

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 94985:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring og tidligere ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 24/10 2005 fremgår bl.a.:

"2 . Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion K1 Enkelte afskalninger og lettere fugtighed et par steder.

2.2 Vægge K2 Enkelte småafskalninger og revner, samt partielt lidt forhøjet fugtighed.

Note: Fugtighed i kældervægge er helt normalt i forhold til husets opførelsestidspunkt.

Kældervæggene er flere steder beklædt med træbeklædning – kan medføre destruktive skader ved opfugting."

I brev af 8/3 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af min klient [klageren] skal jeg herved klage over Alm. Brand Forsikring, som har afvist at yde dækning under husforsikringen for skader på min klients ejendom. Afvisningen vedlægges som **bilag 1**.

Sagsfremstilling

Som det fremgår af afvisningen i bilag 1 vedrører sagen i det væsentlige 2 forhold:

- 1) Kloakskader og følgeskader, herunder fugt og skimmelvækst på bygningsdele.
- 2) Asbestskade på loftet, som Alm. Brand bestrider har været suspenderet af en suspensionsaftale mellem parterne.

1. Kloakskader og følgeskader, herunder fugt og skimmelvækst på bygningsdele

Først og fremmest fremlægges klientens oprindelige forsikringsbetingelser som **bilag 2**. De nye forsikringsbetingelser vedlægges som et selvstændigt **bilag 3**.

Det fremgår af de oprindelige betingelser, at *'stikledningsforsikringen dækker utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme, gas m.v.'*

I de nyere betingelser lyder dette:

'Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning. Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover.'

Altså er utætheder på kloakken, der medfører skade på bygningen, dækket.

Klienten har tidligere i 2013-2014 fået anerkendt dækning til delvis udbedring af kloakskader. Tilbuddet der blev godkendt vedlægges som **bilag 4**. Det skal fremhæves, at der alene blev ydet dækning af kr. 82.750 inklusive moms, da Alm. Brand ikke ville yde dækning til etablering af dræn og pumpebrønd (pkt. 6 i tilbuddet).

Alm. Brand ville som det fremgår kun dække udskiftning af brønd og ledningsstykke på BR2- 2A og BR2-2F, samt delvis strømpeforing på hovedledningsstykket BR2-BR1.

Min klients rådgivere skønnede imidlertid, at dette langt fra var nok til at udbedre skaderne, hvorfor der blev anmodet om tilsagn af dækning af yderligere skader. Dette blev dog klart afvist af Alm. Brand med henvisning til, at fugten ifølge dem skyldtes forhøjet grundvandstryk, hvilken afvisning vedlægges som **bilag 5**.

Dette står i skærende kontrast til to skønserklæringer af henholdsvis 27.06.2018 og 14.02.2019, der fremlægges som **bilag 6 og 7**.

Her konstateres det, at der forsvandt 550 liter vandt ud igennem kloakledningerne, som iht. skønsmændens konklusion alene kunne være forsvundet ud gennem defekterne på kloakledningen, ligesom det af SS IE fremgår:

'I henhold til [kloakfirma] Tv-inspektion fra 2010, bilag A ses det tydeligt, at hele kloakken under bygningen var udskiftningsmoden, og en total omlægning var påkrævet'

[Kloakfirma] TV-inspektion fra 2010 var netop hvad Alm. Brand tog udgangspunkt i, da de i bilag 5 afviste yderligere dækning end tilbuddet i bilag 4.

En sagshåndtering af Alm. Brand der taler for sig selv – og som jeg derfor skal undlade at påtale yderligere – men som altså har betydet, at sagen udviklede sig til et mareridt for min klient, idet huset på ... i dag er komplet inficeret af svamp, fugt og helt ubeboeligt.

En sag, som Alm. Brand fortsat den dag i dag ikke ønsker at bidrage med at løse.

Det kan oplyses, at skønserklæringerne stammer fra en netop afsluttet retssag mod [kloakfirma], idet der blandt andet på hovedledningsstykket BR1-BR2 – i hvert fald ifølge min og klientens opfattelse – skete udførselsfejl, således at min klient nægtede at betale regningen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

94985

Der har været en del forskellige rådgivere inde over sagen og vi skriver i dag 2020, uden at der endnu er opnået en mindelig løsning med nogle parter, hvilket selvsagt også bringer spørgsmålet om forældelse i spil.

For at skabe et overblik over kloakskaderne fremlægger jeg tv-inspektioner af 20.05.2010, 23.12.2013, 26.05.2016, samt 14.09.2017, som henholdsvis **bilag 8-11**.

Kloakskader af 2010 og 2013 – som dengang blev nægtet udbedret af Alm. Brand – må desværre siges at være forældet med henvisning til 3 års-fristen, hvilket retten i øvrigt også konkluderede i ovennævnte retssag.

Nærværende sag for Forsikringsankenævnet vedrører således samtlige af de rørskader, som kan konstateres i tv-inspektionerne af 26.05.2016 og 14.09.2017, ligesom min klient formentlig vil få lavet en ny tv-inspektion hurtigst muligt.

For så vidt angår forældelse af kloakskader i tv-inspektionen af 26.05.2016, har disse været suspenderet siden 26.03.2019, hvilket jeg kommer nærmere ind på nedenfor.

Helt opsummerende ønsker min klient således Forsikringsankenævnets tilsagn om, at Alm. Brand er forpligtet til at yde dækning til opståede kloakskader siden 26.05.2016, hvilket i første omgang opgøres til retablering af kloak, kr. 356.250 inklusive moms, jf. skønserklæringerne, fratrukket det af Alm. Brand allerede betalte beløb kr. 82.750, således kr. 273.500. Det må i den forbindelse stå klart, at disse rørskader klart opfylder betingelserne for dækning, herunder at utætheden medfører skader på bygningsdelene.

Derudover bør der for at tørholde kælderen, som det fremgår af skønserklæringerne, foretages en række tiltag i krybekælderen, hvilket anslået koster kr. 50.000.

Herudover skal der i dag foretages skimmelsanering af krybekælderen, hvilket anslået koster kr. 50.000.

Endelig skal der ske afrensning og skimmelsanering af kældervægge, hvilket anslået koster kr. 200.000, som skal overvåges af en specialist, hvilket anslået koster kr. 231.250.

Det bemærkes, at ingen af disse skader/udgifter, udover kloakskaderne, var opstået i 2013, jf. skønserklæringens spørgsmål SS IH.

Samlet anmodes der under punktet om kloakskader og følgeskader om Forsikringsankenævnets tilsagn om, at Alm. Brand skal yde dækning for samlet kr. 804.750.

Der tages forbehold for at få lavet en ny tv-inspektion og indhente et konkretiseret tilbud på de nye kloakskader, samt tilrette påstanden som følge heraf. Nærværende sag er dog af hensyn til forældelsesproblematikken indledt allerede nu.

Såfremt Forsikringsankenævnet kun føler sig i stand til at tage stilling til dele af skaderne, anmodes der om, at Nævnet udtager dele af skaderne til Nævnsbehandling.

2. Asbestskade på loftet, som Alm. Brand bestrider har været suspenderet af en suspensionsaftale mellem parterne.

Alm. Brand har den 28.01.2020 sendt en e-mail, der angiver, at Alm. Brand den 17.08.2016 har anerkendt dækning på kr. 100.000 vedrørende en asbestskade på ejendommen. Alm. Brand angiver i samme e-mail, at krav herudover vil være forældet 3 år senere, dvs. 17.08.2019. E-mailen vedlægges som **bilag 12**.

Imidlertid skal det bemærkes, at parterne den 26.03.2019 indgik en suspensionsaftale, der i sin ordlyd *'vedrører alle krav der måtte være forsikringsdækket'*. Aftalen vedlægges som **bilag 13**.

Aftalen blev fremsendt af undertegnede den 13.03.2019, hvor det i e-mailen tydeligt bliver gjort klart, at den ikke er begrænset til visse dækningsberettigede skader. Denne e-mail fremlægges som **bilag 14**.

Alm. Brand forstod tydeligvis dette, da de i e-mail af 20.03.2019 vendte tilbage og skrev, at de ikke ønskede at suspendere forældelse generelt, hvilken e-mail fremlægges som **bilag 15**.

Undertegnede havde derefter en telefonisk drøftelse med Alm. Brand, hvorefter jeg samme dag eftersendte noget af Alm. Brand ønsket materiale, samt igen uddybede behovet for en generel suspensionsaftale. Denne e-mail fremlægges som **bilag 16**.

Alm. Brand vendte herefter retur den 26.03.2019 og tilkendegav suspension af *'ikke allerede forældede krav ... indtil 3 måneder efter endelig dom den 9. oktober 2019'*, uden nogen som helst begrænsning til visse skader. Denne e-mail fremlægges som **bilag 17**.

Der kan således følgelig – efter min klare opfattelse – ikke være tvivl om, at der har været suspenderet for samtlige skader i perioden 26.03.2019 – 09.01.2020.

Dækning for ud over kr. 100.000 vedrørende asbestskaden kan således tidligst være forældet et tidspunkt i maj 2020.

Dette bringer mig til næste punkt, som er, at de kr. 100.000 på ingen måde ses at være markeds-konforme med de reelle udgifter til udbedring. Min klient har fået udarbejdet vedlagte notat fra [analyse- og rådgivningsfirma], som angiver, at der skal foretages en rengøring af hele loftet, herunder de to loftsrums, ligesom den tekniske isolering på loftet bør udskiftes. Endelig bør udenoms-arealer m.v. rengøres. Notatet vedlægges som **bilag 18**.

Klienten har indhentet tilbud på opgaven, der beløber sig til kr. 410.150 inklusive moms, hvilket ikke engang omfatter nedtagning og bortskaffelse af tagplader, udskiftning af den tekniske isolering samt udgifter til etablering af køre- og adgangsveje samt stillads/af- og overdækning. Tilbudet vedlægges som **bilag 19**.

Samlet anmodes der under punktet om asbestskaden om Forsikringsankenævnets tilsagn om, at Alm. Brand skal yde dækning for samlet kr. 410.150.

Der tages forbehold for at indhente et nyt konkretiseret tilbud, samt tilrette påstanden som følge heraf. Nærværende sag er dog af hensyn til forældelsesproblematikken indledt allerede nu."

Selskabet har i brev af 23/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med gennemgang af sagen, er der bilag som selskabet ønsker for en fuldstændig gennemgang og vurdering af sagen.

Advokatens bilag nr. 6 henviser til bilag

- H – Skitse over de 3 tv-inspektioner
- J – Teknologisk Instituts rapport af den 31. maj 2018
- K – Teknologisk Instituts rapport af den 30. maj 2018
- L – Teknologisk Instituts rapport af den 21. juni 2018

Advokatens bilag nr. 18 henviser til et tidligere notat, som er udarbejdet af [analyse- og rådgivningsfirma].

Ovennævnte bilag bedes fremsendt.

Der er afsagt dom i asbestsagen mod reparatøren. Advokaten bedes nærmere redegøre for, hvorfor kravet i dag er 410.150 kr., når en syn- og skønsmand har skønnet udgiften til 78.000 kr. Dette beløb fik forsikringstager tilkendt ved dommen. I dommen er der henvist til en syn og skønsrapport samt nogle erklæringsbilag. Advokaten bedes ligeledes sende syn- og skønsrapporten samt Erklæringsbilagene.

Advokaten bedes specificere de krav der er fremsat, herunder hvilke ydelser beløbene indeholder.

Når selskabet har modtaget ovennævnte bilag, vil vi vende tilbage overfor nævnet med vores vurdering af sagen."

Klagerens advokat har i brev af 15/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af min klient [klageren] skal jeg hermed uploade de ønskede dokumenter. Det bemærkes dog, at der er problemer med at finde det ønskede notat nævnt i bilag 18, idet undertegnede går ud fra, at det er den omtalte '[rapport fra analyse- og rådgivningsfirma]' der efterspørges. Klienten leder dog stadig og bilaget vil blive uploadet så snart det findes frem.

For så vidt angår udgiften på kr. 78.000 anslået i syn og skønsrapporten bemærkes, at min klient også dengang var stærkt uenig i denne opgørelse, herunder idet skønsmanden havde begået alvorlige fejl. Min klient skrev i den forbindelse en klage over skønsmanden, hvor dette er nærmere beskrevet. Klagen vedlægges.

Min klient har – som det også er dokumenteret – efterfølgende indhentet flere tilbud og rapporter m.v., der klart viser at udgiften er langt over kr. 78.000. I den forbindelse bemærkes det, at Forsikringsankenævnet ikke er 'bundet' af et indenretligt – fejlagtigt – syn og skøn i en gammel retssag på samme måde som domstolene var det i den pågældende sag, hvis det eksempelvis tydeligt kan dokumenteres via 10 andre uafhængige tilbud, at prisen er langt over det i skønsrapporten anslåede.

Undertegnede vil desuden, som nævnt i den indledende skrivelse, snarest indhente nye konkretiserede tilbud på både kloak- og asbestskaderne, svarende til de tilbud og priser som allerede er

fremlagt og dokumenteret i sagen. Allerhelst så undertegnede dog – som også tidligere drøftet – at Alm. Brand vendte tilbage med et samlet tilbud til fuld og endelig afgørelse på samtlige sager, således at parterne ikke skulle bruge både tid og penge på sagen ved Forsikringsankenævnet samt eventuelt efterfølgende retssag.

Klager imødeser herefter Alm. Brands stillingtagen til de nye dokumenter m.v., eventuelt når [rapport fra analyse- og rådgivningsfirma] som ventet snarest er uploadet."

Selskabet har i brev af 30/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren klager over, at Alm. Brand har afvist at betale yderligere i erstatning for udbedring af kloakskaden og skimmelsanering af kælderen/krybekælderen samt til asbestsanering.

Klageren har oprettet Husforsikring i Alm. Brand. Skaderne er anmeldt af flere omgange. Hvilke betingelser der er gældende hvornår, vil blive gennemgået senere i dette svar.

Klager har haft en Ejerskifteforsikring gældende fra den 1. maj 2006 med udløb den 1. maj 2016, med gældende betingelser 5045 – bilag A.

...

Indledende bemærkninger

Indledningsvis må vi henlede opmærksomheden på, at advokaten alene har fremsendt brudstykker af sagsforløbet. Selskabet vil beskrive sagsforløbet yderligere, da selskabet mener, at det er vigtig for forståelsen af hele sagen.

Der er tale om, at klager har anmeldt mange skader til selskabet, både på Husforsikringen, men også på Ejerskifteforsikringen. Nogle skader er ligeledes anmeldt flere gange. En del af de breve, mails mv. selskabet har modtaget vedrører flere skader. Der kan derfor være bilag, som omhandler andre forhold end dem, som der er klaget over til Nævnet, hvilket selskabet beklager. Vi bemærker endvidere, at selskabet, som følge af sagens forløb, har skrevet et længere indlæg, hvorfor vi afslutter med en opsummering.

Korrespondancen i sagerne har været meget omfattende, hvorfor selskabet ikke har vedhæftet alt materiale i sagerne. Der er udarbejdet mange rapporter, notater, syn- og skønsrapporter, ligesom der er foretaget mange prøver i klagers ejendom, da der er ført flere forskellige syn og skønssager, retssager. Selskabet er ikke sikker på, at Nævnet eller selskabet har dem alle. Men ud fra dem selskabet har modtaget, kan det konstateres, at der er forskellige konklusioner og årsager, ligesom de er lavet gennem en årrække. De rapporter, notater samt syn- og skønsrapporter som selskabet mener, kan tilføre sagen oplysninger vil blive vedlagt, hvis de ikke allerede er medsendt fra advokaten. Hvis Nævnet ønsker yderligere, sender vi naturligvis gerne dette.

Selskabet vil alene omtale de skader, som klagerens advokat har klaget over til Nævnet, samt dem som selskabet mener, kan have betydning for Nævnets vurdering f.eks. af skadernes omfang.

Sagens forløb

Kloakskaden

Selskabet har registreret en kloakskade med skadedato den 3. februar 2012. Der er lavet en tv-inspektion af [kloakfirma] den 20. maj 2010. Vi må derfor sige, at skaden er konstateret i maj 2010.

Selskabet får oplyst, at udbedringen af rørskaden delvis er foretaget i 2014, og modtager regninger på kloakarbejdet i august 2016. Beløbet udbetales til klager, da selskabet får oplyst, at der verserer en sag mod kloakfirmaet på grund af mangler ved udbedringen. Det kan i den forbindelse oplyses, at manglerne fortsat ikke er udbedret her i 2020.

Der bliver efterfølgende foretaget en tv-inspektion den 23. december 2013, den 26. maj 2016 og den 14. september 2017.

Advokatfuldmægtigen retter henvendelse til selskabet i mail af den 13. marts 2019 – advokatens bilag 14, da de ønsker, at selskabet skal suspendere forældelsen. Selskabet ønsker ikke dette jf. advokatens bilag 15, hvor selskabet oplyser, at vi ikke ønsker at suspendere forældelse generelt.

Herefter bliver selskabet kontaktet telefonisk af advokatfuldmægtigen, som vil drøfte suspensionen af forældelsen. Der verserer en sag mellem klager og dennes kloakmester for udført arbejde, hvor selskabet delvist har ydet erstatning. Selskabet vil umiddelbart ikke suspendere forældelsen. Advokatfuldmægtigen ønsker skriftlig at fremlægge sagen og sender mail af den 20. marts 2019 – advokatens bilag 16. I den forbindelse vedlægger advokatfuldmægtigen hele sagen – bilag B og henviser til side 43. På side 43 starter en syn og skønsrapport vedrørende det kloakarbejde, som klageren får anerkendt i 2013 og delvist udbetalt i 2016, samt det arbejde som klager selv derudover har bestilt udført.

Den 22. januar 2014 anmelder klagers daværende advokat, at der er en større vandlomme under huset. Derfor ønsker de en større udgravning og dræning under huset. Udgiften er anslået til ca. 25.000 kr. + moms. Selskabet mener, at forholdet er konstateret i forbindelse med den delvise udbedring af kloakskaden, det vil sige ultimo 2013.

Selskabet afviser forholdet under ejerskifteforsikringen, da den ikke dækker forhold i jorden, jf. Advokatens bilag nr. 5. Vandlommen bliver ligeledes afvist på Husforsikringen, da det vurderes, at det er usandsynligt, at den er en følge af den dækningsberettigede kloakskade. Forholdet bliver anmeldt på ny af advokaten den 31. marts 2016. Efterfølgende mener klagers nuværende advokat, at der ikke er tale om en vandlomme, men vand fra afløbsinstallationen.

Fugt og skimmelsvamp

Den 1. september 2014 anmelder klager telefonisk til selskabet, at der er brud på varmtvandsrør i kælderen. Der er tale om brud på en synlig installation. Selskabet afviser udbedring af selve rørbruddet. Klager oplyser, at der ikke er brug for affugtning, da der ikke var kommet særlig meget vand.

Asbest

Den 31. marts 2016 – bilag C – modtager selskabet en anmeldelse fra klagers daværende advokat, at der tilbage i september 2012 er sket asbestforurening. Selskabet anerkender, at der er tale om en pludselig skade jf. de gældende betingelser, men afviser kravet, da det allerede er forældet. Se mail af den 14. april 2016 – bilag D. Selskabet modtager yderligere brev fra advokaten af den 27. april 2016, som besvares i mail af den 17. maj 2016. Bilag E og F.

Sagens begrundelse

Klager har i henhold til Forsikringsaftaleloven pligt til at dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre kravets omfang og størrelse, herunder at der er årsagssammenhæng mellem kravets omfang/størrelse og omkostningerne til udbedringen.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på Forsikringsaftalelovens § 52. Klager har pligt til at afværge eller begrænse en skade. Hvis klager overtræder denne pligt forsætligt eller ved grov uagtsomhed, er selskabet ikke forpligtet til at erstatte den del af skaden, der er sket som følge heraf.

Betingelser

Vi skal henlede opmærksomheden på, at klager den 26. februar 2011 blev varslet til nye betingelser. Varslingsbrevet vedlægges som bilag G. Sammen med varslingsbrevet har der været vedlagt et sammenligningsdokument. Selskabet har vedlagt et tilsvarende som bilag H.

Kloakskader, som er konstateret før den 1. maj 2011, er på betingelser 5301. – Advokatens bilag nr. 2 og kloakskader, som er konstateret efter den 1. maj 2011, er på betingelser 5302 – bilag I. For øvrige skader, der er anmeldt, er det tidspunkt for skadens opståen, der er afgørende for, hvilke betingelser der er gældende.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at klager pr. 1. maj 2019 har fået nye Husforsikrings betingelser HU 1703, jf. brev af den 23. marts 2019. Betingelser er vedlagt som advokatens bilag nr. 3. Brevet er ikke vedlagt sagen til Nævnet, da brevet, eller for den sags skyld betingelserne, ikke har betydning for de sager, der er indgivet for Nævnet.

Forældelse

Af Forsikringsaftalelovens § 29 fremgår det blandt andet, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i Forældelsesloven.

Når en skade opstår, har man 3 år til at anmelde kravet. Hvis man ikke har kendskab til kravet, så begynder forældelsen at løbe fra den dag, man har kendskab til kravet eller burde have kendskab til kravet. Uanset om man har kendskab til kravet eller ej, så er kravet forældet 10 år efter skaden er sket.

De to skader, som der er klaget over til Nævnet, er registreret hos selskabet med en skade dato den 3. februar 2012 for kloakskaden, men skaden er konstateret tilbage den 20. maj 2010. Asbestskaden er registreret med en skade dato den 1. september 2012.

Derudover har selskabet nævnt skaden vedrørende vandlommen, som er anmeldt til selskabet første gang den 22. januar 2014. Den helt nøjagtige skadedato er ukendt for selskabet.

Suspension af forældelse

Advokaten har antydnet, at selskabet er bekendt med, at der er tale om en generel suspendering for alle krav. Dette er ikke korrekt.

Selskabet skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, det var undertegnede, som talte med advokatfuldmægtigen ... vedrørende suspenderingsaftalen tilbage i marts 2019 og husker samtalen. Advokatfuldmægtigen ville naturligvis ikke have selskabet til at suspendere for noget, som ikke vedrørte retssagen mellem klager og kloakfirmaet, men alene det, som vi allerede havde anerkendt og som var en del af retssagen (kloakarbejdet). Det var blot for at klager og dennes ad-

vokat ikke også skulle rette krav mod selskabet for de under sagen konstaterede kloakskader mod selskabet.

Advokaten mener nu, at den suspensionsaftale, der er indgået, også vedrører andre skader, som klager har anmeldt til selskabet. Dette er selskabet ikke enig med advokaten i, hvorfor selskabet har afvist dette jf. vores mails af den 21. januar 2020, 28. januar 2020 samt den 4. februar 2020. Selskabet vedlægger som eksempel mail af den 4. februar 2020 – bilag J.

Af suspensionsaftalen – advokatens bilag 13 – fremgår det blandt andet, at der verserer en retssag mellem klager og tredjepart vedrørende ejendommens kloakforhold, som forventes afgjort i oktober 2019. På denne baggrund har partnerne (klager og selskabet) indgået aftale om, at forældelse og passivitet, der ikke måtte være indtrådt på tidspunktet for nærværende aftales indgåelse, suspenderes indtil 3 måneder efter afsagt dom i oktober 2019.

Da aftalen er indgået på baggrund af retssagen vedrørende ejendommens kloakforhold, omhandler den ikke samtlige skader klager har eller måtte anmelde til selskabet. I den forbindelse skal vi også henlede opmærksomheden på, at advokatfuldmægtigen i sin mail af den 13. marts 2019 – advokatens bilag nr. 14, præciserer, at det vedrører retssagen om kloakforholdene på ejendommen, så de ikke skal anmelde forhold, der konstateres under retssagen, og som klager ved retssagen får medhold i.

Advokaten kan derfor ikke, blot tage en sætning ud af en hel sammenhæng og dermed mene, at selskabet er forpligtet til at suspendere for alt forældelse, der normalt er gældende jf. forsikringsaftalen.

For god ordens skyld skal selskabet henlede opmærksomheden på, at advokatfuldmægtigen i sin mail af den 20. marts 2019 – advokatens bilag nr. 16 ligeledes henviser til retssagen, som alene vedrører forhold omkring kloakken. Ligesom der står, at vi kan afvise skader, der har udviklet sig, som følge af manglende indgriben. Se også selskabets bilag B.

Kloakskaden

Ud fra TV-inspektionsrapporten af den 20. maj 2010, er der konstateret en række brud og utætheder på ejendommens afløbsinstallationer. Det er selskabet ubekendt, hvorfor forholdet først anmeldes til selskabet i 2012.

På konstateringstidspunktet var det betingelser nr. 5301- advokaten bilag nr. 2. Selskabet har behandlet skaderne efter de gældende betingelser på anmeldelsestidspunktet, betingelser 5302, bilag I, hvilket er en fejl, som vi beklager.

I advokatens bilag nr. 22, side 11. er der en plantegning – punkt 7.2. – hvor rørføringen er tegnet. Selskabet vil tage udgangspunkt i denne plantegning i vores besvarelse. Vi beder Nævnet være opmærksom på, at der er flere forskellige skitser af rørføringen, hvor betegnelsen ikke er ens. Blandt andet er den ikke ens i forhold til det tilbud, som er vedlagt advokatens bilag nr. 4.

Selskabet har tilbage i 2013 anerkendt følgende:

- Fra BR1 og ind i huset gennem det første rum, er en udskiftning af røret anerkendt. Derfra og til BR2 er det anerkendt, at røret bliver strømpeforet.
- Fra BR1 til SF1 der har vi anerkendt, at hele røret bliver udskiftet.

- Fra BR1 til TN1 har vi anerkendt, at røret bliver udskiftet.

Det vil sige, at selskabet ikke har betalt for en foring af de 3 grenrør, der har mindre skader, og som er på den del af røret, som skulle strømpes. Dette er en fejl. Vi vil anslå, at udgifter hertil vil forløbe sig til maksimalt 20.000 kr. inkl. moms. Beløbet vil blive udbetalt til klagers NemKonto tillagt renter. Beløbet udbetales, trods der fortsat ikke er sket udbedring af hele kloakskaden. Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at normalt medfører klasse 2 utætheder ikke skade på bygningen.

For god ordens skyld skal det oplyses, at vi ikke tidligere har modtaget tilbud/overslag for reparation af grenrørene.

Advokaten oplyser, at der er sket yderligere skade, som er konstateret ved tv-inspektionerne i 2016 og 2017 jf. advokatens bilag 6, spørgsmål og svar SS25. Selskabet har gennemgået rapporter samt skønsmandens svar.

Skønsmanden henviser til 3 forhold mellem BR1 og BR2. Det første er 6,4 m på strækningen. Her er der konstateret rørbrud, forskudt samling samt overflade skader, som er klasse 2 skader. Da skaderne først er konstateret i 2016 er det Husforsikringens betingelser 5302 – bilag I – der er gældende. Her fremgår det, at forsikringen dækker klasse 3 og 4 skader, hvorfor klasse 2 utætheden ikke er dækket af forsikringen. Forsikringen dækker ligeledes, hvis utætheden medfører funktionssvigt eller skade på bygningen. Selskabet har ikke tidligere fået oplyst, at der er funktionssvigt af afløbet. Med hensyn til skade på bygningen, så vil dette blive kommenteret senere i dette brev.

Med hensyn til det indhængende samlingsmateriale på 8,8 m og 10,9 m, er dette ikke dækket af forsikringen. Der er ikke tale om utætheder, hvilket er en betingelse for dækning.

Som det fremgår af sagen, så var kloakledningen allerede i 2010 udskiftningsmoden.

Overflade skader og at ledningen er udskiftningsmoden, er ikke dækket af Husforsikringen, jf. betingelserne 5301 – advokatens bilag nr. 2 – eller 5302 – bilag I.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på vores brev af den 30. september 2013 – bilag K, hvor det fremgår, at selskabet dengang kunne se forskel på kældrens fugtniveau i løbet af 6 måneder. Årsagen til det ændrede fugtniveau er ukendt, men dengang valgte selskabet at lade tvivlen komme klager til gode. Selskabet anerkender i første omgang en delvis reparation af vand-skade i kælder jf. tilbud af den 11. november 2013 fra Malerfirmaet. Det er vedlagt bilag L.

Klagers daværende advokat vender tilbage i brev af den 25. november 2013, med specificering af kravet. Advokaten accepterer ligeledes, at dræn og pumpebrønd ikke er dækket af forsikringen, hvorfor dette beløb trækkes ud af tilbuddet fra [kloakfirma]. Se bilag L. Selskabet svarer ved mail af den 3. december 2013 – bilag M.

Arbejdet er færdig udført i november 2014 og vi modtager fakturaerne i august 2016. Vi udbetaler 82.750 kr. til klager ifølge aftale med klagers tidligere advokat. Beløbet udbetales til klager, da der verserer en sag mod kloakfirmaet, om arbejdet er udført mangelfuldt.

Den anerkendte og opgjorte erstatning for malerarbejdet og flytteomkostninger på henholdsvis 60.412,50 kr. og 38.630 kr. kan udbetales, når retablering har fundet sted og der foreligger dokumentation for, at udgifterne er afholdt.

Hvis der allerede i september 2013 kunne ses forværringer i kælderen i løbet af 6 måneder, så vil disse naturligvis i dag være voldsomt forværret efter yderligere 7 år.

Klager har fået etableret pumpebrønd, men den fungerer ikke optimalt. Når man tilfører vand til pumpen, så går den i gang, men den sprøjter vand ud i lokalet, hvilket fremgår af en syn og skønsrapport. Det er selskabet ubekendt, hvor meget vand der er tilført kælderen på denne måde. Men det er ikke fremmede for indeklimaet. Der er ikke tale om en dækningsberettiget skade, hverken at pumpen ikke virker optimalt eller følgeskaderne efter vandet.

Fugt og skimmelsvamp

Den 22. januar 2014 får selskabet anmeldt, at der er en større vandlomme under kælderen. Kravet bliver afvist.

Der er ikke tale om en skadeårsag, som er omfattet af Husforsikringen og Ejerskifteforsikringen dækker alene bygningerne jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 8. Samtidig oplyser vi klagers advokat, hvis årsagen til vandlommen endelig skal fastslås, skal der foretages en undersøgelse af jordbundsforholdene og grundvandsspejlet samt en geoteknisk undersøgelse. En sådan undersøgelse vil være for klagers egen regning, medmindre det kan påvises, at vandlommen kan henføres til utæthederne i afløbsinstallationen.

I forbindelse med afholdelse af syn og skøn, bliver der den 11. juni 2018 lavet et forsøg ved at foretage en trykprøvning af afløbsinstallationen. Se advokatens bilag nr. 6, spørgsmål og svar SS29. Ifølge skønsmandens vurdering forsvinder der ca. 500 til 550 l. vand fra kloakledningen i løbet af et døgn. Der er tale om et afløbssystem, der både afleder kloakvand fra ejendommens installationer, men som også afleder regnvand.

Selskabet har ikke været en del af forsøget og kender ikke de nærmere omstændigheder vedrørende forsøget. Selskabet vil dog bemærke, at afløbsinstallationer af beton aldrig er tætte. Dels er beton ikke vandtæt, men samlingerne er normalt heller ikke fuldstændig tætte. Samtidig er de ikke beregnet til at være under tryk. Selskabet har derfor svært ved at se formålet med forsøget, og forstår ikke konklusionen.

Da årsagen til vandlommen fortsat ikke er afklaret, ifølge de oplysninger selskabet har, vil et krav vedrørende vandlommen på nuværende tidspunkt umiddelbart være forældet.

Samtidig kan det ikke afvises, at vandlommen kan være medårsag til fugt i kælderen. Da det ikke er påvist, at vandlommen er dækningsberettiget, så dækker hverken Husforsikringen eller Ejerskifteforsikringen følgeskaderne efter vandlommen, herunder en forværring af fugt og/eller skimmel i kælderen.

Klager har den 1. september 2014 anmeldt, at der er sket brud på et rør. Der er tale om et synligt rør, hvorfor en reparation af røret ikke er dækket af forsikringen. I forbindelse med behandlingen af skaden oplyser klager, at der er sket flere vandskader i kælderen, men at omfanget ikke har været større og der ikke er sket følgeskader. Det er ukendt for selskabet, om der har været tale om

udstrømning af vand eller udsivning af vand, hvilket har betydning for, om følgeskader vil være dækket. Men ved anmeldelsen oplyser klager, at hun ikke har krav for følgeskaden/følgeskaderne.

Det er ligeledes selskabet ubekendt i hvilket omfang, der har været vandskader, herunder hvor længe vandet har stået i kælderen. Det er derfor også ukendt, om vandskaderne har betydning for indeklimaet i kælderen.

Selskabet skal dog ikke undlade at gøre opmærksom på, at eventuelle krav vedrørende vandskaderne, vil på nuværende tidspunkt være forældet.

Generelt for fugtproblemer i kælderen, vil selskabet bemærke følgende. Der er tale om en ejendom, som er opført i 1961, med de byggemetoder og normer der var gældende på opførelsestidspunktet. Klager kan ikke forvente en tør kælder. Vi skal da også bemærke, at den tilstandsrapport, der blev udarbejdet ved klagers overtagelse af ejendommen, også nævner, at der er enkelte småafskalninger og revner, samt partielt lidt forhøjet fugtighed. Forholdet får karakteren K2. Endvidere har den bygningssagkyndige noteret; Fugtighed i kældervægge er helt normalt i forhold til husets opførelsestidspunkt. Kældervæggene er flere steder beklædt med træbeklædning – kan medføre destruktive skader ved opfugtning. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag N.

Typisk beklæder man kældervæggene på grund af, at de ikke er 'pæne' som følge af fugt, afskalning af puds og/eller saltpeterudtræk. Klager var således bekendt med, inden overtagelse af ejendommen, at der var problemer med træbeklædte vægge. Forhold som klager var bekendt med inden overtagelse af ejendommen, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen eller Husforsikringen. Skader som følge af træbeklædningen på kældervæggene, herunder de skader som konstateres i forbindelse med nedtagning af træbeklædningen, er derfor ikke dækket af forsikringen.

Når der er træbeklædning på kældervægge, så vil der oftest være skimmel bag beklædningen. Dette er naturligt på grund af kælderen's konstruktion og derfor ikke dækket af forsikringen. Skimmelen er opdaget, da klager nedtager træbeklædningen. Samtidig skal man være opmærksom på, at bag træbeklædningen vil der være mange års manglende vedligeholdelse gemt. En normal vedligeholdelse af kældervæggene, som man må forvente der er, når man har en ældre ejendom.

Ved selskabets besigtigelse tilbage i 2013, var det usikkert, om der var problemer med fugt som følge af et dækningsberettiget forhold, men selskabet lod tvivlen komme klager til gode.

Der er lavet flere notater og rapporter om skimmelsvamp i ejendommen. Den første rapport der omhandler skimmelsvamp og som selskabet er bekendt med, er udarbejdet i 2015, altså 5 år efter klageren har konstateret utætheder i kloakken. Der er således ikke rapporter, som viser den aktuelle fugtproblematik på det tidspunkt, hvor skaden konstateres i 2010.

Som tidligere nævnt er der udarbejdet flere rapporter og notater om indeklimaet i boligen. Selskabet mener ikke, at nogle af rapporterne eller notaterne dokumenterer, hvad der var på skadetidspunktet i 2010.

Klagers advokat har på opfordring sendt rapporter, der er udarbejdet i 2018 af Teknologisk Institut, som selskabet betragter som nogle af de mest neutrale rådgivere vi har.

I advokatens bilag 22, rapport fra Teknologisk Institut (Nævnt med et L, og udarbejdet den 21. juni 2018) fremgår det, at ydervæggene generelt er i pæn stand, men der er, som forventet, nogen opstigende grundfugt. Fugtigheden i nedre del af kælderydervæggen og fundament mod krybekælder er opfugtet i variabel grad fra 80 – 150 dl/gts. Desuden vil man generelt forvente en relativ høj luftfugtighed i den periode af året på overfladen af kolde kælderydervægge.

Det fremgår også i Teknologisk Instituts rapport (advokatens bilag 22, nævnt med et L, side 34), at det er overvejende sandsynligt, at skimmelforekomsten i kælderen har bredt sig til stueplan og påvirker indeklimaet. Endvidere fremgår det, at det er mindre sandsynligt, at skimmelforekomsten i krybekælderen påvirker indeklimaet i stueplan. Endvidere fremgår det, at skimmelforekomsten i krybekælderen vurderes at være domineret af mange års opsamlet støv, hvorfor skimmelforekomsten ikke kan henføres til fugtproblemerne i kælderen, da det er mindre sandsynligt at skimmelforekomsten i krybekælderen påvirker indeklimaet i stueplan.

Samtidig må selskabet konstatere, at det ikke er påvist, at det var tilstede i 2010, da kloakskaden blev konstateret eller i 2012, hvor skaden blev anmeldt til selskabet.

Der er også udarbejdet en syn og skønsrapport den 10. marts 2017, hvor skønsmanden nævner, at grundvandet er 5 til 6 meter under terræn, hvorfor dette ikke har indflydelse på fugtniveauet i kælderen. Samtidig nævner skønsmanden, at der ikke er etableret et kapillarbrydende lag under kælderen, hvilket kan give problemer.

Med hensyn til grundvandet, så henviser skønsmanden til et bilag, som selskabet umiddelbart ikke er i besiddelse af, hvorfor vi ikke kan kommentere dette. Vi må dog bemærke, at det ikke er den samme opfattelse Teknologisk Institut har.

Vedrørende det manglende kapillarbrydende lag, så er det almindeligt, at det ikke findes i en ejendom fra 1961. Uanset om det manglende kapillarbrydende lag var konstateret og anmeldt rettidigt til ejerskifteforsikringen, ville forholdet ikke være dækket, da det ikke er et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

For god ordens skyld skal vi kommentere klageres krav på 356.250 kr. inkl. moms for udbedring af kloakskaden. Kravet er specificeret i advokatens bilag nr. 6, spørgsmål og svar SS29. Etablering af et kapillarbrydende lag og følgeudgifter hertil er ikke dækket af forsikringen, som nævnt. Ligesom forsikringerne ikke dækker udskiftning af opfugtet moræneler.

Reparation af kloakskaden er delvis erstattet med en strømpeforing samt ophugning af betongulvet i et begrænset areal, som er nødvendig for udbedring af den dækningsberettigede kloakskade. Selskabet kan ikke dække en ophugning af hele betongulvet i forrum, gang, pulterrum, depot og vaskerum, ligesom selskabet ikke betaler for nyt betondæk i alle kælderrum. Ud fra det selskabet allerede har anerkendt og erstattet, er det alene nødvendigt at hugge gulvet op i det rum der ligger nærmest BR1 jf. advokatens bilag nr. 22, side 11.

Etablering af 'svanehalse' til ventilation samt frilægning af ventilationsriste og etablering af faskiner, er ikke omfattet af forsikringerne. Det er ikke en del af udbedringen af kloakskaden, men alene forbedring af ejendommen, hvilket ikke er omfattet af forsikringen.

Kravet for afrensning af kældervægge er jf. Teknologisk rapport K – se advokatens bilag 22, side 14 og 21. Det er en rapport, der er udarbejdet for miljøskadelige stoffer i kælderen. At der er miljøskadelige stoffer i klagers ejendom, er ikke et krav, som er dækket af forsikringen. En berapning af kældervæggene vil blive betragtet som en vedligeholdelse af ejendommen, hvilket ikke er dækket af forsikringen. Selskabet henleder opmærksomheden på Malerfirmaets tilbud – bilag B – som selskabet har anerkendt, som en følgeskade af den dækningsberettigede skade.

Selskabet mener ikke, at klager har godtgjort at kravet for skimmelsanering på 200.000 kr. kan henføres til den dækningsberettigede kloakskade, hvorfor overvågning af specialist heller ikke kan anerkendes. I den forbindelse skal selskabet ikke undlade at oplyse, at ved en dækningsberettigede skimmelskade, ville selskabet heller ikke betale for overvågning af en specialist. Selskabet ville bede f.eks. et skadeservicefirma om at foretage skimmelsaneringen, hvorefter der kunne laves en kontrol af arbejdet, ved test for skimmelsvamp.

Samtidig må selskabet gøre opmærksom på, at en del af de omkostninger, som der er rettet krav om, for udbedring af kloakskaden, har selskabet allerede erstattet. Selskabet hæfter ikke for eventuelle fejl og mangler ved det arbejde, som klagerens håndværker har udført. Det er klager, som har entreret med håndværkerne. Selskabet er ikke bygherre, men har opfyldt vores økonomiske forpligtigelser jf. Husforsikringen.

Asbestsagen

Som tidligere oplyst, så er asbestskaden allerede forældet, da den bliver anmeldt. Selskabet vælger at suspendere forældelsen til et år efter dommen er afsagt. Dommen blev afsat den 22. marts 2016.

Selskabet har allerede den 17. august 2016 – bilag P – anerkendt sanering efter asbest op til 100.000 kr.

Selskabet har anerkendt kravet ud fra den skønsrapport – bilag O, side 3 – der er udfærdiget. Selskabet har ligeledes indhentet et tilbud. Dog måtte det skadeservicefirma, vi havde bedt om et tilbud fra, ikke komme ind hos klager, da de umiddelbart ikke samtidig ville udarbejde en pris for skimmelsanering. Skadeservicefirmaet fik dog et indblik i omgivelserne og har oplyst et estimat. Arbejdet ville tage 2 til 3 uger for 2 mand, samt diverse sikkerhedsudstyr.

Som oplyst under punktet suspension, så mener selskabet ikke, at vores suspension omfatter kravet vedrørende asbestskaden.

At omfanget eventuelt har spredt sig på grund af, at klager ikke har igangsat saneringen, er ikke dækket af forsikringen. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på [rapport fra analyse- og rådgivningsfirma] af den 12. februar 2016 – advokatens bilag nr. 23 – hvor det fremgår, at oprydning og rengøring af de asbestindholdige områder/materialer bør igangsættes hurtigst muligt. Ifølge de oplysninger selskabet har, er arbejdet endnu ikke påbegyndt.

De tilbud selskabet har modtaget indeholder en langt mere omfattende asbestsanering end anerkendt. Det tilbud som klagers advokat har vedlagt som bilag 19 indeholder f.eks. asbestsanering af alle rum i boligens stueplan samt af alt indbo.

Klager har ikke indboforsikring hos selskabet, hvorfor selskabet tidligere har afvist asbestsanering af indbo, hvilket tidligere advokat også har noteret. Til trods for at tidligere advokat har anerkendt, at der ikke er dækning for indbo, så sendes der fortsat tilbud på asbestsanering af indbo.

Ifølge skønsrapporten – bilag O – er det ikke nødvendigt med en asbestsanering af boligens rum i stueplan.

Opsamling og konklusion

Det er klager, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget begivenhed, og at omfang samt krav er som oplyst.

Forældelse

Klagers advokat mener ikke, at selskabet kan gøre forældelse gældende for nogle af de skader, klager har anmeldt. Klager og selskabet har indgået en suspensionsaftale. Da aftalen blev indgået, var der alene tale om kloakskaden, hvilket bekræftes af de dokumenter, der blev henvist til. Selskabet fastholder derfor, at suspension af forældelsen alene vedrører kloakskaden.

Kloakskaden

Der er i 2010 konstateret kloakskade på ejendommen, som først bliver anmeldt til selskabet i 2012. Skaden bliver først delvis udbedret i 2014. Selskabet modtager først faktura i 2016. På det tidspunkt har klager klaget over det udførte arbejde til kloakmesteren, hvorfor selskabet udbetaler det allerede anerkendte erstatningsbeløb for udbedring af selve kloakskaden til klager. Følgeudgifter til reparation af kældervægge og gulv, herunder udgifter til flytning af indbo, kan udbetales, når retablering har fundet sted. Udbedring af kloakskaden er fortsat ikke fuldført.

Selskabet er i forbindelse med behandling af sagen ved Nævnet blevet opmærksom på, at sagen er behandlet efter nyere betingelser, end dem der var gældende på konstateringstidspunktet. Selskabet har derfor anerkendt foring af tre grenrør.

I henhold til en skønsrapport er der konstateret yderligere skade på kloaksystemet i 2016. De skader der er konstateret, er ikke dækningsberettigede. Det er et krav, at der er en utæthed i røret. To af de skader der er konstateret, er ikke rørbrud/utætheder. Det sidste forhold er et rørbrud, klasse 2. Forsikringen dækker alene klasse 3 og 4 skader, eller hvis utætheden medfører funktionssvigt eller skade på bygningen. Det er ikke godtgjort, at der er funktionssvigt eller skade på bygningen som følge af utætheden, hvorfor selskabet har afvist skaden.

Fugt og skimmelsvamp

Klager mener, at kælderen er voldsom angrebet af skimmelsvamp, som følge af den dækningsberettigede skade. Der er udarbejdet flere rapporter, notater mv. igennem årene. Dog må det konstateres, at den første er udarbejdet i 2015, altså 5 år efter kloakskaderne bliver konstateret.

Samtidig må det konstateres, at de udarbejdede rapporter, notater mv. ikke er enige i årsagen til fugt i kælderen. Ligesom det må konstateres, at der ikke i alle rapporter og notater er taget højde for, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1961 efter de byggemetoder og normer, der var gældende dengang.

Den rapport, som tager højde for bygningens alder, mener ikke, at kælderen er mere opfugtet end forventet. I den forbindelse skal vi også henvise til tilstandsrapporten, som blev udarbejdet i forbindelse med klagers overtagelse af ejendommen, hvor det fremgår, at der er fugt i kælderen.

Selskabet mener derfor ikke, at klager har dokumenteret eller godtgjort, at der er sket yderligere følgeskade, end dem selskabet allerede har anerkendt.

Asbest

Klager har også et krav for asbestsanering i forbindelse med en pludselig skade. Selskabet har anerkendt, at der er sket en dækningsberettiget skade.

Der ligger en tillægserklæring, hvor skønsmanden beskriver omfang og pris. Selskabet har afvist asbestsanering af indbo, da klager ikke har indboforsikring her i selskabet. Klagers tidligere advokat har accepteret afvisningen. Skønsmanden har anslået udgiften til 59.000 kr. inkl. moms. Selskabet har, efter indhentning af tilbud, anerkendt at udbetale op til 100.000 kr. når saneringen er foretaget. Selskabet fastholder den opgjorte erstatning.

Klager har et krav om asbestsanering af et langt større omfang end anbefalet af skønsmanden, ligesom der fortsat er krav om sanering af indbo."

Nævnet har fået forelagt klagerens advokats indlæg af 8/7 2020, 4/9 2020 og 13/10 2020 og selskabets kommentar af 1/9 2020. Klagerens advokat har i brev af 19/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen/drøftelserne mellem parterne er desværre endt uden en løsning, hvorfor nærværende Forsikringsankenævns sag bedes genoptaget.

Alm. Brands svar af 30.06.2020 har givet anledning til følgende supplerende bemærkninger.

1. Kloakskader og følgeskaderne

For at give Forsikringsankenævnet det nødvendige overblik, er det nødvendigt at tilskære denne del af sagen.

Alm. brand skriver på side 4 følgende:

'Selskabet har tilbage i 2013 anerkendt følgende:

- Fra BR1 og ind i huset gennem det første rum, er en udskiftning af røret anerkendt. Derfra og til BR2 er det anerkendt, at røret bliver strømpeforet.*
- Fra BR1 til SF1 der har vi anerkendt, at hele røret bliver udskiftet.*
- Fra BR1 til TN1 har vi anerkendt, at røret bliver udskiftet.'*

I den forbindelse ønskes det præciseret, at de nævnte arbejder, som Alm. Brand har anerkendt, er tilbuddet fra [kloakfirma] i klagerens bilag 4, med undtagelse af drænpumpen, svarende til i alt kr. 66.200 + moms. Dette fremgår også af indklagedes eget bilag K, hvor der tillige er tilkendt 1/5 af 28.350 + moms, hvilket vedrører en for nabolaget fælles kloakledning beliggende i den fælles indkørsel.

Alm. Brand opfordres (1) til at oplyse, hvorvidt de er enige heri.

Dernæst skal det fremhæves, at det ikke forekommer i overensstemmelse med faktum, at der er givet tilsagn om komplet udskiftning og/eller strømpeforing af BR1-BR2, som anført af Alm. Brand. Derimod er det, i henhold til tilbuddet, alene en del af ledningsstykket, der blev givet tilsagn om at udskifte og/eller strømpeføre.

Derudover er det alene et lednings**stykke** på BR1-SF1 og BR2-TN1 (med andre betegnelser i tilbuddet i bilag 4), som der er givet tilsagn til dækning af, og ikke hele kloakledninger.

Alm. Brand opfordres (2) til at oplyse, hvorvidt de er enige heri.

Derudover skriver Alm. Brand følgende på side 4:

'Ud fra TV-inspektionsrapporten af den 20. maj 2010, er der konstateret en række brud- og utætheder på ejendommens afløbsinstallationer. Det er selskabet ubekendt, hvorfor forholdet først anmeldes til selskabet i 2012.'

Billedet, som Alm. Brand forsøger at tegne af forløbet med denne sætning, bestrides.

I den forbindelse fremlægges nyt **bilag 24**, hvor ..., skadeskonsulent hos Alm. Brand, den 7. juli 2010 har svaret på en henvendelse fra klagers daværende advokat, ..., hvor sidstnævnte har fremsendt den nylige tv-inspektion m.v. Dette er efter min opfattelse langt mere sigende for forløbet, og forklarer måske meget godt, hvordan klager er havnet i denne ulykkelige situation i dag.

Som et billede på sagsforløbet fremlægges endvidere nyt **bilag 25**, som viser, at Alm. Brand på baggrund af sine vurderinger af tv-inspektionen nøje har bestemt, hvilke skader der kunne anerkendes og indhentes tilbud vedrørende.

Derudover viser nyt **bilag 26**, hvordan klagers daværende advokat i 2012 klagede over det urimelige sagsforløb, der trak i langdrag

Endelig fremlægges som **bilag 27** tilstandsrapporten fra klagers køb af ejendommen i primo 2006, hvor kælderen ikke angives med nogle alvorlige bemærkninger.

Det i skrivelsen af 8. marts 2020 fastholdes således i sin helhed, herunder at Alm. Brand har fejlet og ikke levet op til det, som de bliver betalt for, hvilket i dag har medført et ødelagt hus og en personlig økonomisk krise. Dette styrkes endvidere af Alm. Brands egen sætning på side 4:

Det vil sige, at selskabet ikke har betalt for en foring af de 3 grenrør, der har mindre skader, og som er på den del af røret, som skulle strømpeføres. Dette er en fejl. Vi vil anslå, at udgifter hertil vil forløbe sig til maksimalt 20.000 kr. inkl. moms. Beløbet vil blive udbetalt til klagers NemKonto tillagt renter. Beløbet udbetales, trods der fortsat ikke er sket udbedring af hele kloakskaden. Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at normalt medfører klasse 2 utætheder ikke skade på bygningen.

Det Alm. Brand kalder 'mindre skader' er i øvrigt i det væsentlige klassificeret som 'klasse 3' skader – altså den højeste eller næsthøjeste kategori, afhængig af hvilken skade der er tale om.

De mange henvisninger til forskellige og ændrede forsikringsbetingelser synes endvidere ikke at støtte, at nærværende skader ikke er/var dækket, herunder at klager – som er en forbruger –

måtte kæmpe så indædt, antage advokat m.v., for at få dækket et absolut minimum af de problemer, som angiveligt var galt med huset.

Alm. Brand opfordres (3) til at specificere, hvilken bestemmelse i forsikringsbetingelserne, der undtager nærværende kloakskader (som i dag har gjort huset ubeboeligt), fra dækning.

På baggrund af ovenstående er det fortsat min opfattelse, at min klient er berettiget til følgende opståede kloak- og følgeskader siden 26.05.2016, hvilket for nuværende opgøres til: Retablering af kloak, kr. 356.250 inklusive moms, jf. skønserklæringerne, fratrukket det af Alm. Brand allerede betalte beløb kr. 82.750, anslået kr. 273.500.

Nødvendige tiltag i krybekælderen, anslået kr. 50.000.

Skimmelsanering af krybekælderen, anslået kr. 50.000.

Endelig skal der ske afrensning og skimmelsanering af kældervægge, hvilket anslået koster kr. 200.000, som skal overvåges af en specialist, hvilket anslået koster kr. 231.250.

Alle disse beløb er dokumenteret via fremlagte skønserklæringer.

Det bemærkes, at ingen af disse skader/udgifter, udover kloakskaderne, var opstået i 2013, jf. skønserklæringens spørgsmål SS IH.

For så vidt angår forældelse af kloakskader i tv-inspektionen af 26.05.2016 og frem, har disse været suspenderet siden 26.03.2019 og efterfølgende via anlæg af sag ved Forsikringsankenævnet.

Samlet fastholdes kravet om, at Alm. Brand skal yde dækning for samlet kr. 804.750 til klager. Det bemærkes dog, at klager fortsat meget gerne modtager et rimeligt forligstilbud, hvorved sagen kan lukkes og klager kan skifte selskab, idet alternativet – en lang og omkostningstung retssag – ikke forekommer gavnligt for nogle parter.

Asbestskade på loftet

Alm. Brands fortolkning og fortælling om suspensionsaftalen bestrides, ligesom skrivelsen af 8. marts 2020 fastholdes i sin helhed.

Samlet anmodes der under punktet om asbestskaden om Forsikringsankenævnets tilsagn om, at Alm. Brand skal yde dækning for samlet kr. 410.150."

Selskabet har i brev af 11/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at selskabet ikke er blevet kontaktet af advokaten i forbindelse med, at sagen har været i Nævnet. Der har således ikke været nogen forligsdrøftelser mellem parterne i den mellemliggende periode, hvor sagen således har ligget stille.

Som Nævnet tidligere er gjort opmærksom på, så har klageren kontaktet vores direktion. Dette betragter selskabet dog ikke som et forsøg at forlige sagen.

Klager har tidligere i forløbet ønsket at forlige sagen (længe før sagen blev indbragt for Nævnet). Der var kravet over 1 million. Selskabet har anerkendt de anmeldte forhold i henhold til betingelserne og har ikke mulighed for at komme med et forligstilbud, som kan indfri klagerens forventninger, når vi tager størrelsen af klagerens krav i betragtning.

Kloakskaden

Selskabet er bevist om, at der er forvirring om, hvilke ledningsstrækninger, der er tale om. Forvirringerne opstår blandt andet, da [kloakfirma] bytter rundt på BR1 og BR2, hvilket fortsætter under syn og skønsforretningen mod [kloakfirma], hvor der også fra plantegning til plantegning bliver byttet rundt på BR1 og BR2.

Det er korrekt, at selskabet har anerkendt følgende:

- Fra BR1 og ind i huset gennem det første rum, er en udskiftning af røret anerkendt. Derfra og til BR2 er det anerkendt, at røret bliver strømpeforet.
- Fra BR1 til SF1 har vi anerkendt, at hele røret bliver udskiftet.
- Fra BR1 til TN1 har vi anerkendt, at røret bliver udskiftet.

Det er i henhold til advokatens bilag 22, side 11.

Selskabets erstatning er blandt andet baseret på tilbuddet fra [kloakfirma] – bilag 4. Selskabet har selv anslået reparationen og strømpeforingen af hele strækningen mellem BR1 og BR2 til 30.000 kr. jf. vores brev af den 30. september 2013 – bilag K. I dette brev fremgår det ligeledes, i hvilket omfang selskabet har anerkendt skader på kloakledningen mellem BR1 og BR2.

Herefter modtog selskabet oplysninger fra klagers daværende advokat – bilag L – hvor det blandt andet fremgår, at udbedringer af kloakledningen mellem BR2 – BR1 udgør 33.200 kr. Da beløbet ikke var adskilte sig væsentligt i forhold til vores anslåede reparationsomkostninger, anerkendte selskabet udgiften. Beløbet er udbetalt, ifølge aftale, med daværende advokat.

For god ordens skyld skal det oplyses, at i forbindelse med godkendelse af reparationsprisen, blev sagen drøftet med [kloakfirma], klagers daværende advokat og selskabets cheftaksator. I denne drøftelse var det cheftaksatorens opfattelse, at der var tale om en udbedring/strømpeforing af hele kloakken mellem BR1 og BR2, hvilket som tidligere oplyst også lå til grund for den skønsmæssige erstatning.

Efter det, selskabet har fået oplyst, så har klager ført retssag mod [kloakfirma], fordi der er uenighed om, hvorvidt reparationen er udført korrekt, herunder i henhold til det afgivende tilbud. Det er klager selv, som har rekvireret og aftalt det videre forløb med [kloakfirma]. Selskabet har derfor ikke været en del af retssagen.

Derudover har selskabet betalt 20.000 kr. + renter til klager for foring af de 3 grenrør.

Selskabet har bemærket, at advokaten nu omtaler en skade på en fællesledning, som klager ejer 1/5 af. Det er en skade, som blev anmeldt tilbage i august 2009, hvorfor kravet faktisk er forældet. Selskabet har anerkendt at betale 1/5 af reparationsudgiften, som dengang blev anslået til 35.437,50 kr. inkl. moms. Beløbet kan udbetales, når vi har modtaget dokumentation for, at arbejdet er udført. Ifølge de oplysninger selskabet har, så har klager haft anlagt en retssag i forbindelse med udbedring af skaden.

Advokaten skriver, at det alene er et ledningsstykke på BR1-SF1 og BR2-TN1 (med andre betegnelser i tilbuddet i bilag 4), som der er givet tilsagn til dækning af og ikke hele kloakledningen.

Det står ikke selskabet klart, hvad advokaten mener. Selskabet har anerkendt, at kloakstrækningerne mellem BR1 og SF samt BR2 og TN1 bliver udskiftet. Men det er korrekt, at selskabet ikke har anerkendt en totaludskiftning af alle kloakledninger på ejendommen.

Det er selskabets umiddelbare opfattelse, at bilag 24 omhandler fællesstikledningen /kloakledningen, som klager ejer i fællesskab med naboerne, som er anmeldt i 2009 og en anmeldt ejerskifteskade. Selskabet kan ikke udelukke, at i forbindelse med den TV-inspektion, der blev foretaget af fællesledningen, at der også er konstateret skade under kælderens.

Selskabet er ikke bekendt med, hvad advokaten vil bemærke i forbindelse med bilag 25. Selskabet har ikke på noget tidspunkt trukket en erstatning tilbage, eller ændret holdning til allerede anerkendte forhold.

Med hensyn til det lange sagsforløb, som advokaten beskriver jf. bilag 26, så kan vi ikke genkende dette. Ved større skader er det almindeligt, at der indhentes to tilbud, for at vurdere om det er den rigtige pris, der er modtaget. Oftest indhenter klager og selskabet et hver.

Som det fremgår af bilag 26, så har selskabet flere gange rykket for tilbud fra klager. Vi mener derfor ikke, at det lange sagsforløb alene kan tillægges selskabet.

Fugt og skimmelsvamp

Tilstandsrapporten er selskabet bekendt med, hvilket også fremgår af vores tidligere korrespondance til Nævnet af den 30. juni 2020, side 6 nederst og fortsætter øverst på side 7.

Samtidig må vi meddele, at de to brud, der er konstateret på grenledningerne ikke kan forvolde fugtskader på ejendommen, i det omfang som advokaten antyder. I øvrigt kan selskabet ikke genkende advokatens gengivelse af hændelsesforløbet. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på vores tidligere brev til Nævnet, hvor det fremgår, hvilke kloakskader selskabet har anerkendt og hvilke, der er afvist. Skaderne er som tidligere oplyst behandlet jf. betingelser 5301, kolonne E og G eller 5302, kolonne H.

Selskabet mener ikke, at der er kloakskader, som har gjort ejendommen ubeboelig, hvilket selskabet har uddybet i vores tidligere korrespondance til Nævnet, hvilket vi henviser til.

Asbest

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger, i det vi henviser til vores tidligere brev til Nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 10/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Kloakskader og følgeskaderne

Alm. Brand anfører – igen – på side 1 i deres indlæg af 11. februar 2021, følgende:

'Det er korrekt, at selskabet har anerkendt følgende:

- *Fra BR1 og ind i huset gennem det første rum, er en udskiftning af røret anerkendt. Derfra og til BR2 er det anerkendt, at røret bliver strømpeforet.*

- *Fra BR1 til SF1 har vi anerkendt, at hele røret bliver udskiftet.*
- *Fra BR1 til TN1 har vi anerkendt, at røret bliver udskiftet.'*

Dette er **ikke** korrekt og/eller i overensstemmelse med sagens dokumenter, at der er givet tilsagn til dækning af hele ledningsstrækninger. I henhold til tilbuddet fra [kloakfirma] i bilag 4, er det alene ledningsstykker på henholdsvis BR1-BR2 og BR1-SF1 samt BR2-TN1, der er givet tilsagn til dækning af.

I eget bilag K, som Alm. Brand henviser til, bruger de også selv betegnelsen 'ledningsstykke.'

Alm. Brand opfordres (1) til at oplyse, hvorvidt de herefter enige heri, og i modsat fald oplyse, hvorfra de kan udlede tingene anderledes.

Ovenstående er relevant at få frem fordi Alm. Brand dels må siges at have anerkendt et minimum af skaderne (dvs. kun ledningsstykker og ikke hele strækninger), og dels direkte har afvist at dække en stor del af skaderne, trods at kloakken iht. skønserklæringerne var behæftet med en masse alvorlige skader, som i dag har smadret huset med fugt og skimmel. Det er i disse erklæringerne fuldstændig entydigt slået fast, at det er kloakskaderne, som er skyld i husets nuværende forfatning.

Alm. Brands afvisning fra 2010 er blandt andet dokumenteret ved allerede fremlagte bilag 5, hvor Alm. Brand vurderer, at skaderne skyldes forhøjet grundvandstryk. Dertil henvises til øvrig korrespondance i sagen.

At selskabet 10 år senere har betalt kr. 20.000 + renter til klager for foring af 3 grenrør synes ikke at ændre på Alm. Brands ansvar i sagen.

Anmeldelsestidspunkt

Alm. Brand har tidligere anført følgende:

'Ud fra TV-inspektionsrapporten af den 20. maj 2010, er der konstateret en række brud- og utætheder på ejendommens afløbsinstallationer. Det er selskabet ubekendt, hvorfor forholdet først anmeldes til selskabet i 2012.'

Klager har herefter via bilag 24 fremlagt dokumentation for, at skaderne blev anmeldt i juli 2010.

I det nye indlæg af 11. februar 2021, er det *'selskabets umiddelbare opfattelse, at bilag 24 omhandler fællesstikledningen /kloakledningen, som klager ejer i fællesskab med naboerne'*

Imidlertid bemærkes det, at det af bilag 24 fra Alm. Brands skadeskonsulent fremgår:

'Jeg skal herved bekræfte modtagelsen af dit brev af den 29. juni 2010 med diverse bilag herunder kopi af rapporten fra tv-inspektionen udført af firmaet [kloakfirma].'

Alm. Brand bekræfter altså i denne mail at have modtaget den tv-inspektion, som er omdrejningspunktet for alle kloakskaderne i ejendommen.

Det forekommer således mere at minde om en dårlig undskyldning, hvorfor det må afvises, at skaderne først er anmeldt i 2012.

Alm. Brand må endvidere formodes at være i besiddelse af brevet af 29. juni 2010. Som følge heraf **opfordres (2)** Alm. Brand til at fremlægge brevet, så vi kan se, hvilke skader der blev anmeldt.

På baggrund af ovenstående fastholdes kravet om, at Alm. Brand skal yde dækning for samlet kr. 804.750 til klager vedrørende kloakskader m.v. Dertil skal Alm. Brand yde dækning for samlet kr. 410.150 vedrørende asbestskaden. Det bemærkes dog, at klager fortsat meget gerne modtager et rimeligt forligstilbud, hvorved sagen kan lukkes og klager kan skifte selskab, idet alternativet – en lang og omkostningstung retssag – ikke forekommer gavnligt for nogle parter."

Selskabet har i brev af 25/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Kloakskader og følgeskaderne

Selskabet henviser til vores tidligere besvarelser til Nævnet, hvor det fremgår, at selskabet har anerkendt og beregnet erstatning af en reparation/strømpeforing af hele ledningen fra BR1 til BR2.

Skaderne på de 3 grenrør har ikke et omfang, som kan have forårsaget fugtskader i det omfang, der er på ejendommen. Vi henviser til vores tidligere besvarelser til Nævnet.

Anmeldelsestidspunkt

Selskabet mener ikke, at det har relevans for afgørelse af sagen. Forholdene er anerkendt og erstatningen er udbetalt.

Advokaten har tidligere modtaget samtlige bilag i sagen. Advokaten er derfor bekendt med, at selskabet ikke er i besiddelse af brevet af den 29. juni 2010. Men hvis advokaten mener, det har betydning for sagen, kan han muligvis fremskaffe kopi af brevet fra klager.

Umiddelbart mener selskabet ikke, det har relevans for sagens afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tv-inspektion af 20/5 2010, 23/12 2013, 26/5 2016 og 14/9 2017, skitse over tv-inspektioner og skønserklæring af 12/5 2016, 10/3 2017, og 10/10 2017 Nævnet har endvidere modtaget notater vedrørende asbest fra tag fra et analyse- og rådgivningsfirma og tilbud af 27/7 2016 vedrørende nedrivningsarbejder og miljøsanering mv. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af brev af 30/9 2013 fra selskabet til klagerens tidligere advokat fremgår bl.a.:

"Tak for Deres skrivelse af 16. september 2013.

Som oplyst Dem pr. telefon d. 18. september, vender vi herved tilbage med en samlet vurdering, af de anmeldte skader på henholdsvis bygningsforsikringen skadenr. ... og ejerskifteforsikringen skadenr. ...

Skadenr. ... – Bygningsforsikringen.

I henhold til TV inspektions rapport fra [kloakfirma] af 20-05-2010, er der konstateret en række brud og utætheder på ejendommens afløbsinstallationer. Jf. til forsikringsbetingelserne 5302 skal disse behandles under stikledningsforsikring (Kolonne H)

Af kolonne H fremgår det, at forsikringen dækker utætheder som medfører funktionssvigt, og eller skade på bygningen. Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover.

Det fremgår ligeledes, at forsikringen blandt andet ikke dækker, utætheder/ fejl på fællesledninger, samt skader på brønde.

I henhold til TV inspektions rapport fra [kloakfirma] af 20-05-2010 er der konstateret skader, klassificeret som fejlklasse 3, på brønd 2A og på 2F.

Skader på brønde er ikke dækket, men da skaderne er på brøndenes vandlås, som er en integreret del af brøndene, har ... anerkendt skaderne samt følgeskader, i form af malerarbejde på tilstødende kældervægge.

Der er konstateret flere skader klassificeret som fejlklasse 3 på fællesledning. Skader på fællesledningen er ikke dækket af forsikringen, men ... har valgt at erstatte kundens andel af denne skade, svarende til 1/5.

Skaderne på afløbsinstallation under kældergulv er alle klassificeret med fejlklasse 2 eller herunder, og da ... ikke, ved sin opgørelse af skaden d. 21.01.2013, havde konstateret skader på bygningen, har han afvist forholdet og div. følgeskader og merudgifter, i form af malerarbejde på gulvet og flytning af indbo.

Skadenr. ... – Ejerskifteskaden

Forholdet har ligeledes været anmeldt til ejerskifteforsikringen, og blev i den forbindelse besigtiget af ... d. 30.05.2013

... skriver i sin rapport, at han ved besigtigelsen kunne konstatere.

Kældergulvet fremstod meget slidt med afskallet maling og flere slags slidte gulvbelægninger (tæpper m.m.), der var tydelige tegn på længere tids opfugtning, og vandindtrængning på gulvet.

Skaden er afvist med henvisning til bemærkninger i tilstandsrapporten, samt at opfugtningen er normalt i forhold til husets alder.

Konklusion:

... har i januar måned afvist skaderne på afløbsinstallationer i kælderen, under henvisning til, at der ikke kunne konstateres skader på bygningen.

... har ultimo maj måned, konstateret tydelige tegn på længere tids opfugtning, og vandindtrængning på gulvet, og har afvist forholdet med henvisning til bemærkninger i tilstandsrapporten, samt at opfugtningen er normalt i forhold til husets alder.

Ankenævnet for Forsikring

24.

94985

Der er således en uoverensstemmelse mellem ... og ... vurdering af kælderens tilstand, hvilket evt. kan skyldes at der er gået 6 måneder imellem deres besøg på adressen.

Nogen opfugtning i kælderen er normalt i forhold til husets alder og konstruktion, men da der tilsyneladende er sket en forværring af kælderens tilstand, i den periode der er gået imellem vores besigtigelser, kan det ikke afvises at de konstaterede utætheder på kælderens afløbsinstallationer er en medvirkende årsag.

Vi har derfor besluttet at lade denne tvivl komme vores kunde til gode, og anerkender herved skader på kælderens afløbsinstallation – Ledningsstykket BR2-BR1

Vi kan dog ikke godkende det fremsendte tilbud af 07.02.2013 fra [kloakfirma] på kr. 97.640,- + moms.

Tilbuddet er ikke økonomisk udspecificeret, og indeholder etablering af pumpebrønd og dræn, som ikke er dækket af forsikringen. De bedes derfor fremsendes tilbud, som alene omhandler reparation af ledningsstykket BR2- BR1, jf. beskrivelse fra [kloakfirma] af 07.02.2013.

Alternativt har vi herunder foreslået skønsmæssig erstatning.

Vi har tidligere modtaget og accepteret tilbud fra ... af 27. november 2012

Udskiftning af brønde inkl. retablering	Kr. 24.000,-
---	--------------

Udskiftning af afløb i lyskasser inkl. retablering	Kr. 9.000,-
--	-------------

Øvrige fremsendte tilbud kan nu godkendes.

...

Tv-inspekt. incl. Spuling og rensning af kloakledninger og brønde	Kr. 12.968,75
---	---------------

Tv-inspekt. incl. Spuling og rensning af hovedledning (1/5)	Kr. 1.093,75
---	--------------

Møbeltransport ... tilbud af 16. juni 2011	Kr. 21.382,50
--	---------------

Malerfirmaet ... tilbud af 3. oktober 2012	Kr. 42.681,25
--	---------------

Advokat omkostninger	Kr. 35.000,-
----------------------	--------------

Godkendt i alt	Kr. 146.126,25
----------------	----------------

Selvrisiko	Kr. 1.504,-
------------	-------------

Erstatning for ledningsstykke BR2-BR1 er skønsmæssigt opgjort inkl. retablering til kr. 30.000,-

Erstatningen udbetales efter fremsendelse af dokumentation for udført arbejde, i form af kopier af momsbelagt fakturaer fra håndværkere.

De bedes endvidere oplyse et konto nr. hvortil vi skal indbetale kundens udlæg, med fradrag af selvrisiko på kr. 1504,- , samt advokat omkostninger."

Af tilbud af 7/2 2013 fra et kloakfirma fremgår bl.a.:

"Vedr.: fugtproblemer i kælder.

Efter besigtigelse på din ejendom, tillader vi os hermed at fremsende tilbud på kloakreparation og afhjælpning af fugtoptrængen i kælderrum ved etablering af dræn. Som det fremgår af tidligere udført tv-inspektion er der konstateret defekt på følgende positioner:

Ankenævnet for Forsikring

25.

94985

BR2-2A	pos. 10,7 m	Rørbrud kl. 3 ved vand lås – ledningstykke og brønd udskiftes
BR2-2F	pos. 5,6 m	Åben samling kl. 3 ved vandlås – ledningstykke og brønd udskiftes

Ovenstående skader og fejl har stor betydning for driftstilstanden og bør udbedres for at undgå udsving med fugtgener og sætningsskader til følge samt være direkte årsag til rotteangreb.

Der er ved gasskabet til højre for hoveddør sætning i belægningen som ikke kan udelukkes at stamme fra utætheder på ledningsstykket BR2-BR1. Disse utætheder formodes også at kunne være årsag til fugtoptrængen i kældergulv når der sker opstuvning i hovedkloaksystemet.

Det foreslås, at kloakledningen i kælderrum nærmest gennemløbsbrønd (BR1) udskiftes og at ledningen fra indersidefundament til BR1 strømpes, så ledningen er helt tæt i det område, hvor der er fugtoptrængen.

I forbindelse med ovennævnte udskiftning af kloakledningen anbefales det at etablere dræn med tilhørende pumpebrønd som sikkerhed for tørholdelse af kældergulvet.

Arbejdet omfatter:

1. Opskæring/ophugning af kældergulv og opgravning,
2. Afmontering af kloakledninger og ø30 cm brønde,
3. Udlægning af støttegrus, lægning af ny kloakledning pakket i grus,
4. Etablering af nye ø315 plastbrønd.
5. Strømpeforing.
6. Etablering af dræn og pumpebrønd Inkl. elektrisk installation
7. Opfyldning af udgravning som lagvis komprimeres,
8. Retablering af gulv og flisebelægning m.v.
9. Oprydning efter egne arbejder.

Pris kr. 91.640,00 ekskl. moms, kørsel og afgift til losseplads."

Af mail af 18/10 2013 fra et kloakfirma fremgår bl.a.:

"Jeg har opgjort de enkelte arbejder således:

Kloakledning BR2 mod BR1 0-7,8 m inkl. retablering af fliseareal foran/ved siden af hoveddør kr. 33.200,00

Udskiftning af brønde og afløb i lyskasse kr. 33.000,00

Etablering af dræn og pumpebrønd i kælderrum kr. 31.440,00 inkl. VVS-og el-arbejde.

Ovenstående priser i alt kr. 97.640 er ekskl. moms og afgift til losseplads."

Af mail af 28/10 2013 fra et kloakfirma fremgår bl.a.:

"I forlængelse af sidst fremsendte tilbud på kloakarbejder fremsendes tillægspris på reparation af kloakledningen BR4-BR3 pos. 8,97 m Påhugning kl. 4 – hul ud i jorden, på fællesledningen.

Reparationen skønnes at kunne udføres til en pris af kr. 28.350,00 ekskl. moms, kørsel og afgifter til losseplads."

Af brev af 3/12 2013 fra selskabet til klagerens tidligere advokat fremgår bl.a.:

"De fremsendte tilbud accepteres

Jeg har gennemgået de fremsendte tilbud, som herved accepteres.

- Kloak, jf. tilbud fra [kloakfirma] af 18. og 28.10.2013 på henholdsvis 66.200 kr. og 1/5 af 28.350,- begge med tillæg af moms.
- Maler, jf. tilbud fra ... af 11.11.2013 på 60.412,50 kr. incl. moms.
- Flytning, jf. tilbud fra Møbeltransport ... af 15.10.2013 på 38.630 kr. incl. moms."

Af tillægserklæring af 16/2 2016 til skønserklæring fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 22.

Det ønskes i givet fald oplyst, hvilke foranstaltninger, der er nødvendige for at afhjælpe problemer med asbest uden på huset og inde i huse, og hvad udgiften hertil vil udgøre, samt i hvilket omfang denne udgift findes at skyldes sagsøgtes behandling af taget.

Svar:

Det er skønsmandens opfattelse, at følgende afhjælpningstiltag er påkrævet i forbindelse med fjernelse af de asbestholdige slamrester i loftrum og udvendigt på facader, belægninger mv.:

- Opstilling af miljøvogn samt etablering af adgangshuse, forsegling af øvrige rum og montering af luftrenser.
- Støvsugning med specialstøvsuger af loftrum samt udskiftning af øverste isoleringslag.
- Specialrengøring af adgangsvej til loftrum dvs. vindfang, forstue og fordelingsgang.
- Støvsugning af tagudhæng, facader, belægninger, havemøbler mv. med specialstøvsuger.
- Afrensning af vinduesglaslister og havemøbler.
- Bortkørsel og deponering af asbestholdigt affald.

Udgifterne i forbindelse med ovenstående afhjælpningstiltag udgør skønsmæssigt **kr. 59.000, inkl.- moms."**

Af rapport af 21/6 2018 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Ad spørgsmål SS 36:

Kælderen og krybekælderen er udformet normalt i forhold til husets alder. De fugtskader, der har været og stadig er i kælderen har givet anledning til skimmelvækst. For at vurdere, hvilken indflydelse dette har på indeklimaet i henholdsvis kælder og bolig er der udtaget DNA-prøver, som viser både levedygtigt og dødt skimmelmateriale af de arter af skimmelsvampe, som efterspørges i analysen.

Der er taget DNA-prøver i støv på indbo i kælder, på lampefod i krybekælder og på billedramme i stue. Prøverne er analyseret af Resultaterne fremgår af bilag 5.

Prøverne i kælder og krybekælder viser et meget højt niveau af skimmelsvampe. Sammenholdt med de øvrige iagttagelser, der er gjort og de skimmelprøver, der er taget i kælder og krybekælder vurderes skimmelforekomsten i kælderen i højere grad at være domineret aktivt voksende skimmelsvampe på fugtige overflader, mens skimmelforekomsten i krybekælderen i højere grad vurderes at være domineret af mange års opsamlet støv.

DNA-prøven taget i stuen i støv på billedramme viser en kategori D, hvilket er relativt højt for et boligopholdsrum. Da boligen ikke er beboet er rengøringsniveauet ikke højt. Alligevel vurderes der at kunne være en påvirkning især fra kælderen til boligområdet, idet skimmelsvampene *Aspergillus fumigatus* og *A. niger* dominerer begge steder.

Bidrag til skønsmandens svar ad SS 36

Det er overvejende sandsynligt, at skimmelforekomsten i kælderen har bredt sig til stueplan og således også påvirker indeklimaet i stueplan.

Det er mindre sandsynligt, at skimmelforekomsten i krybekælderen påvirker indeklimaet i stueplan.

...

DNA Analyse

...

Overordnet vurdering

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

1 Kælder



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

2 Kryberum



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

3 Stue



På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen og en unormal sammensætning, som indikerer en tidligere eller nuværende forekomst af fugtskadede konstruktioner.

"

Af skønserklæring af 27/6 2018 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 25:

Der er udført 4 stk. TV-inspektioner af kloaksystemet.

Skønsmanden bedes gennemgå disse og oplyse, (I) om der er sammenfald mellem de konstaterede skader i de enkelte TV-inspektioner, om (II) der er sket en udvikling i de konstaterede skader fra første til sidste TV-inspektion, om (III) der er nye skader, samt om (IV) de skader der blev konstateret ved den første TV-inspektion alle er udbedret

Svar på spørgsmål SS 25:

Ad. (I) På vedhæftede skitse bilag H fremgår hvilke observationer de enkelte TV-inspektioner har registreret. Bemærk at ...'s inspektion 2017 har omhandlet andre ledningsstrækninger end de 3 første rapporter.

De observationer der er anført med 10-20 cm mellemrum skønnes at skyldes de unøjagtigheder der kan være på måleudstyret.

Ad. (II) På skitsen bilag H er anført skadesklassen i parentes.

På [kloakfirma] 2010 og 2013 rapporter er der en del fejl indtil ca. 4 meter fra Forbrønden som ikke bliver gentaget i ...'s rapport 2016, hvilket må være ensbetydende med, at disse fejl er udbedret. Der er også på denne strækning at ledningen er udskiftet.

Ad (III) På ...'s 2016 rapport fremgår skader hhv. 6,4 m og 8,8 m fra forbrønden som ikke fremgår af [kloakfirma] 2010/2013 rapporter. 10,9 m fra Forbrønden angiver [kloakfirma] 2010 en KO (1-korrosion) og ... 2016 en IS (4-indhængende materiale).

Ad (III) Som nævnt under (II) så er det kun de skader tættest på Forbrønden, der er udbedret

Spørgsmål SS 26:

Ifølge den første kloakentreprenør ... var der (i 2010) flere K2'er og K3'er på kloakrøret under kælderen.

Kan det ved TV-inspektionerne foretaget af ... konstateres, at alle konstaterede skader under huset med karakteren K2 eller K3 fejl er blevet udbedret?

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 26:

Der er ikke fremlagt nogen rapport fra ..., bortset fra bilag Log N (enslydende), der er et tilbud.

Af bilag 7 fremgår det imidlertid, at ... havde rekvireret [kloakfirma] til at foretage en undersøgelse af hele kloaksystemet. Denne undersøgelse blev foretaget d. 20.05.2010.

Den viste at der var 4 klasse 2 skader og 3 klasse 3 skader.

...s rapport fra gennemgangen d. 26.05.2016 omtaler 3 klasse 2 skader og 3 klasse 3 skader.

Spørgsmål SS 27:

Skønsmanden bedes efter foretagelse af destruktive undersøgelser i betondækket i henholdsvis trapperum/forrum, fyrrum og vaskerum til konstatering af, om der er frit vand henholdsvis under betondækket og/eller 15 cm under betondækket.

Der skal i den forbindelse, hvis der konstateres vand, udtages vandprøver til bestemmelse af eventuel EColi. Såfremt der konstateres E-coli-bakterier, bedes skønsmanden angive årsagen her til, herunder om vandet stammer fra kloaksystemet, eller andre afløbsledninger i eller udenfor bygningen.

Svar på spørgsmål SS 27:

Der henvises til vedhæftede rapport fra Teknologisk Institut bilag J, side 5.

Spørgsmål SS 28:

Skønsmanden bedes udføre fornyede fugtmålinger på kældervægge og -dæk og oplyse, om der er sket en fugttilvækst i nogle områder. Er det tilfældet, bedes skønsmanden angive årsagen hertil.

Svar på spørgsmål SS 28:

I henhold til bilag L fra Teknologisk Institut side 5 fremgår det, at der på gulve er fra 80-125 Digits, hvilket er opfugtet.

Af side 6 fremgår det, at vægge er opfugtet fra 80-115 Digits.

Det kan oplyses, at disse målinger *er* foretaget af andet instrument, end tidligere målinger.

Spørgsmål SS 29:

Dersom skønsmanden finder, at der er fugt eller vand under betondækket og/eller fugt i kældervæggene, som skyldes skader på kloak- og/eller drænsystemet, bedes skønsmanden oplyse, hvad der skal til for at afhjælpe problemet, samt angive samtlige omkostninger hertil indeholdende såvel omkostninger til entreprenører, materialer, materiel, byggeplads, reetablering af fliser og haveanlæg, samt omkostninger til rådgiver m.v. Omkostningerne bedes opdelt i ovenstående delpunkter og indeholde samtlige nødvendige arbejder til eliminering af skader på kloak- og/eller drænsystemet. *(Som bør være dækket af forsikringen-udgår).*

Svar på spørgsmål SS 29:

Ved skønsforretningen blev det aftalt, at ejer ville sørge for en trykprøvning af hovedledningen under huset mellem de 2 stk. 1 meter brønde, uden deltagelse af sagens advokater.

Den 11. juni 2018 blev kloakledningen afproppet i hver ende om eftermiddagen. Efterfølgende blev der påfyldt ca. 650 l vand i den afproppede del af kloakken, det er et Ø150 mm rør med et tværsnit på ca. 70 cm². Ledningens længde mellem de 2 brønde er ca. 1200 cm. Dvs. at volumen i røret incl. div. grene mv. vil max. udgøre omkring 100 l.

Ved besigtigelse af kloakken 1 døgn senere kunne det konstateres, at der i de 3 borede huler henstod næsten 'blankt vand'. Inden fjernelse af de udførte afpropninger, kunne det konstateres, at banketter i begge brønde var tørre. Efter fjernelse af afpropningen løb der skønsmæssigt 50-75 l vand ud i Forbrønden, hvorefter brønden igen blev tør.

Dvs. at mellem 500-550 l vand skønsmæssigt er forsvundet på 1 døgn og dette kan kun være forsvundet ud gennem de defekter der er i den 'uberørte' del af kloakledningen.

Det kunne samtidig også konstateres, at den etablerede pumpebrønd var aktiv.

Retablering kloak: kr. 285.000,- excl. moms.

Etablering af byggeplads kr. 30.000,-

Optagning af betongulv forrum, gang, pulterrum, depot samt vaskerum 45.000,-

Evt. understøbning af kældervægge kr. 50.000,-

Udskiftning af opfugtet moræneler kr. 35.000,-

Etablering af ny kloak for hovedskillerum til Bagbrønd, incl. grene, gulvafløb mv. kr. 50.000,-

Etablering af kapillarbrydende lag kr. 20.000,-

Nyt betondæk i kælderrummene kr. 55.000,-

Krybekælder: kr. 40.000,- excl. moms.

Der etableres 'svanehalse' til ventilation kr. 30.000,-

Eksist. ventilationsriste fritlægges og 'faskiner' etableres foran disse kr. 10.000,-

Kældervægge: kr. 160.000,- excl. moms.

Afrensning af materialer fra kældervægge jfr. Teknologisk Instituts rapport K kr. 75.000,-

Skimmelsanering kr. 30.000,-

Berapning af kældervægge kr. 35.000,-

Malerarbejder kr. 20.000,-

Teknikerhonorarer mv.: kr. 65.000,- excl. moms.

Teknikerhonorarer kr. 30.000,-

Hovedrengøring i kælder og stueplan kr. 35.000,-

Det skønnes at arbejderne kan udføres uden væsentlige indgreb i fliser eller haveanlæg.

Samtlige ovennævnte arbejder skønnes at andrage ca. kr. 550.000,- excl. moms.

Spørgsmål SS 30:

Skønsmanden bedes oplyse, om forekomsten af skimmelsvamp er øget siden skønsmandens tidligere prøvetagning. Er det tilfældet, bedes skønsmanden angive årsagen hertil.

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse, hvilke arter og slægter af skimmelsvampe der er tale om, samt om disse skimmelsvampeforekomster skyldes fugt i kældervægge og i kælderdek eller andre årsager.

Svar på spørgsmål SS 30:

Der henvises til Teknologisk Instituts rapport bilag L.

Spørgsmål SS 31:

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse, om forekomsten af skimmelsvampe i kælderen ville have været den samme, mere eller mindre, såfremt samtlige skader på kloak- og drænsystemet var blevet afhjulpet i december 2013.

Svar på spørgsmål SS 31:

Det skønnes at hvis kloaksystemet var renoveret december 2013 så ville forekomsten af skimmelsvampe i kældere have været mindre."

Af skønserklæring af 14/2 2019 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 37:

I henhold til skønserklæringsbilag bilag L, Teknologisk Instituts fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 21. juni 2018, kan der konstateres aktiv skimmelsvamp og op fugtning af kældergulve samt kældervægge, jf. rapportens s. 6, som tillige påvirker klimaet i stueplan.

Skønsmanden bedes oplyse, i hvilket omfang skimmelvæksten ses at have ødelagt husets indbo m.v., herunder men ikke begrænset til gulvtæpper, møbler, tekstiler samt tøj.

Endvidere bedes skønsmanden oplyse samtlige omkostninger til udbedring heraf, herunder rensning og skimmelsanering. Omkostningerne bedes opdelt i delpunkter.

Svar på spørgsmål SS 37:

Umiddelbart ses ingen væsentlige skader på indbo og løsøre hverken i kælder eller i stueplan, bortset fra der i stueplan blev påpeget nogle steder hvor der var synlig skimmel-/mugdannelser hvilket skønnes naturligt da ejendommen har henstået ubeboet siden 2016, dog opvarmet. Der er ikke foretaget rengøring, udluftning eller lignende i den mellemliggende periode, så de skimmel/mugdannelser der blev forevist skønnes at være forventeligt.

I svar på spørgsmål SS29 er der regnet med skimmelsanering i kælderen, men ikke egentlig sanering i krybekælderen, hvor koncentrationen af skimmelsvampe er begrænset. Sanering af krybekælderen skønnes at andrage ca. kr. 40.000,- excl. moms.

I forbindelse med saneringsarbejderne i kælderen er der ikke afsat beløb til fjernelse og rengøring af hensat løsøre, ligesom der ikke er afsat beløb til fjernelse samt rensning/vask af indbogenstande samt andet løsøre i stueetagen.

Det skønnes at arbejdet hermed vil andrage ca. kr. 175.000,- excl. moms.

Efterfølgende skal der foretages grundig rengøring i hele stueetagen ud over det beløb der er afsat i besvarelsen af spørgsmål SS29 (ca. kr. 35.000,- excl. moms. for både kælder samt stueplan). Der bør afsættes yderligere ca. kr. 50.000,- excl. moms. hertil.

Det er meget væsentligt at hele processen med afrensning af løsøre samt bygningsdele bliver ledet og overvåget af ekstern specialist. Der skal afsættes ca. kr. 70.000,- excl. moms. yderligere end beløbet i besvarelsen af spørgsmål SS29 (ca. kr. 30.000,- excl. moms.)

...

Spørgsmål SS IE:

Skønsmanden bedes, under hensyntagen til besvarelsen af spørgsmål SS 18 oplyse, om de omhandlede ledningsstykker også på baggrund af den i 2010 udførte TV-inspektionsrapport (bilag A), var i så dårlig stand at en total omlægning var påkrævet – når der bortses fra de skader som er blevet udført i overensstemmelse med det som bilag 1 fremlagte tilbud?

Svar på spørgsmål SS IE:

I henhold til [kloakfirma] TV-inspektion fra 2010, bilag A ses det tydeligt, at hele kloakken under bygningen var udskiftningsmoden, og en total omlægning var påkrævet. I tilbuddet er der regnet med udskiftning af kloakledningen fra BR2 (fejlagtigt benævnte BR1) og til midterskallerummet, den resterende del skulle strømpes, hvilket ikke er sket.

Spørgsmål SS IF:

Skønsmanden bedes, under hensyntagen til besvarelsen af spørgsmål SS21, oplyse om det samme gør sig gældende når besvarelsen skal baseres på TV-inspektionen fra 2010, jf. bilag A?

Svar på spørgsmål SS IF:

Ja det gør ingen forskel.

Spørgsmål SS IG:

Under hensyntagen til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 29, bedes skønsmanden oplyse, om skønsmanden, til trods for besvarelsen af spørgsmålene 4, SS8 og SS23, er af den opfattelse, at det alene er kloakledningernes forfatning som er årsagen til de på ejendommen konstaterede fugtproblemer, eller om der kan være andre medvirkende årsager (jf. besvarelsen af tidligere spørgsmål)?

Svar på spørgsmål SS IG:

Med den viden vi nu er i besiddelse af, at der forsvinder enorme mængder vand ud under kælder-dækket, skønnes det at dette er den væsentligste årsag til opfugtningerne i kælderdækket samt også at have haft medvirkende årsag til opfugtning af de udvendige fundamenter, da der til stadighed er tilført fugtighed hertil.

Renovering/omlægning af de udvendige defekte kloakledninger fra forbrønden til de 2 tagbrønde skønnes ligeledes at have haft en indvirkning på opfugtningen af de udvendige fundamenter, dog kun med mindre effekt.

Spørgsmål SS IH:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilke af de i spørgsmål SS29 oplistede omkostninger, der tillige ville skulle have været afholdt i 2013, hvis man i 2013 havde udført arbejderne (altså samtidig med udførelsen af de arbejder der er omhandlet af det som bilag 1 fremlagte tilbud)?

Svar på spørgsmål SS IH:

Det forudsættes, at der ikke var skimmelsvampedannelser i kælderen i 2013 eller i det mindste i væsentligt mindre omfang.

Af de i besvarelsen af spørgsmål SS29 er det kun nedennævnte post der ville have været nødvendig.

Retablering af kloak ca. kr. 285.000,- excl. moms."

Af suspensionsaftale underskrevet af klageren den 7/3 2019 fremgår bl.a.:

"Der foreligger potentielt et ikke nærmere bestemt krav mellem ovennævnte parter vedrørende ejendommen beliggende ..., der både er forsikret via husforsikring og ejerskifteforsikring hos Alm. Brand.

Der verserer på nuværende tidspunkt en retssag mellem [klageren] og tredjepart vedrørende ejendommens kloakforhold, som forventes afgjort i oktober 2019. På denne baggrund har parterne indgået aftale om, at forældelse og passivitet, der ikke måtte være indtrådt på tidspunktet for nærværende aftales indgåelse, suspenderes indtil videre. Ligeledes fraviges eventuelle bestemmelser om frist for anmeldelse af skader i de respektive forsikringsbetingelser. Aftalen vedrører alle krav der måtte være forsikringsdækket. Begge parter kan opsige nærværende aftale med 3 måneders varsel til udløbet af en måned."

Af mail af 13/3 2019 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg retter henvendelse på vegne af vores fælles kunde/klient [klageren].

Som det fremgår af vedhæftede suspensionsaftale ønsker klienten, at der aftales suspension vedrørende forældelse m.v. af eventuelle krav, der på nuværende tidspunkt måtte være forsikringsdækkede hos jer, indtil klientens nuværende retssag mod 3. mand vedrørende kloakskader er endeligt afgjort. Retssagen har verseret i en række år og forventer sin afslutning oktober 2019.

Jeg skal fremhæve, at I med aftalen **på ingen måde** forpligter jer til at dække nogle som helst skader. Der er **alene** tale om en helt sædvanlig suspensionsaftale, der gør, at man ikke behøver at rette sin krav imod alle de parter, man eventuelt måtte være berettiget til dækning hos. Såfremt I ikke vil medvirke til at underskrive suspensionsaftalen, vil det være nødvendigt allerede nu også at rette krav fra de under sagen konstaterede kloakskader mod jer, hvilket således eventuelt helt kan undgås, hvis klienten vinder sin nuværende retssag. Jeg bemærker, at I heller ikke forpligtes til at dække krav, som allerede måtte være forældede som følge af passivitet m.v. Jeg imødeser jeres bemærkninger eller aftalen returneret i underskreven stand."

Af mail af 20/3 2019 fra selskabet til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Alm. Brand kan ikke tilslutte sig suspensionsaftalen vedrørende forældelse, da vi ikke ønsker at suspendere forældelse generelt.

De beløb som Alm Brand har opgjort, forælder 10 år efter første opgørelse jf. Forældelsesloven. Samtidig må vi henlede opmærksomheden på, at ejerskifteforsikringen er ophørt 1. maj 2016."

Af mail af 20/3 2019 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedhæftet er skønserklæringerne i sagen, med den første fra 12. maj 2016 (startende på side 43 i dokument) og den sidste vedhæftet separat af 14. februar 2019.

Jeg skal igen fremhæve, at I med suspensionsaftalen alene suspenderer krav der ikke allerede er forældet eller bortfaldet som følge af passivitet, jeres forsikringsbetingelser m.v. Derudover forpligter I jer ikke ved suspensionsaftalen til at skulle dække skader, men kan fortsat, efter retssagen afslutning den 9. oktober 2019, foretage sædvanlig vurdering af hver enkelt krav, **herunder afvise dækning af skader der har udviklet sig som følge af manglende indgriben** – dette er jo naturligvis ikke jeres problem/skyld."

Af mail af 26/3 2019 fra selskabet til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Tak for din mail af den 20. marts 2019 med bilag.

Vi skal være indstillet på at suspendere for ikke allerede forældede krav jf. din mail af den 20. marts 2019.

Suspensionen er gældende indtil 3 måneder efter endelig dom den 9. oktober 2019."

Af mail af 28/1 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"**Asbestforurening Skadenr. ..., anmeldt til husforsikringen**

01-09-12.

Vores fagkonsulent ... har d. 17-08-16 anerkendt dækning på kr. 100.000,- iht. overslag fra ... skadeservice indeholdende:

- *Opstilling af miljøvogn samt etablering af adgangssluse, forsegling af øvrige rum og montering af luftrenser.*
- *Støvsugning med specialstøvsuger af loftrum samt udskiftning af øverste isoleringslag.*
- *Specialrengøring af adgangsvej til loftrum dvs. vindfang, forstue og fordelingsgang.*
- *Støvsugning af tagudhæng, facader, belægninger mv. med specialstøvsuger.*
- *Afrensning af vinduesglas/ister.*
- *Bortkørsel og deponering af asbestholdigt affald.*

Derudover gives dækning til asbestsanering i stue- og kælderetage, men vi dækker ikke rengøring af indbo.

Krav herudover vil være forældet efter 3 år dvs. 17-08-19

Vi kan derfor ikke anerkende jeres krav på 531.250,- kr.

Erstatning på 100.000,- udbetales når der er fremsendt dokumentation for erstatningens anvendelse."

Af ejerskifteforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"8. Forsikringens dækningsomfang

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

9. Hvilke forhold er dækket**9.1.**

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

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

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Ankenævnet for Forsikring

35.

94985

Af forsikringsbetingelserne 5301 for husforsikring fremgår bl.a.:

"

E	
Stikledningsforsikring Utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallation og skade som følge heraf. Endvidere skade på de i jorden liggende el- og tv-kabler Ligger stikledninger udenfor forsikringsstedets grund, er de omfattet til hovedledning. I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse.	
- Skade, som omfattes af garanti. - Skade på eller fra rør og el-kabler, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. - Skade på eller fra drænrør eller brønde. - Svampeskade, medmindre forsikringen omfatter denne risiko (F, insekt- og svampeskadeforsikring). - Foranstaltninger til forebyggelse af utæthed i de i jorden liggende rør eller el- og tv-kabler.	

...

G	
Forsikringen dækker den direkte skade ved	Udvidet rørskadeforsikring Utæthed i skjulte rør og skade som følge heraf, samt skade på skjulte elvarmekabler som findes i og under ejendommens bygninger, dog ikke i drivhuse. Ved skjulte rør og el-varmekabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, men ikke kedler, beholdere, tanke eller rørerne i disse. Endvidere de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallation samt el- og tv-kabler. Disse i jorden liggende rør og kabler er udenfor forsikringsstedets grund omfattet til hovedledning. I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige nødvendige udgifter til opsporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse.
Forsikringen dækker ikke	- Skade som omfattes af garanti. - Svampeskade, medmindre forsikringen omfatter denne risiko (F. Insekt og svampeskadeforsikring) - Foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i skjulte rør. - Skade på eller fra drænrør eller brønde. - Skade på eller fra kabler i drivhuse."

Af forsikringsbetingelserne 5302 for husforsikring fremgår bl.a.:

"H

Stikledningsforsikring

Utæthed i stikledninger mv.

Utæthed i de rør, der ligger i jorden, til vand-, varme-, gas-, olieinstallationer og skade som følge heraf. Fejl i el- og tv-kabler der ligger i jorden. Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning. Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover*.

Det er en forudsætning, at forsikringstager har vedligeholdelsespligten.

Ligger stikledninger uden for forsikringsstedets grund, er de omfattet til hovedledning.

I forbindelse med en dækningsberettiget skade, dækker vi også, efter forudgående aftale, rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utæthed/fejl og omkostninger til udbedring og istandsættelse.

- Skade på eller fra rør og el-kabler, som ligger i ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet.
- Utæthed/fejl på fællesledninger.
- Skade på eller fra drænrør, brønde, borer, tanke og faskiner herunder rør i disse.
- Følgeskader i form af svamp og råd.
- Skade som er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør.
- Tabet af selve væsken/afgifter.

** Fejlklasse 1 og 2 er mindre fejl, som er uden væsentlig betydning for installationens funktion. Fejlklasse 3 og 4 er fejl, som medfører at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret."*

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961 og overtaget af klageren den 1/5 2006. I 2010 anmeldte hun en række forhold ved ejendommens kloakledninger. Selskabet anerkendte i 2013 dækning til udbedring af kloakforholdene med 66.200 kr. med tillæg af moms, skader på fællesledning med 1/5 af 28.350 kr. og med tillæg af moms, følgeskader i form af malerarbejde på tilstødende kældervægge med 60.412,50 kr. inklusive moms og møbeltransport med 38.630 kr. inklusive moms. Den 22/1 2014 afviste selskabet dækning for en anmeldt vandlomme under ejendommen. Forholdet blev anmeldt på ny den 31/3 2016, hvorefter selskabet fastholdt afvisningen. Selskabet har oplyst, at klageren den 1/9 2014 telefonisk anmeldte, at der var brud på

varmtvandsrør i kælderen. Selskabet afviste dækning, da der var tale om et synligt rør. I 2016 udbetalte selskabet 82.750 kr. til klageren for de anerkendte skader på kloakledningen.

Selskabet har anført, at selskabet har anerkendt følgende:

- Fra BR1 og ind i huset gennem det første rum, er en udskiftning af røret anerkendt. Derfra og til BR2 er det anerkendt, at røret bliver strømpeforet.
- Fra BR1 til SF1 der har vi anerkendt, at hele røret bliver udskiftet.
- Fra BR1 til TN1 har vi anerkendt, at røret bliver udskiftet.

Under sagens behandling i nævnet har selskabet anerkendt dækning til en foring af 3 grenrør på den del af røret, som skal strømpefores. Selskabet har derfor udbetalt 20.000 kr. inklusive moms og tillagt renter til klageren. Selskabet har i øvrigt afvist dækning.

Klageren anlagde retssag mod det kloakfirma, som stod for udbedring af kloakskaderne med påstand om, at arbejdet er udført mangelfuldt. Der har i forbindelse hermed været afholdt diverse syn- og skøn på ejendommen, ligesom der har været afholdt tv-inspektioner.

Den 13/3 2019 rettede klagerens repræsentant henvendelse til selskabet med anmodning om suspension af forældelsen af eventuelle krav, der måtte være forsikringsdækkede hos selskabet, indtil retssagen mod kloakfirmaet var endelig afgjort. Selskabet meddelte den 20/3 2019, at selskabet ikke ønskede at suspendere forældelse generelt. Samme dato fremsendte repræsentanten en række bilag vedrørende kloaksagen. Den 26/3 2019 oplyste selskabet, at "Vi skal være indstillet på at suspendere for ikke allerede forældede krav jf. din mail af den 20. marts 2019. Suspensionen er gældende indtil 3 måneder efter endelig dom den 9. oktober 2019".

1) Kloakskader og følgeskader, herunder fugt og skimmelvækst på bygningsdele

Klageren har anført, at eventuelle krav vedrørende kloakskaderne konstateret i 2010 og 2013 – som blev nægtet udbedret af selskabet – desværre må siges at være forældet med henvisning til 3 års-fristen, hvilket retten i øvrigt også konkluderede i retssagen. Sagen for nævnet vedrører

herefter samtlige de rørskader, som har kunnet konstateres i tv-inspektionerne udført den 26/5 2016 og den 14/9 2017. For så vidt angår spørgsmålet om forældelse af klagerens krav vedrørende kloakskader konstateret i tv-inspektionen af 26/5 2016, har forældelsen af disse, i henhold til suspensionsaftale med selskabet, været suspenderet siden den 26/3 2019.

Klageren kræver, at selskabet dækker opståede kloakskader siden den 26/5 2016 med 356.250 kr. inklusive moms, jf. skønserklæringerne, fratrukket det af selskabet allerede betalte beløb med 82.750 kr., således 273.500 kr. Klageren har anført, at det i den forbindelse må stå klart, at disse rørskader klart opfylder betingelserne for dækning, herunder at utætheden medfører skader på bygningsdelene. Derudover bør der for at tørholde kælderen, som det fremgår af skønserklæringerne, foretages en række tiltag i krybekælderen, hvilket anslået koster 50.000 kr. Herudover skal der foretages skimmelsanering af krybekælderen, hvilket anslået koster 50.000 kr. Endelig skal der ske afrensning og skimmelsanering af kældervægge, hvilket anslået koster 200.000 kr., som skal overvåges af en specialist, hvilket anslået koster 231.250 kr. Klageren har bemærket, at ingen af disse skader/udgifter, udover kloakskaderne, var opstået i 2013, jf. skønserklæringens spørgsmål SS IH.

Selskabet har afvist, at der er sket yderligere dækningsberettigende skade konstateret ved tv-inspektioner i 2016 og 2017. Selskabet har anført, at der i henhold til skønrapport er konstateret yderligere skade på kloaksystemet i 2016. De skader, der er konstateret, er ikke dækningsberettigede. Det er et krav, at der er en utæthed i røret. To af de skader der er konstateret, er ikke rørbrud/utætheder. Det sidste forhold er et rørbrud, klasse 2. Forsikringen dækker alene klasse 3 og 4 skader, eller hvis utætheden medfører funktionssvigt eller skade på bygningen. Det er ikke godtgjort, at der er funktionssvigt eller skade på bygningen som følge af utætheden, hvorfor selskabet har afvist skaden.

For så vidt angår vandlommen anmeldt i januar 2014 er selskabet uforstående overfor det forslag, der er lavet den 11/6 2018, hvor der er foretaget en trykprøvning af afløbsinstallationen. Ifølge skønsmændens vurdering forsvinder der ca. 500 til 550 liter vand fra kloakledningen i lø-

bet af et døgn. Selskabet har anført, at afløbsinstallationer af beton aldrig er tætte. Dels er beton ikke vandtæt ligesom samlingerne normalt heller ikke er fuldstændig tætte. Samtidig er de ikke beregnet til at være under tryk. Selskabet har derfor svært ved at se formålet med forsøget, og forstår ikke konklusionen. Da årsagen til vandlommen fortsat ikke er afklaret, vil et krav vedrørende vandlommen på nuværende tidspunkt umiddelbart være forældet. Samtidig kan det ikke afvises, at vandlommen kan være medårsag til fugt i kælderen. Da det ikke er påvist, at vandlommen er dækningsberettiget, så dækker hverken husforsikringen eller ejerskifteforsikringen følgeskaderne efter vandlommen, herunder en forværring af fugt og/eller skimmel i kælderen.

For så vidt angår rørskaden anmeldt den 1/9 2014 har selskabet anført, at eventuelle krav vedrørende vandskaderne på nuværende tidspunkt vil være forældet.

Overordnet om fugtskaderne i kælderen har selskabet anført, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1961 med de byggemetoder og normer, der var gældende på opførelsestidspunktet. Klageren kan ikke forvente en tør kælder. Selskabet har bemærket, at tilstandsrapporten også nævner, at der er enkelte småafskalninger og revner samt partielt lidt forhøjet fugtighed. Forholdet har få karakteren K2. Endvidere har den bygningssagkyndige noteret, at "Fugtighed i kældervægge er helt normalt i forhold til husets opførelsestidspunkt. Kældervæggene er flere stede beklædt med træbeklædning – kan medføre destruktive skader ved opfugtning".

Selskabet har anført, at der er udarbejdet flere rapporter og notater om indeklimaet i boligen. Selskabet mener ikke, at nogle af rapporterne eller notaterne viser den aktuelle fugtproblematik på det tidspunkt, hvor skaden konstateres i 2010. Det er ikke påvist, at skimmelforekomsten var tilstede i 2010, da kloakskaden blev konstateret eller i 2012, hvor skaden blev anmeldt til selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

40.

94985

Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at kravet for skimmelsanering på 200.000 kr. kan henføres til den dækningsberettigede kloakskade, hvorfor overvågning af specialist heller ikke kan anerkendes.

Selskabet har tillige anført, at man ikke hæfter for eventuelle fejl og mangler ved det arbejde, som klagerens håndværker har udført. Det er klageren, som har entreret med håndværkerne. Selskabet er ikke bygherre, men har opfyldt dets økonomiske forpligtigelser, jf. husforsikringen.

Det er selskabets opfattelse, at klageren ikke har dokumenteret eller godtgjort, at der er sket yderligere følgeskade, end dem selskabet allerede har anerkendt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til at kunne afgøres ved nævnsbehandling på skriftligt grundlag.

Nævnet finder, at der efter omstændighederne kan være behov for, at der foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som på entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, herunder hvorvidt der er yderligere dækningsberettigende kloakskader og følgeskader heraf.

Nævnet har navnlig lagt vægt på den usikkerhed, der efter oplysningerne i sagen er forbundet med at vurdere, hvorvidt der fortsat er dækningsberettigende utætheder på kloakinstallationen, om og i givet fald i hvilket omfang den konstaterede skimmelsvamp i bygningen er en følge af dækningsberettigende rørskader, jf. rapport af 21/6 2018 fra Teknologisk Institut, og om der er dækningsberettigende skader, der har medført andre følgeskader på bygningen. Ligeledes foreligger der ikke nærmere oplysninger omkring det forsøg, der blev lavet den 11/6 2018, hvor der blev foretaget en trykprøvning af afløbsinstallationen, og hvor der forsvandt ca. 500 til 550 liter vand fra kloakinstallationen i løbet af et døgn, ligesom nævnet finder det usikkert om rapportens konklusioner har forsikringsmæssig relevans. Det er endvidere usikkert, hvorvidt der

Ankenævnet for Forsikring

41.

94985

for dele af skaderne herunder følgeskaderne er indtrådt forældelse, og hvorvidt skadesomfanget er blevet mere omfattende som følge af, at flere af de af selskabet anerkendte forhold endnu ikke er udbedret af klageren.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af det meget omfattende bilagsmateriale fremgår, at der blandt de sagkyndige har været betydelig uenighed om vurderingen af de anmeldte skader.

Nævnet afviser derfor denne del af sagen fra behandling, jf. vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3.

2) Asbestskade

Den 31/3 2016 anmeldte klageren en asbestskade på ejendommen.

Selskabet har den 17/8 2016 anerkendt dækning til sanering af asbest som anbefalet af skønsmanden, herunder asbestrengøring i stueage og kælder. Selskabet oplyste, at selskabet var indstillet på at dække op til 100.000 kr. inklusive moms.

Den 28/1 2020 anførte selskabets cheftaksator i mail til klageren, at krav herudover var forældet den 17/8 2019.

Klageren har anført, at parterne den 26/3 2019 indgik en suspensionsaftale, der i sin ordlyd vedrører alle krav, der måtte være forsikringsdækket og uden nogen som helst begrænsning til visse skader. Dækning for ud over 100.000 kr. vedrørende asbestskaden kan således tidligst være forældet et tidspunkt i maj 2020. Klageren har anført, at 100.000 kr. ikke ses at været tilstrækkelig til udbedring af skaden. Klageren har henvist til notat af fra et analyse- og rådgivningsfirma. Han kræver, at selskabet dækker asbestskaden med 410.150 kr. inklusive moms, jf. tilbud af 27/7 2016.

Selskabet har anført, at da suspensionsaftalen er indgået på baggrund af retssagen vedrørende ejendommens kloakforhold, så omfatter den ikke kravet vedrørende asbestskaden. Selskabet har i øvrigt fastholdt den opgjorte erstatning.

Skønsmanden har anslået udgiften til asbestskaden til 59.000 kr. inklusive moms.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav – ud over selskabets tilsagn om dækning af 100.000 kr. inklusive moms – vedrørende asbestskaden. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren den 31/3 2016 anmeldte asbestskaden på ejendommen, og at klageren derfor senest på dette tidspunkt havde kendskab til det anmeldte forhold, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 17/8 2016 anerkendte dækning til sanering af asbest som anbefalet af skønsmanden, herunder asbestrengøring i stuetage og kælder med op til 100.000 kr. inklusive moms.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet den 28/1 2020 oplyste klageren om, at krav ud over det anerkendte den 17/8 2016 – var forældet den 17/8 2019.

Nævnet finder, at suspensionsaftalen af 26/3 2019 alene vedrører kloakskaden. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der både i suspensionsaftalen af 7/3 2019 og mail af 13/3 2019 henvises til retssagen mellem klageren og tredjepart vedrørende ejendommens kloakforhold. I mail af 20/3 2019 henvises der ligeledes til skønserklæringerne i sagen, ligesom klagerens repræsentant havde vedlagt materiale omhandlende kloakforholdene.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

43.

94985

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold hvad angår udgiften til asbestskaden.

Nævnet kan ikke afgøre, om klageren har krav på yderligere dækning i forhold til kloakskaderne og følgeskader heraf.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings