

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev sag nr. 98167:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 22/4 2022 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører ejendommen beliggende ..., hvor der umiddelbart efter klagers overtagelse viste sig at være kraftig skimmelvækst m.v. i indeklimaet. Skimmelforholdet har bevirket, at ejendommen er ubeboelig for familien indtil der er foretaget kompleks og omfattende udbedring af bl.a. ejendommens konstruktion, herunder forhold vedr. (manglende) dampspærre, ventilering af tagfod, kvist og flunker m.v. Korrekt udbedring forudsætter inddragelse af teknisk bistand, hvilket Selskabet har afvist dækning til.

Familien/klager har som følge af skimmelvæksten været genhuset fra den 15. april 2021 og er det fortsat.

Selskabet har løbende ændret/udvidet sine afgørelser og har meddelt dækningstilsagn til udbedringsomkostningerne med i alt kr. 898.690 inkl. moms samt tilkendt kontanterstatninger for i alt kr. 42.042,95 inkl. moms. Dertil har Selskabet senest meddelt dækningstilsagn til 7 måneders genhusning udgørende i alt kr. 56.000 inkl. moms.

Dækningstilsagnet til udbedringsomkostninger fra Selskabet er baseret på et omtvistet tilbud/overslag fra entreprenøren. Dette udgør imidlertid ikke, efter klagers opfattelse, et tilstrækkeligt dækningstilsagn.

Der henvises i det hele til medsendte 'Klage til Dansk Boligforsikring 02-03-2022', som henstår ubesvaret af Selskabets klageafdeling.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækningstilsagn til de fulde udbedringsomkostninger forbundet med skimmelforholdet, herunder sikring af korrekt udbedringsmetode og -omfang. Dertil kommer dækningstilsagn til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med udbedring, allerede afholdte udgifter til teknisk bistand samt rimelige og nødvendige advokatomkostninger. Endelig søger klager at få tilkendt dækning/erstatning for genhusningsudgifter fra den 15. april 2021 frem til huset igen er beboeligt."

Selskabet har den 21/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører klagers omkostninger til advokat, teknisk bistand samt genhusning udover udbedringsperioden i forbindelse med DBF's dækning for udbedring af mangelfuld dampspærre i husets tagkonstruktion. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 10. november 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Den 17. marts 2021 anmelder klager skimmelvækst og fremsender i samme forbindelse rapport fra Teknologisk Institut (TI) af den 16. marts 2021. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**. Rapporten fra TI er fremlagt af klager.

Den 30. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 31. marts 2021 fremlægges som **bilag C**.

Den 15. april 2021 dækker DBF udbedring af mangelfuld dampspærre i tagkonstruktionen og meddeler samtidig, at det er nødvendigt at foretage yderligere besigtigelse med tilbudsgivende håndværker.

Den 6. juli 2021 fremsender klager notat fra [klagerens bygningskonstruktør] af den 5. juni 2021, hvorefter DBF genbesigtiger i august 2021 sammen med TØMRERFIRMAET ... Notat fra [bygningskonstruktøren] af den 5. juni 2021 er fremlagt af klager.

Den 22. september 2021 opgør DBF erstatning for udskiftning af dampspærren i tagkonstruktionen, klagers udgifter til [bygningskonstruktøren] ved udarbejdelse af notat af den 5. juni 2021 samt genhusning i udbedringsperioden til kr. 947.732,95 på baggrund af tilbud fra [tømrefirmaet] af den 30. august 2021. Tilbuddet er fremlagt af klager.

Den 13. oktober 2021 meddeler klager, at erstatningssummen er for lille, da de af [tømrefirmaet] anførte priser er sat for lavt, da udbedringsarbejdet skal projekteres af en teknisk rådgiver og da DBF skal dække klagers genhusningsomkostninger allerede fra klagers fraflytning af huset.

Den 20. oktober 2021 fastholder DBF erstatningsopgørelsen for udbedringsarbejde men tilbyder at udbetale kr. 56.000,00 i genhusningserstatning i stedet for kr. 32.000,00. Klager er fortsat uenig og efter nogen korrespondance mellem klager og skadebehandleren påklages sagen til DBF's in-

terne klageafdeling den 2. marts 2022, som fastholder afgørelsen. Mail af den 27. april 2022 fra DBF's klageansvarlige fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklagers herefter Ankenævnet for Forsikring

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF – udover den allerede opgjorte erstatning for skadesudbedring, rimelig og nødvendig byggeteknisk rådgivning samt genhusning på i alt kr. 996.732,95 – skal dække

- de fulde udbedringsomkostninger forbundet med skimmelforholdet herunder sikring af korrekt udbedringsmetode og -omfang

- omkostninger til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med skadesudbedringen

- klagers allerede afholdte udgifter til teknisk bistand

- klagers omkostninger til advokat

- klagers faktiske genhusningsudgifter fra den 15. april 2021 frem til huset igen er beboeligt

Der er tale om et 1½-plans hus fra 2005, som overordnet set er opført ved tidens materialer og metoder. Huset har ikke været genstand for tilbygning eller væsentlige forandringer.

Ad Udbedringsomkostninger mv.

Klager kræver, at erstatningen skal opgøres til kr. 1.249.331,00 i henhold til tilbud af den 15. februar 2022 fra [tømmerfirmaet] (bilag 25).

DBF har dækket udbedring af utæt/mangelfuld dampspærre i tagkonstruktionen. Erstatningen er opgjort på baggrund af en udbedringsmetode, hvor den nye dampspærre udføres udefra, idet tagbelægning, udluftningshætter, tagrender, ovenlysvinduer og flunkebeklædning samt undertag og lægter fjernes. Herefter skimmelsaneres spær og der udføres en ny dampspærre under ny isolering og over spær samt nyt undertag og lægter, hvorefter tagbelægning og ovenlysvinduer samt nye tagrender, taghætter, skorstensinddækning mv. genmonteres/monteres. Husets eksisterende skunke bibeholdes, men gøres i stedet til 'varme' skunke. Derudover dækkes montering af safe-bokse til spots.

Idet der henvises til klagers advokats brev af den 13. oktober 2021 (bilag 14), er der mellem klager og DBF enighed om denne udbedringsmetode.

Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud af den 30. august 2021 fra [tømmerfirmaet] (bilag 13). Det bemærkes, at tilbuddet omfatter 4 forhold (dampspærre, kvistflunker, vinduesfals og gulvvarme), hvoraf det prismæssigt største (kr. 911.441,00 fratrukket kr. 12.750,00 for ny flunkebeklædning) vedrører udførelse af ny dampspærre i tagkonstruktionen.

Uenigheden består bl.a. i det opgjorte erstatningsbeløb, som ifølge klager er baseret på et omtvistet tilbud/overslag fra [tømmerfirmaet] (bilag 13) og derfor ikke kan danne grundlag for erstatningens opgørelse. Klager har fremlagt tilbud af den 15. februar 2022 fra [tømmerfirmaet] (bilag 25), som blev udarbejdet i forbindelse med [bygningskonstruktørens] genbesigtigelse af ejendommen den 19. januar 2022 (bilag 24) uden DBF's deltagelse.

Det er DBF's opfattelse, at [tømmerfirmaets] tilbud af den 30. august 2021 er et retvisende udtryk for udbedringspriserne på skadesdagen, som erstatningen kan fastsættes til jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Tilbuddet blev udarbejdet efter DBF dækningstilsagn for udbedring af mangelfuld dampspærre og på baggrund af [tømmerfirmaets] gennemgang af arbejdsopgaven med DBF besigtigelseskonsulent

i august 2021, som alene havde til formål at omfangsbestemme og prissætte udbedringsarbejdet med inddragelse af de i [bygningskonstruktørens] notat af den 5. juni 2021 anførte forhold (jf. bilag 7 og bilag 13). Tilbuddet er desuden udspecificeret prismæssigt i forhold til de enkelte arbejdsopgaver og indeholder ikke forbehold om forudgående udarbejdelse af ingeniørprojekt eller tilsynsførelse og kvalitetssikring ud over udgiften på kr. 30.000,00 eksklusiv moms til 'Tilsyn og KS'. Tilbuddet blev efterfølgende fremsendt til besigtigelseskonsulenten den 30. august 2021 som en pdf-fil med benævnelsen 'Tilbud 30 aug 21' (bilag 20).

Da DBF ikke er forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for skadens udbedring (jf. FAL § 39, stk. 1) og skal derfor ikke opføre erstatningen på baggrund af [tømrerfirmaets] tilbud af den 15. februar 2022 (bilag 25).

Udover den prismæssige udvikling indeholder tilbuddet forbedringer i forhold til [tømrerfirmaets] oprindelige tilbud af den 30. august 2021, ligesom der i øvrigt ikke er foretaget modregning for disse forbedringer. Tilbuddet omfatter således udførelse af nye skunke på 1. salen (som igen nødvendiggør isolering af rør i skunke, afdækning, malerarbejde og slutrengøring), ligesom tilbuddet omfatter både udgifterne til montering af safebokse over de eksisterende spots og montering af nye spots, manchetter og føring af trafoer til spidsloft.

Da klager ikke har godtgjort, at udbedringsmetoden, som ligger til grund for DBF's erstatningsopgørelse af den 22. september 2021, er utilstrækkelig for udbedringen af den mangelfulde dampspærre i tagkonstruktionen, bør denne del af klagen afvises.

Ad Omkostninger til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med skadesudbedringen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers omkostninger til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med skadens udbedring. Klager har i denne forbindelse fremlagt tilbud af den 5. november 2021 fra [bygningskonstruktøren] (bilag 14), som indeholder

- Afholdelse af entreprenørbesigtigelse på adressen hvor det afgivne tilbud gennemgås med Tømrerfirmaet ..., med henblik på at sikre at alle nødvendige ydelser for en forsvarlig udbedring, er indeholdt i tilbuddet.
- Udarbejdelse af beslutningsreferat fra mødet.
- Deltagelse i projektgennemgangsmøder undervejs i byggefasen.
- Beskrivelse af skimmel afrensningss metode og kontrol af afrensningsarbejderne.
- Udførelse af løbende tilsyn.
- Deltagelse i aflevering.

Såfremt et udbedringsarbejde er så komplekst, at byggestyring, tilsyn mv. er nødvendigt, vil denne udgift almindeligvis være meddækket som en del af det nødvendige udbedringsarbejde.

Det er DBF's erfaring, at byggestyring og tilsyn i tilsvarende sager med den pågældende type udbedringsarbejde kan være nødvendigt i noget omfang. Den byggetekniske bistand i henhold til [bygningskonstruktørens] tilbud går dog noget udover den nødvendige byggestyring/tilsyn i forbindelse med udbedringsarbejdet, da [bygningskonstruktøren] bl.a. gennemgår de afgivne tilbud, udarbejder beslutningsreferater og beskrivelse af skimmelfrensning samt deltager ved aflevering, hvilket almindeligvis henhører under den – i forhold til udbedringsarbejdet – noget bredere bygherrerådgivning. Dette understøttes bl.a. af, at der ikke i de oprindelige tilbud fra [tømrerfirmaet] af den 30. august 2021 er taget forbehold for forudgående udarbejdelse af ingeniørprojekt, gennemgang af tilbud mv. ud over udgiften på kr. 37.500,00 inklusiv moms for tilsyn og kvalitetssikring.

Da klager insisterede på, at tilsyn og kvalitetssikring i stedet skal foretages af [bygningskonstruktøren], tilbød DBF den 13. december 2021 at udbetale kr. 37.500,00 inklusiv moms, som klager i stedet kunne anvende som et tilskud til [bygningskonstruktørens] tilbud af den 5. november 2021.

At det ifølge [tømrerfirmaet] er nødvendigt – for udbedring i henhold [tømrerfirmaets] tilbud af den 15. februar 2022 – at en rådgivende ingeniør bl.a. skal udarbejde tegninger og anvisninger for dele af udbedringsarbejdet, kan i øvrigt ikke føre til, at DBF skal meddele yderligere dækning for byggeteknisk bistand i forbindelse med udbedringsarbejdet. Denne del af klagen bør derfor afvises.

Ad Klagers allerede afholdte udgifter til teknisk bistand

Klager kræver, at DBF skal dække alle klagers udgifter til teknisk bistand i forbindelse med forholdet vedrørende mangelfuld dampspærre i tagkonstruktionen.

DBF har den 12. maj 2021 – umiddelbart efter selskabets dækning for dampspærren – dækket klagers udgifter til TI på i alt kr. 25.000,00 inklusiv moms for forudgående undersøgelse og udarbejdelsen af rapport af den 16. marts 2021 (bilag 3).

Derudover har DBF den 22. september 2021 dækket klagers udgifter til [bygningskonstruktøren] på i alt kr. 17.042,95 inklusiv moms for forudgående undersøgelse og udarbejdelsen af rapport af den 5. juni 2021 (bilag 10).

Dækningerne er meddelt i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2 vedrørende rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Da klager ikke derudover har afholdt udgifter, som har bidraget til afdækningen af forholdet vedrørende den mangelfulde dampspærre i tagkonstruktionen, bør denne del af klagen afvises.

Ad Klagers omkostninger til advokat

Klager kræver, at DBF skal dække alle klagers udgifter til advokat i forbindelse med selskabets behandling af forholdet vedrørende mangelfuld dampspærre i tagkonstruktionen.

Klager har fra start og frem til nu valgt at lade sin advokat varetage enhver korrespondance med DBF uanset, at der ikke har bestået en tvist vedrørende dækningen og udbedringen af den mangelfulde dampspærre. Ligeledes har klagers advokat ikke bidraget til sagens fremme, idet sagsforløbet fra DBF's første besigtigelse den 31. marts 2021 og frem til udredning af udbedringsarbejdet og erstatningens opgørelse den 22. september 2021 er sket kontinuerligt i forhold til klagers nye oplysninger fra [bygningskonstruktørem] mv. og – forholdets kompleksitet og mellemliggende sommerferie taget i betragtning – indenfor en acceptabel behandlingstid.

Da hver part i øvrigt bærer egne omkostninger under nævnets behandling af klagesagen (jf. nævnets vedtægter § 23, stk. 3), har klager ikke godtgjort dækningsberettigende rimelige og nødvendige advokatomkostninger jf. FAL § 32, stk. 3.

Denne del af klagen bør derfor også afvises.

Ad Klagers faktiske genhusningsudgifter fra den 15. april 2021 frem til huset igen er beboeligt Klager kræver, at DBF skal dække alle klagers faktiske genhusningsomkostninger fra klagers fraflytning den 15. april 2021 og frem til huset igen er beboeligt.

Klager er berettiget til erstatning for rimelige og nødvendig genhusning i den periode huset er ubeboeligt på grund af udbedringsarbejdet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3.

Derudover kan DBF være erstatningsansvarlig for klager genhusningsomkostninger efter almindelige erstatningsretlige regler, såfremt DBF, ved sin behandling af sagen, har udvist uagtsom adfærd.

Med henvisning til bilag 15 har DBF, uanset at udbedringsperioden skønnes til 2 måneder, meddelt dækning for 7 måneder og opgjort erstatningen til kr. 56.000,00 inklusiv moms på baggrund af omkostningerne forbundet med leje, levering og aflevering samt tilslutning af en beboelsesvogn opstillet på grunden. DBF har ligeledes tilbudt at udbetale beløbet som en kontanterstatning, som klager kan benytte som et tilskud til sin selvvalgte genhusning.

Da genhusning i en beboelsesvogn med køkken og bad i 2 måneder i sommerhalvåret er en rimelig genhusningsløsning, er DBF berettiget til at opgøre genhusningserstatning på denne baggrund. Priseksempler på genhusningsvogne fra ... fremlægges som **bilag E**. Da DBF i øvrigt ikke ved sin behandling af sagen har udvist en adfærd, som efter almindelige erstatningsretlige regler berettiger til erstatning for klagers faktiske genhusningsomkostninger siden klagers fraflytning den 15. april 2021, bør denne del af klagen ligeledes afvises."

Klagerens advokat har i brev af 29/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har gennemgået bemærkningerne fra Dansk Boligforsikring A/S (herefter benævnt 'DBF'), som har givet anledning til en række supplerende bemærkninger. Klager vil ligeledes redegøre for renoveringens fremdrift.

Sagsfremstilling

Klager meddelte [tømrerfirmaet] den 8. december 2021, jf. bilag 15, at man ønskede at få udbedret skaderne iht. deres tilbud af den 30. august 2021, som indhentet af DBF. [Tømrerfirmaet] meddelte imidlertid, at der ikke var udarbejdet et tilbud til DBF men alene et overslag. [Tømrerfirmaet] oplyste derfor, at priserne ikke var de samme som i overslaget.

Det bemærkes, at det var DBF, der kontaktede entreprenøren, samt fik udarbejdet et 'tilbud'. Det er DBF bevisbyrde, at der afgivet et bindende tilbud. At DBF kaster bolden videre til Klager, er yderst kritisabelt.

Klager forsøgte at få indhentet en endelig pris hurtigst muligt herefter, hvorfor der bliver indkaldt til en tilbudsgennemgang den 19. januar 2022. DBF havde allerede meddelt, at Klager selv måtte finde en løsning, hvorfor det heller ikke kan komme bag på DBF, at tilbudsgennemgangen foregik uden deltagelse fra DBF. Det gøres gældende, at DBF egenhændigt valgte at melde ud sig af sagen, hvorfor det ikke tillægges bevismæssig betydning, at DBF ikke deltog i tilbudsgennemgangen.

Klager modtog tilbud den 15. februar 2022 (bilag 25), som var baseret på [bygningskonstruktørens] notat af den 14. februar 2022 (bilag 24).

Klager sendte tilbud til DBF sammen med klagen af den 2. marts 2022.

Klager gjorde den 9. marts 2022 DBF opmærksom på tilbuddet alene var gyldigt i 40 dage. E-mail fremlægges som **Bilag 32**.

Klager rykkede igen den 18. marts 2022 (**Bilag 33**), den 22. marts 2022 (**Bilag 34**), og den 25. marts 2022 (**Bilag 35**). I e-mail af den 25. marts varslede Klager, at man ville indgive en klage ved Ankenævnet for Forsikring, hvis ikke Klager modtog et dækningstilsagn inden den 1. april 2022.

DBF meldte imidlertid ikke tilbage, hvorfor Klager indgav en klage til Ankenævnet for Forsikring den 22. april 2022. Det bemærkes, at DBF's afgørelse på klagen af den 2. marts 2022 først forelå den 27. april 2022, jf. bilag D, dvs. efter klagen blev indgivet til Ankenævnet for Forsikring.

Efter anlæg af nærværende klage indhentede Klager et nyt tilbud fra [tømrerfirmaet], da tilbud af den 15. februar 2022 (bilag 25) var udløbet. Tilbud af den 9. maj 2022 fremlægges som **Bilag 36**.

[Bygningskonstruktøren] gennemgik tilbuddet og bemærkninger til tilbuddet, jf. **Bilag 37**. Af bemærkningerne fra [bygningskonstruktøren] fremhæves følgende:

'Efter en gennemgang af det fremsendte tilbud fra [tømrerfirmaet], er det er min umiddelbare vurdering at de oplyste arbejderne stemmer med mit notat/vurdering af omfanget af udbedringen.

Der er anført ekstra isolering af skråvæggene som nok kan anses som forbedring og ikke er nødvendige arbejder.'

Posten med for isolering af skråvægge indgår i en samlet pris på kr. 83.796 ekskl. moms sammen med:

'Afdækning af gulve 1 sal, nedtagning af skunke og bortskafning, nye skunke, hævnning af kvisttag 45mm, isolering skråvægge med 45 mm U32, nye Veluxlysninger med dampspærre, og retable-ring af skunklemme'

Klager har bedt [tømrerfirmaet] oplyse prisen på isoleringen, jf. **Bilag 38**. Posten er opgjort til kr. 9.288,00 ekskl. moms (kr. 11.610,00 inkl. moms), der skal fratrækkes den samlede tilbudspris, som herefter lyder på kr. 1.256.780,00 inkl. moms.

Det bemærkes, at der i tilbud af den 9. maj 2022 (bilag 36) er fjernet forbedringer, bl.a. Nye spot og levering af manchetter overetagen, som er taget ud af tilbudslisten. Et forhold som DBF kommenterede på i afgørelsen fra klageansvarlig (bilag D).

Klager har desuden sideløbende en dialog med [tømrerfirmaet] ift. de forbedringer, som Klager ønsker. Dialogen pågår fortsat, hvorfor Klager ikke kan fremlægge en tilbudsliste for forbedringerne, som ikke er omfattet af dækningen.

Sammenligning af de 3 tilbud fremlægges som **Bilag 39**. Heraf kan ændringerne i priserne og posterne i de tre tilbud ses.

Klager har accepteret tilbud af den 9. maj 2022 (bilag 36) mhp. at iagttage sin tabsbegrænsningspligt. Arbejderne blev iværksat den 4. juli 2022.

[Tømrerfirmaet] har oplyst, at de forventer at være færdig med arbejderne efter jul. Klager har efterspurgt en skriftlig orientering om byggetidens periode.

Klager har været nødsaget til at rydde 1. sal ifm. tagarbejderne, hvorfor Klager har haft omkostninger til opbevaring af indbo i perioden for udbedringen. Opgørelse over omkostninger til opbevaring fremgår af bemærkningerne om genhusning nedenfor.

Ad udbedringsomkostningerne

Klager har opgjort udbedringsomkostningerne iht. tilbud af den 9. maj 2022 med fradrag af isolering i skråvæggene.

Det beror ikke på Klager, at prisen for udbedringen er steget i forhold til overslag af den 30. august 2021.

DBF indhentede det såkaldte tilbud, hvorfor det ligeledes var DBF's forpligtelse at sørge for, at tilbuddet kunne accepteres af Klager.

Klager indhentede et nyt tilbud fra [tømrerfirmaet] lige så snart, man blev opmærksom på, at prisen fra 'tilbud' af den 30. august 2021 ikke var gældende.

Det gøres gældende, at tilbud af den 9. maj 2022 ikke indeholder forbedringer med undtagelse af isolering i skråvægge, som er blevet taget ud af Klagers erstatningsopgørelse.

Tilbuddet er udarbejdet på baggrund af [bygningskonstruktørens] notat af den 14. februar 2022 (bilag 24). Derudover har [bygningskonstruktøren] ligeledes ved e-mail af den 11. maj 2022 (bilag 37) bekræftet, at tilbuddet stemmer overens med hans notat.

Det bestrides som udokumenteret, at tilbud af den 9. maj 2022 indeholder forbedringer eller arbejder, der går ud over udbedringen af skaderne.

Ad omkostninger til nødvendig teknisk bistand i forbindelse med skadeudbedringen

DBF har allerede anerkendt betaling af to fakturaer, men afviste at dække en faktura fra Teknologisk Institut (herefter benævnt 'TI') og fire fakturaer fra [bygningskonstruktøren].

Faktura ... fra TI (bilag 26), som DBF har afvist, vedrører fugt og mikrobiologisk undersøgelse af indeklimaet. Det bemærkes, at DBF allerede har anerkendt at betale for en fugt og mikrobiologisk undersøgelse fra TI ved anerkendelse af faktura ... Faktura ... er fremlagt som **Bilag 40**. Faktura 756232 vedrører TI's arbejde i forbindelse med udarbejdelse af rapport af den 16. marts 2021 (bilag 3). Af rapportens sammenfatning (side 6) fremhæves følgende:

'Tagkonstruktionen er ikke udført som den er tegnet, hvorfor der anbefales udført yderligere undersøgelser for afklaring af konstruktionsopbygning samt yderligere behov for skimmelafræsning.'

TI foretog yderligere undersøgelser den 12. maj 2021, som blev beskrevet i rapport af den 26. maj 2021 (bilag 9). Den afviste faktura 7575604 (bilag 26) vedrører udarbejdelse af rapport af den 26. maj 2021.

Faktura ... (bilag 27) vedrører notatskrivning.

Faktura ... (bilag 28) vedrører udarbejdelse af rapport, gennemgang og kommentering af skimmelrapport, beregning og kommentering af entreprenørtilbud, beskrivelse af handlingsplan. Arbejdet

relaterer sig således til gennemgang af 'tilbud' af den 30. august 2021, hvor [bygningskonstruktøren] ligeledes gennemgik skimmelrapporterne mhp. at sikre, at forholdet blev udbedret korrekt.

Faktura ... (bilag 29) vedrører den besigtigelse som Klager, [bygningskonstruktøren] og [tømrerfirmaet] foretog den 19. januar 2022, hvorefter [tømrerfirmaet] udarbejder et revideret tilbud.

Faktura 20356 (bilag 30) vedrører [bygningskonstruktørens] dialog med [tømrerfirmaet] ift. udbedring, udarbejdelse af notat af den 14. februar 2022 og gennemgang af tilbud af den 15. februar 2022.

DBF har afvist betaling af teknisk rådgivning før og under udbedring.

I ANK 96.767 udtalte Ankenævnet, at det skiftende dækningstilsagn fra selskabet nødvendiggjorde Klagers behov for teknisk bistand. Det gøres gældende, at DBF ligeledes i nærværende sag løbende har udvidet dækningstilsagnet, hvilket bl.a. beror på notater og bemærkninger fra TI og [bygningskonstruktøren], hvorfor den tekniske bistand har været nødvendig.

Det gøres gældende, at det således var nødvendigt at have en rådgiver forud for udbedringen.

Klager gør gældende, at DBF skal erstatte de allerede afholdt omkostninger til TI og [bygningskonstruktøren] samt anerkende at erstatte omkostninger til [bygningskonstruktøren] under udbedringen.

Af rapport fra TI af den 26. maj 2021 (bilag 9, side 12) fremhæves følgende:

'Det anbefales, at ombygning af tagkonstruktionen projekteres af en person, der har indgående forstand på fugt- og skimmelvækst i tagkonstruktioner, da tagkonstruktionen er opført på en måde, så konstruktionen umiddelbart ikke vil være fugtteknisk velfungerende uden væsentlige ombygninger.'

Det bemærkes, at [tømrerfirmaet] i tilbud af den 15. februar 2022 (bilag 25) og tilbud af den 9. maj 2022 (bilag 36) har oplyst:

'Det er nødvendigt at en rådgivende ingeniør udarbejder tegninger og anvisninger hensyn til placering af dampspærre, etablering af ventilering tagfod, ventilering af kvist og flunker, samt føre overordnet tilsyn med alle arbejderne, og opstille krav til kvalitetssikringen. Udgifter til ingeniøren er ikke medtaget i dette tilbud.'

Den udførende entreprenør, som DBF har udvalgt, har således udtalt, at det er nødvendigt med en rådgivende ingeniør. [Tømrerfirmaet] er en tømrervirksomhed, som meget vel er ekspert i skimmel- skaderne, men [tømrerfirmaet] har ikke mulighed for at påtage sig et rådgivningsansvar.

[Tømrerfirmaet] meddelte også til DBF den 8. december 2021, at der skulle ansættes en rådgiver, jf. **Bilag 41**:

'Vi har ikke ansat nogen til at projektere eller rådgive.

Faktum er, at et arbejde af denne størrelse burde/skal indeholde en rådgiver, som kort udarbejder noget på skrift.'

[Bygningskonstruktøren] har opgjort omkostningerne forbundet med sin bistand ifm. udbedringen til kr. 56.000 ekskl. moms/kr. 70.000 inkl. moms. Det bemærkes, at der alene er tale om et overslag, og at der afregnes efter medgået tid.

Det gøres gældende, at det er nødvendigt med en rådgiver i forbindelse med udbedringen. [Bygningskonstruktøren] har udarbejdet et overslag, men udgifterne kan ikke endelig opgøres på nuværende tidspunkt, da der afregnes efter medgået tid.

Ad advokatomkostninger

Det gøres gældende, at det har været nødvendigt for Klager at antage en advokat i sagen, hvorfor Klager er berettiget til at få dækket rimelige og nødvendige omkostninger til advokat, jf. FAL 32, stk. 2.

Til støtte herfor henvises der til DBF's skiftende og løbende udvidet dækningstilsagn i sagen. Det bemærkes, at DBF indledningsvist den 15. april 2021 (bilag 5) afviste dækning af skimmelskaderne. DBF's afvisning beroede på en påstået undtagelse i forsikringsbetingelserne, hvorfor der var tale om afvisning på baggrund af en juridisk vurdering.

DBF anerkendte imidlertid dækning af skimmelskaden den 22. september 2021 (bilag 13), hvilket bl.a. beroede på breve fra advokat ... af den 10. maj 2021 (bilag 6). Derudover har Klager fået tilkendt mere og mere i genhusning efter korrespondance mellem DBF og Klagers advokat.

Det gøres gældende, at det således har været nødvendigt for Klager at antage en advokat.

Til støtte herfor henvises artikel af ... i U 2020B.275. I artiklen konkluderer ..., at forsikringstager er berettiget til erstatning for rimelige og nødvendige advokatomkostninger, når advokatens bistand har ført til, at sikrede har opnået et bedre resultat.

Det gøres gældende, at Klager ikke havde opnået samme dækningstilsagn, hvis Klagers advokat ikke havde bistået Klager.

Ad Genhusning

Det gøres gældende, at boligen er ubeboelig som følge af skimmelvæksten, hvor Klager er berettiget til erstatning for genhusning fra fraflytning og frem til, at boligen igen er beboelig.

Klagers anbringende om, at boligen er ubeboelig, beror på udtalelser fra TI (bilag 9): *'Genhusning bør straks foretages. Det er Teknologisk Instituts vurdering, at genhusningen bør være dækningsberettiget af den tegnede ejerskifteforsikring. Genhusningen bør ske frem til at huset som minimum er skimmelrenoveret. Alt efter hvorledes tagkonstruktionen tænkes ombygget, kan genhusning frem til færdig renovering være relevant.'*

Arbejderne er som beskrevet ovenfor iværksat nu, men det beror ikke på Klager, at arbejderne ikke blev iværksat før. Klager anmeldte sagen den 17. marts 2021 og fraflyttede ejendommen den 27. marts 2021. DBF anerkendte først skimmelsvampen den 22. september 2021.

Da det efterfølgende viste sig, at det ikke var muligt at få udbedret skaderne iht. 'tilbuddet' af den 30. august 2021, som var indhentet af DBF, var Klager nødsaget til at indhente et nyt og bindende tilbud. Da Klager modtog tilbuddet, blev dette sendt til DBF, som ikke vendte tilbage før en måned efter, at tilbuddet var udløbet. Klager indhentede derfor nyt tilbud den 9. maj 2022. Klager har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt og iværksat arbejderne.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98167

Det gøres gældende, at den sene iværksættelse ikke beror på Klager, men DBF's langsommelige og ustruktureret sagsbehandling.

Det gøres gældende, at Klager er berettiget til erstatning af genhusning helt frem til boligen igen, er beboelig, hvilket ifølge [tømrerfirmaet] først er til jul, jf. bilag 40.

Til støtte herfor henvises der til ANK 92.173, hvor Ankenævnet ligeledes skulle tage stilling til genhusning ved skimmel.

Ankenævnet fandt, at boligen var ubeboelig som følge af spredningen af partikler fra skimmel-svamp. Ankenævnet fandt desuden, at dækningen af genhusning skulle gå ud over perioden på 12 måneder, da forsinkelsen af udbedringen skyldtes selskabets forhold.

Ankenævnet fandt, at huslejen på kr. 12.000 om måneden var rimelig og nødvendig udgift. I nærværende sag har Klager afholdt en månedlig husleje på kr. 14.000, hvilket må anses som rimeligt henset til ANK 92.173 og det faktum, at der er tale om en familie på fem med en hund.

Udover genhusningsomkostningerne er Klager berettiget til omkostninger forbundet med opbevaring. Klager har ryddet 1. sal og lejet en container, hvor inventaret bliver opbevaret.

Som **Bilag 42-44** fremlægges tre fakturaer fra Box-it. Den første faktura (bilag 42) vedrører levering (og afhentning) samt leje af containeren i perioden den 6. juli 2022 til 5. august 2022. Faktura 43 og 44 er den efterfølgende leje. Klager har opgjort omkostningerne for opbevaring af inventar som følger:

	Antal	Pris ekskl. moms	Samlet pris ekskl. moms	Samlet pris inkl. moms
Levering af container	1	1.095,00 kr.	1.095,00 kr.	1.368,75 kr.
Afhentning af container	1	1.095,00 kr.	1.095,00 kr.	1.368,75 kr.
Leje af container (juli t.o.m. december)	6	745,00 kr.	4.470,00 kr.	5.587,50 kr.
Leje af lås	6	95,00 kr.	570,00 kr.	712,50 kr.
Forsikring	6	95,00 kr.	570,00 kr.	712,50 kr.
			7.800,00 kr.	9.750,00 kr.

Omkostningerne til opbevaring på kr. 9.750,00 skal medtages i Klagers erstatningsopgørelse."

Selskabet har i brev af 3/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers indlæg af den 29. august 2022.

Grundlaget for erstatningens opgørelse

Klager gør gældende, at prisoverslaget fra [tømrerfirmaet] af den 30. august 2021 ikke er et bindende tilbud, ligesom DBF efterfølgende egenhændigt valgte at melde ud sig af sagen. Ifølge klager skal erstatningen derfor opgøres i henhold til senest opdaterede tilbud (af den 9. maj 2022) fra [tømrerfirmaet] i henhold til udbedringsmetode anvist af [bygningskonstruktøren], som er kr. 356.948,75 dyrere end overslaget/tilbuddet af den 30. august 2021.

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

Det præciseres, at sagen derfor drejer sig om, hvorvidt [tømrerfirmaets] prisoverslag/tilbud af den 30. august 2021 til DBF er et retvisende udtryk for de faktiske udbedringsomkostninger på skadesdagen og dermed et egnet grundlag for erstatningens fastsættelse.

Med henvisning til de omstændighederne omkring overslagets/tilbuddets tilblivelse, idet

- overslaget/tilbuddet fra [tømrerfirmaet] blev afgivet i forlængelse af en forudgående grundig gennemgang af husets tagkonstruktion mv. med DBF's besigtigelseskonsulent, alene med henblik på at kunne opgøre erstatningen,
- [Tømrerfirmaet], i den efterfølgende mail til besigtigelseskonsulenten, selv benævner pdf-filen med overslaget/tilbuddet som 'Tilbud 30 aug 21.pdf' (tilbud og følgemail af den 30. august 2021 fremlægges som **bilag F**),
- overslaget/tilbuddet prismæssigt er udspecificeret i forhold til de enkelte delarbejder og uden forbehold i modsætning til et løsere og uforpligtende prisoverslag,

fastholdes det, at prisoverslaget/tilbuddet af den 30. august 2021 fra [tømrerfirmaet] udgør et egnet grundlag for erstatningens opgørelse.

Det bemærkes, at det opgjorte erstatningsbeløb ikke ændrer ved det almindeligt princip om, at erstatningssummen reguleres i forhold til eventuelle uforudsete men nødvendige udbedringsomkostninger, der viser sig i forbindelse med udbedringsarbejdet og som indebærer en fordyrelse af de oprindeligt fastsatte udbedringsomkostninger.

Erstatning for byggeteknisk udbedringsomkostningerne

Klager anfører, at DBF har afvist at dække udgifter til teknisk rådgivning før og under udbedringsarbejdet.

Som det også fremgår af DBF's klagesvar af den 21. juni 2022, er dette ikke korrekt. Det skal derfor præciseres, at DBF har dækket klagers rimelige og nødvendige omkostninger til byggeteknisk bistand i forbindelse med skadens afdækning og opgjort erstatningen til kr. 42.042,95 i henhold til klagers afholdte udgifter.

Derudover har DBF, som en del af det nødvendige udbedringsarbejde, dækket udgifter til nødvendigt tilsyn og kvalitetssikring i forbindelse med udbedringsarbejdet og opgjort erstatningen til kr. 37.500,00 i henhold til prisoverslaget/tilbuddet af den 30. august 2021 fra [tømrerfirmaet].

DBF har ikke yderligere bemærkninger til klagers indlæg af den 29. august 2022 ud over allerede anførte. Klagen kan derfor behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i mail af 14/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker fortsat at indlevere supplerende bemærkninger. Klager har modtaget information om yderligere skade, som er sendt til DBF. Undertegnet sendte materialet til DBF den 31. oktober 2022, men afventer fortsat svar. Klager har anmodet DBF om at komme ud og besigtige de nye forhold. Det er undertegnets opfattelse, at de nye forhold er relevant for nærværende sag, hvorfor der venligst anmodes om, at sagen udsættes med yderligere 3 uger, så DBF har mulighed for at besigtige og vurdere de nye forhold, før disse inddrages i sagen."

Klagerens advokat har i brev af 23/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har gennemgået bemærkningerne fra Dansk Boligforsikring A/S (herefter benævnt 'DBF'), som har givet anledning til en række supplerende bemærkninger. Klager vil ligeledes redegøre for renoveringens fremdrift.

Sagsfremstilling

Siden klagers bemærkninger af den 29. august 2022 har entreprenøren [tømrerfirmaet] konstateret, at der er yderligere skimmelskader end først antaget. Dette er også blevet bekræftet af bygge- teknisk rådgiver [bygningstekonstruktør].

Den 22. september 2022 fremsendte [tømrerfirmaet] en orientering om, at der var konstateret en række skader, som skulle afklares, herunder skader som [tømrerfirmaet] ikke kunne forudse. Af e-mailen, som fremlægges som **Bilag 45**, fremhæves følgende:

'Kvisten – rådskader. Udskiftning af front samt stolper i siderne

Skimmel – omfang. Vi har kun selve spærrene med i tilbuddet hvis forskallingen etc. skal afrenses så skal vi have det på skrift

Dampspærre – skal det udføres indefra eller udefra? Har du kigget på sprøjtemembranen? Som jeg ser det – er det den løsning som kan gøre det mest tæt udefra.

Dvs. beslag og vindtræks bånd – skal der gøres noget ved det?'

Rådskaderne i kvisten blev anmeldt til husforsikringen, som har meddelt (delvist) dækningstilsagn, jf. **Bilag 46**. Husforsikringen har uopfordret tilbudt at koordinere grænserne for forsikringsdækningerne med DBF.

Undertegnede orienterede DBF den 3. oktober 2022 om udviklingen i skimmelskaderne. E-mail af den 3. oktober 2022 fremlægges som **Bilag 47**. Det blev oplyst, at [bygningstekonstruktøren] ville udarbejde et notat, men at Klager ønskede en afklaring af, om DBF ønskede at deltage i en besigtigelse. Der blev anmodet om en hurtig afklaring, da [tømrerfirmaet] ikke kunne fortsætte arbejdet, før der var en afklaring på udbedringen. Dertil kom, at der påløb unødvendige omkostninger til stillads som følge af stilstanden.

DBF vendte imidlertid ikke tilbage. Undertegnede fremsendte den 31. oktober 2022 (**Bilag 48**) endnu en e-mail til DBF, hvor der tillige blev fremsendt udarbejdede notater fra [bygningstekonstruktøren].

Notat 4 om kontrol af skimmelfrensning fremlægges som **Bilag 49**.

Opsamlingsnotat (notat 5) fremlægges som **Bilag 50**.

Notat 6 om rådskader i kvisten fremlægges som **Bilag 51**.

Det blev foreslået, at parterne mødtes på ejendommen til en besigtigelse, hvor DBF blandt andet kunne besigtige en mock-up for den af [bygningstekonstruktøren] foreslåede løsning. DBF vendte fortsat ikke tilbage på henvendelserne, hvorfor undertegnede igen var nødsaget til at rykke den 15. november 2022. E-mail af den 15. november 2022 vedlægges som **Bilag 52**.

Det bemærkes, at der af forsikringsbetingelserne pkt. 10 fremgår følgende:

'Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges for at begrænse et evt. tab. Kontakt evt. selskabet for rådgivning.' (min fremhævning)

Klager kunne iht. forsikringsbetingelserne derfor ikke udbedre de yderligere skader, da DBF først skulle have mulighed for besigtigelse af disse.

DBF vendte først tilbage den 16. november 2022, jf. **Bilag 53**, hvor DBF oplyste, at man gerne ville besigtige skaderne.

Besigtigelse blev afholdt på ejendommen den 22. november kl. 15.30. DBF mødte til besigtigelsen ved besigtigelseskonsulent ... og teknisk konsulent ... fra Teknologisk Institut.

Den 24. november 2022 fremsendte DBF deres vurdering af sagen. E-mailen fremlægges som **Bilag 54**.

Det var DBF's opfattelse, at der var anvendt en anden udbedringsmetode, end anvist af DBF, hvilket bestrides. Det DBF's bevisbyrde, at skaden ikke er omfattet af forsikringen, dvs. omfattet af undtagelsesbestemmelserne, når der allerede er meddelt dækningstilsagn.

DBF tilbød kun kr. 30.000 yderligere i dækning til montering af korrekt dampspærre og ekstra skimmelsanering.

DBF kommenterede desuden ikke på den manglende stabilisering i tagkonstruktionen, som tillige blev besigtiget og drøftet den 22. november 2022. Parterne var ved besigtigelsen enige om, at den nuværende afstivning af tagkonstruktionen var udført forkert, og at denne skulle laves om.

Klagers svar af den 12. december 2022 (med rødt) fremlægges som **Bilag 55**. Af e-mailen fremhæves følgende:

'Vi er ikke enig i, at der er anvendt en anden udbedringsmetode end den, som DBF har anvist og indhentet tilbud på. Jeg skal venligst bede DBF om at redegøre nærmere for, hvordan den valgte udbedringsmetode differentiere fra det tilbud, som DBF indhentede.

DBF mødte på mødet den 16. november 2022 med og ... fra TI, hvorefter jeg tillader mig at antage, at DBF har foretaget en teknisk vurdering af sagen herunder udbedring. Jeg læser hvert fald din e-mail som om, at I ikke er enig i den foreslået udbedring, hvilket jeg antager beror på en teknisk vurdering. Jeg skal derfor bede DBF om at redegøre for hvilken udbedringsmetode, som DBF finder forsvarlig og bygbar. Herefter vil vi bede entreprenøren prissætte dette.

Det er min klare opfattelse, at ovenstående og udviklingen i sagen klart dokumentere behovet for rådgiver. Entreprenøren har desuden også meddelt, at de ikke kan/vil gennemføre opgaven uden, at der tilknyttes en rådgiver, som kan anviste udbedringen af dampspærren. Entreprenøren kan nemlig ikke forsikre et eventuelt rådgiveransvar, hvorfor det er forståeligt, at entreprenøren vil have en rådgiver ind over. Jeg kan oplyse, at bygherre vil være indstillet på at overlade projektering af udbedringen til DBF's egen rådgiver – men det bestrides, at sagen kan gennemføres uden rådgiver.

Vedrørende den konstaterede skimmel på forskallingen, er der tale om skimmel i meget begrænset omfang. Vi har allerede anerkendt at dække udgifterne til afmontering af tag, undertag og al isolering, og en skimmelsanering ved afvaskning af spær. Det giver sig selv, at man ved udførelsen af dette arbejde, også ville have afvasket synlig skimmel, hvor dette ellers måtte kunne konstateres. Der er kun tale om nogle få kvadratmeter forskalling, som er misfarvet skimmel og merprisen for behandling med hysan, er derfor meget begrænset. Der er konstateret skimmelsvampevækst på den varme side af dampspærren, hvilket entreprenøren ikke kunne have forudset. Der skal afsættes midler til at skære op i dampspærren og afrensning på de pågældende steder.

Mit forslag vil være, af vi samlet afsætter yderligere kr. 30.000 til merarbejde ved etablering af korrekt dampspærre ved skunkene og ekstra skimmelsanering. Beløbet tillægges det tidligere opgjorte erstatningsbeløb, som udbetales mod fremsendelse af fakturaer. Hvad ligger til grund for det foreslåede beløb på kr. 30.000,- ? Når DBF eller dennes rådgiver har lavet en anvisning på udførelse af en ny forsvarlig dampspærreløsning og stabilisering af tagkonstruktionen, kan entreprenøren opgøre meromkostningerne til dette.' (min fremhævning / understregning)

DBF er imidlertid ikke vendt tilbage på Klagers spørgsmål på trods af opfølgning på svar den 21. december 2022 (**Bilag 56**) og den 9. januar 2023 (**Bilag 57**).

Klager stod derfor uden nærmere rådgivning på udbedringsmetode for de nye skader, hvorfor Klager bad [bygningskonstruktøren] og [tømrerfirmaet] om at udarbejde et samlet notat over udbedring og tilbudspriserne herfor. Udbedringsmetode med tilbudspriser fremgår af statusnotat nr. 7, der fremlægges som **Bilag 58**.

Tilbud fra entreprenøren fremlægges som **Bilag 59-61**.

Opgørelse over erstatning til udbedring af skader er opdateret. Det med rødt er nye udbedringsomkostninger, jf. statusnotat nr. 7 (bilag 58):

15-02-2022 Tilbud på udbedring 1.268.390,00 kr. inkl. moms

16-01-2023 Udskiftning af spot 1. sal 67.875,00 kr. inkl. moms

16-01-2023 Etablering af ny dampspærre (billigste løsning) 130.000,00 kr. inkl. moms

16-01-2023 Renovering af kvist (dampspærre og inddækninger) 57.475,00 kr. inkl. moms

16-01-2023 Stabilisering af tagkonstruktion 26.875,00 kr. inkl. moms

16-01-2023 Fastgørelse af vekselsbjælken (entreprenør) 6.000,00 kr. inkl. moms

16-01-2023 Beregning af vekselsbjælken (ingeniør) 26.250,00 kr. inkl. moms

Da DBF alene har tilkendt kr. 898.690,00 inkl. moms, efterlader dette en difference på kr. 657.925,00 inkl. moms.

Foruden omkostninger til selve udbedringen, så har [tømrerfirmaet] afholdt omkostninger til stillads, som følge af stilstanden. E-mail med opgørelse over foreløbige stilladsomkostninger til stillads fremlægges som **Bilag 62**. Beløbet på kr. 122.031,25 inkl. moms skal medtages i klagers erstatningsopgørelse.

Ad teknisk bistand

Det fastholdes, at teknisk bistand er nødvendig på nærværende sag.

Til støtte herfor henvises der til [tømrerfirmaets] krav om rådgivende ingeniør, jf. bilag 36. DBF havde desuden også medtaget skimmelektspert ... fra Teknologisk Institut på besigtigelsen den 22.

november 2022, hvilket må tale for, at sagen havde en sådan kompleksitet, at besigtigelseskonsulent ... tilsvarende havde brug for teknisk bistand.

Klager har betalt yderligere fem faktura fra [bygningskonstruktøren] siden bemærkninger af den 29. august 2022, som fremlægges som **Bilag 63-67**.

DBF har kun anerkendt betaling af én faktura fra TI og én faktura fra [klagerens bygningskonstruktør]. Nedenfor findes opgørelse over fakturaer, som ikke er anerkendt af DBF. Det med rødt er nye fakturaer:

28-05-2021 Fakturanr. 7575604 fra TI 12.500,00 kr. inkl. moms
30-09-2021 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 3.000,00 kr. inkl. moms
29-10-2021 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 8.250,00 kr. inkl. moms
31-01-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 13.276,50 kr. inkl. moms
28-02-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 9.522,11 kr. inkl. moms
31-08-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 12.555,00 kr. inkl. moms
30-09-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 20.176,50 kr. inkl. moms
31-10-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 23.737,88 kr. inkl. moms
30-11-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 11.261,63 kr. inkl. moms
31-12-2022 Fakturanr. ... [klagerens bygningskonstruktør] 8.270,25 kr. inkl. moms

Samlet udgifter til teknisk bistand 122.549,87 inkl. moms

Ad advokatomkostninger

Bemærkninger om Klagers ret til erstatning for advokatomkostninger fastholdes.

Klager har foreløbigt afholdt kr. 155.937,50 inkl. moms i advokatomkostninger. Beløbet er medtaget i erstatningsopgørelsen.

Ad Genhusning

Bemærkninger af den 29. august 2022 om genhusning fastholdes.

Klager flyttede ind i lejligheden den 15. april 2021. Nedenfor er Klagers foreløbige udgifter til husleje opgjort:

Årstal	Månedlig husleje	Antal måneder	Årlig husleje
2021	13.750,00 kr.	8,5	116.875,00 kr.
2022	14.106,98 kr.	12	169.283,76 kr.
2023	14.671,26 kr.	1	14.671,26 kr.

Samlet husleje 300.830,02 kr.

Klager modtog den 21. november 2021 et varsel huslejeregulering på 2,5962 % (bilag 31). Den forhøjede husleje trådte i kraft den 1. januar 2023. Det gøres gældende, at den regulerede husleje skal medtages i Klagers tabsopgørelse.

Dertil kommer, at Klager fortsat har opbevaret sit indbo i en container fra Box-it. Fakturaer fra Box-it fra oktober og t.o.m. februar fremlægges som **Bilag 68-72**.

Ankenævnet for Forsikring

17.

98167

Klager har foreløbigt og samlet afholdt:

06-07-2022 BOXIT faktura ... 3.801,50 kr. inkl. moms
06-08-2022 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms
06-09-2022 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms
06-10-2022 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms
06-11-2022 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms
06-12-2023 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms
06-01-2023 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms
06-02-2023 BOXIT faktura ... 1.064,00 kr. inkl. moms

Samlet fakturaer til Boxit 11.249,50 kr. inkl. moms

Opsummerende bemærkninger

Opsummerende gøres det gældende, at Klager har ret til fuld erstatning, jf. ovenfor.

DBF har allerede anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, men parterne er uenige om, hvor stort et beløb der skal tilkendes i erstatning.

DBF har allerede delvist anerkendt omkostninger til teknisk bistand, da DBF har anerkendt at betale to fakturaer. DBF har imidlertid ikke udbetalt det anerkendte beløb til teknisk bistand. Som **Bilag 73** fremlægges e-mail af den 22. november 2022, hvor undertegnede gjorde DBF opmærksom på, at det anerkendte beløb på kr. 17.042,95 inkl. moms ikke var udbetalt. Henvendelsen er fortsat ubesvaret.

Det gøres gældende, at beløbet på kr. 17.042,95 skal forrentes med sædvanlig morarente fra den 22. september 2021 (bilag 13), hvor DBF oplyste, at man ville udbetale beløbet, og frem til betaling sker.

Klagers samlede erstatningsopgørelse, jf. bemærkninger ovenfor, er opsummeret nedenfor:

Ikke anerkendte udbedringsomkostninger	657.925,00 kr.	inkl. moms
Stilstandsomkostninger til stillads (foreløbigt opgjort)	122.031,25 kr.	inkl. moms
Yderligere omkostninger til teknisk bistand (foreløbigt opgjort)	122.549,87 kr.	inkl. moms
Omkostninger til genhusning (foreløbigt afholdt)	300.830,02 kr.	inkl. moms
Omkostninger til opbevaring af indbo (foreløbigt afholdt)	11.249,50 kr.	inkl. moms
Omkostninger afholdt til advokat (foreløbigt afholdt)	155.937,50 kr.	inkl. moms
Foreløbig erstatningsopgørelse i alt	1.370.523,14 kr.	inkl. moms

Det gøres gældende, at Klager er berettiget til erstatning på kr. 1.370.523,14 inkl. moms ud over det allerede anerkendte beløb."

Selskabet har i brev af 8/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers indlæg af den 23. januar 2023.

Klager har med henvisning til bilag 45 påpeget nye forhold ved tagkonstruktionen og dampspærren, der konstateres i forbindelse med udbedringsarbejdet og derfor ikke er medtaget i den oprindelige erstatningsopgørelse. Ifølge klager udgør omkostningerne af de nye forhold i alt kr. 288,225,00 inklusiv moms, som klager kræver dækket under ejerskifteforsikringen udover sit oprindelige krav kr. 1.268.390,00.

Udførelse af ny dampspærreløsning og spots på 1. sal

Ifølge klager er det alligevel ikke muligt at lave en tæt plastdampspærre i henhold til [tømrerfirmaets] tilbud af den 30. august 2021 (som ligger til grund for DBF's erstatningsopgørelse), idet der i stedet udføres en anderledes dampspærreløsning på hele tagkonstruktionen, hvor der udlægges hårde isoleringsbatts mellem spær, som oversprøjtes med en flydende og tæt dampspærre på som anvist af [bygningskonstruktøren] (jf. bilag 58).

DBF har derfor anmodet ... fra Teknologisk Institut (TI), som deltog ved fællesbesigtigelsen den 22. november 2022, om at udtale, hvorvidt det fortsat er muligt at udføre en tæt plastdampspærre, med de udfordringer der er pga. de udførte installationer i skunk mv. Dette blev bekræftet forudsat, at plastdampspærren udføres på et fast underlag (notat fra TI af den 21. april 2023 fremlægges som **bilag G**).

Det er derfor fortsat DBF's opfattelse, at der kan udføres en tæt plastdampspærre som oprindeligt anvist og at det i øvrigt ikke er godtgjort, at udførelse af fast underlag i forbindelse hermed sammen med ekstra skimmelsanering af nogle forskallingsbrædder kan udføres indenfor 30.000,00 kr. (som DBF efterfølgende har forhøjet erstatningsbeløbet med jf. bilag 54) samt de 50.550,00 kr., for udførelse af dampspærre i skunke og montering af safebokse til spots (jf. bilag F), som i forvejen er opgjort af DBF.

Renovering af kvist

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til udførelse af nye kvistinddækninger samt dampspærre i forbindelse med udbedring af rådskader på i alt kr. 57.475,00 inklusiv moms. Forholdene, som fremgår af bilag 50, blev ikke behandlet af DBF's klageansvarlige i afgørelsen af den 24. november 2022 (bilag 54).

Udskiftningen af kvistinddækninger i forbindelse med udbedringen af rådskaderne dækkes i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 (som årsag til rådskaderne dækket af klagers husforsikring). Da det forudsættes at udskiftningen af inddækningerne nødvendiggør en opretning af dampspærren, dækkes en denne som en del af udbedringsarbejdet. Erstatningen opgøres til kr. 57.475,00 før selvrisko.

Stabilisering af tagkonstruktion og fastgørelse af vekselspær

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til stabilisering af tagkonstruktion (vindtrækbånd er brudt ved spærfag med ovenlysvindue) samt fastgørelse af vekselsbjælke (utilstrækkeligt antal belagsøm), som ifølge [bygningskonstruktøren] er udført uforsvarligt.

Forholdene, som fremgår af bilag 50, blev ikke behandlet af DBF's klageansvarlige i afgørelsen af den 24. november 2022 (bilag 54).

Udskiftning af vindtrækbånd dækkes i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 (ulovlig bygningsindretning), idet der ikke kan ses skader/deformeringer som følge heraf. Erstatningen opgøres til kr. 26.875,00 før selvrisko i henhold til bilag 60.

Utilstrækkelig fæstning af beslag dækkes ligeledes efter forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 og erstatningen opgøres til kr. 6.000,00 før selvrisiko i henhold til bilag 60, idet ingeniørberegning i forbindelse hermed er unødvendig og disproportional med udbedringsomkostningen.

Ad teknisk bistand

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter på 122.549,87 kr. til teknisk bistand udover erstatningen på 42.042,95 kr. (med tillæg af eventuelle renter), som DBF allerede har opgjort.

Klagers udgifter til [bygningskonstruktøren] skyldes hovedsageligt, at klager fra start var uenig i omfanget af udbedringsarbejdet samt udbedringsmetoden herunder, at der ifølge [bygningskonstruktøren] ikke kunne udføres en tæt plastdampspærre som anvist af DBF, men at der i stedet skulle udføres en flydende dampspærre. Da det er muligt at udføre en tæt plastdampspærre, har merudgiften til [bygningskonstruktøren] ikke været nødvendig uanset, at den af [bygningskonstruktøren] anførte dampspærreløsning også kan udføres. At klager vælger at få udarbejdet noter, afholde pladsmøde med entreprenør, prissætninger mv. i forhold til udførelse af den flydende dampspærre er derfor ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

DBF vil dog tilbyde at dække klagers udgift til udarbejdelse af bilag 50, som skønsmæssigt opgøres til 10.000,00 kr., idet udgiften ikke er udspecificeret i bilag 65.

Ad advokatombudsninger

Uden fremlæggelse af fakturaer og tilhørende timespecifikation kræver klager, at DBF skal dække klagers udgifter på i alt 155.937,50 til advokatbistand for den relativt overskuelige korrespondance og kompleksitet, der har været mellem DBF og klagers advokat.

Grundet den lange behandlingstid i perioden fra klagers anmeldelse af de nye forhold og til DBF's svar herpå dækkes klager advokatudgifter til korrespondancen med DBF i perioden fra den 3. oktober 2022 til den 16. november 2022. Erstatningsbeløbet opgøres skønsmæssigt til kr. 10.000,00.

Derudover henvises der til DBF's høringssvar af den 21. juni 2022, idet udgifter til advokat i forbindelse med klagers vedvarende krav om udførelse af flydende dampspærre ikke kan anses som rimelige og nødvendige jf. FAL § 32, stk. 3, ligesom hver part i øvrigt bærer egne omkostninger under ankenævns sagen.

Ad genhusning og opmagasinering af indbo

Med henvisning til ovenstående om klager udgifter til teknisk bistand og advokat, er klagers genhusningsbehov ud over de 7 måneder (som DBF har dækket), som følge af at klager opsætter udbedringsarbejdet og iværksætter ekstra møder mv. i forhold til udførelse af en anden dampspærreløsning, ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2, som alene dækker den tid huset er ubeboeligt pga. udbedringsarbejdet.

I forhold til om DBF på et andet grundlag end forsikringsbetingelserne er erstatningsansvarlig for klagers forøgede genhusningsudgifter kan DBF tilbyde at udbetale 21.160,47 kr. + 1.596,00 i alt 22.756,47 kr. svarende til 1½ måneds faktisk husleje og opmagasinering af indbo for perioden fra den 3. oktober 2022 til den 16. november 2022.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

20.

98167

Nævnet har modtaget klagerens advokats sammenfattende indlæg af 13/11 2023.

Selskabet har i brev af 8/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Efter en gennemgang af klagers sammenfattende processkrift med bilag ses der ikke at være fremlagt nye oplysninger af betydning for sagen. Der er tale om en gentagelse. DBF har derfor ikke yderligere bemærkninger.

DBF har dækket en udbedring af de konstaterede skader. Sagen drejer sig om udbedringsmetode og erstatningsopgørelse.

Det fastholdes, at klager ikke har bevist, at den af DBF anviste udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig til udbedring af de anmeldte forhold, og at klager er berettiget til yderligere erstatning end den af selskabet opgjorte.

Det er herefter DBF's opfattelse, at sagen er klar til behandling af nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 15/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBF's 4. høringsvar giver ikke anledning til at ændre i det tidligere anførte, der fastholdes.

DBF's synspunkt i sagen bestrides i sin helhed som uberettiget og ikke korrekt.

I forlængelse af klagers sammenfattende indlæg af den 13. november 2023, skal jeg hermed fremsætte revideret erstatningsopgørelse som Bilag 92, idet der siden er tilkommet faktura... fra [bygningskonstruktøren], som relaterer sig til afleveringen af entreprisen, hvor teknisk bistand – i tråd med det tidligere angivne – har været nødvendig.

#	Erstatningsopgørelse	Beløb
1.1	Tilkendt og udbetalt erstatning til udbedringsarbejder	1.019.040,00 kr.
1.2	Tilkendt og udbetalt kontanterstatning	123.320,29 kr.
1	Omkostninger dækket og udbetalt af forsikring	1.142.360,29 kr.
2.1	Udestående dækningstilsagn udbedringsarbejde	328.090,00 kr.
2.2	Nødvendige ekstraarbejder samt meromkostninger stillads	436.506,25 kr.
2.3	Manglende dækningstilsagn falsning / fuger ved vinduer og døre	117.851,25 kr.
2.4	Genhusning	374.186,32 kr.
2.5	Opbevaring af indbo (BOXIT)	19.761,50 kr.
2.6	Teknisk bistand	229.899,21 kr.
2.7	Advokatomkostninger	275.000,00 kr.
2	Udestående difference iht. dækningstilsagn	1.781.294,53 kr.
	Klagers omkostning til forbedring for isolering af skråvægge, jf. bilag 38	11.610,00 kr.
	Klagers omkostninger til diverse tilvalg samt forbedringer, jf. bilag 91	627.284,00 kr.
3	Omkostninger afholdt af klager selv	638.894,00 kr.

Faktura ... fremlægges som Bilag 93 og er markeret med rødt i #2.6 i hjælpebilaget (Bilag 92).

Ankenævnet for Forsikring

21.

98167

Opsummerende fastholdes det, at DBF bør tillægges at afholde omkostningerne forbundet med udbedringsarbejderne, som er direkte afledt af de konstaterede/dækningsberettigede skader, nødvendig rådgivning, genhusning mv. iht. ovennævnte opgørelse udgørende i alt kr. 1.781.294,53.

Dertil kommer, at DBF bør pålægges at meddele dækningstilsagn til forholdet omkring vinduer og døre, jf. Bilag 74 og afsnit 1.2.3. i det sammenfattende indlæg.

Jeg skal herefter anmode sagen forelagt for nævnet og indstille til, at der meddeles dækning iht. det ovenfor oplyste."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2005 – den 10/11 2020. Klageren anmeldte den 17/3 2021, at "der er konstateret skimmelvækst og sporer samt anbefalet genhusning snarest". Selskabet anerkendte 15/4 2021 udbedring af mangelfuld dampspærre i tagkonstruktionen og opgjorde 22/9 2021 erstatningen til 898.690,00 kr. inkl. moms på baggrund af tilbud fra et tømmerfirma og samlet til 947.732,95 kr. inklusiv klagerens udgifter til teknisk bistand og genhusning i udbedringsperioden. Parterne er uenige om hvorvidt tømmerfirmaets tilbud kan lægges til grund for erstatningsopgørelsen. Selskabet har anført, at tømmerfirmaets tilbud af 30/8 2021 er retvisende for udbedringspriserne på skadesdagen, som erstatningen kan fastsættes til jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Klageren har anført, at hun meddelte tømmerfirmaet den 8. december 2021, at hun ønskede at få udbedret skaderne iht. deres tilbud af den 30. august 2021, som indhentet af selskabet, men at tømmerfirmaet meddelte, at der ikke var udarbejdet et tilbud til selskabet, men alene et overslag, og at priserne ikke var de samme som i overslaget. Klageren ønsker, at selskabet dækker 1.781.294,53 kr. udover de 1.142.360,29 kr. som klageren har oplyst, at selskabet har udbetalt, og "dertil kommer, at DBF bør pålægges at meddele dækningstilsagn til forholdet omkring vinduer og døre".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt

Ankenævnet for Forsikring

22.

98167

grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder udbedringsmetoden af anerkendte forhold, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har en særdeles omfattende karakter.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for bl.a., at der i sagen foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales



Peter Thønnings