvad klageren kræver i dækning for sine afholdte advokatudgifter. Vi kan hertil oplyse, at Topdanmark Administration ved mail af 29/10 2018 har anerkendt at dække 15.000 kr. for advokatudgifter til klageren.

Vi har i denne mail anmodet om faktura for udbetaling af det godkendte beløb.

Manglende udbetaling af erstatning

Med henvisning til klagerens klage om manglende udbetaling af erstatning vedrørende skimmelsvamp i tagkonstruktionen, må vi henvise til vores mail af 1/2 2019, hvori taksator bl.a. har anført:

'*I har fået dækket 2 forhold*
Skimmelsanering på i alt kr. 110.375 inkl. moms
Spot på i alt kr. 6.000 inkl. moms.
De 2 forhold er lagt sammen til et forhold så der kun trækkes en selvrisiko på kr. 5.000.
Jeg har overført følgende beløb til jeres Nem konto kr. 111.375.'

Vi mener herefter, at sagen omkring skimmelsvamp i tagkonstruktionen er afsluttet."

Klagerens advokat har i brev af 20/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Omkring forholdet benævnt rotteskaden/kloakskaden i selskabets skrivelse side 3 er der henvist til faktura …85, …67, …21 og …27 fra min klients tekniske rådgiver [bygningsingeniør].

Disse fakturaer fremlægges som bilag 1.

Det samlede fakturabeløb for disse fakturaer udgør kr. 68.263,76.

Selskabet anerkender, at disse udgifter er dækningsberettiget men anviser alene kr. 42.867,19 til udbetaling uden nærmere begrundelse.

Min klient fastholder dette fulde krav på kr. 68.263,76.

Forholdet beror formentligt på en sammentællingsfejl.

I forbindelse med skaderne omkring kloakken og fjernvarmeanlægget måtte min klient afholde udgifter til en tv-inspektion og en undersøgelse af fjernvarmeanlægget for at konstatere om der var tale om skader.

Fakturaerne for disse undersøgelser på i alt kr. 12.387,84 fremlægges som bilag 2.

Min klient gør gældende, at afholdelsen af disse udgifter har været nødvendige og rimelige og derfor er dækningsberettiget.

Endelig har min klient modtaget 6 fakturaer fra [bygningsingeniør] på i alt kr. 95.975,02

Disse fakturaer fremlægges som bilag 3.

Det skal bemærkes, at [bygningsingeniør], udover ejerskiftesagen, har udført andre opgaver for min klient og at disse opgaver er faktureret særskilt og derfor ikke omfattet af de nu fremlagte fakturaer.

De som bilag 3 fremlagte fakturaer vedrører primært skaden omkring skimmelsvamp, hvoraf selskabet har anerkendt og udbetalt kr. 30.000,00.

Min klient gør gældende, at de som bilag 3 fremlagte fakturaer alle har været rimelige og nødvendige rådgiveromkostninger, og derfor er dækningsberettiget.

Selskabet har anført, at udgifter til teknisk bistand kun dækkes efter forudgående aftale med Husejernes Forsikringsselskab.

Det er korrekt, at min klient ingen aftale havde med Husejernes Forsikringsselskab, men en sådan aftale havde han næppe opnået.

Det afgørende må være, om den tekniske bistand, som min klient har modtaget, har været nødvendig og rimelig.

Alene den fremlagte taksatorrapport fra Husejernes Forsikring og det efterfølgende forløb viser, at dette krav er opfyldt.

Jeg må medgive selskabet, at de ikke har modtaget oplysninger om advokatomkostninger og derfor ikke har haft mulighed for udbetaling.

Jeg vil fremsende disse oplysninger direkte til selskabet, således at min klient formentlig efterfølgende kan frafalde dette klagepunkt."

Topdanmark Administration har i brev af 9/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i klagerens advokats bemærkninger om, at de tre bilag med fakturaer der er vedlagt klagen, alene skulle omhandle rådgiveromkostninger for så vidt angår de tre skader om rotteskaden/kloakskaden, fjernvarmeskaden samt skimmelsvamp i tagkonstruktion.

Vi mener, at der af de vedlagte fakturaer fremgår flere udgifter som ikke relaterer sig til rådgiveromkostninger for de tre skader.

Vi vil i det følgende komme med vores bemærkninger til klagerens advokats brev.

Rotteskaden/kloakskaden
Hvad angår de rimelige og nødvendige udgifter til klagerens rådgiver i forbindelse med konstatering af skaden omkring rotteskaden/kloakskaden, må vi henvise til klagerens brev af 1/9 2017 til Topdanmark Administration, hvori han bl.a. har meddelt:

> '*Jeg videresender den modtagne mail fra* [bygningsingeniør]*, hvori* [bygningsingeniør] *har opgjort den andel af de omkostninger vedr. rotteskaden, vi har afholdt til* [bygningsingeniør]*, og som er undersøgelsesomkostninger, som skal afholdes af forsikringsdækningen. Beløbet udgør kr. 42.867,19 (25.867,50+7.378,75+1.445,31+8.175,63)*'

Klageren har desuden i sin mail vedlagt de fire fakturaer han ligeledes henviser til i sin mail. Det drejer sig om faktura …27, …21, …67 samt …85.

Af disse fakturaer fremgår, at det ikke er den fulde omkostning der ses at relatere sig til rådgiveromkostningerne for rotteskaden/kloakskaden, idet andelen af rådgiveromkostningerne for rotteskaden/kloakskaden ses præciseret i netop disse fakturaer.

Klageren har i sin mail ligeledes været af den opfattelse, at rådgiveren har opgjort andelen, for så vidt angår de rådgiveromkostninger der vedrører rotteskaden/ kloakskaden, og at fakturaerne indeholder rådgiveromkostninger forbundet med andre forhold end rotteskaden/kloakskaden alene.

Nedenfor ses oplistet hvor stor en andel kloakskaden andrager af de pågældende fakturaer

Faktura …27 i alt 25.867,50 kr. andel af kloakskaden 25.867,50 kr. inkl. Moms
Faktura …21 i alt 23.435,53 kr. andel af kloakskaden 8.175,63 kr. inkl. Moms
Faktura …85 i alt 17.382,5 kr. andel af kloakskaden 7.378,75 kr. inkl. Moms
Faktura …67 i alt 1.578,13 kr. andel af kloakskaden 1.445,31 kr. inkl. Moms

I alt 42.867,19 kr. inkl. Moms

Vi har vedlagt de fire fakturaer klageren fremsender ved sin mail af 1/9 2017 som bilag til sagen.

Klagerens advokat har ved sit brev af 20/3 2019 fremlagt de fire fakturaer, og henviser nu til, at fakturaerne alene omhandler udgifterne forbundet med rådgiveromkostninger til rotteskaden/kloakskaden. De fire fakturaer klagerens advokat har fremlagt, ses uden ovenstående præcisering af hvor stor en andel af omkostningerne der omhandler rotteskaden/kloakskaden.

Vi mener herefter, at det ikke er de fulde beløb for faktura …21, …85 samt …67 der vedrører udgifterne for rådgiver til skaden omhandlende Rotteskade/kloakskaden, idet disse fakturaer netop ses at omhandle 'skimmelsvamp og fejlkonstruktioner'. Faktura …27 ses alene at omhandle 'kloak og rotteskade i forhuset'.

Vi mener herefter, at vi ikke kan tilbyde klageren udover de 42.867,19 kr. inkl. Moms, som vi i forvejen har tilbudt og overført til klageren.

Vi kan derfor ikke imødekomme klagerens krav om dækning for 68.263,76 kr. inkl. Moms for rådgiveromkostninger til forholdet om rotteskaden/kloakskaden.

Fjernvarmeinstallation

…

Vi er ikke enige i, at de to fakturaer klagerens advokat henviser til, alene omhandler udgifter til undersøgelsesomkostninger/rådgiveromkostninger for forholdet om fjernvarmeinstallation.

Af de bilag advokaten henviser til, fremgår det bl.a. at fakturaen på 8.012,84 kr. inkl. Moms med fakturanr. …58 fra [VVS'er] bl.a. omhandler udbedring af forholdet om montering og styring af gulvvarmen.

Nedenfor ses en beskrivelse af fakturaen.

'Vedr. Fjernvarmen, som varmer hele tiden og ikke til at justere.

SERVICEBESØG [servicemand]	*1,00*	*535,00*	*535,00*

09.05.2016.Montering af styring til gulvvarmen, samt givet instruktion.
PS: Gulvvarmen kører direkte på fjernvarmen. (er ikke lovligt) Der skal udføres varmeveksler på installationen, når der er gulvvarme.

TEKNIKTIMER INDEN FOR NORMAL ARBEJDSTID	*1,50*	*535,00*	*802,50*
TRANSPORT	*1,00*	*40,00*	*40,00*
RF MT. TERMOSTAT M.DISPLAY	*3,00*	*614,64*	*1.843,92*
230V Mf. TELESTAT	*3,00*	*356,79*	*1.070,37*
RF Mf. 6 KANAL MASTERBOKS	*1,00*	*1.488,48*	*1.488,48*
MEGATHERM TERMOSTATFØLER TL5O	*1,00*	*630,00*	*630'*

Vi lægger herefter til grund, at fakturaen for så vidt angår de 8.012,84 kr. inkl. moms ikke er et beløb der relaterer sig til rådgiveromkostningerne/undersøgelsesomkostningerne i forbindelse med konstatering af skaden om fjernvarmeinstallationen.

Klagerens advokat har desuden fremlagt en faktura på 4.375 kr. inkl. Moms for TV-inspektion samt spuling af kloaker.

For rådgiver omkostninger der relaterer sig til forholdet om konstatering af skaden om fjernvarmeinstallationen, har vi tidligere overført 5.000 kr. inkl. Moms til klageren.

Vi mener herefter, at vi ikke kan tilbyde klageren udover de 5.000 kr. vi tidligere har tilbudt og overført til klageren.

Vi må desuden gøre opmærksom på, at fakturaen på de 8.012,84 kr. inkl. Moms er dateret 9/5 2016. Klageren anmelder forholdet om fjernvarme til Husejernes Forsikring den 12/9 2016.

Skimmelsvamp og 4 spot
Om rådgiveromkostninger i forbindelse med forholdet om skimmelsvamp, har klagerens advokat henvist til 6 fakturaer på i alt 95.975,02 kr. inkl. Moms. Klagerens advokat kræver herefter dækning for udgiften på i alt 95.975,02 kr. inkl. Moms for udgiften til rådgiver, i forbindelse med konstatering af skaden om skimmelsvamp i tagkonstruktionen i forhuset.

Nedenfor ses en kort opsummering af de 6 fakturaer klagerens advokat har henvist til

Faktura …72 'skimmelsvamp og fejlkonstruktioner' 50.009,38 kr. inkl. Moms
Faktura …11 'tag/gavl – ejerskifteskade' 13.403,13 kr. inkl. Moms
Faktura …83 'skimmelsvamp og fejlkonstruktioner' 20.165,63 kr. inkl. Moms
Faktura …64 'kloak – og rotteskade i forhuset' 4.262,50 kr. inkl. Moms
Faktura …50 'skimmelsvamp og fejlkonstruktioner' 2.575 kr. inkl. Moms
Faktura …28 'skjult rørskade i køkken mm' 5.559,38 kr. inkl. Moms

Som det fremgår ovenfor, omhandler fakturanr. …11, …64 samt …28 andre rådgiverudgifter end rådgiverudgifterne forbundet med skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Herefter fremgår det desuden af faktura …83, at der ses en del udgifter forbundet med undersøgelser af forhold ved baghuset. Vi henviser til klagerens advokats bilag 3.

De resterende fakturaer ses ikke udspecificeret yderligere, dog fremgår det af sagen, at klageren tidligere har anmeldt en række forhold om skimmel, som ligeledes er blevet afvist af Topdanmark Administration, vi lægger herunder til grund, at en del af rådgiverudgifterne der har forbindelse til disse forhold, må være indeholdt i ovennævnte fakturaer.

Vi må desuden præcisere, at Garantifonden i forbindelse med skadesagen, alene har tilbudt klageren en skimmelsanering af tagkonstruktionen i forhuset, vi kan således alene tilbyde dækning for de rimelige og nødvendige rådgiveromkostninger forbundet med konstatering af skaden om en skimmesanering af tagkonstruktionen i forhuset.

Vi har udbetalt 30.000 kr. inkl. Moms for udgifter forbundet med klagerens rådgiveromkostninger i forbindelse med konstatering af skimmelsvamp i tagrummet, samt konstatering af forholdet vedrørende 4 spots i forhusets førstesal.

Vi mener, at 30.000 kr. inkl. Moms er rimeligt i forbindelse med rådgiverudgifterne forbundet med konstatering af skimmelsvamp i tagrummet i forhuset, samt konstatering af forholdet vedrørende de 4 spots i forhusets førstesal.
…

Klageren havde, som vi tidligere har anført, ingen aftale med Husejernes Forsikring i forbindelse med dækning for udgiften til rådgiveromkostninger.

På baggrund af ovenstående, mener vi ikke at Garantifonden kan pålægges at tilbyde klageren udover hvad der allerede er tilbudt, og udbetalt til klageren."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 9/5 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Det er korrekt, at min klients rådgiver har opgjort omkostningerne i forbindelse med kloaksagen, men der manglede en faktura i opgørelsen.

Faktura …64, fremlagt som en del af bilag 3, vedrører tillige kloak- og rottesagen med kr. 4.262,50

Det gøres derfor gældende, at denne faktura tillige er dækningsberettiget.

Der blev under sagen tillige behandlet en rørskade ved køkkenet, som blev godkendt, som en dækningsberettiget skade, men ikke udbetalt på grund af selvrisikogrænsen.

Udgiften til rådgiveromkostningerne vedrørende denne skade er indeholdt i faktura …21, som er delvis dækket af garantifonden.

Min klient har oplyst, at de resterende poster i fakturaen herunder analyserne på nær udgifter til mail vedrørende gavl/baghus på kr. 1.050,00 excl. moms vedrører rørskaden.

Det gøres derfor gældende, at den resterende del af faktura …21 må dækkes af garantifonden.

Beløbet udgør kr. 23.435,63 med fradrag af ovennævnte udgift på kr. 1.312,50 og betalt af garantifonden kr. 8.175,63 eller i alt kr. 13.943,50.

Faktura …28 på kr. 5.559,38 (bilag 3) vedrører tillige den skade, således at min klients samlede udgifter kan opgøres til kr. 19.506,88.

Uanset rørskadens omfang har det været nødvendig med teknisk bistand, og min klient gør derfor gældende, at disse udgifter er dækningsberettiget.

Det fastholdes at de afholdte udgifter til tv-inspektion og undersøgelse af fjern varmeanlægget på kr. 12.387,84 er dækningsberettiget.

Udgifterne vedrører dækningsberettigede skader, og der blev alene foretaget en midlertidig reparation af fjernvarmeanlægget.

Efterfølgende blev det af [by] Forsyning konstateret, at der manglede en varmeveksler, hvilket ville medføre ødelæggelse af varmesystemet i baghuset

Min klient kan ikke se at have modtaget kr. 5.000,00 til dækning af tv inspektionen. Efter fradrag af ovennævnte faktura …64 og …28 (bilag 3) udgør min klients øvrige udgifter til bistand i henhold til bilag 3 kr. 86.153,14.

Min klient fastholder, at de øvrige udgifter til bistand har været nødvendige og rimelige.

Husejernes Forsikring afviste ved skadesrapporten af 29/6 2016 de anmeldte forhold, hvor min klient efterfølgende har fået medhold i, at der for en hovedparten af forholdene var tale om dækningsberettigede skader.

En meget stor del af disse udgifter vedrører forholdet omkring skimmelsvamp, som Husejernes Forsikring afviste.

Husejernes Forsikring anmodede efterfølgende DMR undersøge forhuset for skimmelsvamp og afviste igen det anmeldte forhold, hvilket medførte, at min klient måtte afholde yderligere udgifter vedrørende dette forhold, jfr. Faktura …83 (bilag 3).

Hele handlingsforløbet i skadesagen viser efter min opfattelse, at de store udgifter min klient afholdte til teknisk bistand herunder i starten af forløbet har været nødvendige og rimelige, for at min klient efterfølgende kunne få medhold i en række af de anmeldte forhold.

Min klient havde naturligvis ikke kunne indgå en aftale om teknisk bistand med Husejernes Forsikring hverken før eller efter anmeldelsen af skader."

Hertil har Topdanmark Administration i brev af 7/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Rotteskaden/kloakskaden
Klagerens advokat gør gældende, at der i forbindelse med udbedring af kloakskaden/ rotteskaden blev behandlet en rørskade. Klagerens advokat kræver i denne forbindelse erstatning for rådgiveromkostningerne forbundet med denne skade, herunder dækning for resterende del af faktura …21, samt fuld dækning for faktura …28 og …64.

Klagerens advokat oplyser desuden, at der i forbindelse med udbedring af rørskaden ikke kom erstatning til udbetaling, idet omkostningerne til udbedring af skaden ikke oversteg klagerens selvrisiko.

Vi skal hertil anmode klagerens advokat om at uddybe hvad rådgiveromkostningerne, indeholdt i faktura …28, …64 samt resterende af …21, har bestået i, samt hvorfor disse rådgiveromkostninger har været rimelige og nødvendige i forbindelse med konstatering af forholdet om rørskaden samt rotteskaden/kloakskaden.

Vi mener dog allerede på det foreliggende grundlag, at det har sin formodning imod sig, at rådgiveromkostningerne forbundet med rørskaden har været rimelige eller nødvendige, idet forholdet, som klagerens advokat ligeledes oplyser om ved sit brev af 9/5 2019, er blevet behandlet og udbedret i forbindelse med kloakskaden/rotteskaden, og at udgifterne til udbedring af forholdet ligeledes lå under klagerens tidligere forsikrings selvrisiko, og at klageren i denne forbindelse ikke fik udbetalt erstatning.

Vi mener desuden, at allerede fordi klagerens rådgiver har opgjort den andel af rådgiveromkostningerne til rotteskaden/kloakskaden, der er indeholdt i fakturaen …21, at den resterende del således ikke omhandler rotteskaden/kloakskaden. Det fremgår ligeledes af faktura …21, at faktura-

en indeholder udgifter forbundet med sagsbehandling af forholdet om 'skimmelsvamp og fejlkonstruktioner'.

Fjernvarmeinstallation
Det er vores opfattelse, at klagerens advokat fastholder kravet om 12.387,84 kr. inkl. Moms til dækning for rådgiveromkostninger, forbundet med forholdet om fjernvarmeinstallationen.
Hertil gør vi gældende, som vi ligeledes har anført i vores forrige brev af 12/2 2019 til Nævnet, at forholdet om fjernvarmeinstallationen alene er blevet behandlet af Topdanmark Administration. Efter klagerens anmeldelse af 9/12 2016 fremsender Topdanmark Administration en mail til klageren, hvori der anmodes om et tilbud på udbedring, som ligeledes bliver godkendt af Topdanmark Administration kort herefter.

Det er således ikke vores opfattelse, at klagerens rådgiver har haft en rolle i dækningstilsagnet om udgiften til udbedring af forholdet om fjernvarmeinstallationen, idet der ikke foreligger mails fra klagerens rådgiver i forbindelse med sagen om fjernvarmeinstallationen.

Vi mener herefter, at klageren har modtaget erstatning for mere, end hvad der er rimeligt og nødvendigt, i forbindelse med rådgiveromkostningerne til forholdet om fjernvarmeinstallationen.

Hvad angår klagerens advokats bemærkning om, at klageren ikke kan se at have modtaget de 5.000 kr. for rådgiver omkostningerne i forbindelse med konstatering af forholdet om fjernvarmeinstallationen, skal vi henvise til Topdanmark Administrations brev af 29/10 2018, hvoraf bl.a. fremgår at, de 5.000 kr. er indeholdt i det fulde beløb på 40.000 kr. som klageren har modtaget for rådgiveromkostninger."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 16/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at min klient anmeldte en række forhold, som er uden betydning for nærværende sag.

De rådgiveromkostninger, som min klient kræver dækket, omfatter stort set kun de forhold, som er nævnt i indlægget.

Det fremgår af de fremlagte fakturaer, hvilke ydelser min klients rådgiver har ydet, og som påviste fejl ved rør i køkken og rotte/ kloakskader.

Det afgørende må være, at min klients rådgiver påviste fejl, og størrelsen af skaderne kan ikke i sig selv være afgørende.

Med hensyn til de afholdte udgifter til tv-inspektion og undersøgelse af fjernvarmeanlægget henvises til mine tidligere bemærkninger.

For yderligere at sandsynliggøre, at det har været nødvendigt med sagkyndig bistand under sagens forløb, har min klient udarbejdet en oversigt over sagsforløbet med foto, som vedlægges, som bilag i sagen."

Topdanmark Administration har herefter i brev af 8/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det klagerens advokat har anført i sit brev af 16/7 2019, samt klagerens oversigt, giver os ikke anledning til at ændre vores stillingtagen til sagen.

Vi vil nedenfor fremkomme med vores bemærkninger til klagerens advokats brev, samt klagerens oversigt dateret 15/7 2019.
…
Klagerens advokat har ved sit brev af 20/3 2019 til nævnet henvist til en række fakturaer, heriblandt faktura …72.

Det fremgår af faktura …72 at denne indeholder rådgiver honorar for sagsbehandling i perioden 4/4 2016 til og med 14/4 2016. I denne periode udarbejder klagerens rådgiver bl.a. en mikrobiel undersøgelse på ejendommen, for en lang række forhold, heriblandt:

- 1. sal – soveværelse (og walk-in-closet)
- 1- sal badeværelset
- Stueetagen – stuen
- Stueetagen – spisestuen
- Kælderen
- Udvendige forhold
- Baghuset
- Forhuset

Som vi tidligere har anført, har flere af disse forhold ingen relevans for klagesagen om rådgiverudgifter, idet det drejer sig om forhold hvori klageren ikke har opnået dækning fra Garantifonden.

Klagerens advokat har ligeledes i sit brev af 16/7 2019 bl.a. anført:

> '*Det fremgår af de fremlagte fakturaer, hvilke ydelser min klients rådgiver har ydet, og som påviste fejl ved rør i køkken og rotte/kloakskader*.'

Vi forstår klagerens advokats bemærkning således, at klagerens advokat henviser til sit brev af 20/3 2019, hvorved klagerens advokat havde fremlagt en række fakturaer omhandlende rotteskaden/kloakskaden. Som vi tidligere har anført, har vi tidligere modtaget en udspecificering af disse fakturaer direkte fra klageren, hvori det er præciseret hvilke rådgiver udgifter der alene er forbundet med kloak/rotteskaden.

Rådgiver udgifterne der alene er forbundet med kloak/rotteskaden, udgør i alt 42.867,19 kr. inkl. Moms, hvilket stemmer overens med det beløb som vi tidligere har overført til klagerens NemKonto.
…
Klageren har ved mail af 4/7 2018, om samarbejdet med klagerens rådgiver, til Topdanmark Administration bl.a. anført:

> '***Ophør af samarbejdet med [bygningsingeniør]***
> *Under henvisning til din mail af 11. april 2018 til [bygningsingeniør], hvilken mail vi først har modtaget fra [bygningsingeniør] den 30. maj 2018, skal vi indledningsvis oplyse, at vi efterfølgende har afbrudt samarbejdet med [bygningsingeniør].*
>
> *Dette skyldes bl.a. omfanget af de modtagne rådgiverfakturaer fra [bygningsingeniør] på i alt kr. 498.636,92 inkl. moms vedrørende forsikringssagen, heri indeholdt faktura nr. …68 og …69 på kr. 106.400,00 fra et nyt [bygningsingeniør]-selskab, som vi ikke har indgået af-*

taler med, og hvor arbejdsopgaverne faktureringsmæssigt er [bygningsingeniør]-selskabet uvedkommende (omfatter skitseforslag fra arkitekt vedrørende nyindretning samt en simpel ansøgning til [Kommune]). Det har herudover ikke været muligt for os i tilstrækkeligt omfang at få fremsendt dokumentation for det medgåede tidsforbrug og de udførte arbejdsopgaver. '

Som vi tidligere har anført, er det vores opfattelse, at vi har kompenseret klageren med hvad vi mener har været rimeligt og nødvendigt, til konstatering af de dækningsberettigede forhold. Såfremt klageren mener, at rådgiverens omfang af rådgiverfakturaer har været større, end rådgiverens faktuelle medvirken til sagen, er dette ikke noget klageren kan opnå erstatning for i Garantifonden.

Vi mener i øvrigt, at ovenstående bekræfter, at klagerens rådgivers medvirken til sagen, ikke alene har omhandlet de forhold hvori klageren har opnået dækning i Garantifonden.

På baggrund af klagerens fremsendte oversigt, vil vi god ordens skyld, opliste de 21 forhold som ses behandlet af Husejernes Forsikring, i deres skaderapport af 29/6 2016.

'***Forhuset***

Forhold i tag rum og skråvægge

1. Angreb af skimmelsvamp i tag rum
2. Ingen ventilation i tag rum
3. Ingen ventilation i tagryg
4. Ingen ventilation i skråvægge
5. Net i ventilationsstudsene, fremstår tilsnavset.

Forhold på 1' salen

6. Manglende safeboks i spots i soveværelset.
7 Dampspærre gennembrudt af spots
8 Synlig skimmelvækst i soveværelset, i hjørne, omfang ca. 10x15 cm, manglende isolering bag dette område.
9 Samlinger i vinylbanerne i badeværelset fremstår enkelte steder utætte.

Forhold i stue etagen

10 Skimmelvækst i forsatsvægge mod ydervægge i stue etagen i forhuset
11 Fejl konstruktion i stue gulv over terræn

Forhold i forhusets kælder.

12 Skimmelvækst i kælder/etagedæk
13 Fugt i kælder
14 Manglende afløb i kælderskakt
15 Borebiller i bjælke.
16 Tæring på vandhane før vandmåler

Udvendige forhold på forhuset

17 Defekt ende bund i nord-øst-vendte tagrende.
18 Bagfald i syd-vest-vendte tagrende.

Baghuset

19 Vandskadet nord-øst facade
20 Råd angrebet bindingsværks i gavl.
21 Skadet murværk med stedvise løse sten.'

…

Vi er ikke enige i, at klageren opnår dækning for hovedparten af de forhold klageren har anmeldt til Husejernes Forsikring, og som er behandlet i skaderapporten af 29/6 2016.

Vi vil nedenfor uddybe vores begrundelse.

Forhold 1-6
Om klagerens bemærkninger til forhold 1-5, må vi oplyse at klageren har anmeldt, som ovenfor gengivet; 'angreb af skimmelsvamp i tagrum', 'manglende ventilation ved tagryg, tagrum og skråvægge' samt at 'ventilationsstudsene fremstår snavset'.

Af disse fem forhold, er det alene forholdet om 'angreb af skimmelsvamp i tagrum' som klageren opnår dækning for. Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden, alene tilbudt dækning for udgiften til skimmelsanering af tagrummet.
Hvad angår forhold 6, har klageren alene opnået dækning for udskiftning af 4 spots i soveværelset.

Klageren er ved mail af 29/10 2018 blevet tilbudt 30.000 kr. for rådgiveromkostningerne forbundet med konstatering af forholdet om 'angreb af skimmelsvamp i tagrum' samt 'spots i soveværelse'. De 30.000 kr. ses ligeledes overført til klageren den 29/10 2018.

Forhold 7-8
Klageren har ikke opnået dækning for udgifterne forbundet med forhold 7-8.
Topdanmark Administration har ikke tilbudt klageren udgifter forbundet med udskiftning af dampspærre.

Forhold 9-14
Klageren ligger til grund, at forhold 9-14 bliver udbedret i forbindelse med rotte/kloakskaden. For rotte/kloakskaden har vi overført 42.867,19 kr. inkl.
Moms for klagerens rådgiverudgifter.

Forhold 15
Klageren har fået tilbudt dækning for udgifterne forbundet med forholdet om borebiller. Klageren har desuden fået tilbudt dækning for rådgiverudgifterne forbundet med konstatering af forholdet om borebiller. Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden overført 5.000 kr., til klageren, for rådgiverudgifter forbundet med konstatering af forholdet om borebilleangreb.

Forhold 16-21
Klageren har ikke opnået dækning, i Garantifonden, for udgifterne forbundet med forhold 16-21."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Klagerens advokat har fremsendt kloakfirmas faktura af 14/7 2016 på 4.375 kr. vedrørende "Tv inspektion" og "Spuling af kloakledninger" og VVS-firmas faktura af 1/6 2016 på 8.012,84 kr. vedrørende "Montering af styring til gulvvarmen, samt givet instruktion" (klagerens bilag 2).

Klagerens advokat har fremsendt seks fakturaer udstedt af klagerens tekniske rådgiver (klagerens bilag 3): Faktura …72 af 14/6 2014 på 50.009,38 kr. vedrørende "skimmelsvamp og fejlkonstruktioner", faktura …83 af 6/9 2016 på 20.165,63 kr. vedrørende "skimmelsvamp og fejlkonstruktioner", faktura …28 af 22/8 2017 på 5.559,38 kr. vedrørende "skjult rørskade i køkken mm.", faktura …64 af 17/12 2017 på 4.262,50 kr. vedrørende "kloak – og rotteskade i forhuset … Sagsbehandling fra 23. august 2017 til og med 17. december 2017", faktura …50 af 2/4 2018 på 2.575 kr. vedrørende "skimmelsvamp og fejlkonstruktioner" og faktura …11 af 10/6 2018 på 13.403,13 kr. vedrørende "tag/gavl – ejerskifteskade".

Af klagerens oversigt af 15/7 2019 over sagens forløb fremgår bl.a.:

> "[Bygningsingeniør] konkluderer og vurderer jf. rapport dateret den 14. juni 2016 om forhuset at:
> 1. Der er skimmelvækst i tagrummet/spidsloftet i uacceptabelt omfang.
> 2. Der er skimmelvækst i ydervæggene i uacceptabelt omfang.
> 3. Der er skimmelvækst i kælderen i uacceptabelt omfang.
> 4. Skimmelvæksten i tagrummet/spidsloftet tilskrives fugtskade som følge af ikkeeksisterende ventilation i kombination med ikke-eksisterende eller utæt dampspærre i etageadskillelsen og halogenspots i loftet til tagrummet (fejlkonstruktion)
> 5. Skimmelvæksten i ydervæggene tilskrives fugtskade som følge af opstigende grundfugt og manglende sikring heraf i kombination med manglende dampspærre og kuldebroer i form af utilstrækkelig isolering (fejlkonstruktion).
> 6. Skimmelvæksten i hjørnet under loftet i spisestuen tilskrives vandskade som følge af defekt tagrende i kombination med manglende dampspærre og kuldebroer i form af utilstrækkelig ventilation (vandskade og fejlkonstruktion)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "3.1 Forsikringen dækker
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> …
> 3.3 …
> Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter afholdes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

17. 93371

…
4. Hvad dækker forsikringen ikke?
…
- Forhold som både er under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på 5.100 kr. og under den af Husejernes Forsikring fastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren klagede den 4/1 2017 til nævnet over Topdanmark Administrations afvisning af at yde forsikringsdækning for flere skader i hans ejendom. Ved kendelse 90300 af 7/3 2018 udtalte nævnet, at klageren rettidigt havde foretaget anmeldelse til Garantifonden og pålagde Topdanmark Administration at genoptage sagsbehandlingen.

Nærværende sag vedrører, at Topdanmark Administration delvist har afvist at dække hans udgifter til bistand fra hans tekniske rådgiver, at Topdanmark Administration ikke har dækket hans udgifter til advokatbistand, og at Topdanmark Administration ikke har udbetalt den opgjorte og anerkendte erstatning vedrørende skimmelsvampeangreb. Endvidere har klageren efter sagens indbringelse for nævnet fremsat krav om dækning af udgifter til tv-inspektion/spuling af kloakledning og til montering af gulvvarmestyring mv.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3, at selskabet dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Det fremgår også, at udgifterne kun afholdes efter forudgående aftale med selskabet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at udgifterne til teknisk rådgivning mv. er dækningsberettigende.

Udgifter til teknisk rådgiver

Rotteangreb/kloakskade

18. 93371

Topdanmark Administration anerkendte den 14/11 2016 at dække rotteangrebet/kloakskaden. Topdanmark Administration anmodede samtidig om at modtage tilbud på udbedring af skaden.

Klagerens tekniske rådgiver har udstedt fire fakturaer for sagsbehandling i perioden fra oktober 2016 til 22/8 2017 og har i mail af 1/9 2017 med bilag specificeret, i hvilket omfang fakturaerne omfattede bistand vedrørende rotteangrebet/kloakskaden. Den samlede udgift til teknisk bistand vedrørende rotteangrebet/kloakskaden beløb sig herefter til 42.867,19 kr.

Klageren har anført, at faktura …64 af 17/12 2017 på 4.262,50 kr. vedrørende "kloak – og rotteskade i forhuset … Sagsbehandling fra 23. august 2017 til og med 17. december 2017" ikke var medtaget i det beløb, som Topdanmark Administration har dækket.

Topdanmark Administration har blandt andet anført, at det har udbetalt ovennævnte beløb på 42.867,19 kr. Topdanmark Administration har i brev af 7/6 2019 til nævnet anført, at det anmoder klagerens advokat om at uddybe, hvad rådgiveromkostningerne indeholdt i faktura …64 vedrører, samt hvorfor disse rådgiveromkostninger har været rimelige og nødvendige. Klagerens advokat ses ikke at have besvaret Topdanmark Administrations anmodning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om udgifter til rådgiver i forbindelse med rotteangrebet/kloakskaden afholdt i perioden efter fremsendelsen af klagerens opgørelse i mailen af 1/9 2017. Nævnet finder, at Garantifonden skal dække fakturaen på 4.262,50 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et mindre beløb, og at Topdanmark Administration har anerkendt at dække rådgiverudgifterne frem til den 23/8 2017.

Skimmelsvamp

Topdanmark Administration har anerkendt at dække skimmelsvamp i tagrummet og forkert placering af spots på forhusets førstesal.

19. 93371

Klageren ønsker, at Garantifonden skal dække hans udgifter på 86.153,14 kr. til teknisk bistand vedrørende konstatering af skimmelsvamp. Klageren har henvist til sin tekniske rådgivers faktura …72 af 14/6 2014 vedrørende "skimmelsvamp og fejlkonstruktioner" 50.009,38 kr., faktura …83 af 6/9 2016 vedrørende "skimmelsvamp og fejlkonstruktioner" 20.165,63 kr., faktura …50 af 2/4 2018 vedrørende "skimmelsvamp og fejlkonstruktioner" 2.575 kr. og faktura …11 af 10/6 2018 vedrørende "tag/gavl – ejerskifteskade" 13.403,13 kr.

Klageren har blandt andet anført, at Topdanmark Administration to gange afviste at dække det anmeldte forhold, og at det ikke ville have været muligt at indgå en aftale om teknisk bistand med Husejernes Forsikring før eller efter anmeldelsen af skaden.

Topdanmark Administration har blandt andet anført, at det skønsmæssigt har dækket klagerens udgifter til teknisk rådgivning med 30.000 kr., og at dette beløb efter Topdanmark Administrations opfattelse er rimeligt. Topdanmark Administration har også anført, at Topdanmark Administration kun har anerkendt at dække skimmelsvamp i tagkonstruktionen, og at ejendommen er blevet undersøgt for skimmelsvamp andre steder. Topdanmark Administration har tillige anført, at faktura …11 ikke vedrører skimmelsvamp. Topdanmark Administration har endvidere anført, at klageren allerede før anmeldelse af skaderne havde bestilt rådgiveren til at undersøge ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at Topdanmark Administration har tilbudt at dække klagerens udgifter med 30.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at rådgiverundersøgelserne også vedrører skimmelundersøgelser i andre dele af ejendommen end i tagkonstruktionen, og at det fremgår af punkt 3.3 i forsikringsbetingelserne, at selskabet kun erstatter udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af et dækningsberettiget forhold.

20. 93371

Rørskade

Klageren ønsker dækning af udgifter på 19.506,88 kr. til bistand fra sin tekniske rådgiver vedrørende en rørskade ved køkkenet. Han har blandt andet anført, at der var tale om en dækningsberettigende skade, som ikke blev erstattet på grund af selvrisikogrænsen, og at Topdanmark Administration skal dække hans udgifter til teknisk bistand uanset skadens omfang.

Topdanmark Administration har blandt andet anført, at udgifterne til udbedring af rørskaden lå under klagerens selvrisiko, og at klageren derfor ikke fik udbetalt erstatning.

Ifølge forsikringsbetingelserne punkt 4 dækker forsikringen ikke forhold, som er under 5.000 kr.

Nævnet lægger til grund, at udgiften til udbedring af rørskaden har været under nævnte bagatelgrænse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet herefter, at klageren ikke har ret til at få dækket sine udgifter til sin tekniske rådgiver vedrørende rørskaden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en forsikringstager kan få dækket rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand vedrørende et dækningsberettiget forhold, og at rørskaden ikke var dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Øvrige udgifter til teknisk rådgivning

Topdanmark Administration har i øvrigt oplyst, at det har udbetalt 5.000 kr. vedrørende konstatering af borebilleangreb og 5.000 kr. vedrørende konstatering af fejl ved fjernvarmeinstallationen. Klageren har ikke over for nævnet anført, at han er uenig i beløbenes størrelse. Klageren har heller ikke henvist til fakturaer, hvoraf det fremgår, hvad han har betalt for rådgivning om

nævnte forhold. Herefter finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere Topdanmark Administrations afgørelser.

Nævnet bemærker afslutningsvist vedrørende klagerens udgifter til teknisk rådgivning, at klageren i mail af 4/7 2018 til Topdanmark Administration har anført, "at vi … har afbrudt samarbejdet med [bygningsingeniør]. Dette skyldes bl.a. omfanget af de modtagne rådgiverfakturaer fra [bygningsingeniør] på i alt kr. 498.636,92 … Det har herudover ikke været muligt for os i tilstrækkeligt omfang at få fremsendt dokumentation for det medgåede tidsforbrug og de udførte arbejdsopgaver".

Udgift til advokatbistand og udbetaling af erstatning

Klageren har klaget over, at Topdanmark Administration hverken har dækket honorar til advokat eller udbetalt erstatning for skimmelsvampeangreb.

Topdanmark Administration har i brev til nævnet af 12/2 2019 bemærket, at det har udbetalt erstatning på 111.375 kr. for skimmelsvampeangreb og ændring af placering af spots efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr., og at det har anerkendt at dække et advokathonorar på 15.000 kr. og bedt om at få fremsendt advokatens faktura, så udbetaling kan finde sted.

Klageren har ikke kommenteret Topdanmark Administrations bemærkninger i brevet af 12/2 2019. Nævnet lægger herefter til grund, at der ikke længere består en tvist mellem parterne vedrørende disse klagepunkter.

Krav på dækning af fakturaer vedrørende kloakledninger og gulvvarme

Efter at have klaget til nævnet over ovennævnte forhold har klageren også gjort krav på, at Topdanmark Administration skal dække faktura af 14/7 2016 på 4.375 kr. for "Tv inspektion" og "Spuling af kloakledninger" og faktura …58 af 1/6 2016 på 8.012,84 kr. for "Montering af styring til gulvvarmen, samt givet instruktion".

22. 93371

Klageren har i brev af 20/3 2019 til nævnet blandt andet anført, at han i forbindelse med skaderne omkring kloakken og fjernvarmeanlægget måtte afholde udgifter til tv-inspektionen og undersøgelse af fjernvarmeanlægget for at konstatere, om der var tale om skader.

Topdanmark Administration har afvist at dække fakturaerne og har blandt andet i brev af 4/9 2019 anført, at de to fakturaer ikke omhandler udgifter til undersøgelsesomkostninger/rådgiveromkostninger for forholdet vedrørende fjernvarmeinstallation. I brev af 7/6 2019 til nævnet har Topdanmark Administration blandt andet anført, at "Hertil gør vi gældende, som vi ligeledes har anført i vores forrige brev af 12/2 2019 til nævnet, at forholdet om fjernvarmeinstallationen alene er blevet behandlet af Topdanmark Administration. Efter klagerens anmeldelse af 9/12 2016 fremsender Topdanmark Administration en mail til klageren, hvori der anmodes om et tilbud på udbedring, som ligeledes bliver godkendt af Topdanmark Administration kort herefter. Det er således ikke vores opfattelse, at klagerens rådgiver har haft en rolle i dækningstilsagnet om udgiften til udbedring af forholdet om fjernvarmeinstallationen, idet der ikke foreligger mails fra klagerens rådgiver i forbindelse med sagen om fjernvarmeinstallationen. Vi mener herefter, at klageren har modtaget erstatning for mere, end hvad der er rimeligt og nødvendigt, i forbindelse med rådgiveromkostningerne til forholdet om fjernvarmeinstallationen. Hvad angår klagerens advokats bemærkning om, at klageren ikke kan se at have modtaget de 5.000 kr. for rådgiver omkostningerne i forbindelse med konstatering af forholdet om fjernvarmeinstallationen, skal vi henvise til Topdanmark Administrations brev af 29/10 2018, hvoraf bl.a. fremgår at, de 5.000 kr. er indeholdt i det fulde beløb på 40.000 kr. som klageren har modtaget for rådgiveromkostninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at Topdanmark Administration har afvist at dække de to omtvistede fakturaer.

23. 93371

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration skal dække faktura …64 på 4.262,50 kr. Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand