

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 93695:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1960. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/2 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 29/4 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Se vedhæftede klage og redegørelse

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender skaderne samt omfanget heraf. Derudover ønskes anerkendt erstatning til klagers omkostninger for teknisk bistand samt dokumentation af skaderne og omfanget af samme.

...

GF Forsikring har – trods dækningstilsagn – efterfølgende afvist dækning af skader iht. ejerskifteforsikringen.

Efter gennemført skønsforretning har GF Forsikring har valgt at erstatte anerkendte skader med et lavere beløb end de af skønsmanden udarbejdede udbedringsestimater, mens GF Forsikring har afvist at udbetale fuld erstatning på andre skader.

Senest har Retten i ... tilkendt klager, at GF Forsikring skal dække sagens omkostninger da klager anses for at være den vindende part efter gennemført skønsforretning.

Baggrund

Klager overtager ejendommen 1. juli 2007, og tegner ejerskifteforsikring hos GF Forsikring, police og betingelser fremgår af **bilag 1**. Alle skader er anmeldt til GF Forsikring inden udløbet af forsikringsperioden på 10 år. Jr. policen er der ingen selvrisiko, der skal modregnes ved erstatning af skader.

Ejendommen er opført i år 1960 og overtages i 2007 af klager som ny- og gennemrenoveret med udvendig efterisolering af facaderne, nye gulve med vandbårent gulvvarme, nyt badeværelse samt nye elinstallationer.

Klager har som det eneste fået bygget en udestue på ejendommen, og har således ikke berørt eller ændret ejendommens konstruktioner i øvrigt.

Skade I – hushjørner – kuldebroer – fejludførelse, dvs. fejlkonstruktion

Klager anmelder den 1. maj 2016 skimmelsvamp i ejendommens hushjørner.

GF Forsikring vurderer, at der er en skade og, at der er nærliggende risiko for skade. Skaden anerkendes den 13. september 2016 af GF Forsikring. GF Forsikring henviser til indhentet tilbud, og lukker skadesanmeldelsen med henvisning til, at selvrisikoen overstiger tilbuddet/erstatningens størrelse, **bilag 2**. Dette til trods for, at der ikke er tegnet forsikring med selvrisiko. Klager var dog ikke opmærksom på selvrisikoen i 2016.

GF Forsikring har i deres indhentede tilbud ikke forholdt sig til meromkostninger som følge af udestuen. På opfordring fra [rådgiver] indhenter klager på ny tilbud, og anmoder den 8. juni 2017 på den baggrund om at GF genoptager sagen, **bilag 3**, men skaden afvises igen GF Forsikring med henvisning til, at skaden ikke er dokumenteret, **bilag 4** (nederst side 2) og at der – trods fejlkonstruktion i efterisoleringen – at skadesbegrebet ikke anses for opfyldt, **bilag 5**.

Syn & skøn

Ved syn og skøn er det dokumenteret, at der er 4 udvendige hjørner med kuldebroer, og at facadekonstruktionen er udført i strid med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, se herved svar i skønserklæringen på spørgsmål 1, **bilag 6**.

Som det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 1A, burde der, for at overholde dagældende bygningsreglement, være etableret efterisolering af hele ydervægskonstruktionen og dermed også de 4 hushjørner, og dermed eliminere varmetab samt risiko for kuldebroer herunder fugtskader og skimmelsvamp.

På baggrund af det gennemførte syn og skøn anses det for dokumenteret, at der foreligger en skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Skønsmandens udbedringsestimat er angivet til kr. 85.000 inkl. moms, se herved skønserklæringen under spørgsmål 2, **bilag 6**.

Trods skønserklæringen fastholder GF Forsikring via mail den 17. januar 2019 fortsat afvisning af dækningsberettiget skade, og vil ikke udbetale erstatning til udbedring af skaden, **bilag 7** (under afsnittet 'skimmelsvamp').

Vi klager over, at GF Forsikring først anerkender skaden for herefter at afvise skaden.

Skade 2 – lamelparketgulve samt gulvvarmeanlæg – fejludførelse, dvs. fejlkonstruktion

Klager anmelder den 3. april 2013 skader i husets gulve, **bilag 8**. GF Forsikring afviser at anerkende skaden.

Den 21. februar 2014 anmoder klager om at GF Forsikring genoptager sagen, **bilag 9**. Skaden afvises på ny af GF Forsikring.

[Rådgiver]'s undersøgelse i 2017 har vist, at skaden i lameltrægulvet skyldes at såvel gulvvarmeanlægget som gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret.

Den 7. juni 2017 anmoder klager på ny om at GF Forsikring genoptager sagen, **bilag 10**. GF fastholder afslaget den 22. juni 2017 og med henvisning til, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, **bilag 11** og **bilag 13**.

Som konsekvens af vores gentagende indsigelser, har GF Forsikring efterfølgende tilbudt kulan-cemæssig erstatning af laminatgulvet – dog kun i udvalgte rum OG dog kun på betingelse af, at fradrag af selvrisko accepteres, **bilag 12** og **bilag 14**.

Fejlkonstruktionen i gulvvarmeanlægget, underdimensioneringen af varmekilden, den manglende telestat, den manglende isolering af varmeslangerne i krybekælderen samt skader i lamelgulvene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke var advaret herom. Fejlkonstruktionen med de deraf følgende skader i gulvene nedsætter ejendommens værdi og til dels ejendommens brugbarhed, hvorfor skaderne anses for at opfylde betingelserne for dækning via ejerskifteforsikringen.

Såfremt husejer ikke gør brug af brændeovnen kan de ikke holde varmen i stuen, når vinteren bider, dvs. der kan ikke opretholdes 20 °C. Og god ordens skyld skal det understreges, at ejendommen er i år 1960 opført med radiatorer og IKKE med gulvvarme.

Vi klager over, at GF Forsikring ikke anerkender skaden og over ikke anerkender erstatningens størrelse.

Syn & skøn

Ved syn og skøn er det dokumenteret, at lamelgulvene og gulvvarmeanlægget er fejlkonstrueret.

Skønsmanden har vurderet, at forholdet er udført i strid med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet. Det er også skønsmandens vurdering, at ejendommens gulvvarme – trods den udvendige efterisolering – er underdimensioneret, se herved skønserklæringen spørgsmål og svar 4 og 5, **bilag 6**.

Skønsmandens udbedringsestimat udgør kr. 137.500 inkl. moms (inkl. varmetabsberegninger). GF Forsikring alene anerkendt dækning heraf med kr. 25.000 inkl. moms.

Skade 3 – vådrumsmembran – badeværelse – fejludførelse, dvs. fejlkonstruktion

[Rådgiver] anmelder den 7. juni 2017 – på vegne af kunden – fejlkonstruktion i badeværelse som følge af vandskade samt manglende vådrumssikring. Skaden afvises den 6. juli 2017 af GF Forsikring.

Skaden genoptages den 9. august 2017 som følge af nye oplysninger. GF Forsikring anerkender herefter skaden som følge af manglende vådrumsmembran.

I forbindelse med anmeldelsen af manglende vådrumsmembran har GF bragt gulvafløbet *'i spil'*, og mener at gulvafløbet skal ses som en selvstændig skade. Dette er vi ikke enige i. For at opfylde vådrums-anvisningen og BR-krav skal gulvafløbet have en flange for tæt membran, **bilag 16**.

Syn & skøn

Ved syn og skøn er det dokumenteret, at også gulvafløbet skal udskiftes for at opfylde gældende vådrumsanvisning.

Skønsmanden har vurderet, at badeværelset er udført i strid med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, **bilag 6**.

Skønsmandens udbedringsestimat udgør kr. 62.500 inkl. moms.

GF Forsikring har herefter tilbudt at dække det fulde beløb uden fradrag af selvrisiko, **bilag 7**, side 2.

Der foreligger ingen tvist, men Ankenævnet for Forsikring orienteres alene om, at der også her har været tvist mellem GF og forsikringstager, som har krævet [rådgiver]'s tekniske bistand.

Skade 4 – elinstallationer – fejludførelse, dvs. fejl i installationerne

Klager anmelder den 26. marts 2013 fejl i elinstallationen som manglende ophæng til vaskemaskinen, tørretumbleren og manglende jordforbindelse, og GF Forsikring anerkendte skaden men henviste til, at selvrisikoen oversteg omkostningerne. Andre el-fejl/el-skader har klager af GF Forsikring fået besked som selv at udbedre.

Den manglende jordforbindelse i elinstallationen anerkender GF Forsikring den 6. juli 2017, **bilag 11**.

I forbindelse med indhentning af tilbud på den af GF anerkendte el-skade er der konstateret langt flere fejl og ulovlige elinstallationer, dvs. at omfanget af el-fejl/skader har vist sig at være betydeligt større, **bilag 17**. Omfanget af el-skaden afvises af GF Forsikring med henvisning til *'anmeldelse af nye forhold'* er sket efter udløbet af forsikringen. Dette er vi ikke enige i, og vi henviser til at skader og fejlinstallation er anmeldt rettidigt, men at skaden har vist sig større end først antaget, **bilag 18 og bilag 19**.

Syn & skøn

Ved syn og skøn er det dokumenteret, at elinstallationen mangler jordforbindelse, samt omfanget heraf.

Skønsmanden har vurderet, at elinstallationen er udført i strid med gældende forskrifter i stærkstrømsbekendtgørelse henholdsvis gældende forskrifter i stærkstrømsbekendtgørelsen, som vurderes at have været i kraft på udførelsestidspunktet, **bilag 6**.

Skønsmanden har vurderet udbedringsestimatet til udbedring af manglende jordforbindelse til at udgøre kr. 51.375,- inkl. moms. GF Forsikring har tilbudt kr. 5.626,- inkl. moms til udbedring af el-installationen, **bilag 7**.

Vi klager over, at GF Forsikring ikke anerkender skadens omfang og at skaden er anmeldt indenfor dækningsperioden.

Sagsomkostninger ved skønsforretningen

Ved skønsforretningen er klager den vindende part i sagen, og Retten har på den baggrund bestemt, at GF Forsikring skal dække omkostningerne til skønsforretningen, **bilag 20**.

Rådgiveromkostninger

Det har været nødvendigt for klager at gøre brug af teknisk bistand for at dokumentere samt at fastholde krav om dækning af skader. GF Forsikring har gentagende gange ændret standpunkt for så vidt angår anerkendelse af skader, omfanget af skader samt ikke mindst modregning af selvrisiko trods denne udgjorde kr. 0, hvilket har resulteret i urimelige og unødvendige omkostninger for klager.

Ankenævnet anmodes derfor også om, at tage stilling til i hvor stort et omfang GF Forsikring skal betale og erstatte klagers omkostninger til rådgiver."

Selskabet har i brev af 18/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Sagsgennemgang

1.1. Tvisten

Klagen vedrører skader på 1) ejendommens hushjørner (mangelfuld isolering), 2) skade på laminatgulve, 3) skade på badeværelsesgulv, 4) el-skader samt 5) dækning rådgiveromkostninger.

Det er korrekt som anført i klagen, at klagerne har iværksat syn og skøn i sagen. Forud for iværksættelse af syn og skøn har selskabet anerkendt skade på badeværelsesgulv og delvist anerkendt skade på laminatgulv og el-skade.

På baggrund af syn og skønssagen har selskabet beløbsfastsat skaderne og tilbudt erstatning via klagerens advokat, men selskabet har fortsat ikke modtaget en reaktion derpå fra klagers advokat.

Selskabet vil i det følgende kommentere på de enkelte klagepunkter.

1.2. Forsikringsforholdene

Klagerne har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2007 med en 10-årig dækningsperiode.

...

1.2.2. Selvrisiko

Det fremgår af betingelsernes punkt 8, at selvrisikoen i 2007 udgjorde kr. 11.333 pr. dækningsberettigede skade dog maks. kr. 34.000 i hele dækningsperioden og at selvrisikoen reguleres hvert 3. år.

Som **bilag B** fremlægges kopi af betingelserne nr. 45-3.

I 2016 udgjorde selvrisikoen kr. 15.800 pr. dækningsberettigede skade, jf. tillige bilag 11, side 2.

Klagerne har som bilag 1 fremlagt kopi af police dateret d. 3. april 2017 hvor bl.a. fremgår, at selvrisikoen udgør kr. 0,00.

I 2007, hvor forsikringen blev tegnet, var selskabets system opsat således, at selvrisikoen manuelt skulle indsættes i policen. Foranlediget af henvendelse fra klagerne har selskabet den 3. april 2017 fremsendt en kopi af policen til klagerne og den forbindelse har man glemt, at manuelt ændre i selvrisikoen.

Selskabet har valgt lade denne fejl komme klagerne til gode, således at der ikke påregnes selvrisiko for skader efter d. 3. april 2017, jf. bilag 4 side 2.

2. De enkelte klagepunkter

2.1. Skade på hushjørner

Klagerne foretog d. 1. maj 2016 anmeldelse om, at der var fugt i 3 værelser i ejendommen. På baggrund heraf foretog selskabet en besigtigelse af ejendommen og konkluderede, at det muligvis kunne være tale om mangelfuld isolering af hushjørner.

Der blev indhentet tilbud på udbedring af skaderne som udgjorde kr. 13.731,25.

Tilbuddet af 13. september 2016 fremlægges som **bilag C**.

Eftersom der var tale om en udgift som lå under selvrisikoen valgte selskabet at anerkende forholdet og afsluttede samtidig sagen, jf. bilag 2.

Klagernes rådgiver klagede over selskabets afgørelse ved henvendelse af 8. juni 2017, jf. bilag 3.

På baggrund heraf blev foretaget en fælles besigtigelse d. d. 19. september 2017 i hvilken forbindelse der alene blev fundet ganske beskeden skimmelvækst i hjørnerne, som ikke udgjorde et dækningsberettiget forhold, hvorfor skaden blev afvist.

Besigtigelsesrapport af 19. september 2017 fremlægges som **bilag D**.

Som anført har der været foretaget syn og skøn. Skønsmanden har udfærdiget to erklæringer, men klagerne har sammen med stævningen ikke fremlagt supplerende skønserklæring af 14. december 2018, som herved som bilag **bilag E**.

...

Det kan følgelig udledes,

- at skimmelproblematikken primært er en følge af ejendommens brugerrelaterede forhold og i mindre grad skyldes kuldebroer, jf. svar på spørgsmål SS IA og

- at den mangelfulde isolering alene har haft en mindre indflydelse på skimmelproblematikken, jf. svar på spørgsmål SS IA.

Det skal dertil bemærkes, at klagerne overtog ejendommen d. 1. juli 2007, og at forholdet vedrørende skimmel først blev anmeldt til selskabet d. 1. maj 2016. Det kan altså udledes, at der i årene 2007-2016 ikke har været skimmelproblematikker i ejendommen, hvilket bestyrker skønsmanden konklusion om, at skimmelsvampen primært er en følge af ejendommens brugerrelaterede forhold.

På den baggrund er det selskabets opfattelse, at den konstaterede skimmel ikke udgør en skade, som er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Der er således ikke tale om et omfang, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og beskaffenhed.

Det skal hertil bemærkes, at den manglende isolering i sig selv ikke udgør en skade, som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Der henvises i den forbindelse til Forsikringsankenævnets kendelse i 92251.

...

På den baggrund gøres det gældende, at uagtet skønsmanden har konstateret isoleringsmangler, udgør dette ikke en dækningsberettiget forsikringsskade under ejerskifteforsikringen.

Det forhold, at selskabet i forbindelse med afgørelsen den 13. september 2016 anerkendte skaden ændre ikke derpå, idet anerkendelsen efter sin ordlyd må ses i sammenhæng med det forhold, at udbedringsomkostningen udgjorde mindre end selvriskoen.

Det skal dertil bemærkes, at der for forholdet gælder en selvrisiko på kr. 15.[8]00 i overensstemmelse med de aftalte forsikringsbetingelser.

2.2. Skade på laminatgulve

Som det fremgår af sagens bilag 19, har selskabet allerede forud for iværksættelsen af syn og skøn tilbudt kulancedækning for skade på gulv i stue, gang og køkken, i alt 36 m².

Ifølge skønserklæringen andrager denne udskiftning kr. 50.000 + moms, jf. bilag E, svar på spørgsmål SS IC.

Henset til gulvets alder skal erstatningen nedskrives med 60%, jf. bilag 6, svar på spørgsmål IE.

På den baggrund har selskabet den 14. januar 2019 fremsendt mail til klagerens advokat og tilbudt at betale kr. 25.000 inkl. moms til udskiftningen af gulv. Selskabet er fortsat uden svar på henvendelsen som fremlægges som **bilag F**.

De øvrige forhold vedr. gulvet, herunder mangler ved gulvvarmen mv., er forhold som ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. På baggrund af skønserklæringen kan det således konstateres, at ejendommens gulvvarmeanlæg ikke er udført håndværksmæssigt korrekt grundet under dimensionering, rørgennemførelse uden bøsningrør, manglende isolering af PEX-rør i krybekælder, jf. svaret på spørgsmål 4.

Alle disse forhold er ikke dækket af den tegnede ejerskifterforsikring...

2.3. Skade på badeværelsesgulv

Forholdet omkring manglende vådrumsmembran i badeværelsesgulv blev af [rådgiver] anmeldt til selskabet d. 7. juni 2017, jf. bilag 10.

På baggrund af anmeldelsen fra [rådgiver] anmodede selskabet om, at forholdet skulle undersøges nærmere og selskabet modtog herefter rapport fra murermester ... af 9. august 2017 som konkluderede, at der ikke var udlagt vådrumsmembran. Rapporten fremlægges som **bilag G**.

Selskabet anerkendte herefter forholdet ved skrivelse af 19. september 2017, jf. bilag 13, side 3.

Forud for anmodning om syn og skøn blev der indhentet tilbud på udbedring, som androg kr. 29.500 + moms.

Iht. skønserklæringen andrager udbedringsomkostninger kr. 62.500 inkl. moms, som selskabet har accepteret, jf. bilag F. Selskabet er også for så vidt angår denne del uden svar fra klagernes advokat. Selskabet har dog fra [rådgiver] modtaget faktura på det udførte arbejde, og selskabet har den 9. maj 2019 anmodet om klagernes advokat om at fremsende billedokumentation for arbejdet udførelse samt hvortil beløbet skal udbetales.

Mail til klagernes advokat af 9. maj 2019 fremlægges som **bilag H**.

2.4. El-skader

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen med selskabets taksator d. 22. juni 2017 foretog klagerne en mundtlig anmeldelse af el-skader i form af manglende fastgørelse af ledning i bryggers og manglende jordforbindelse i køkken. Uagtet af el-skader ikke er omfattet af den tegnede forsikring anerkendte selskabets taksator skaderne ved brev af 6. juli 2017, jf. bilag 11, side 2. taksator ... de anmeldte el-skader.

Der er tale om en fejl fra taksatorens side, idet skader på el ikke er omfattet af den tegnede forsikring. Som følge af dækningstilsagnet har skønsindstævnte anerkendt selskabet ved brev af 13. november 2017 at dække udgifter til fastgørelse af el ledninger i bryggers og etablering af jordspyd til eltavle eller ud for køkken (hvad der måtte være billigst), jf. bilag 19, side 1.

De øvrige forhold vedr. skader/mangler på elinstallationer er skønsindstævnte uvedkommende ligesom det i øvrigt bestrides, at skønsindstævnets fejlagtige anerkendelse af etablering af jordspyd og fastgørelse af el ledninger i bryggers kan medføre en hel eller delvis anerkendelse af øvrige fejl/mangler ved elinstallationerne.

...

Det kan af ovenstående udledes, at

- 1) selskabet alene har anerkendt løse el ledninger i bryggers samt manglende jord i køkken, og
- 2) at skønsrekvirenterne har været vidende om omfanget af tilsagnet og at de øvrige forhold først er opdaget efter skønsindstævnets dækningstilsagn og desuden **efter** udløbet af forsikringen d. 1. juli 2017.

Udgiften til udbedring af de anerkendte el-skader udgør ifølge skønserklæringen kr. 4.500 + moms, jf. bilag 6, svar på spørgsmål 7 og SS IF.

Selskabet har anerkendt kravet i overensstemmelse med skønserklæringen, jf. bilag F. Selskabet er også for så vidt angår denne del uden svar fra klagerens advokat.

Alle de øvrige fejl og mangler for så vidt angår el-skader et ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, som ikke dækker ulovlige elinstallationer...

2.5. Rådgiver omkostninger

Klagerne har overordnet set gjort gældende, at selskabet skal tilpligtes at klagerens rådgiveromkostninger til [rådgiver]. Som sagen er forelagt må det forstås, at klagerne bl.a. støtter dette på, at retten i forbindelse med skønssagen har afgjort, at selskabet skal afholde skønssomkostninger.

Den af klagerne fremlagte retsbog af 12. marts 2019 vedr. omkostninger blev af selskabet påkæret til landsretten og landsretten hjemviste sagen til fornyet behandling ved byretten.

Byretten har senest d. 14. juni 2019 afsagt ny omkostningsafgørelse, som fremlægges som bilag I, hvoraf bl.a. fremgår følgende:

Retten skal efter retsplejelovens § 343, stk. 3, træffe bestemmelse om betaling af omkostningerne ved bevisoptagelsen. Formålet med den isolerede bevisoptagelse i form af syn og skøn var at få konstateret om, der var mangler ved ejendommen. Skønserklæringerne støtter skønssomkostningernes synspunkter.

Retten skal ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til, om forholdene er dækket af ejerskifteforsikringen, eller om der retligt set foreligger mangel (min fremhævelse).

De spørgsmål må afgøres under en eventuel senere retssag.

Efter resultatet af skønserklæringerne bestemmer retten derfor, at skønssindstævnte inden 14 dage skal betale 89.609,38 kr. i sagsomkostninger til skønssomkostningerne.

Selskabet har endnu ikke taget stilling til, om afgørelsen skal kæres til landsretten.

Som det fremgår af rettens afgørelse, har retten ikke foretaget en vurdering af, hvorvidt a) forholdet et omfattet af forsikringen eller b) om der foreligger en retlig mangel.

Rettens omkostningsafgørelse kan følgelig ikke anvendes som argument for, at retten på nogen som helst måde har taget stilling i forhold til sagens tvister for så vidt angår nærværende klagesag.

Det er yderligere selskabets opfattelse, at [rådgiver]'s rådgivning i sagen ikke har medført en ændring af selskabets stillingtagen til de fremsatte krav, hvorfor selskabet ikke skal pålægges at dække klagerens rådgivningsomkostninger.

Det fremgår af klageskriftet af 6. marts 2019, at selskabet d. 6. juli 2017 afviste dækning for manglende vådrumsmembran i badeværelse og efterfølgende anerkendte skaden på baggrund af nye oplysninger tilvejebragt af [rådgiver]. Formuleringen i klageskriftet må forstås på den måde, at klagerne på den baggrund er af den opfattelse, at rådgivningen fra [rådgiver] har medført en ændring i selskabets afgørelse og således nødvendig for klagerne.

Det er dog ikke korrekt, at selskabet d. 6. juli 2017 afviste forholdet, jf. bilag 11, side 2. Det fremgår således direkte af bilag 11, at selskabet ikke kan tage stilling forend forholdet er undersøgt nærmere. Straks selskabet modtog rapporten fra murermester ..., jf. bilag G, blev skaden anerkendt, jf. bilag 13, side 3.

Det er således ikke belæg for at antage at [rådgiver]'s rådgivning har sagen har været nødvendig for sagens løsning og der er således ikke belæg for, at pålægge selskabet at bære klagerens rådgiveromkostninger, som i øvrigt ikke er dokumenterede.

3. Sammenfatning

På baggrund af ovenstående fastholder selskabet sin opfattelse af sagen.

Iht. skønsrapporten er der flere fejl og mangler ved ejendommen, som primært skyldes forhold, som ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Selskabet har forud for iværksættelse af syn og skøn accepteret at dække manglende vådrumsmembran i badeværelsesgulv, laminatgulve i stue, gang og køkken samt etablering af aktiv jordleder i køkken, og fastmontering af ledning i køkken. Disse forhold har skønsmanden beløbsfastsat som følger:

- | | |
|---|-----------------------|
| - manglende vådrumsmembran i badeværelse | kr. 62.500 inkl. moms |
| - gulv i stue, gang og køkken | kr. 25.000 inkl. moms |
| - etablering af aktiv jordleder i køkken og fastmontering af ledning i bryggers | kr. 4.500 inkl. moms |

De øvrige forhold er enten ikke dækket af ejerskifteforsikringen (el-/rørskader) eller udgør ikke en skade dækket af ejerskifteforsikringen (skimmelforekomsten nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og beskaffenhed og manglende isolering udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade).

Sammenfattende gøres det herefter gældende, at selskabet ved tilbud om erstatning af 14. januar 2019, bilag F, har afgjort sagen i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring, idet der dog er tilbudt en kulancemæssig erstatning for så vidt angår laminatgulve og etablering af aktiv jordleder i køkken og fastmontering af ledning i bryggers.

Såfremt Nævnet måtte komme frem til, at manglende isolering af hushjørner udgør en dækningsberettiget skade gøres det gældende, at der skal fratrækkes selvrisko på kr. 15.[8]00.

Endeligt er det selskabets opfattelse, at sagen ikke berettiget til dækning af rådgiveromkostninger."

Klagerens rådgiver har i brev af 16/8 2019 til nævnet bl.a. anført: "**Selvrisiko**

For så vidt angår policen og selvriskoen størrelse, fremgår det af forsikringsbetingelserne, **bilag B**, at denne er publiceret og dateret nederst på sidste side 'Odense den 1. december 2003', men under selvrisiko er angivet (2007), hvilket er påfaldende. GF's forsikringsbetingelser er ikke tilgængelige på deres hjemmeside som hos flere af deres konkurrenter.

Det er ikke at forvente, at klageren, der er forbruger, kan gennemskue at der er tale om fejl i selvriskoen, da selvriskoens størrelse tydeligt fremgår af policen ligesom, at GF's generelle forsikringsbetingelser ikke er tilgængelige for GF's kunder.

Det er fint, at GF anerkender fejlen, men fejlen og selvriskoens størrelse kr. 0 vil da være gældende i hele forsikringsperioden, og ikke først når GF konstaterer fejlen.

Skaderne

Skade I – hushjørner – kuldebroer – fejludførelse, dvs. fejlkonstruktion

Vi klagede over GF's tilbud om erstatning til udbedring af den dækningsberettigede skade da GF ikke havde forholdt sig til de samlede omkostninger til udbedring af skaden.

Tilsagn om dækningsberettiget skade afgivet af GF anses som et løfte om dækning og kan ikke trædes tilbage, og vi henviser til kendelserne 69.153 og 88.958. Vi fastholder, at GF skal anerkende at tilsagnet står ved magt samt at dække skadens omkostninger uagtet selvriskoens størrelse.

Ved syn og skøn blev det bekræftet, at erstatningens størrelse kr. 85.000 inkl. moms langt fra indeholder de samlede skadesomkostninger anerkendt af GF.

...

Skade 4 – elinstallationer – fejludførelse, dvs. fejl i installationerne

Fejl i elinstallationen blev anmeldt første gang i 2013 og genoptaget i 2017 efter [rådgiver] bistod klagerne. Først da anerkendte GF skaden om ulovlig el og den manglende jordforbindelse.

Som bekendt viste omfanget af ulovligt el og manglende jordforbindelse sig at være større end først antaget, og skal håndteres som én og samme skade, hvorfor skaden er rettidigt anmeldt inden for gældende forsikringsperiode, og vi henviser til kendelsen 87.508.

Vi fastholder erstatningens størrelse på kr. 51.375,- inkl. moms.

Rådgiveromkostninger

GF Forsikring anerkendte skaden samt manglende vådrumsmembran på badeværelset men afviste at dække omkostninger til udskiftning af gulvafløbet, og jeg henviser til bilag 16. Ved syn og skøn får klager medhold i, at gulvafløbet skal udskiftes ved etablering af vådrumssikring, og først herefter anerkender GF udskiftning af gulvafløbet og hæver erstatningen størrelse.

Som vi har beskrevet tidligere har klager i 2013 og i 2014 fået afvist skader i husets gulve. GF fastholder i 2017, hvor [rådgiver] går ind i sagen, fortsat deres afvisninger om skader i gulve. Først efter vedholdende og gentagende indsigelser fra [rådgiver]'s side vælger GF at anerkende gulvskaderne dog med betingelse af klager accepterer fradrag af selvrisiko.

Det fremgår med al tydelighed for enhver, at såfremt klager ikke havde haft rådgiverbistand på sagen havde GF ikke genåbnet bl.a. skaden i 2017 og fastholdt deres gentagende afvisninger.

Vi fastholder, at omkostninger til rådgiverbistand har været en nødvendighed for klager for at få behandlet alle deres skadesanmeldelser hos GF, at [rådgiver] har været medvirkende til at ændre såvel sagsbehandlingerne hos GF, skadernes omfang samt erstatningerne størrelser, og vi henviser til kendelsen 65.194."

Selskabet har i brev af 18/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"2. Selvrisiko

Som det fremgår af klagesvar af 18. juni 2019 under punkt 1.2.2., fremsendte selskabet en kopi af policen til klagerne den 3. april 2017 og glemte i den forbindelse at ændre selvrisikoen, hvorfor selskabet har valgt, ikke at opkræve selvrisiko for skader efter den 3. april 2017.

Klagerne gør nu gældende, at det forhold at selskabet ved en fejl fremsendte forkerte selvrisiko oplysninger d. 3. april 2017 skal medføre, at der ej heller kan opkræves selvrisiko for skader opstået før den 3. april 2017.

Det bestrides, at den af selskabet begåede fejl, skal binde selskabet bagudrettet, hvorfor der kan beregnes selvrisiko for skader før den 3. april 2017.

For så vidt angår datoen 1. december 2003, som fremgår af forsikringsbetingelserne, jf. bilag B, sidste, skyldes dette en fejl ved genoptrykning, hvor datoen for tidligere trykning ikke er ændret. Dette er tillige årsagen til, at der i punkt 8 et angivet, at selvrisikoen reguleres første gang d. 1. januar 2004. Der skulle selvsagt havde stået 2008. Denne fejl er beklagelig, men har ingen materiel betydning for nærværende sag.

...

5. Rådgiveromkostninger

Det fremgår af klagerens indlæg, at selskabets accept af dækning af skader på laminatgulv er fremkommet efter '*vedholdende og gentagende indsigelser fra [rådgiver]'s side*'.

Dette bestrides.

Følgende fremgår bl.a. af selskabets brev 25. september 2017, jf. bilag 4:

Ydermere noteres det i jeres notat af 01.08.2017 at skaderne skyldes fejl konstruktion i gulvvarme installationen. Der er ved besigtigelsen ikke påvist fejl på de gulvvarme kredse som tilhøre de enkelte gulve, se besigtigelses rapport af 19.09.2017, hvilket også er bekræftet af MP og FT ved mødet.

Ud fra ovenstående gennemgang og besigtigelse på stedet den 19.09.2017 giver det ikke anledning til at ændre i afgørelse på nuværende grundlag.

Dog er GF Forsikring indstillet på en forligsmæssig løsning når det kommer til trægulve, om disse nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt er en vurderingssag. En del af forklaring på, hvorfor gulve har givet sig kan være, at alle gulve er lagt ud i et uden naturlige afbrydelse i døråbninger. Dette er måske ikke en fejl men nærmere en ikke hensigtsmæssig måde at udføre gulvet på, samt at gulvet ikke er fuldlimet. I den henseende er GF forsikring indstillet på at yde en forligsmæssig erstatning til nye gulve i køkken og stue i alt ca. 36 m2. Alt vedr. underdimensionering, gulvvarmestyring og isolering og ophængning af rør i kælder er GF Forsikring uvedkommende.

Som det fremgår, tilbød selskabet en forligsmæssig kulancedækning af skader på laminatgulve i køkken og stue. Selve sagens hovedelementer (skade på gulvvarmeanlægget, hushjørner mv.) blev fortsat afvist.

Det er fortsat selskabet opfattelse, at det ikke er godtgjort, at rådgivning fra [rådgiver] har været nødvendig for sagens løsning, ligesom klagerens rådgiveromkostninger fortsat er udokumenterede."

Til dette har klagerens rådgiver fremsendt brev af 31/10 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Ad 5: Rådgiveromkostninger

Vi fastholder, at det har været nødvendigt for klager at få genoptaget skadesanmeldelserne samt at dokumentere, at skaderne opfylder betingelserne for dækning.

GF Forsikring har opfordret til at dokumentere klagers omkostninger til rådgiver, og vi henviser herved til bilag 24.

Som det fremgår af [rådgiver]'s faktura 6... er rådgivningen i november 2017 foretaget på foranledning/opfordring af GF Forsikring ved [medarbejder] for så vidt angår destruktiv åbning af ejendommens hjørner i facaden for dokumentation af manglende isolering.

Afslutningsvist gør vi opmærksom på, at så længe sagen fortsat er i behandling hos Ankenævnet skal der påregnes yderligere sagsbehandling og dermed omkostninger indtil sagen er fuldt og endeligt afklaret mellem GF og klager."

Hertil har selskabet i brev af 15/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"2. Kontanterstatning

Som tidligere anført, har selskabet forud for iværksættelse af syn og skøn accepteret dækning for manglende vådrumsmembran i badeværelse, laminatgulve i stue/gang/køkken og etablering af aktiv jordleder i køkken, og selskabet har i mail af 14. januar 2019 tilbudt, at opføre kravene iht. den indhentede skønserklæring.

Som anført har selskabet trods adskillige opfordringer, fortsat ikke modtaget en respons fra klagerne på det fremsendte tilbud af 14. januar 2019.

Uagtet at tilbuddet nu er at betragte som værende bortfaldet, har selskabet 11. november 2019 valgt at udbetale den tilbudte erstatning på i alt kr. 93.125 med tillæg af renter fra den 28. december 2018 (den supplerende skønserklæringen forelå den 14. december 2018). Beløbet er udbetalt direkte til klagerne.

...

4. Rådgiveromkostninger

Det fremgår af det nu fremlagte bilag 24, at [rådgiver] vegne af klagerne gør gældende, at selskabet bl.a. skal dække rådgivning omfattet af fakturanummer 6...

[Rådgiver] har tidligere ved retten i ... udtaget stævning mod selskabet med påstand om, at selskabet er forpligtet til at betale samme fakturanummer 6...

Retten i ... afsagde dom d. 11. juni 2018 og frifandt i det hele selskabet.

Dels var det rettens opfattelse, at det arbejde som var omfattet af fakturanummer 6... ikke kunne anses som værende bestilt af selskabet (som påstået af [rådgiver]) og dels var det rettens opfat-

telse, at selve forsikringssagen ikke var af en sådan kompleksitet eller at [rådgiver]'s rådgivning i øvrigt medførte en ændring i selskabets stillingtagen, at selskabet var forpligtet til at afholde rådgiveromkostninger.

Følgende fremgår således bl.a. af dommes præmisser:

Sagsøgeren har ikke endvidere ikke godtgjort, at sagsøgte på anden måde, f.eks. som følge af sagens kompleksitet har været forpligtet til at betale sagsøgerens honorar, eller at parternes møde den 7. november 2017 medførte en sådan ændring i sagsøgtes tidligere afgørelse om dækningsberettigede skader, at sagsøgte af den grund har været forpligtet til at afholde sagsøgerens honorar.

Dommen af 11. juni 2018 fremlægges som bilag J.

På baggrund af det fremførte kan altså udledes, at [rådgiver] nu forsøger 'ad om omveje' at få medhold i et krav, som tidligere har været prøvet ved domstolene. Allerede af den grund gøres det gældende, at denne del af sagen skal afvises."

Heroverfor har klagernes rådgiver i brev af 27/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 4: Rådgiveromkostninger

Mht. rådgiveromkostninger har vi konstateret, at GF fordrejer sagen.

Den af GF omtalte dom/retssag ved Retten i ... drejer sig udelukkende om aftaleforholdet ved den af GF bestilte møde på [rådgiver]'s kontor i [by].

Der er således alene tale om rådgiveromkostninger til ét møde, og dermed ikke om rådgiveromkostninger i hele forløbet med tvisten mellem forsikringstager og GF-forsikring."

Selskabet og klagernes rådgiver har fremsendt yderligere breve af 10/12 2019, 21/1 2020 og 5/2 2020 til nævnet. Klagernes rådgiver har i brev af 21/1 2020 bl.a. anført:

"Rådgiveromkostninger

Sagens kompleksitet gør, at det er nødvendigt for klager at gøre brug af rådgiver, da modparten – som professionel aktør i sagen – fremfører klagesagen som en lægmand ikke ville kunne forsvare eller kommentere ud fra sagens fakta. Lægfolk har ikke den faglige viden til bl.a. at vådrumssikring også kræver fx flange på gulvafløbet for at opnå den fulde tæthed jf. gældende anvisninger.

Vi skal på den baggrund anmode Ankenævnet stillingtagen til, at GF også skal anerkende at dække klagers udgifter for at kunne forsvare/besvare klagesagen."

Nævnets sekretariat har den 12/6 2020 bedt selskabet om yderligere bilag. Selskabet har i brev af 22/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har i den forbindelse fremfundet bilag fra fjernlager og sender nu følgende supplerende materiale.

- Som **bilag M** fremlægges kopi af skærmpoint fra selskabets tidligere skadesystem. Det fremgår af bilaget, at forsikringen blev tegnet for perioden 1. juli 2007 til 1. juli 2017.
- Som **bilag N** fremlægges kopi af klagers forsikringsbegæring dateret d. 18. maj 2007.
- Som **bilag O** fremlægges kopi af tilbud af 23. maj 2007. Det fremgår bl.a. af tilbuddet, at selvrisikoen udgjorde kr. 11.333 i 2007. Tilbuddet blev accepteret af klager den 29. maj 2007, jf. bilag O, side 3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af brev af 13/9 2016 fra selskabets taksator til klagerne fremgår det bl.a.:

"Vi har besigtiget din ejerskifteskade den 11. august 2016 sammen.

...

Konklusion:

...

Ved besigtigelse kunne det konstateres at der muligvis mangler eller isolering i hjørnet er lavet forkert. Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten. Jeg finder skaden dækket, da der er skade og der er nærliggende risiko for at der komme yderlige skader.

Der er indhentet tilbud på at få forholdet udbedret som er på 13.731,25 kr. inkl. moms. Da erstatningen er under selvrisikoen på 15.800,00 kr. ville der ikke være nogen udbetaling."

Af notat af 7/7 2017 udarbejdet af klagerens rådgiver fremgår det bl.a.:

" Formål

Undersøgelsen har til formål at afklare årsagen til skaderne i lamelparketgulvene samt at afklare årsagen til utætheder omkring brusenichen i badeværelset.

Ejendommen og relevante fakta

Jf. BBR er ejendommen opført i 1963, dvs. efter Bygningsreglementet i 1961, BR61.

Ejendommen er i opført i gasbeton i 1 plan med krybekælder under hele boligen samt en uventileret viktualiekælder på ca. 1 m2. Ejendommens rejste tag er på ca. 8 grader.

Ejendommen er af sælger gennemrenoveret med bl.a. nyt Decra ståltag, udvendig efterisolering, facadebeklædning, gulvvarme i nye gulve, nyt badeværelse etc. Renoveringen og ombygningen er foretaget i perioden fra september 2004 til august 2007, hvor Bygningsreglementet for Småhuse 1998 var gældende (BRS98).

I 2010 har [klagerne] fået tilknyttet en udestue.

...

Vurdering og konklusion

Undersøgelsen har vist, at årsagen til de skadede gulve skal søges i en kombination som følger:

- manglende telestat

- underdimensionerede varmekredse
- manglende fuldlimning af lamelparketgulvene
- fejlkonstruktion i sin helhed.

Undersøgelsen har også vist, at årsagen til at vandet trænger under opkanten, den forhøjede fugt i badeværelsesgulvet samt i skillevæggen mellem badeværelset og køkkenet, skyldes manglende vådrumssikring.

Skadesårsager

Gulvene

Med den manglende telestat har det ikke været muligt, at styre varmen på varmekredsen siden ejendommen blev overtaget for knap 10 år siden.

Varmerør i 12 mm PEX-rør må have en længde på maksimalt 60 m. Med en centerafstand på 125 mm svarer det til 8,2 m rør pr m² gulv. En varmekreds kan dermed opvarme 7,3 m² gulv, og vi henviser til bilag 7. Med 11 varmekredse kan den i boligen udlagte gulvvarme opvarme et areal på 80 m². Boligen er på 112 m², og ved fradrag af arealet for ydervægge, mangler der således opvarmning svarende til ca. 20 m². Da gulvvarmen er underdimensioneret og med den manglende telestat vil varmen i gulvslangerne overstige de anbefalede driftstemperaturer på 27°C med yderligere varmeskader og delaminering af gulvene til følge.

Med et ukendt fabrikat på lamelparketgulvet, kan det ikke afvises, at delamineringen skyldes, at lamelgulvet i sig selv ikke er egnet til gulvvarme. Det kan ligeledes heller ikke udelukkes, at revnedannelserne i lamelparketgulvene er opstået grundet manglende fuldlimning af gulvbrædderne.

Rørgennemføringerne er udført uden bøsningrør, hvilket bevirker, at rørene ikke kan skiftes uden destruktive indgreb i gulvkonstruktionen. Det har fra bygningsreglementet BR66 været et krav, at der ved rørgennemføringer skal træffes foranstaltninger til at hindre gennemgang af fugt, ild, røg og ilde lugt. Ved undladelse af rørgennemføringer har man skabt en risiko for, at kondensfugt kan trænge ind i trækonstruktionen med råd- og svampeskader til følge, vi henviser til bilag 8.

I kælderen hænger varmerørene desuden som guirlander. I følge Uponor skal Wirsbo PEX-rør fastgøres mindst pr. 1,5 m.

PEX-rørene i kælderen er ikke isoleret, og de er heller ikke placeret i tomrør. Lovkravet for isolering af PEX-rør er klasse 6 isolering svarende til 40 mm rørskåle. Siden bygningsreglementet BR77 har det været et krav, at installationer skal udføres på en sådan måde, at unødvendigt energiforbrug undgås, vi henviser til bilag 9 og 10.

Med den manglende isolering på PEX-rørene i krybekælderen ville der i en normalt velventileret krybekælder være risiko for frostsprængninger af rørene. Men da flere af ventilationsristene er blokeret, eller ligger under niveau i forhold til udvendig terrænniveau, så har den manglende ventilation i kombination med uisolerede rør holdt krybekælderen relativ varm. Denne opvarmning/'tørholdelse' af krybekælderen tilskrives også at være årsag til, at der ikke er skimmelvækst i krybekælderen, som følge af utilstrækkelig ventilation.

Sammenfattes ovenstående er der tale om et fejlkonstrueret gulvvarmeanlæg med deraf følgende skadet gulvbelægning. En ændring af gulvkonstruktionen og af gulvvarmen i sin helhed anses for påkrævet.

Badeværelset

Badeværelset og bryggerset er i boligen oprindeligt med terrazzogulve. Ved etableringen af gulvvarme er det vores antagelse, at terrazzogulvene i både badeværelset og i bryggerset har været ophugget. Da der er forhøjet fugt i såvel skillevæggen som i klinkegulvet på badeværelset i kombination med vand trænger ind under opkanten, er der stærkt begrundet mistanke til at badeværelset er ombygget uden vådrumssikring i strid med BR98 og By og Byg anvisning 200 i forbindelse med retableringen af badeværelset. Den forhøjede fugt i badeværelsesgulvet skyldes ikke opstigende grundfugt, da gulvet svæver ca. 30 cm over terrændækket i den opvarmede krybekælder.

En udvidet undersøgelse af det støbte gulv i badeværelset anses for påkrævet.

...

Handlingsplan

Med baggrund i undersøgelsen anbefaler vi følgende tiltag:

- destruktiv undersøgelse af badeværelset. Undersøgelsen har til formål at afdække:
 - er der indbygget vådrumsmembran
 - hvis ja, er vådrumsmembranen intakt?
 - Undersøgelse af arbejdsbeskrivelse til ombygning af ejendommens gulvkonstruktioner og gulvvarme."

Af mail af 9/8 2017 fra klagernes rådgiver til selskabet fremgår det bl.a.:

"I forlængelse af din rapport af 6. juli 2017 har vi nye oplysninger i sagen. Yderligere undersøgelser har vist, at der ikke er vådrumsmembran under afmonteret flise i strid med BR-krav og vådrumsanvisningen (By og Byg Anvisning 200) som var gældende ved ombygningen i 2006.

Vi skal derfor anmode dig om, at genoptage skadesanmeldelsen for så vidt angår badeværelset."

Af mail af 13/12 2017 fra klagernes rådgiver til selskabet fremgår det bl.a.:

"For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at vi har ikke anmeldt skade i selve gulvafløbet.

Vi har anmeldt fejlkonstruktion i vådrummet (i badeværelset), og fejlkonstruktionen består i ikke-eksisterende vådrumsmembran i strid med BR-krav.

For at kunne indbygge vådrumsmembranen er kravet også, at der om gulvafløbet skal have på støbt en flange til membranen således, at vådrumsmembranen kan indbygges tæt jf. vådrumsanvisningen og BR-krav. I den forbindelse skal gulvafløbet udskiftes og derfor indgå i dækningstilsagnet.

Bekræft venligst, at udskiftning af gulvafløb indgår i dækningstilsagnet for vådrummet."

Af skønserklæring af 30/9 2018 fremgår det bl.a.:

"Hushjørner – kuldebroer på grund af mangelfuld isolering

...

Svar på spørgsmål 1:

Skønsmanden har udført destruktive undersøgelser, og besigtigelse, på alle hushjørner med undtagelse af det sydlige hjørne (stuen – hvor der ikke er konstateret skimmelsvamp). Konstruktivt er den oprindelige betonydervæg efterisoleret udvendigt med 150 mm mineraluld, som er opsat direkte mod betonen i et lægteskellet. Yderst er der afsluttet med vindpap og afstandslister, samt bræddebeklædning 1 på 2.

Opbygningen svarer til skitsetegning 2 i bilag 19, dog er den anførte isoleringstykkelse på 95 mm ikke korrekt, men er i stedet ca. 150 mm. Hjørnerne er dog uden isolering, idet disse har et fremspring i gavlene på ca. 200 mm. Dette betyder at der er en kuldebro i hjørnerne i hele bygningens højde. Denne er forstærket ved loft hvor betondækket ligger af på ydermuren. Endvidere er vindpappen flere steder ikke tæt og samlet korrekt. Dette betyder at isoleringen ikke er effektiv ved vindpåvirkning på facaden.

Opbygningen ved soklen, mod terræn, viser at der er monteret en ca. 150 mm. LECA blok. Denne vurderes at have virkning som kuldebrosisolering ved terræn. Opbygningen svarer til skitsetegning 3 i bilag 19, dog er LECA blokken, med en tykkelse på ca. 150 mm., ikke vist. LECA blokkene er generelt ført mellem terræn og til underside af mineraluldisoleringen. Det er ikke undersøgt hvor langt LECA blokkene er ført under terræn.

Det kunne konstateres at hjørnerne i soveværelse, børneværelse samt viktualierum fremstår med skimmelsvamp. Angrebene ses særligt ved loft og gulv. Årsagen vurderes at være høj fugtighed, som særligt opstår på kolde overflader, typisk forårsaget af kuldebroer, men også hvor der er stillestående luft, så fugten har svært ved at blive ventileret bort. Vedvarende fugt og støv på organiske materialer (tapet/maling) giver normalt gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Det vurderes at ejendommen efter sin opførelse er blevet efterisoleret og beklædt med træbeklædning. Det vurderes at den konstruktive opbygning med hensyn til isolering generelt er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske normer, henholdsvis normer for god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet. Dette dog med undtagelse af bygningens 4 udvendige hjørner, hvor der som tidligere beskrevet, vurderes at være kuldebroer. Her burde isoleringen være ført rundt om betonelementet i fuld tykkelse, og vindpap udført alle steder med tætte samlinger.

...

Svar på spørgsmål 1.a:

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 1 vurderes der ikke at være isoleret tilstrækkelig mod

kuldebroer i bygningens 4 udvendige hjørner.

Omfang og årsag fremgår af de tidligere besvarelser af spørgsmål 1.

...

Svar på spørgsmål 2:

En udbedring af, og dermed fjernelse af kuldebrosproblematikken, vurderes at kunne ske ved afskæring af de murvinger, der er anledning til kuldebroerne, og herefter isolere hele vejen rundt

om hjørnerne. Alternativt kan isolering og bræddebeklædning rykkes ud så der bliver plads til isolering på ca. 100 mm mineraluld. Vindpap gøres tæt i alle samlinger og tilslutninger. Indvendige overflader med skimmelsvamp afrenses og malerbehandles.

Vurderede udbedringsomkostninger ekskl. moms:

Arbejdsløn:	kr. 45.000,-
Materialer:	kr. 8.000,-
Skimmelsanering – indv. samt pletmaling	kr. 15.000,-

Lamelparketgulve samt gulvvarmeanlæg

...

Svar på spørgsmål 3:

Lamelparketgulvene fremstår flere steder med revner, samt delamineringer. Stødafstandene mellem de enkelte lamelparketstave er flere steder under 100 mm.

Delaminering ses tydeligst på gulvene i stuen og køkken/forstuen.

...

Svar på spørgsmål 4:

- Anlæggets telestater er demonterede eller ikke monteret korrekt. Rumtermostater er generelt ikke monteret i de respektive rum. Dette indebærer at varmen ikke kan styres individuelt på varmekredsene i de respektive rum.
- På baggrund af bygningens generelle isoleringsstandard, og oplyste energiforbrug jævnfør Energimærket (bilag 3), vurderes det at gulvvarmen ikke har tilstrækkelig effekt til at kunne opvarme bygningen til 20 grader ved en dimensionerende udetemperatur på minus 12 grader (DS 469 krav).

Den udførte termografering viste at der ikke var aktive gulvvarmeslanger i vaskerum, vindfang og kammer. I øvrige rum vurderes det at gulvvarmen kun dækkede ca. 80 % af gulvarealet.

Det vurderes, på denne baggrund, at gulvvarmen, når den ikke skal skade lamelparketgulvet, og med den nuværende udformning, maksimalt kan yde ca. 5400 Watt. Effekt behovet vurderes ud fra ovenstående at udgøre minimum 6800 Watt. For en mere præcis vurdering af bygningens energibehov, bør der udføres en egentlig varmetabsberegning iht. reglerne i Dansk Standard, DS 469.
- Det kunne konstateres at rørgennemføringer er uden bøsningrør, indebærende at rør ikke kan skiftes uden destruktive indgreb i gulvkonstruktionen.
- Det kunne konstateres at varmerør i kælder hænger som guirlander.
- Det kunne konstateres at PEX-rør i kælder kun er delvis isoleret. Enkelte rør er dog isoleret, men ikke tilstrækkeligt, når de er placeret i en kold krybekælder.

Samlet set vurderes det, at det besete ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelses-tidspunktet.

Det vurderes at skader på lamelgulvet kan være forårsaget af for høje temperaturer i gulvvarmekredsene. Lamelparketgulve kan normalt ikke tåle en overflade temperatur på over 27-29 grader afhængig af fabrikat.

...

Svar på spørgsmål 5:

Det vurderes at alle lamelparketgulve skal udskiftes for at få et gulv uden revner og delamineringer, dette vurderes at koste kr. 80.000,- ekskl. moms. Samtidig er det vurderingen at bygningen ikke alene kan opvarmes med et gulvvarmeanlæg. Med den nuværende isoleringstykkelse/standard mod krybekælderen vurderes varmetabet at være stort mod krybekælderen, og væsentligt højere end gældende isoleringskrav, når der etableres gulvvarme. Som nævnt i besvarelsen af spørgsmål 4 b), bør der udarbejdes en egentlig varmetabsberegning, så varmetabet fastlægges i de enkelte rum. Det vurderes at denne varmetabsberegning kan udføres for kr. 10.000,- ekskl. moms.

Som minimum skal gulvvarmeanlægget reetableres med styreenheder for de enkelte rum (teleslater og rumfølere, samt overfladetemperatur begrænsere). Det vurderes at dette kan udføres for mellem kr. 5.000,- og 15.000,- ekskl. moms, afhængig af hvor meget der kan genanvendes af det eksisterende anlæg. Såfremt varmetabet ikke kan dækkes at gulvvarmeanlægget alene, skal der etableres supplerende opvarmning. Såfremt der etableres radiatorvarme, vurderes dette at koste kr. 60-80.000,- ekskl. moms, afhængig af om de tidligere anvendte varmerør i krybekælderen kan genanvendes.

Vådrumsmembran i badeværelse

...

Svar på spørgsmål 6:

Relevant metode til udbedring, vurderes at være demontering af sanitetsudstyr, og efterfølgende fjernelse af væg og gulvbelægning, herunder glasvæg/sokkel mod bruserum. Det vurderes ikke at der er behov for særlig affugtning med absorptionsaffugter, men overflader skal være afrensede, rene og egnede til påføring af vådrumsmembran og efterfølgende gulv og vægbeklædning. Gulv-afløb bør udføres med flange iht. SBI anvisning nr. 252. Hele rummet (gulv og vægge til loft) skal betragtes som vådzone iht. SBI anvisningen. Disse regler var også gældende på udførelsestidspunktet 2003-2007, hvor gældende anvisning var SBI (By- og Byg) anvisning nr. 200.

Manglende vådrumssikring har medført skade på pladebeklædning (vægbeklædning ved gulv) ved hængekloset.

Vurderede udbedringsomkostninger ekskl. moms:

Arbejds løn:	kr. 30.000,-
Materialer:	kr. 15.000,-
Bortkørsel af affald:	kr. 5.000,-

Det forudsættes at installationer og sanitetsudstyr kan genanvendes.

Elinstallationer**Spørgsmål 7:**

...

Svar på spørgsmål 1A:

Det vurderes at de konstaterede kuldebroer delvis skyldes ejendommens konstruktion på opførelsestidspunktet, som iht. de fremlagte tegninger er 1959.

...

Svar på spørgsmål 1B:

Det vurderes at de konstaterede fugtskader, og skimmelsvampeangreb, i soveværelse, børneværelse og viktualierum også skyldes ejendommens brugerrelaterede forhold, f. eks begrænset udluftning. Det vurderes således at det er en kombination af kuldebro (=kold overflade) i kombination med høj relativ fugtighed i indeluften, der giver grobund for skimmelsvamp. Derfor ses skimmelsvamp, hvor der typisk er stillestående luft og kolde overflader i forbindelse med høj relativ fugtighed. For eksempel i hjørner i værelser og bag møbel mod ydervæg i soveværelse. Tilsvarende i viktualiekælder.

...

Svar på spørgsmål IC:

Det vurderes at parketgulvene, som rettelig er et lamelparketgulf, ikke i alle rum er lagt håndværksmæssigt korrekt, idet der flere steder er meget korte afstande mellem stødsamlingerne. Dette ses blandt andet i entreen, hvor stødafstanden er under 100 mm. Normalt skal stødafstanden være minimum 300mm, men bør i øvrigt være oplyst af fabrikanten. Det har ikke været muligt at få oplysninger om det aktuelle fabrikat/type.

...

Svar på spørgsmål IE:

På baggrund af ABF håndbogen fra 2013 vurderes restværdien for parketgulvet, som rettelig er et lamelparketgulf, at udgør 40%. Dette betyder at værdiforringelsen udgør 60%, i forhold til et nyt tilsvarende lamelparketgulf."

Af skønsmandens besvarelse af supplerende skønsspørgsmål den 14/12 2018 fremgår det bl.a.:

"Svar på spørgsmål SS 1:

I udgiftsestimatet er der indeholdt eventuelt nødvendige udgifter til pletmaling, hvor der er afrenset for skimmelsvamp. Det er vurderet at der ikke er behov for el-arbejder i forbindelse med denne del af udbedringsarbejderne. Der er indregnet nødvendig af- og genmontering af tilslutnings-elementet til udestuen.

...

Svar på spørgsmål SS 3:

I den oplyste forbedringsværdi eller værdiforringelse er der taget udgangspunkt i parketgulvet alene. Som tidligere anført er der rettelig tale om et lamelparketgulf, som ligger som et svømmende gulf på et pladeunderlag med indrillede gulfvarmeslanger. Der vurderes således ikke at være behov for ændringer/omlægning af gulfvarmeslangerne.

...

Svar på spørgsmål SS 4:

I udbedringsestimatet er der indregnet nødvendig levering og montage af radiatorer. Det vurderes at der kan blive behov for 6-8 radiatorer, afhængig af resultatet af den anbefalede varmetabsberegning iht. reglerne i Dansk Standard, DS 469. Beløbet er estimeret ud fra en enhedspris på kr. 8.000,- ekskl. moms pr. radiator, inkl. rørføringer/tilslutninger i krybekælder og teknikum.

...

Svar på spørgsmål SS 1A:

- a) Gældende bygningsreglement (BR-S98) angiver ikke specifikke krav om efterisolering af hushjørner, eller at udvendige hjørner skulle fjernes eller efterisoleres. Der henvises i kapitel 5.5 i stedet til opfyldelse af et rentabilitetskrav, i forbindelse med væsentlige byggearbejder på blandt andet klimaskærmen. Det vurderes på denne baggrund at man ikke kan udelade at gennemføre en dækkende isolering af hele ydervægskonstruktionen.
- b) Generelt er spørgsmålet meget svært at besvare. Men det vurderes at kuldebrosproblematikken øges ved at efterisolere hovedparten af ydervæggene, men efterlade hjørnerne uisolere-

de. Ved at ændre radiatoropvarmningen til gulvvarme, skabes der mindre konvektion i rummene. Dette kan medvirke til ringere luftcirkulation og dermed ringere udtørring af fugt/kondens i de uisolerede hjørner. Fejl og mangler på vindpap i forbindelse med efterisolerings vurderes at have en mindre indflydelse på skimmelproblematikken, men en større indvirkning på isoleringseffektiviteten. Generelt var der ikke vindpap ved de uisolerede hjørner. Ejendommens (boligens) brugerrelaterede fugt betyder meget for skimmelproblematikken (skimmelvækst). Bemærkningen om at køkken og badeværelse er uden ventilation kan skønsmanden ikke genkende, idet der kunne konstateres udsugningsventiler begge steder, som er tilsluttet ventilationskanal med mekanisk ventilator og afkast til det fri i gavlen mod vejen. Om udsugningsanlægget bliver brugt af beboerne på en hensigtsmæssig måde kan skønsmanden ikke udtale sig om.

...

Svar på spørgsmål SS IC:

Det vurderes at prisen for udskiftning af lamelparketgulve udgør kr. 1.000,- til kr. 1.200,- pr. m2, ekskl. moms. Prisen indeholder rydning af rum, herunder demontering af brændeovn, opmagasinerings af møbler, fjernelse af paneler og gulve, kontrol og eventuel opretning af underlag. Indkøb af materialer, pålægning af nyt lamelparkettgulv, montering af nye paneler og indfatninger, genmontering af brændeovn.

Den estimerede pris for nyt lamelparkettgulv (materialeprisen) er vurderet til kr. 400,- ekskl. moms.

Det vurderes at prisen for udskiftning af lamelparkettgulve i gang, køkken og stue vil udgøre kr. 50.000,- ekskl. moms.

...

Svar på spørgsmål SS IF:

Det bekræftes at prisskønnet på kr. 4.500,- ekskl. moms er dækkende for etablering af aktiv jordleder til køkken, inkl. følgeomkostninger, herunder fastmontering af ledning i bryggers."

Af tilbud på ejerskifteforsikring underskrevet af klagerne den 29/5 2007 fremgår det bl.a.:

"Forsikringen dækker:	Skader, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden, såfremt disse ikke er nævnt i tilstandsrapporten. De fuldstændige vilkår fremgår af vedlagte forsikringsbetingelser.
Forsikringsbetingelser:	45-3
Forsikringens varighed:	10 år
Selvrisiko:	Sikrede har en selvrisiko på kr. 11.333 (år 2007) pr. dækningsberettiget skade. Den maksimale selvrisiko kan ikke overstige kr. 34.000 (år 2007) i hele forsikringsperioden. Selvrisikobeløbet reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2 Forsikringens dækningsomfang

2.1 Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen.

2.2 Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer med mindre disse er en del af bygningen, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet

...

3 Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærlæggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4 Undtagelser fra dækningen

...

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

...

5 Hvorledes beregnes erstatningen

...

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

...

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Vejledning 318 del 2 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadeforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen.

Gf-FORSIKRING har kun pligt til at betale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

8. Selvrisiko

Sikrede har en selvrisiko på kr. 11.333 (år 2007) pr. dækningsberettiget skade. Den maksimale selvrisiko kan ikke overstige kr. 34.000 (år 2007) i hele forsikringsperioden.

Selvriskobeløbet reguleres hvert tredje år pr. 1 januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2004. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1960 i gasbeton og er senere renoveret med blandt andet udvendig efterisolering, gulvvarme og nyt badeværelse. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2007 og tegnede ejerskifteforsikring for en 10-årig periode.

Klagerne har anmeldt kuldebroer ved hushjørnerne, skader på lamelparketgulve og fejlkonstrueret gulvvarmeanlæg, manglende vådrumsmembran i badeværelse og ulovlige elinstallationer. De har haft rådgiver på sagen, og der har været afholdt isoleret bevisoptagelse vedrørende de anmeldte forhold.

Selskabet har anerkendt at dække manglende vådrumsmembran, lamelparketgulve i stue, gang og køkken og etablering af aktiv jordleder i køkken og fastmontering af ledning i bryggers og har udbetalt en kontanterstatning til klagerne i henhold til skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne på 93.125 kr. med tillæg af renter. Selskabet har ikke fratrukket selvrisiko, idet selskabet har tilkendegivet, at der ikke fratrækkes selvrisiko for forhold anmeldt efter den 3/4 2017, hvor selskabet har fremsendt en genpartspolice til klagerne med fejlagtig angivelse af selvrisikoen til 0 kr. Selskabet har afvist at yde dækning for klagerens øvrige krav, herunder udgifter til rådgiver. Forholdene behandles særskilt i det følgende.

Manglende isolering af hushjørner

Klagerne har den 1/5 2016 anmeldt skimmelsvamp i husets hjørner. Selskabets taksator anerkendte den 13/9 2016 at dække manglende eller mangelfuldt udført isolering i hushjørnerne, men oplyste, at der ikke ville ske erstatningsudbetaling, fordi udbedringsomkostningerne ikke oversteg forsikringens selvrisiko på 15.800 kr. pr. skade. Klagerne genmeldte forholdet den 8/6 2017 under henvisning til, at der i tilbuddet indhentet af taksatoren ikke var taget højde for,

at dele af en tilbygget udestue skulle demonteres for at udbedre forholdet. Klagerne havde indhentet et tilbud af 22/5 2017 på 30.000 kr. Efter besigtigelse den 14/11 2017, hvor den udvendige træbeklædning var afmonteret ved et hushjørne, afviste selskabets overtaksator at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der blev afholdt isoleret bevisoptagelse den 13/8 2018, og skønsmanden har skønnet omkostningerne til udbedring af manglende isolering og skimmelfrensning til 85.000 kr. inklusive moms.

Klagernes krav er, at selskabet står ved sit dækningstilsagn, og at der ikke fratrækkes selvrisiko i erstatningen. Klagerne har blandt andet henvist til, at selskabet har fremsendt en genpartspolice den 3/4 2017, hvoraf det fremgår, at selvriskoen er 0 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skimmelproblematikken primært er en følge af ejendommens brugerrelaterede forhold efter klagerens overtagelse, og at den manglende isolering i sig selv ikke udgør en skade. Selskabet har anført, at selskabets anerkendelse af skaden den 13/9 2016 ikke ændrer derpå, idet anerkendelsen efter sin ordlyd må ses i sammenhæng med det forhold, at udbedringsomkostningen udgjorde mindre end selvriskoen. Selskabet har endvidere anført, at der for forholdet gælder en selvrisiko på 15.800 kr. i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og at selskabets fejl i genpartspolice af 3/4 2017 ikke kan binde selskabet bagudrettet. Selskabet har fremlagt et tilbud på ejerskifteforsikring underskrevet af klagerne den 29/5 2007, hvoraf det fremgår, at der gælder en selvrisiko for forsikringen, og at selvriskoen indeksreguleres.

Af selskabets brev af 13/9 2016 fremgår det, at "Ved besigtigelse kunne det konstateres at der muligvis mangler eller isolering i hjørnet er lavet forkert. Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten. Jeg finder skaden dækket, da der er skade og der er nærliggende risiko for at der komme yderlige skader. Der er indhentet tilbud på at få forholdet udbedret som er på 13.731,25 kr. inkl. moms. Da erstatningen er under selvriskoen på 15.800,00 kr. ville der ikke være nogen udbetaling".

Af skønserklæringen af 30/8 2018 fremgår det, at "Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 1 vurderes der ikke at være isoleret tilstrækkelig mod kuldebroer i bygningens 4 udvendige hjørner" og "Det vurderes at de konstaterede fugtskader, og skimmelsvampeangreb, i soveværelse, børneværelse og viktualierum også skyldes ejendommens brugerrelaterede forhold, f.eks. begrænset udluftning. Det vurderes således at det er en kombination af kuldebro (=kold overflade) i kombination med høj relativ fugtighed i indeluften, der giver grobund for skimmelsvamp. Derfor ses skimmelsvamp, hvor der typisk er stillestående luft og kolde overflader i forbindelse med høj relativ fugtighed. For eksempel i hjørner i værelser og bag møbel mod ydervæg i soveværelse. Tilsvarende i viktualiekælder".

Nævnet bemærker, at kuldebroer i en ejendom fra 1960 efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende på grund af datidens konstruktionsmetoder. Det må således anses for forventeligt for en køber, at der vil kunne forekomme kuldebroer, og at dette i sig selv ikke nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til huse af samme alder. Dette gælder uanset, at huset forud for klagerens overtagelse er blevet efterisoleret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den manglende isolering ved hushjørnerne eller skimmelforekomsten ved deres overtagelse af ejendommen har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de konstaterede kuldebroer i sig selv ikke kan anses for en skade, at der ikke er konstateret opfugtning bag træbeklædningen, og at klagerne ikke har bevist, at der ved deres overtagelse af ejendommen har været skimmel i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene væsentligt.

Nævnet finder imidlertid, at selskabet den 13/9 2016 har afgivet et bindende tilsagn om dækning af manglende isolering ved hushjørnerne, og at selskabet ikke kan tilbagekalde dette tilsagn, når udbedringsomkostningerne viser sig at overstige selvriskoen. Nævnet bemærker, at selskabets anerkendelse den 13/9 2016 burde have medført, at policens maksimale selvrisiko blev nedskrevet med 13.731,25 kr.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende at dække isolering af hushjørnerne og skimmelafræsning som en følgeskade af kuldebroerne med 85.000 kr. inklusive moms i overensstemmelse med skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne.

Nævnet finder, at selskabet kan fratrække selvrisiko i erstatningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne i tilbuddet af 23/5 2007 på ejerskifteforsikring er gjort bekendt med, at der gælder en selvrisiko for forsikringen. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets fejl i genpartspolicen af 3/4 2017 ikke kan have givet klageren en berettiget forventning allerede i 2016 om, at selskabet på baggrund af sit tilsagn af 13/9 2016 ikke ville opkræve selvrisiko.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8, at selvriskobeløbet indeksreguleres hvert tredje år, hvilket – for så vidt angår den maksimale selvrisiko – er i strid med bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og reguleringsbekendtgørelse nr. 1130 af 15/11 2006, der gjaldt på tidspunktet for forsikringens tegning. Ifølge bekendtgørelserne får indeksreguleringen virkning for tilbud, som afgives i perioden, og ikke for udstedte forsikringer. Bekendtgørelserne regulerer den maksimale selvrisiko, hvorefter nævnet finder, at en bestemmelse om indeksregulering af selvriskoen pr. skade i forsikringsperioden er gyldig, men at der ikke kan ske indeksregulering af den maksimale selvrisiko gældende ved forsikringens tegning.

Lamelparketgulve og gulvvarme

Klagerne anmeldte den 3/4 2013, at der var opstået skader på gulvene, og selskabet afviste dækning. Klagerne har den 7/6 2017 anmeldt flere fejl ved gulvvarmeinstallationen, og at dette har været medvirkende årsag til delaminering af gulvene. Deres krav er udbedring af forholdene.

Selskabet har afvist at dække gulvvarmeinstallationen. Selskabet har kulancemæssigt tilbudt at dække gulvene i køkken, stue og forgang, hvor der er fremtrædende delamineringer og revner.

Selskabet har opgjort og udbetalt en erstatning efter afskrivning for slid og ælde på 25.000 kr. inklusive moms. Selskabet har valgt ikke at fratrække selvrisiko.

Af skønserklæringen af 30/8 2018 fremgår det om gulvvarmeanlægget, at "a) Anlæggets teles-tater er demonterede eller ikke monteret korrekt. Rumtermostater er generelt ikke monteret i de respektive rum. Dette indebærer at varmen ikke kan styre individuelt på varmekredsene i de respektive rum. b) På baggrund af bygningens generelle isoleringsstandard, og oplyste energi-forbrug jævnfør Energimærket (bilag 3), vurderes det at gulvvarmen ikke har tilstrækkelig effekt til at kunne opvarme bygningen til 20 grader ved en dimensionerende udetemperatur på minus 12 grader. (DS 469 krav). Den udførte termografering viste, at der ikke var aktive gulvvarme-slangere i vaskerum, vindfang og kammer. I øvrige rum vurderes det, at gulvvarmen kun dække-de ca. 80 % af gulvarealet. Det vurderes, på denne baggrund, at gulvvarmen, når den ikke skal skade lamelparket-gulvet, og med den nuværende udformning, maksimalt kan yde ca. 5400 Watt. Effekt behovet vurderes ud fra ovenstående at udgøre minimum 6800 Watt. c) Det kunne konstateres, at rørgennemføringer er uden bøsningrør, indebærende at rør ikke kan skiftes uden destruktive indgreb i gulvkonstruktionen. d) Det kunne konstateres at varmerør i kælder hænger som guirlander. e) Det kunne konstateres at PEX-rør i kælder kun er delvis isoleret. En- kelte rør er dog isoleret, men ikke tilstrækkeligt, når de er placeret i en kold krybekælder. Sam- let set vurderes det, at det besete ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetek- niske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelses- tidspunktet".

Af skønserklæringen fremgår det om gulvene, at "Lamelparketgulvene fremstår flere steder med revner, samt delamineringer. Stødafstandene mellem de enkelte lamelparketstave er flere steder under 100 mm. Delaminering ses tydeligst på gulvene i stuen og køkken/forstuen ... Det vurderes at skader på lamelgulvet kan være forårsaget af for høje temperaturer i gulvvarme- kredse. Lamelparketgulve kan normalt ikke tåle en overflade temperatur på over 27-29 grader afhængig af fabrikat ... Det vurderes at parketgulvene, som rettelig er et lamelparketgulv, ikke i alle rum er lagt håndværksmæssigt korrekt, idet der flere steder er meget korte afstande mel-

Ankenævnet for Forsikring

29.

93695

lem stødsamlingerne. Dette ses blandt andet i entreen, hvor stødafstanden er under 100 mm. Normalt skal stødafstanden være minimum 300 mm ..."

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 4 dækker forsikringen ikke "bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade". Gulvvarmeanlægget er en bygningsdel omfattet af forsikringen, og dækning beror på, om der foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at de konstaterede forhold ved gulvvarmeanlægget udgør skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder således, at forholdene ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset kan opvarmes og har brændeovn som supplerende varmekilde. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skade ved gulvene er anmeldt første gang seks år efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets kulancemæssige erstatningsopgørelse for de skadede lammeparketgulve, som er i overensstemmelse med skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne og restværdien af det gamle gulv.

El-installationer

Klagerne har den 22/6 2017 anmeldt, at stik til vaskemaskine/tørretumbler i bryggers ikke var fastgjorte, og at der manglede virksomme beskyttelses-/jordledere i køkkenet. Klagerne har den 4/10 2017 anmeldt yderligere ulovlige forhold ved el-installationer til forsikringen på baggrund af en el-installations rapport af 4/10 2017. Klagerne krav er, at forsikringen dækker, og

de har anført, at der er sket rettidig anmeldelse, men at skaden har vist sig større end først antaget.

Selskabet har anerkendt at dække forholdene anmeldt den 22/6 2017 og har udbetalt 4.500 kr. til klagerne i overensstemmelse med skønsmandens opgørelse. Selskabet har anført, at anerkendelsen beror på en fejl, da forsikringen ikke dækker ulovlige el-installationer, men at selskabet vil vedstå sit dækningstilsagn og yde dækning uden fradrag af selvrisko. Selskabet har afvist at dække forholdene anmeldt den 4/10 2017 med henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovlige el-installationer, og at forsikringen er ophørt den 1/7 2017.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Sagsomkostninger ved skønsforretningen

Klagerne har henvist til, at de som den vindende part er tilkendt sagsomkostninger efter gennemført skønsforretning.

Nævnet bemærker, at retten ved sin omkostningsafgørelse ikke har taget stilling til, om de forhold, som skønsmanden har konstateret, er dækket af ejerskifteforsikringen. Nævnet lægger til grund, at selskabet betaler pålagte sagsomkostninger til klageren ved den afholdte isolerede bevisoptagelse.

Rådgiveromkostninger

Klagerne har været bistået af rådgiver, som har udarbejdet et notat af 7/6 2017 om skaderne på lamelparketgulvene, gulvvarmen og utætheder omkring brusenichen. Rådgiveren har desuden bistået klagerne med anmeldelse eller genanmeldelse af forhold, korrespondance med selskabet og deltagelse i besigtigelser og møder med selskabet den 22/6, 19/9, 7/11 og 14/11 2019, deltagelse i den isolerede bevisoptagelse den 13/8 2018 og klage til nævnet den 29/4 2019.

Klagernes krav er, at selskabet betaler rimelige og nødvendige rådgiveromkostninger. De har anført, at rådgiverbistand har været nødvendig for at få genoptaget skadesanmeldelserne og for at dokumentere, at skaderne opfylder betingelserne for dækning. De har fremlagt fakturaer på 107.930,01 kr., som dækker perioden 11/4 2017 – 15/1 2018, og har oplyst, at der endnu ikke er afregnet for rådgiverens deltagelse ved udarbejdelse af skønstema, ved skønsforretningen og ved klagen hos nævnet.

Selskabet har afvist at dække klagernes omkostninger til rådgiver. Selskabet har anført, at rådgiverens medvirken ikke har medført en ændring af selskabets stillingtagen til de fremsatte krav, og at selskabet ikke har afvist dækning for badeværelset, men har bedt om dokumentation for manglende vådrumssikring. Selskabet har endvidere anført, at rådgiveren har stævnet selskabet for betaling af en faktura på 17.692,50 kr. for et møde med selskabet den 7/11 2017, og at klageren ved dom af 11/6 2018 ikke fik medhold i sit krav.

Af klagernes rådgivers notat af 7/6 2017 fremgår det, at "Med baggrund i undersøgelsen anbefaler vi følgende tiltag: - destruktiv undersøgelse af badeværelset. Undersøgelsen har til formål at afdække: - er der indbygget vådrumsmembran - hvis ja, er vådrumsmembranen intakt? - Undersøgelse af arbejdsbeskrivelse til ombygning af ejendommens gulvkonstruktioner og gulvvarme".

Af klagernes rådgivers mail af 9/8 2017 til selskabet fremgår det, at "Yderligere undersøgelser har vist, at der ikke er vådrumsmembran under afmonteret flise i strid med BR-krav og vådrumsanvisningen (By og Byg Anvisning 200) som var gældende ved ombygningen i 2006.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det følger af nævnets vedtægter § 3, stk. 1, 1. punktum, at "Nævnet ikke kan behandle sager, der er afgjort ved endelig dom, gyldig bindende voldgift eller retsforlig". Det følger af vedtægternes § 23, stk. 3, at "Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part". Nævnet har derfor ikke grundlag for at på-

Ankenævnet for Forsikring

32.

93695

lægge selskabet at betale fakturaen på 17.692,50 kr. eller at betale klagerens omkostninger til korrespondancen for nævnet.

For så vidt angår det resterende krav på rådgiverudgifter finder nævnet, at rådgiverens medvirken ikke har påvist dækningsberettigende forhold bortset fra den manglende vådrumsmembran i badeværelset. Nævnet finder, at selskabet for dette forhold skal dække rådgiverudgifter med 10.000 kr. inklusive moms.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal anerkende at dække udbedring af manglende isolering ved hushjørner og skimmelafræsning med 85.000 kr. og rådgiverudgifter med 10.000 kr. Erstatning for udbedring forfalder til betaling fra selskabet, når klagerne fremlægger faktura for arbejdernes udførelse. Selskabet kan fratrække selvrisko i erstatningen på 85.000 kr., dog at der ikke kan ske indeksregulering af den maksimale selvrisko gældende ved forsikringens tegning. Beløbet til dækning for rådgiverudgifter skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24 fra 14 dage efter det tidspunkt, hvor selskabet har modtaget dokumentation for de afholdte udgifter.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings