

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 98321:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/6 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning for udgiften til en nødvendig udbedring i henhold til klagebrevet, idet der p.t. er givet dækning til reparation af skaden, dog ikke følgeskaderne bortset fra en efter-anerkendelse af malingsarbejde, men ikke noget om omfanget heraf. Se liste over krav i klagers klagebrev.

...

På vegne af klager ... indgiver jeg en klage til Ankenævnet for Forsikring over dækningsomfanget/erstatningsopgørelsen i en ejerskifteskadesag.

Det er snart 2 år siden, at klager anmeldte skaden til DBF. Siden skadens anmeldelse har klager været henvist til at finde andre og dyrere ferieløsninger end det sommerhus, som var købt til dette formål. Således påfører DBF's først fejlagtige og siden langsommelige skadebehandling reelt klager et tab. Klager er også i år forhindret i at benytte sommerhuset i de ferieperioder, som der har været indtil nu i påske etc. samt weekends.

Der er klaget til DBF's Skade- og Klageafdeling for 2½ måned siden, men det har ikke medført et reelt svar på hele klagen, men alene et delvist svar fra skadeafdelingen afgivet for mere end 2 måneder siden.

Således er det fortsat uafklaret om DBF kan anerkende at medtage alle de punkter klager gør opmærksom på ser ud til at mangle i det tilbud, som DBF har indhentet hos deres samarbejdspartner [håndværker1] og som DBF i hvert fald til dels har erkendt ikke er med.

Der foreligger derfor ikke et tilbud på udbedring af skaden, som også indeholder de udbedringsarbejder som DBF efterfølgende anerkendte i en mail fra den 28. marts 2022 foranlediget af klagen den 18. marts 2022.

Der er heller ikke noget svar på de resterende punkter som klager har klaget over til DBF, idet DBF ikke har svaret på om disse dækkes og derfor også skal med i tilbuddet eller ikke.

Samlet set foreligger der derfor således ikke et tilbud fra DBF på en udbedring af skaden inklusive efterfølgende anerkendte punkter og de ubesvarede/uafklarede punkter.

Klager har rykket DBF for svar på klagen den 30. marts 2022, den 21. april 2022 og den 2. maj 2022. Det har ikke foranlediget DBF til at få et svar fra deres samarbejdspartner eller konsulentafdelingen og få svaret helt på klagen.

Klager har også skrevet til DBF's samarbejdspartner [håndværker1] og spurgt om, hvorvidt de punkter vi har efterlyst svar på er omfattet af tilbuddet eller ikke. DBF's samarbejdspartner har heller ikke svaret på punkterne i skrivende stund.

Dags dato foreligger der fortsat ikke et endeligt samlet dækningssvar fra DBF og et tilbud fra DBF's indeholdende også de punkter, som DBF har anerkendt den 28. marts 2022 efter klagen fra den 18. marts 2022. Det er en ekspeditionstid på mere end måneder fra DBF's side, hvor man blot skal have konsulent og samarbejdspartner til at tale sammen et lille øjeblik.

Klager har bestræbt sig for at få et samlet svar på klagen ved både at henvende sig til DBF, rykke DBF tre gange herefter og ved at skrive direkte til DBF's samarbejdspartner. Det har bare ikke været muligt at 'vriste' svar ud af hverken DF eller deres samarbejdspartner.

På den baggrund er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig, fordi det er umiddelbart ikke muligt for klager at få et endeligt samlet dækningssvar fra DBF og at DBF får indhentet et tilbud, som indeholder, hvad det bør for at man kan kalde skaden for udbedret i et rimeligt og nødvendigt omfang.

Sagsfremstilling

Klage har den 15. juli 2020 anmeldt en fugt, råd, svamp og skimmelskade i sit sommerhus, som er opstået på grund af manglende ventilation af tagkonstruktionen. Klager overtog ejendommen 13. marts 2020. Klager konstaterede skaden den 28. juni 2022.

DBF afviste i deres såkaldte 'skadeindgang' at erstatte skadens udbedring. Beslutningen blev taget uden der fandt en forudgående besigtigelse sted.

Efter afvisningen indhentede klager en byggeteknisk rapport for at kunne påvise, at DBF tog fejl i deres afvisning af skaden.

DBF anerkendte skaden efter at klager havde sendt rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] til DBF.

DBF bad herefter om, at klager indhentede tilbud på åbning af tag/loft for at besigtige skaden, hvilket klager gjorde klager. Det var DBF som valgte tilbuddet fra [håndværker 2] til opgaven med at åbne op.

Efter åbning af loftet foreslog [håndværker2] af få foretaget en svamperapport som en nødvendighed for at kunne fastslå skadesomfanget. Dette afslog DBF/... i første omgang pr. mail, men [håndværker2] ringede til DBF/..., hvorefter de blev enige om at få rapporten udfærdiget af [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed]. Firmaet [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] foretog besigtigelse den 24. august 2021.

Rapporten fra [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] blev sendt til DBF, så rapporten kunne indgå i det videre forløb.

Klager har indhentet tilbud på udbedringen af skaden, hvilke tilbud ikke blev godkendt af DBF. DBF har herefter selv indhentet et tilbud og det tilbud, som DBF selv har indhentet har DBF godkendt skal danne grundlag for udbedringen og dermed erstatningsopgørelsen. Tilbuddet er markant billigere end de tilbud klager selv har indhentet.

Klager bemærker, at [håndværker1] aldrig har været inde i huset for at besigtige skaden i forbindelse med tilbudsgivningen, men blot har kigget ind ad vinduerne, hvor indsynet er yderst begrænset. Tilbuddet fra DBF's samarbejdspartner baserer sig derfor ikke på baggrund af en reel besigtigelse foretaget af tilbudsgiver.

Det har vist sig, at det tilbud som DBF har indhentet hos deres samarbejdspartner, ikke indeholder de nødvendige arbejder for at udbedre skaden. Om det skyldes DBF, DBF's konsulent eller DBF's samarbejdende håndværker, herunder besigtigelsen foretaget udefra, at tilbuddet er mangelfuldt i sit indhold, kan klager af gode grunde ikke vide noget om.

Klager har klaget til DBF's skadebehandler ... med kopi til Klageafdelingen den 18. marts 2022.

Skadebehandleren har den 18. marts 2022 bekræftet, at der ikke er medtaget følgeskader i udbedringstilbuddet, men at DBF gerne vil anerkende blot malerarbejdet efter klagen:

'Tilbuddet indeholder ikke udgifter til følgeskader, men vi dækker såkaldt reparationsmaling, dvs. berørte flader. Jeg forestiller mig, at det vil være bedst at afvente udbedring af skadesårsagen, før der indhentes tilbud på malerarbejdet'.

Klager er glad for anerkendelsen af malerarbejdet som en dækningsberettiget følgeskade, men der mangler stadig andre ydelser i erstatningstilbuddet i forbindelse med udbedringen.

Det er åbenlyst for enhver, at der er følgeskader som skal udbedres.

Hvordan skadebehandleren kan forestille sig, at det vil være bedst at tilbuddet på malerarbejdet afventer udbedringen skal klager ikke kunne sige noget om. Det er dog en realitet at DBF har tilbudt en erstatning ud fra en udbedring af skaden på 204.262,50 kroner baseret på det mangelfulde tilbud og således havde DBF helt klart ikke påtænkt at erstatte følgeskaderne, fordi så havde DBF naturligvis skrevet dette i svaret med tilbuddet, som DBF indhentede og godkendte, se herunder.

DBF skrev den 2. marts 2022 til klager:

Så fik jeg tilbuddet, som vedhæftes.

Vi anvender tilbuddet fra [håndværker1] til erstatningsberegning, og erstatningen fastsættes derfor til kr. 204.262,50.

Du bestemmer selv, hvilken håndværker du ønsker at gøre brug af.

Når faktura foreligger, bedes kopi heraf fremsendt til mig sammen med dit kontonummer. Ved udbetalingen vil din selvrisiko på kr. 5.000,00 blive fratrasket.

Det er indlysende, at DBF her giver et erstatningstilbud uden der er taget højde på de punkter, som klager senest har påpeget mangler i tilbuddet.

Der vil normalt kunne indhentes tilbud 'up front' på malerarbejdet, idet det omfatter alle vægge og lofter i det skadede område i bygningen bliver skimmelsaneret og malet, men naturligvis skal selve udbedringen først ske, når arbejdet i tagkonstruktionen og med loftet er færdigt.

Det er heller ikke medtaget i tilbuddet fra DBF's samarbejdspartner, at der vil være efterarbejder på grund af følgeskaderne og der er heller ikke taget et forbehold for følgeskader i tilbuddet. Der er ganske enkelt ikke tænkt over det. Hvis DBF i deres svar vil påstå det modsatte, så må det jo være fravalgt bevidst af DBF at disse arbejder også skulle udføres.

Det er klagers opfattelse, at hverken DBF's samarbejdspartner eller DBF har overvejet, at følgeskaderne naturligvis også skulle erstattes inden henvendelsen fra [klagerens repræsentant] den 18. marts 2022 på vegne af klager.

Selvfølgelig kunne der have været afgivet tilbud på udbedring af følgeskaderne, hvis DBF havde ønsket/bedt om dette.

Det undrer klager, at håndværkeren ikke har medtaget de åbenlyse følgeskader, som ikke kan overses, fordi der er mørke løbere ned ad loftsbeklædningen og ned ad indervæggene. Således burde det have stået DBF og deres samarbejdspartner klart, at udbedring heraf også var påkrævet.

Det kan bekymre klager om det måske kan skyldes manglende erfaring med sådanne skadesager hos DBF's samarbejdspartner, idet klager ikke har fantasi til at forestille sig, at dette er udeladt af tilbuddet for at slippe billigere erstatningsmæssigt.

Således kan klager have en vis bekymring for om DBF har hentet tilbud hos en samarbejdspartner uden tilstrækkelig erfaring med større skadesager og hvilken betydning det kan få for kvaliteten af det arbejde som DBF's samarbejdspartner skal udføre. Det siger sig selv, at klager er nødt til at vælge DBF's samarbejdspartner, da han er en del billigere end andre håndværkere. Det har så muligvis sin årsag, at denne samarbejdspartner kunne udføre arbejdet påfaldende billigt i forhold til andre håndværkere.

Det er af stor vigtighed for klager, at tilbuddet kommer til at indeholde de manglende ydelser.

DBF skrev også den 18. marts 2022, at

'De øvrige kommentarer til tilbuddets indhold/tekst, har jeg anmodet vores konsulentafdeling om at forholde sig til sammen med håndværkeren, og jeg er blevet lovet en tilbagemelding i ugens løb. I det omfang der måtte være forhold, som er omfattet af dækning, men som ikke er med i tilbuddet, vil jeg naturligvis se nærmere på dette. Samtidig bemærkes, at vi naturligvis vil forholde os til evt. uforudsete forhold, som måtte dukke op i forbindelse med udbedringen'.

Det svar venter klager stadig på her mere end 2 måneder senere og klager er uden yderligere afklaring på trods af flere rykkermail.

Disse punkter mener klager også skal fremgå af tilbuddet fra DBF's samarbejdspartner

Efter [klagerens repræsentants] bygningskonstruktør og storskadetakstator ... har besigtiget visuelt og gennemgået tilbuddet fra [håndværker1], som DBF har tilbudt erstatning ud fra, kan klager konstatere, at dækningsomfanget er mangelfuldt i sit indhold.

- Tilbuddet indeholder ikke malerarbejde for følgeskader på vægge og lofter i form af tydelige løbere fra fugten. Dette har DBF anerkendt efter klagen, men prissætningen mangler fra DBF's samarbejdspartner
- Tilbuddet indeholder ikke fjernelse af nedtagne byggematerialer samt aflevering af materialer til deponi. Dette har DBF endnu ikke forholdt sig til
- Tilbuddet indeholder ikke skimmelfrensning af skimmelramte områder før protoxbehandling. Dette har DBF endnu ikke forholdt sig til
- Tilbuddet indeholder ikke protoxbehandling indvendigt af de tagbrædder, som er underlag for tagpappen i det omfang at disse måske ikke udskiftes, men kun partielt udbedres. Dette har DBF endnu ikke forholdt sig til
- Tilbuddet indeholder ikke kanthugning af kribbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i rapporten fra [byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed]. Dette har DBF endnu ikke forholdt sig til

De punkter som mangler anerkendelse hos DBF skal naturligvis også prissættes og tilbydes erstattet af DBF som en naturlig del af udbedringsarbejdet.

Alle andre rimelige og nødvendige yderligere arbejder ifm. skadens udbedring – som måtte blive blotlagt under arbejdets gennemførelse – skal behandles af DBF som en hastesag i samarbejde med DBF's samarbejdspartner [håndværker1], så byggeperioden ikke forlænges mere end højst nødvendigt i så fald.

DBF har i mailen fra den 28. marts 2022 bekræftet, at eventuelle yderligere arbejder vil blive medtaget, men klager må desværre nok indse, at det umiddelbart vil være umuligt at få hastebehandling en problemstilling hos DBF henset til de ekspeditionstider som DBF har. Måske en kapitalisering af dette punkt kunne være en mulighed, fordi der vil overvejende sandsynligt vise sig yderligere skade under udbedringen. Det bringes hermed i forslag til DBF.

Der bør foretages en korrekt skimmelsanering

Skadesagen har varet i næsten 2 år på nuværende tidspunkt. Kondensløbere ned ad loftet og væggene har givet et samlet ikke uvæsentligt fugtbidrag til indeklimaet. Således vil der med stor sandsynlighed kunne konstateres skimmelsvampesporer i indeklimaet. Endvidere har loftet hængt åbnet fordi omfanget af skaden skulle afdækkes korrekt.

Der bør ske en egentlig afrensning af skimmelvækst på de tilbageværende bygningsdele i tagkonstruktionen og helt ind i krogene, hvor det typisk 'smutter' at få afrenset tilstrækkeligt effektivt samt af de berørte rums overflader, fordi døde skimmelsvampesporer kan genopstå ved den mindste fugt, hvis de sidder tilbage. Herefter behandles med Protox Hysan.

Det bedste og mest korrekte ville være, at bede decideret skimmelfirma forestå opgaven med at omfangsbestemme og efterfølgende skimmelafrense i et rimeligt og nødvendigt omfang i bygningen.

Klager har måtte søge bistand efter afvisningen fra DBF

Klager har benyttet [klagerens byggesagkyndige] for at påvise skaden og imødegå den fejlagtige afvisning efter DBF tidligere havde afvist at erstatte en udbedring.

Klager beder DBF betale for rapporten inklusive renter i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24:

...

DBF's skadebehandler skriver den 18. marts 2022, at:

'Jeg kan ikke tilbyde dækning af udgiften til [klagerens byggesagkyndige]. Husejer anmeldte den 15. juli 2020 vandindtrængning, som han havde opdaget den 28. juni 2020. Da ejendommen var overtaget den 13. marts 2020, blev forholdet korrekt afvist af vores skadeindgang, da forsikringen alene dækker forhold, som var til stede på overtagelsestidspunktet'.

Det er under alle omstændigheder et faktum, at DBF modtog rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] og herefter ændrede skadesagens afvisning til en anerkendelse.

Rapporten fra [byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] er indhentet i samråd med DBF og [håndværker2] i forbindelse med åbningen af loftet, idet der var meget sortsværtet.

Klager har gjort undertegnede opmærksom på, at DBF rent faktisk har betalt rapporten, idet den fremgik af fakturaen fra det tømrerfirma, der åbnede op til tagkonstruktionen. DBF har således anerkendt at betale for rapporten og dens indhold, uanset at DBF efterfølgende har afvist at betale for rapporten.

Endelig har klager benyttet byggetekniker ... fra [klagerens repræsentant] til at gå tilbuddet fra DBF's samarbejdspartner igennem i forhold til den visuelle skade, hvor [byggeteknikeren] kan konstatere, at tilbuddet umiddelbart har mangler i omfanget af udbedringen. Det fremgår i hvert fald ikke af tilbuddets tekst, at de nævnte punkter tidligere i klagebrevet er med i tilbuddet fra DBF's samarbejdspartner.

DBF har skriftligt erkendt at der er mangler ved tilbuddets indhold. Klager henviser til mail fra DBF fra den 28. marts 2022.

[Klagerens repræsentants] arbejde med skadesagen med påvisning af mangler i tilbuddet på baggrund af en visuel besigtigelse og gennemgang af tilbuddet samt klagebrev til DBF er faktureret med 5.500 kroner inklusive moms. Herefter har der været en rykkerprocedure fra [klagerens repræsentants] side over for DBF, fordi DBF ikke får vendt tilbage med det lovede svar. Endelig har [klagerens repræsentant] skrevet til DBF's samarbejdspartner i håb om afklaring af spørgsmål.

I skrivende stund er klager fortsat uden det svar, som DBF skrev den 28. marts 2022, at de ville give, altså for mere end 2 måneder siden.

Klager beder DBF anerkende at erstatte [klagerens byggesagkyndiges] samt [klagerens repræsentants] bistand direkte til klager inklusive renter i henhold til FAL's § 24.

Klager beder om at det udførte arbejde kvalitetssikres med fotos af lukkede konstruktioner

Fotos af lukkede konstruktioner

Det er helt almindeligt at bede håndværkere kvalitetssikre lukkede konstruktioners udførelse via fotos. Det er også til gavn for håndværkeren selv, hvis der efterfølgende stilles spørgsmål til udførelsen, fordi det vil kun kunne tjekkes ved destruktive indgreb om udførelsen er korrekt.

Idet klager ikke har tillid til, at det firma som DBF har indhentet tilbud fra – og derfor reelt har anbefalet til udbedringsarbejdet – også er i stand til at udbedre skaden byggeteknisk korrekt, når tilbuddet efter firmaets gennemgang ikke indeholder de nødvendige arbejder i forbindelse med udbedringen, beder klager om at DBF's samarbejdspartner fotodokumenterer lukkede konstruktioner inden de lukkes til.

Det er sædvanlig praksis hos mange typehusfirmaer. Det er også sædvanlig praksis hos mange entreprenører ved større skaders udbedringer, fordi man gerne vil fremlægge den fornødne dokumentation ved eventuelle efterfølgende klager/uenighed om udførelsen.

Der er således intet atypisk, anderledes eller forkert ved, at klager i dette tilfælde, hvor det dokumenteret er påvist at det tilbud, som DBF's samarbejdspartner har afgivet og som DBF ukritisk har accepteret danner grundlag ved erstatningsopgørelsen, er ufuldstændigt/mangelfuldt i sit indhold og er afgivet på baggrund af en besigtigelse foretaget udefra. Klager har på intet tidspunkt nægtet adgang til huset.

Således er klager naturligvis bekymret for om det tilbudsgivende firma mestrer udbedringsopgaven. Der er trods alt tale om en større skade.

På den baggrund har klager bedt om, at lukkede konstruktioner kvalitetssikres via fotos, som klager får udleveret, så klager kan fremlægge dokumentationen i tilfælde af en efterfølgende mulig uenighed omkring kvaliteten af det udførte arbejde eller hvis klager på et tidspunkt skulle beslutte sig for at sælge ejendommen.

Det bør ikke koste ekstra at der tages nogle fotos, fordi det er almindeligt benyttet i branchen og det er i entreprenørens interesse, at kunne påvise at en given lukket konstruktion er udført korrekt, men i det omfang DBF's samarbejdspartner ønsker en ekstra betaling for at tage fotos af de lukkede konstruktioner inden tillukningen, bør DBF anerkende at betale for dette henset til de mange fejl i skadesagen og den usikkerhed som der er opstået i forhold til DBF's samarbejdspartners erfaring med større skadeudbedringer.

Kvalitetssikring af effektiviteten af skimmelfrensningen

I forhold til skimmelfrensning, så er DBF's samarbejdspartner ikke specialister på området og således beder klager om, at DBF betaler for, at et uvildigt firma foretager en kvalitetssikring, f.eks. Teknologisk Institut eller OBH Ingeniørservice så der derigennem sikres, at der ikke refterer skimmelvækst efter afrensningen. Det er ikke tilstrækkeligt 'blot' at sprøjte protox på nogle af de skimmelramte områder.

Klager har påpeget, at det foreliggende tilbud om skimmelsanering er mangelfuldt i sit omfang.

Det er derfor væsentligt at sikre kvaliteten af den foretagne skimmelsanering og ikke mindst, hvis den foretages af et firma uden specialviden om skimmelsanering.

Klager minder om, at der er tale om et trods alt relativt nyt sommerhus."

Selskabet har i brev af 27/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører erstatningsopgørelsen, som klager mener ikke er tilstrækkelig til udbedring af forholdet. DBF har opgjort gældende, at erstatningen er opgjort i henhold til forsikringsbetingelserne, og at de ikke kapitaliserede punkter ved udbedringen vil blive opgjort under arbejdets udførelse, eller når der er klarhed over punkternes omfang. Det er DBF's opfattelse, at der ikke foreligger nogen økonomisk tvist angående erstatningsudmålingen.

Supplerende sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 13. marts 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A, og tilstandsrapporten fremlægges som bilag B.

Den 15. juli 2020 anmelder klager brun skjolder og tegn på indtrængende vand tre steder i sommerhuset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Klager oplyser i sin skadeanmeldelse, at skaden er opdaget den 28. juni 2020, altså over 3 måneder efter overtagelsestidspunktet.

På denne baggrund afviser DBF forholdet. Den 25. september 2020 vender klager tilbage med en rapport udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige], som belyser, at vandindtrængningen angiveligt er opstået før overtagelsestidspunktet på baggrund af afvaskede løbere, der er dækket med hvid ludbehandling og som derfor indikerer, at der har været vandindtrængning tidligere.

Den 12. oktober 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Af besigtigelsesnotatet fremgår det, at løberne på væggen opstår som følge af manglende ventilation i tagkonstruktionen. Den 9. december 2020 anerkender DBF dækning på baggrund af besigtigelsesnotatet.

Ved tilbudsgivning indhentes kontroltilbud efter almindelig procedure, som er lavere end tilbud indhentet af klager, og erstatningsudmålingen beregnes ud fra det billigste tilbud. Ved udarbejdelse af kontroltilbuddet, besigtiger håndværkeren ejendommen og udarbejder tilbuddet med afsæt i rapport fra [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] af 24. august 2021, som er fremlagt af klager.

Erstatningsudmålingen opgøres den 2. marts 2022. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at tilbuddet, der ligger til grund for erstatningsudmålingen, skal indeholde blandt andet afrensning af skimmel før protoxbehandling, malerbehandling efter endt arbejde, metode for udbedring samt bortkørsel af byggematerialer for deponi. Derudover kræver klager, at DBF skal dække udgifter til en ekstern rådgiver samt kvalitetssikring af de udførende håndværkers arbejde, herunder skimmelsanering og kvalitet af byggearbejdet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre det anerkendte forhold. Derudover påhviler det klager at bevise, at merudgifter til eksterne rådgivere og kvalitetssikring er nødvendige og rimelige efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Der er tale om et sommerhus af træ fra 2010. Tagkonstruktionen er opbygget med tækning i tagpap på rupløjede brædder, som er lagt på tagåse langs ejendommen. Mellem tagåsene er der udlagt isolering. På undersiden af isolering er der udført en dampspærre med krydsforskalling og afsluttet med profillofter.

Da der er enighed om, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, vil nærmere beskrivelse af det anerkendte forhold ikke blive gennemgået i dette klagesvar. Klagers punkter vil blive gennemgået separat nedenfor.

Mangler i tilbud

Klager mener, at tilbuddet, som erstatningsudmålingen er beregnet ud fra, er mangelfuldt i sit indhold.

Tilbuddet er udarbejdet med afsæt i den indhentede rapport fra [byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] af 24. august 2021 og indeholder blandt andet nedtagning af tagkonstruktion, gennemgang af spær med Protox skimmel, opbygning af ny ventileret tagkonstruktion. Tilbuddet er beskrevet i overskrifter, og klagers rådgiver har været i kontakt med håndværkeren om arbejdet. Håndværkeren har besigtiget sommerhuset udefra med den besigtigelseskonsulent, som har besigtiget klagers ejendom den 12. oktober 2020, og håndværkeren har derfor fået alle relevante oplysninger om husets indretning, konstruktionsopbygning osv.

De mangler, som klager har beskrevet i sit klagesvar, er en naturlig del af tilbuddet, og er ikke udførligt beskrevet i tilbuddet, da det ligger i sagens natur, at bortkørsel af byggematerialer, skimmelafrrensning før behandling med Protox samt ventileret tagkonstruktion er en del af tilbuddet. Derudover fremgår det af tilbuddet fra [håndværker1], at der monteres nye rupløjede tagbrædder, hvorfor en protoxbehandling af tagbrædder – som klager mener ikke er medtaget i tilbuddet – eksempelvis ikke er nødvendigt.

Et tilbud bliver udarbejdet i overordnede arbejder og indeholder ikke samtlige arbejdsgange ved et arbejde så omfattende som udskiftning af en tagkonstruktion med skimmelsanering. Den udførende entreprenør udfører arbejdet i overensstemmelse med gældende basisbeskrivelser for bygge- og anlægsarbejder, herunder håndtering af byggematerialer til deponi, korrekt håndtering af

protoxbehandling af træværk samt korrekt ventilering af tagkonstruktion, herunder kanthugning af kipbjælke og forstærkninger.

Som klager er oplyst i mail af 28. marts 2022, som er fremlagt som bilag 7, vil malerbehandlingen af lofter og vægge, de steder hvor der er kommet løbere som følge af den manglende ventilation i tagkonstruktionen, blive medtaget i erstatningsopgørelsen, når der er klarhed om, hvor stort et omfang, malerbehandlingen skal bestå i. DBF har anerkendt dækning af malerbehandlingen i det omfang, der er nødvendigt for at fjerne løberne på loft og vægge, og det er dermed af rent praktiske årsager, at arbejdet ikke er kapitaliseret, da der endnu ikke er overblik over omfanget.

Det er beklageligt, at DBF ikke i tide er vendt tilbage på klagers henvendelser vedrørende detaljer i det tilbud, som erstatningsudmålingen er opgjort efter. Der er dog fortsat ikke uenighed om arbejdets omfang, som er indeholdt i tilbuddet.

Hertil skal det tilføjes, at klager ifølge håndværkeren har været i kontakt med håndværkeren, som har udspecificeret tilbuddet for klagers rådgiver. Klagers rådgiver har dog insisteret på at korrespondere skriftligt med håndværkeren, hvilket håndværkeren ikke har haft kapacitet til at gøre. Klagers rådgiver er dog blevet opfordret til at ringe håndværkeren op, så eventuelle uklarheder om tilbuddets indhold kunne afklares.

Der er derfor efter DBF's opfattelse ikke grundlag for yderligere dækning, da tilbuddet allerede indeholder de af klager opridsede punkter, og da malerbehandlingen indvendigt vil blive medtaget i erstatningsopgørelsen, når der er klarhed om arbejdets omfang, så en kapitalisering af arbejdet kan udføres.

Kvalitetssikring af skimmelsanering og skimmelsanering i beboelsesrum

Klager kræver, at et skimmelfirma forestår skimmelsanering af bygningen, da klager mener, at der med stor sandsynlighed vil kunne konstateres skimmelsvampesporer i indeklimaet.

Det påhviler klager at bevise, at skimmelvæksten i beboelsesrummene er af en sådan karakter, at der er tale om en negativ påvirkning af indeklimaet.

Det fremgår af rapport, fremlagt som bilag 2, at der er fundet sporadisk spor af skimmelsvampe på tagbrædder ved kip. Der er derfor ikke grundlag for at antage, at skimmelvæksten har været af en sådan karakter, at det har medført en negativ påvirkning af indeklimaet.

Ved skimmelsanering håndteres og udføres skimmelsanering med Protox Hysan efter gældende vejledninger og anvisninger, og klager har efter DBF's opfattelse ikke bevist, at en korrekt afrensning og sanering af området med skimmelvækst i den del af tagkonstruktionen, som består ved udskiftning af tagpaptag og tagbrædder, er utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Det bemærkes ligeledes, at der heller ikke af bilag 2 fremgår en generel skimmelsanering af beboelsesrummene i reparationsforslaget.

DBF ser derfor ikke grundlag for at foretage en generel skimmelsanering af beboelsesrum samt at arbejdet nødvendiggør et eksternt firmas arbejde.

Ekstern rådgivning

Klager kræver, at udgifter til rapport, som er fremlagt som bilag 1, dækkes af selskabet efter punkt 3.6.2.

På baggrund af oplysningerne i skadeanmeldelsen den 15. juli 2020, afviser DBF anmeldelsen, da det fremgår, at løberne er opstået over tre måneder efter overtagelsestidspunktet.

Klager vender hermed tilbage med en rapport fra [klagerens byggesagkyndige], som er fremlagt som bilag 1.

DBF burde have undersøgt løberne nærmere ved anmeldelsen, og DBF kan derfor anerkendte dækning af udgifter til rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] på i alt 4.250 kr. Klager opfordres til at fremlægge faktura for udarbejdelse af rapporten.

Kvalitetssikring af arbejdet udført af håndværkeren

Klager kræver, at foretages en kvalitetssikring af entreprenørens arbejde af DBF for at sikre, at håndværkeren udført arbejdet korrekt. Klager oplyser, at dette ikke vil gøre tilbuddet dyrere, og at det er almindelig procedure.

Da der ikke er tale om en økonomisk tvist, afholder DBF sig fra at gå nærmere ind i forholdet ved sagen ved Ankenævnet for Forsikring. Det skal dog oplyses, at klager er frit stillet til at vælge en anden håndværker, end den håndværker, som har udarbejdet tilbuddet, som erstatningsudmålingen er opgjort efter, såfremt klager ikke er trykke ved håndværkeren.

Derudover skal det bemærkes, at alle håndværkere og entreprenører – som klagers rådgiver også selv noterer sig i sin klageformular – har en kvalitetssikringsprocedure, som skal sikre, at arbejdet bliver gjort i overensstemmelse med det aftalt og med lovgivningen. Entreprenøren og håndværkeren kan derudover stilles til ansvar, såfremt arbejdet ikke udføres korrekt.

Kvalitetssikring af skimmelfrensningen

Klager kræver, at der udføres en kvalitetssikring af skimmelfrensningen af Teknologisk Institut eller OBH ingeniørservice efter protoxbehandling for at sikre, at der ikke resterer skimmelvækst efter afrensningen.

Det er almindelig procedure for entreprenøren, at protoxbehandlingen foregår efter producentens anvisninger. Da størstedelen af tagkonstruktionen, hvor der er fundet skimmeldannelse, udskiftes i forbindelse med arbejdet, ser håndværkeren ikke grundlag for at foretage egentlige målinger efter afrensningen, da det er begrænset, hvor meget skimmeldannelse, der er på de eksisterende tagåse.

Det er aftalt med håndværkeren, at såfremt der viser sig at være mere omfattende skimmeldannelse end først registreret af [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed], vil der foretages prøver efter afrensning, og at det beror på en konkret vurdering af konstruktionen, når arbejdet går i gang.

DBF ser derfor på nuværende tidspunkt ikke grundlag for at forhøje erstatningen, og det er fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har bevist, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig – ud over dækning af merudgifter til rapport fra [klagerens byggesagkyndige].

Klagers krav bør derfor i øvrigt afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer til DBF klagesvar

Første afvisning fra DBF sker uden DBF har besigtiget.

Hvis DBF havde besigtiget tidligere i forløbet, ville DFB have konstateret, at der er tale om en skade, der har været eksisterende inden overtagelsen. Det var DBF's valg ikke at foretage besigtigelse inden den første afgørelse og derfor DBF's eget ansvar, at det forkerte valg resulterede i en fejlagtig afgørelse om ikke at erstatte skadens udbedring.

Besigtigelsesrapporten fra DBF viser alene bygningen udefra og viser ikke de indvendige omfattende skader. Fotodokumentation fra klager har påvist skaderne og de fotos skal ses i forlængelse af rapporten fra [byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed].

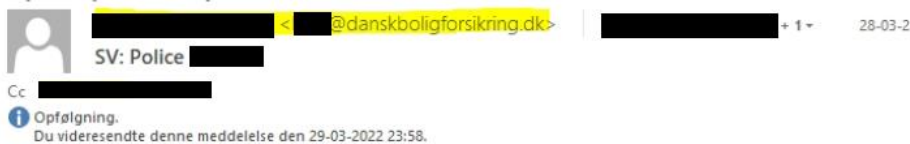
Det er klagers umiddelbare opfattelse, at det ikke kan være muligt for DBF at erstatningsopgøre korrekt ud fra enkeltstående fotos, men at det reelt kræver en gennemgang indvendigt af bygningen/skaden fra DBF's side for at fastslå erstatningens størrelse for de indvendige udbedringer.

Det er en dialog som klager gerne medvirker til, hvis DBF ønsker at genbesigtige indvendigt med henblik på at opgøre indvendige følgeskader.

DBF skriver i deres indledning til klagesvaret, at: *'DBF har opgjort gældende, at erstatningen er opgjort i henhold til forsikringsbetingelserne, og at de ikke kapitaliserede punkter ved udbedringen vil blive opgjort under arbejdets udførelse, eller når der er klarhed over punkternes omfang'.*

Klager er klar over og forventer i øvrigt også, at hvis der findes yderligere skade under udbedringsarbejdet, at sådan eventuel yderligere skade naturligvis også erstattes. Problemet er imidlertid ikke, hvad der er skjult for det blotte øje indvendigt i huset, men derimod hvad der er fuldt synligt og som bør fremgå af tilbuddet netop af den grund, at det er synligt, så klager kan være sikker på at skaden bliver udbedret i et rimeligt og nødvendigt omfang, altså korrekt.

DBF har tidligere skriftligt bekræftet over for klager, at følgeskaderne ikke er opgjorte og medtaget i tilbuddet fra den håndværker, som DBF har bestilt tilbud hos:



Efterfølgende mener DBF, at punkterne med følgeskader er med i tilbuddet, uanset at det ikke fremgår af tilbuddet.

Fordi det ikke tidligere er lykkedes for klager at få skriftligt bekræftet, at de punkter som klager mener mangler i tilbuddet, er omfattet af tilbuddet, bad klager om, at DBF fik håndværkeren til at skrive ind i tilbuddet for at undgå enhver tvivl.

Det er sådan, at har klager først accepteret tilbuddet fra håndværkeren, så er det klager der som udgangspunkt 'hænger på' bøvlet efterfølgende, hvis det viser sig, at håndværkeren ikke har det nødvendige udbedringsarbejde med i tilbuddet. Så bliver hovedpinen og dialogen med håndværkeren klagers problem og ikke DBF's problem, hvilket ikke er hverken rimeligt eller forbrugervenligt.

Det er derfor nemt for DBF at indhente tilbud til brug på en kundes skadeudbedring uden efterfølgende konsekvens for DBF, hvis tilbuddet er utilstrækkeligt og en kunde uden videre accepterer tilbuddet.

Det er naturligvis ikke rimeligt for klager. Derfor bør der foreligge et specificeret tilbud, hvor de nødvendige arbejder fremgår, så der ikke kan opstå en efterfølgende tvist med håndværkeren – en tvist som i så fald bliver klagers problem, hvis klager har valgt den håndværker, som DBF har bedt om giver et tilbud. Det tænker klager, at Ankenævnet for Forsikring – i egenskab af forbrugergodkendt ankenævn – kan sætte sig ind i og forstå klagers bekymring i den forbindelse.

At det skal tage fra den 15. juli 2020 og frem til den 9. december 2020 for DBF, at få en anerkendelse afsted er i sig selv for lang tid. Og at det først med klagebrevet fra den 27. juli 2022 lykkes at få svar fra DBF er også alt for lang tid. Det er mere end to år efter skadens anmeldelse.

Det er ikke korrekt, når DBF skriver til Ankenævnet, at deres håndværker har besigtiget bygningen. Bygningen er ikke som helhed besigtiget i forbindelse med tilbudsgivningen, idet håndværkeren ikke aftalte med klager, at klager skulle give adgang til bygningen for indvendig besigtigelse. Håndværkeren har derfor ikke været inde i bygningen selv om klager naturligvis ville have givet håndværkeren adgang, hvis håndværkeren havde kontaktet klager og bedt om adgang.

Klager bemærker, at tilbuddet fra DBF's håndværker er påfaldende/markant meget billigere end tilbuddet fra klagers håndværker. Det kan være:

1. et udtryk for almindelig konkurrence, når tilbud ikke prismæssigt er ens
2. et udtryk for, at håndværkeren med det billigste tilbud ikke har forstået omfanget af udbedringen korrekt og endelig kan det være
3. et udtryk for, at håndværkeren gerne vil tilfredsstille DBF med et billigt tilbud i håb om at få (flere) udbedringsopgaver fremadrettet.

Springet mellem de to tilbud er så stort, at klager har indtryk af, at det er punkt 2 eller 3, der gælder her.

Klager har umiddelbart til hensigt at benytte billigste tilbud og dermed håndværkeren som DBF har indhentet tilbud hos, men klager er af de tidligere nævnte grunde nødt til at sikre sig, at tilbuddet indeholder de nødvendige arbejder før accept af tilbuddet, da accepten er bindende for klager.

DBF skriver også: *'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre det anerkendte forhold'.*

OBS:

Allerede af den grund, at de nødvendige arbejder ikke fremgår af tilbuddet samt at DBF tidligere skriftligt har oplyst at følgeskaderne ikke er medtaget i tilbuddet, har klager sandsynliggjort at den opgjorte erstatning ikke er tilstrækkelig. Klager skal i princippet blot sandsynliggøre og det er sket.

Bemærk i den forbindelse at klager har bedt om at blive sikret skriftligt i et revideret tilbud fra håndværkeren om, at alle nødvendige udbedringsarbejder er med eftersom håndværkeren ikke har besigtiget indvendigt. Der foreligger ikke fotos fra taksatoren i klagesagen af de indvendige følgeskader.

At det tilbud som DBF selv har indhentet tager et 'afsæt' i rapporten fra [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] er ikke det samme som at tilbuddet indeholder alle de nødvendige udbedringsarbejder.

DBF skriver også: *'De mangler, som klager har beskrevet i sit klagesvar, er en naturlig del af tilbuddet, og er ikke udførligt beskrevet i tilbuddet, da det ligger i sagens natur, at bortkørsel af byggematerialer, skimmelafræsning før behandling med Protox samt ventilerung af den nye tagkonstruktion er en del af tilbuddet'.*

Det passer rigtig dårligt sammen med teksten i selve tilbuddet og den tidligere udmelding fra DBF om, at følgeskaderne ikke er med i tilbuddet.

Hvis det er så naturligt, som DBF giver udtryk for, så er det næppe et problem for håndværkeren at bekræfte det enten på en mail eller et revideret tilbud. Kan håndværkeren ikke skriftligt bekræfte at følgeskaderne er medtaget i hans tilbud, uanset han ikke har besigtiget indvendigt, så kan følgeskaderne af indlysende årsager ikke være medtaget. DBF må være nærmest til at bære risikoen for et eventuelt mangelfuldt tilbud indhentet af DBF og ikke klager.

Det er desværre ikke ualmindeligt at der opstår diskussion i forbindelse med ubedringen, hvis ikke det fremstår klart inden opstart, hvad der er med i tilbuddet og hvad der ikke er med i tilbuddet. Aftaler bør være helt tydelige/klare før de indgås.

DBF skriver: *'Et tilbud bliver udarbejdet i overordnede arbejder og indeholder ikke samtlige arbejdsgange ved et arbejde så omfattende som udskiftning af en tagkonstruktion med skimmelsrensning'.*

Det er ganske enkelt ikke rigtigt. Der gives et specificeret tilbud netop for at klager skal kunne se, hvad der er medtaget i ubedringen – og for den sags skyld også DBF. Bemærkningen antager klager er et forsøg fra DBF på at 'redde' sagen i ankenævnet, så de har en bedre mulighed for et medhold.

Enhver skadebehandler ved, at der bør gives et specificeret tilbud og at tilbuddet skal indeholde de nødvendige arbejder, der er synlige for håndværkeren skal udbedres. Der kan være skade/forhold, der først lader sig afklare, når der er åbnet yderligere op. For sådanne eventuelle skader/forhold tager håndværkeren typisk et forbehold i tilbuddet, hvis han ikke kan vurdere en til-

lukket bygningsdel i forbindelse med tilbudsgivningen, så boligejeren er klar over, hvad der kommer ud over udbedringen beskrevet i tilbuddet.

Det er klagers opfattelse, at der bør ske afrensning og malerbehandling af hele den skaderamte vægbeklædning fra hjørne til hjørne. At male snavs og skimmel fast til loft- og vægbeklædningen er sædvanligvis ikke en korrekt udbedringsløsning. Der er rigtig mange løbere indvendigt i stuen.

DBF skriver i klagesvaret: *'Som klager er oplyst i mail af 28. marts 2022 (efter [klagerens repræsentant] henvendelse til DBF), som er fremlagt som bilag 7, vil malerbehandlingen af lofter og vægge, de steder hvor der er kommet løbere som følge af den manglende ventilation i tagkonstruktionen, blive medtaget i erstatningsopgørelsen, når der er klarhed om, hvor stort et omfang, malerbehandlingen skal bestå i. DBF har anerkendt dækning af malerbehandlingen i det omfang, der er nødvendigt for at fjerne løberne på loft og vægge, og det er dermed af rent praktiske årsager, at arbejdet ikke er kapitaliseret, da der endnu ikke er overblik over omfanget'.*

Ovennævnte viser med al tydelighed dels at malerarbejdet ikke var med i tilbuddet fra håndværkeren, dels at DBF intet aner om, hvordan skaden ser ud indvendigt. Det er ikke anderledes end at en håndværker sagtens kan besigtige og give et tilbud på malerbehandlingen af skaderamt loft og vægge.

Hvis klager ikke havde reageret, men blot havde accepteret tilbuddet fra den håndværker DBF havde indhentet, så havde DBF ikke fået den post med i erstatningsopgørelsen. Posten med malerarbejde (og de andre punkter) kommer alene med, fordi [klagerens repræsentant] henvender sig efter en besigtigelse af bygningen indvendigt.

DBF skriver: *'Det er beklageligt, at DBF ikke i tide er vendt tilbage på klagers henvendelser vedrørende detaljer i det tilbud, som erstatningsudmålingen er opgjort efter. Der er dog fortsat ikke uenighed om arbejdets omfang, som er indeholdt i tilbuddet'.*

Klager kun være enig med DBF i, at skadesagen har været alt for længe fra DBF's side.

DBF skriver desværre en decideret usandhed: *'Hertil skal det tilføjes, at klager ifølge håndværkeren har været i kontakt med håndværkeren, som har udspecificeret tilbuddet for klagers rådgiver'.*

Klager har ikke modtaget nogen udspecifikation fra håndværkeren hverken mundtligt eller skriftligt. Klagers rådgiver har ikke været i kontakt med håndværkeren og modtaget hverken mundtligt eller skriftlig udspecifikation fra DBF's håndværker. Se klagers forsøg på dialog med håndværkeren i bilag 13.

Klager har skrevet til DBF flere gange for at få udspecificeret tilbuddet eller i det mindste en skriftlig bekræftelse på, at de punkter som klager påpeger er indeholdt i tilbuddet, men det er ikke lykkedes at få det bekræftet fra hverken DBF eller deres håndværker. Derfor blev klagen til Ankenævnet desværre nødvendig.

Vigtigt for klager er, at:

DBF skriver: *'Der er derfor efter DBF's opfattelse ikke grundlag for yderligere dækning, da tilbuddet allerede indeholder de af klager opridsede punkter, og da malerbehandlingen indvendigt vil blive medtaget i erstatningsopgørelsen, når der er klarhed om arbejdets omfang, så en kapitalisering af*

arbejdet kan udføres'. Gul farve og understregning er sat af klager, idet DBF med dén sætning anerkender at erstatte de punkter, som klager har krævet erstattet og ikke mener fremgår læsbart af tilbuddet og som DBF tidligere skriftligt har oplyst netop ikke er med i tilbuddet.

Klager er tilfreds med, at DBF under ankenævns sagen har anerkendt at erstatte følgende:

- malerarbejde for følgeskader på vægge og lofter
- fjernelse af nedtagne byggematerialer samt aflevering af materialer til deponi.
- skimmelfrensning af skimmelramte områder før protoxbehandling
- protoxbehandling indvendigt af de tagbrædder, som er underlag for tagpappen i det omfang at disse måske ikke udskiftes, men kun partielt udbedres.
- kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i rapporten fra [bygningebiologisk rådgivningsvirksomhed].

Der er åbnet op for at konstatere omfanget af skaden. DBF's taksator har været indenfor, men har tilsyneladende ikke forholdt sig til dette i videre omfang siden følgeskaderne ikke er beskrevet af taksator med henblik på at få de indvendige følgeskader prissat. Idet loftet har henstået åbent i al DBF's sagsbehandlingstid er der desværre tilført skimmelsporer til beboelsen, herunder også til indbogenstandene (møbler etc.).

Klager mener at det er DBF's mangelfulde skadebehandling, der er årsagen til at boligen og dens indbo er blevet forurenset. Således mener klager, at det bør være DBF's ansvar og at DBF bør erstatte også en afrensning af indbogenstande baseret på, at der er tale om en ansvarspådragende handling fra DBF's side.

Den lange ventetid med gentagne henvendelser til DBF uden svar på klagers mail, herunder hvor DBF lover at vende tilbage, men intet sker og skaden indvendigt udvikler sig af den grund, bør medføre at DBF også betaler for en kvalitetssikring, når samtidigt henses til, at DBF har fået en tømrer umiddelbart uden særlig viden om skimmel til at foretage en skimmelsanering og ikke et specialfirma.

Tømreren kan ikke en gang i tilbuddet afdække omfanget af skimmelsaneringen korrekt, idet han blot skriver:

Opsætning af stillads til tagarbejde.
Demontering af gl. tagpap tag.
Nødvendigt afdækning af taget
Gennemgang af spær med Protox skimmel
Opbygning af ny ventileret tagkonstruktion
Montering af nye RU/PL brædder
Montering af 2 lag tagpap.
Genmontering af gl. tagrender hvis det muligt.
Montering af brædt på facader og gavle, inkl snefangsrør for ventilation.
Montering af nye vindskeder og dækbrædder

Der står intet i tilbuddet om, at der fjernes skimmelsvampesporer f.eks. ved støvsugning med HEPA-filter eller andet ud over at alene spærene sprøjtes med Protox. Enhver skadebehandler ved, at døde skimmelsvampesporer bør fjernes, fordi opstår der lidt fugt igen, så kan skimmelsvampesporerne så at sige 'genopstå fra de døde'.

Klager kan derfor stadig med rette betvivle om tømrerfirmaet er i stand til – på det fornødne sikre grundlag – at foretage en skimmelsanering i den tilbageværende del af tagkonstruktionen samt indvendigt i beboelsens det berørte rum efter forskrifterne for skimmelsanering.

Skimmelsanering i beboelsen inklusive skimmelforurenedede indbogenstande

Diskussionen om skimmelsanering i beboelsesrum med skimmel mener klager dog lukker allerede af den grund, at DBF i klagesvaret anerkender følgende:

DBF skriver: *'Der er derfor efter DBF's opfattelse ikke grundlag for yderligere dækning, da tilbuddet allerede indeholder de af klager opridsede punkter, og da malerbehandlingen indvendigt vil blive medtaget i erstatningsopgørelsen, når der er klarhed om arbejdets omfang, så en kapitalisering af arbejdet kan udføres'*. Gul farve og understregning er sat af klager, idet DBF med dén sætning anerkender at erstatte de punkter, som klager har krævet erstattet og ikke mener fremgår af læsbart af tilbuddet.

Klager er tilfreds med, at DBF under ankenævns sagen har anerkendt at erstatte følgende:

- malerarbejde for følgeskader på vægge og lofter
- fjernelse af nedtagne byggematerialer samt aflevering af materialer til deponi.
- skimmelfrensning af skimmelramte områder før protoxbehandling
- protoxbehandling indvendigt af de tagbrædder, som er underlag for tagpappen i det omfang at disse måske ikke udskiftes, men kun partielt udbedres.
- kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i rapporten fra [byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed].

Skimmelramte områder er ligeledes diverse indbogenstande.

Kvalitetssikring

Klager henleder Ankenævnets opmærksomhed på, at det hos andre selskaber er almindeligt anvendt at benytte en kvalitetssikring efter en skimmelsanering med henblik på at sikre at der ikke længere er en forekomst af skimmel ud over det almindelige og forventelige i en bygning uden vandskade:

Se f.eks. kendelse 96910, hvor forsikringsselskabet foretog kvalitetssikring, hvilket efterfølgende i øvrigt også i den klagesag viste sig at være en fordel for selskabet:

indboet var utilstrækkelig. Nævnet kunne derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet lagde bl.a. vægt på kvalitetssikringsrapporten af 21/10 2020 fra DMR, hvoraf det fremgik, at den udførte rengøring var sket tilfredsstillende, at genstandene fremstod rene, og at mængden af skimmel på de analyserede prøver var beskeden og uproblematisk. Nævnet lagde også vægt på, at det af

[Byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] blev bestilt til følgende arbejde:

1. Formål

Formålet med besigtigelsen var at udføre en mikrobiologisk undersøgelse i tagkonstruktionen i ejendommen ...

[Byggningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] er ikke bestilt til at give retningslinjer for skimmelsanering af beboelsen eller tilbageværende loftskonstruktion indvendigt i bygningen. [Byggningsbio-

logisk rådgivningsvirksomhed] har konstateret at der er en uhensigtsmæssig helbredsskadelig forekomst af skimmel indvendigt i bygningen:

Der blev registreret forekomst af Korkhat (*Gloeophyllum sp.*) i kipbjælke og tagbrædder ved kip.

Der blev registreret sporadisk forekomst af skimmelsvampe på underside af tagbrædder i område ved kip.

Der blev ikke registreret forhøjede træfugtniveauer i tagkonstruktionen ved besigtigelsen, alle målte træfugtniveauer lå på under 12 %.

Der blev registreret tegn på tidligere opfugtninger i tagkonstruktionen med kondensvand (løbere) ned på væggene.

Med 'sporadisk' forekomst menes spredt forekomst, altså skimmelsvampe er konstateret flere steder i området ved kip. Skimmeldannelsen er alene en følge af en dækningsberettiget skade. Klager kan se at DBF har valgt at tolke dette ord som nærmest ingen skimmelforekomst. Det fremgår tydeligt at der er konstateret sorte plamager som er skimmelsvamp – en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag.

[Bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] har anbefalet tagbrædderne skiftes og således er skimmelsanering ikke nødvendig af udskiftede bygningsdele, men der er inficeret i stuen med skimmelsvampesporer indvendigt. De tilbageværende dele af loft og vægge indvendigt bør naturligvis afrenses, så disse skimmelsvampesporer (som er en direkte følgeskade af en dækningsberettiget skade og derfor ikke i sig selv skal opfylde skadebegrebet) ikke på ny genoplives, hvis der opstår lidt fugt igen.

Klager henviser til Vejledning 205 i By & Byg, hvoraf det fremgår, at der efter en skimmelskade bør ske en kvalitetssikring. Med de seneste tiltag omkring skimmeldannelse (SBI 274) – ikke mindst i så nye huse som klagers sommerhus – er en kvalitetssikring af skimmelsanering udført af et firma uden speciale i skimmelsanering umiddelbart mere aktuell end nogen sinde før.

En sådan kvalitetssikring kan det udførende firma ikke selv gennemføre, idet det ikke giver mening at man kontrollerer sit eget arbejde. Tømrerfirmaet har ingen interesse i at finde tegn på en utilstrækkelig skimmelsanering. Det er ikke en gang sikkert, at tømrerfirmaet ved en eventuel egenkontrol ville finde et retvisende resultat selv om viljen måtte være til det, da det kræver test i 'krinkelkrogene' for at sikre kvaliteten af en skimmelsanering.

Klager gør opmærksom på, at det i punktet 'Generel vejledning' i [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomheds] rapport også nævnes muligheden for kvalitetssikring.

Bistand til klager inden indbringelse af klagen for Ankenævnet

Uanset at DBF har modtaget rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] og således kan se, hvilket arbejde som der er udført af firmaet og uanset klager har uploadet en kvittering som dokumentation for betalingen for rapporten, se bilag 11, beder DBF om faktura. Klager har ikke fakturaen, men der kan ikke være tvivl om at der er udført rapportarbejde for 4.250 kroner inklusive moms.

Tilsyneladende vil DBF kun dække udgiften, hvis klager fremlægger en egentlig faktura. Klager har sendt rapporten og dokumenteret sin betaling for rapporten i form af en kvittering fra firmaet, hvilket burde være tilstrækkeligt for DBF. Alligevel er DBF grænsesøgende for dette mindre beløb i en skadesag, der har medført at klager i to sæsoner ikke har kunne benytte sit sommerhus.

Klager fastholder kravet.

DBF forholder sig ikke til refusion af beløbet for [klagerens repræsentants] arbejde med klagesagen, hvilket arbejde der er redegjort for i klagebrevet og under ankenævns sagen har DBF anerkendt de punkter som klager gjorde opmærksom på manglede i tilbuddet.

Således har [klagerens repræsentants] arbejde med klagesagen inden indbringelsen for Ankenævnet båret frugt under ankenævns sagen via DBF's anerkendelse af de opremsede punkter, se gul markering under punktet her i brevet: **'Vigtigt for klager er, at'**.

Klager fastholder også dette krav på 5.500 kroner inklusive moms.

DBF forholder sig heller ikke til forrentningen af de to erstatningskrav, hvilket fremgår af klagebrevet. Klager har for længe siden betalt de to beløb og de bør forrentes i henhold til FAL § 24.

Kvalitetssikring af arbejdet udført af håndværkeren

Klager er klar over, at han kan vælge en anden håndværker, men det kan desværre ikke ske uden at klager betaler et betragteligt merbeløb for udbedringen.

Det er ikke muligt for klager at indhente et tilbud i det prisleje som det tilbud DBF selv har indhentet er i. Det kan DBF ikke være uvidende om.

Således agter klager formentlig at benytte sig af tilbuddet og DBF har under klagesagen bekræftet, at følgende punkter også indgår i tilbuddet. Tilbuddet bør således revideres af den håndværker som har afgivet det over til DBF.

Klager vil derfor bede håndværkeren om – som et led i hans kvalitetssikring af hans arbejde – tage fotos af de lukkede konstruktioner inden de lukkes til. Disse fotos går klager ud fra kan udleveres til klager. Idet det ikke burde være et problem at bede håndværkeren herom, så er dette punkt bragt ude af verden.

Opsummering fra klager

Der er således ikke meget tilbage for DBF at fastholde at afvise efter klagesvaret fra DBF.

1. alle punkter i klagers liste over mangler i tilbuddet er nu anerkendt af DBF, herunder også skimmel i beboelse (skimmelfrensning af skimmelramte områder før protoxbehandling og indbogenstande er også skimmelramte områder).
2. rapport fra [klagerens byggesagkyndige] er betinget anerkendt af DBF

Det eneste DBF ikke har anerkendt endnu – sådan som klager opfatter DBF's svar på klagen - er:

- kvalitetssikring efter skimmelsanering

- bistand fra [klagerens repræsentant]

Det som nu mangler en stillingtagen fra Ankenævnet som klager ser det er:

1. er DBF forpligtet til at erstatte rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] på baggrund af selve rapporten og en kvittering for klagers betaling?
2. er DBF forpligtet til at betale for bistanden fra [klagerens repræsentant] inden indbringelsen af klagen til Ankenævnet?
3. er DBF forpligtet til at betale for at et eksternt firma med speciale i skimmel tager et par prøver på loft og vægge samt indeklima med henblik på at dokumentere om skimmelsaneringen er udført korrekt af tømrerfirmaet med den fornødne omhu for at fjerne såvel levende som døde skimmelsvampesporer? Klager skønner udgiften til skimmelsanering til 7-8.000 kroner.

Klager beder DBF bekræfte, at klagers opfattelse er korrekt og at sagen kan finde sin afslutning med ovennævnte dækning fra DBF således, at Ankenævnet i det fortsatte forløb alene behøver at forholde sig til de tre nederste spørgsmål."

Selskabet har i brev af 18/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Udspecificering af tilbud

Klagers rådgiver oplyser, at følgeskader ikke er medtaget i tilbuddet. Det fremgår af tidligere mailkorrespondance mellem klagers rådgiver og selskabet, at klagers rådgiver anses følgeskader som værende løbere på væggene, som skulle malerbehandles. Der henvises til bilag E, side 11.

Som det er oplyst i klagesvar af 27. juli 2022, er malerbehandling af vægge medtaget i dækningen og vil kapitaliseres, når der er klarhed om, hvor stort et omfang der er behov for at få malerbehandlet. Skulle der under arbejdets udførelse vise sig at opstå andre følgeskader, som er opstået som følge af den manglende ventilation i tagkonstruktionen, vil dette være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er fortsat ikke godtgjort, at den opgjorte erstatning ikke er tilstrækkelig for at udbedre forholdet.

Ekstern rådgivning

Klagers rådgiver ses i sit høringsvar at problematisere dækningen af udgifter til [klagerens byggesagkyndige], som det fremgår af klagesvar af 27. juli 2022, idet der er efterspurgt en faktura for notatet. Klager har valgt at føre dokumentation for erstatningens anvendelse ved at fremsende en kvittering for notatet fra [klagerens byggesagkyndige], hvilket er tilstrækkeligt for at udbetale beløbet for udarbejdelsen af notatet. Ved udbetaling af beløbet for notatet, vil der medregnes morarenter 14 dage efter dækningstilsagnet er givet, således klager stilles som ved principperne i FAL § 24, stk. 1.

[Klagerens repræsentant] har derudover fremsendt faktura for dialog med selskabet forud for indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring. Klagers rådgiver har fremsendt to mails til selskabet samt tre rykkere. Da det er meget beklageligt, at DBF ikke har vendt tilbage på klagers og klagers rådgivers henvendelser, kan selskabet kulancemæssigt dække udgiften på i alt kr. 5.500 i henhold til fakturaen fra Villa Danmark. Klager vil ved udbetalingen blive stillet som ved principperne i FAL § 24, stk. 1.

Skimmelsanering i beboelsesrum

Klager anfører, at selskabet har givet dækning til skimmelsanering af beboelsesgenstande, idet det i klagesvaret af 27. juli 2022 fastslås, at der i tilbuddet fra [håndværker1] er medtaget skimmelsanering af skimmelramte områder. Der henvises naturligvis til skimmelsanering af spærerne i tagkonstruktionen, som der også henvises til i tilbuddet. Det bestrides derfor, at der er tale om en dækning af skimmelsanering af beboelsesgenstande.

Skimmelsanering af beboelsesgenstande falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og klager har fortsat ikke godtgjort, at der skulle være en sådan mængde skimmel til stede i huset, at der er tale om en selvstændig dækningsberettigende skade.

Den skimmelsanering, som er medtaget i dækningstilsagnet og som er medtaget i tilbuddet, som ligger til grund for erstatningsopgørelsen, er en naturlig følge af udbedringen af den dækningsberettigede skade i form af afrensning af spær og behandling med Prottox Hysan.

Resten af konstruktionen udskiftes i forbindelse med udbedringen, hvorfor en skimmelsanering ikke er nødvendig.

For at finde en mindelig løsning i sagen, forhøjer DBF erstatningen med maksimum 8.000 kr. til kvalitetskontrol af saneringen af spærerne i konstruktionen for at sikre, at klagers konstruktion er saneret i henhold til gældende anvisninger, i henhold til klagers rådgivers skøn."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Malerarbejdet har sagtens kunne prissættes og derefter kapitaliseres af DBF for længe siden

Klager noterer sig, at uanset DBF tidligere skriftligt har bekræftet at malerarbejdet indvendigt i stuen ikke var medtaget tidligere i det erstatningstilbud, som oprindeligt blev fremsendt til klager. DBF er villige til at dække malerarbejdet, der sagtens kan prissættes og har kunne det for længe siden. Det sker bare ikke fra DBF's side.

Der bør der således indhentes tilbud på malerarbejdet, så erstatningen for dette malerarbejde kan fastsættes og kapitaliseres. Dette anmodede klager DBF om tilbage til den 22. april 2022, men det er endnu ikke sket. Klager undrer sig.

DBF's konsulent har tidligere besigtiget indvendigt og har haft rig lejlighed til at konstatere omfanget af malerarbejdet. At konsulenten glemte at medtage malerarbejdet, er ikke klagers fejl – det er DBF's egen skyld.

Klager må fastholde, at DBF's endelige erstatningstilbud 'blot' var et beløb svarende til beløbet i det tilbud, som DBF selv indhentede og som var uden malerbehandling.

Det betyder desværre samtidigt også, at DBF oprindeligt ikke havde til hensigt at erstatte malerarbejdet, idet DBF intet skrev herom, hverken i eller uden for tilbuddet om erstatning:

...

Først da [klagerens repræsentant] henvender sig om blandt andet malerarbejdet oplyser DBF's skadebehandler ..., at det ikke er med i tilbuddet – præcist som klager har klaget over at det ikke var – og at det ville blive erstattet kapitaliseret efterfølgende.

Hvis DBF ønsker at kapitalisere erstatningen beder klager om, at DBF oplyser, hvad DBF beløbsmæssigt agter at tilbyde klager i erstatning for malerarbejdet af stuens skaderamte vægge, idet der allerede nu er klarhed over, at alle stuens vægge behøver en maling, blot har DBF's konsulent og DBF's samarbejdende entreprenør ikke skænket malerarbejdet en tanke før klagen.

Der er løbere på alle væggene, hvilket DBF selv ville have kunne konstatere, hvis man havde husket at medtage malerarbejdet i erstatningstilbuddet.

Klager er klar over, at det er svært for DBF at indrømme fejlen under ankenævns sagen, men for noget der er så indlysende, er det reelt blot en tilståelsessag og derudover at DBF også får malerarbejdet prissat.

Klager er glad for, at DBF har anerkendt at erstatte malerarbejdet, men forstår ikke, hvorfor DBF ikke har opgjort et erstatningsbeløb endnu. Erstatningsbeløbet for malerarbejdet er heller ikke under ankenævns sagen opgjort eller forsøgt opgjort af DBF. *Der er intet problem i at få dette arbejde prissat.* Klager henstillede den 21. april 2022 til, at DBF fik dette med i tilbuddet. Det er mere end 5½ måned siden og *DBF har stadig ikke fået malerarbejdet prissat af deres samarbejdende entreprenør:*



Police [redacted]

vi venter stadig på dit svar på klagen i løbet af i morgen fredag

21-04-2022

Cc [redacted]

 Du svarede på denne meddelelse den 02-05-2022 01:30.

Jeg har gennemgået jeres skrivelse.

Tilbuddet indeholder ikke udgifter til følgeskader, men vi dækker såkaldt reparationsmaling, dvs. berørte flader. Jeg forestiller mig, at det vil være bedst at afvente udbedring af skadesårsagen, før der indhentes tilbud på malerarbejdet.

De berørte flader er vægge og lofter med løbere. Vi beder jer sørge for, at den håndværker som I har indhentet tilbud hos får medtaget dette i tilbuddet nu, hvor det er meldt ud fra DBF, at følgeskaderne også dækkes. Dette for at have et retvisende tilbud på plads inden opstart af udbedringerne.

De øvrige kommentarer til tilbuddets indhold/tekst, har jeg anmodet vores konsulentafdeling om at forholde sig til sammen med håndværkeren, og jeg er blevet lovet en tilbagemelding i ugens løb. I det omfang der måtte være forhold, som er omfattet af dækning, men som ikke er med i tilbuddet, vil jeg naturligvis se nærmere på dette. Samtidig bemærkes, at vi naturligvis vil forholde os til evt. uforudsete forhold, som måtte dukke op i forbindelse med udbedringen.

Vi venter på din tilbagemelding inklusive et opdateret tilbud fra jeres samarbejdende håndværker, så det er en korrekt og opdateret tilbud, som danner grundlag.

DBF har ikke efter erkendelsen af, at malerarbejdet ikke var tilbudt erstattet tidligere, gjort noget for at få malerarbejdet prissat af deres samarbejdende entreprenør.

I skrivende stund ved klager derfor stadig ikke – selv efter så mange måneder – hvad erstatningen for malerbehandlingen beløber sig til. Klager forstår ikke, hvorfor DBF ikke har fået malerarbejdet prissat, når det sagtens kan lade sig gøre at prissætte arbejdet.

DBF havde ingen problemer eller betænkeligheder ved, at få prissat en udbedring ud fra et tilbud som DBF selv indhentede og som var en del under tilbuddet fra klager. Klager må derfor med rette kunne gå ud fra, at det heller ikke er et problem for DBF at få indhentet tilbud på malerarbejdet.

Klager beder derfor Ankenævnet om at tage stilling til om det efterhånden ikke er ved at være på tide, at DBF får opgjort en erstatning for det malerarbejde, der skal udføres og som er anerkendt af DBF efter klagen til DBF. Det er DBF som skal opføre/beregne den erstatning, som ejerskitteforsikringen kan tilbyde.

Fjernelse af nedtagne byggematerialer og andet relateret affald

Da tilbuddet ikke synligt for klager indeholder fjernelse af nedtagne byggematerialer samt aflevering af materialer til deponi, beder klager om, at DBF bekræfter at dette arbejde er medtaget i tilbuddet.

Hvis DBF ikke skriftligt over for klager i det næste klagesvar kan eller vil bekræfte, at

1. fjernelse af byggematerialer og relateret affald er medtaget i tilbuddet
2. subsidiært fastsætter en erstatning separat for dette i næste klagesvar, hvis DBF må erkende at posten alligevel ikke er medtaget,

beder klager Ankenævnet tage stilling til, om DBF bør være forpligtet til at opføre og beregne den erstatning, som ejerskitteforsikringen bør tilbyde at erstatte for denne post

Skimmelfrensning i selve tagkonstruktionen til etageadskillelse/loft

Da tilbuddet ikke synligt for klager indeholder en skimmelsanering af andet i tagkonstruktionen end spær beder klager om, at DBF bekræfter, at udgiften til en rimelig og nødvendig skimmelfrensning af skimmel som følgeskade ud over spær er i tagkonstruktionen er medtaget i tilbuddet.

Hvis DBF ikke skriftligt over for klager i det næste klagesvar kan eller vil bekræfte, at

1. en skimmelsanering i et rimeligt og nødvendigt omfang er medtaget i tilbuddet
2. subsidiært fastsætter en erstatning separat for dette i næste klagesvar, hvis DBF må erkende at posten alligevel ikke er medtaget,

beder klager Ankenævnet tage stilling til, om DBF bør være forpligtet til at opføre og beregne den erstatning, som ejerskitteforsikringen bør tilbyde at erstatte for denne post, så skimmeldannelsen ikke udvikler yderligere end allerede sket på andre tilbageværende bygningsdele i tagkonstruktionen end spær.

Klager bemærker i den forbindelse, at skimmelvæksten er en følgeskade og ikke en selvstændig skadeårsag og skal således ikke i sig selv opfylde skadebegrebet, fordi det er allerede opfyldt af skadeårsagen til skimmelvæksten.

Kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker

Da tilbuddet ikke synligt for klager indeholder en kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i rapporten fra [bygningbiologisk rådgivningsvirksomhed], beder klager om, at DBF bekræfter at dette arbejde er medtaget i tilbuddet.

Hvis DBF ikke skriftligt over for klager i det næste klagesvar kan eller vil bekræfte, at

1. kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i tilbuddet fra [bygningbiologisk rådgivningsvirksomhed] er medtaget i tilbuddet
2. subsidiært fastsætter en erstatning separat for dette i næste klagesvar, hvis DBF må erkende at posten alligevel ikke er medtaget,

beder klager Ankenævnet tage stilling til, om DBF bør være forpligtet til at opføre og beregne den erstatning, som ejerskitteforsikringen bør tilbyde at erstatte for denne post.

Skimmelrengøring af bygningen på indvendige overflader

Idet der har været åbnet op til tagkonstruktionen indvendigt siden DBF's konsulents besigtigelse den 18. august 2021, er det for klager at se indiskutabelt, at skimmelsvampesporer er blevet spredt ud i beboelsen i forbindelse med indgreb samt den medgåede lange skadesagsbehandlingsperiode.

Derfor er det nødvendigt med en skimmelrengøring af indvendige faste overflader i bygningen. Dette arbejde skal naturligvis foretages efter udbedringen af tagkonstruktionen, så tagkonstruktionen er lukket af, men inden malingen af væggene.

Der er tale om et mindre sommerhus med åbne rum. Køkken, stue og hems er ud i ét. Se foto i tilbuddet.

Tilbud på skimmelrengøringen af bygningen indvendigt vedlægges. Der er tale om et yderst rimeligt tilbud til i alt 11.450 kroner inklusive moms.

Tilbuddet indeholder en kvalitetssikring af sanitørens eget arbejde. Klager har tillid til dette firmas arbejde. Firmaet har stor erfaring med skimmelrengøring og anbefales ofte af blandt andet OBH Ingeniørservices afdeling for skimmel. Derfor vil klager være tilfreds med, at det er denne kvalitetssikring, der udføres i beboelsen, uanset klager reelt har et synspunkt om, at en sanitør ikke bør kontrollere sig eget arbejde.

Hvis DBF ikke skriftligt over for klager i det næste klagesvar kan eller vil bekræfte, at

1. skimmelrengøring af beboelsens vægge og loft vil blive dækket efter udbedringen af tagkonstruktionen og loftet er tilendebragt
2. subsidiært fastsætter en erstatning separat for dette i næste klagesvar, hvis DBF må erkende at posten bør erstattes,

beder klager Ankenævnet tage stilling til, om DBF bør være forpligtet til at opgøre og beregne den erstatning, som ejerskifteforsikringen bør tilbyde at erstatte for denne post.

Skimmelrengøring af indbogenstande

Klager er klar over, at indbogenstande normalt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Det har dog ikke været en 'normal' skadesag som klager ser det. Det håber klager i hvert fald ikke er tilfældet, at en kunde normalt skal vente mere end 2 år og inklusive ankenævnsagens afslutning når vi nok 2½ år på at få en korrekt erstatning.

Imidlertid har DBF's skadebehandling været træg unødigt træg/langsommelig og den har været forkert, idet erstatningen ikke blev opgjort korrekt i erstatningstilbuddet fra den 2. marts 2022. Det kan ikke bebrejdes klager, som har rykket for svar/fremdrift adskillige gange.

Klager mener derfor, at det bør bebrejdes DBF og således komme DBF til skade, at indbogenstande har været udsat for forurening af skimmelsvampesporer i forbindelse med afklaringen af skadens omfang. Det bør være ansvarspådragende for DBF. Det kan alene tilskrives DBF, at bygningen har henstået uden udbedring i mere end 2 år og siden 12. maj 2021 med åbning til tagkonstruktion for besigtigelse, hvilken åbning DBF's konsulent selv deltog omkring.

12/05-2021:
Afdækning af gulvet med pap 500.
Opstilling og demontering af rullestillads
Demontering af dele af loftet i stue delen 2 steder.
[REDACTED]
Lærling 4 års.
Materialer som bayonetsav klinger, pap, tape,
affaldsposer.
Affaldsgebyr.
Møde med bygherren, forsikringen, rådgiver
modparten. 18/08-2021.
Møde med [REDACTED] svampefirma.

Hvis DBF ikke skriftligt over for klager i det næste klagesvar kan eller vil bekræfte, at

1. skimmelrengøring af indbogenstande vil blive dækket efter udbedringen af tagkonstruktionen og loftet er tilendebragt, fordi DBF erkender at have begået fejl i en meget langsommelig skadebehandling og fastsætter en erstatning separat for dette i næste klagesvar, hvis DBF må erkende at posten bør erstattes dette taget i betragtning,

beder klager Ankenævnet tage stilling til, om DBF bør være forpligtet til at opføre og beregne en erstatning for rengøring af klagers indbogenstande, fordi skadesagens forløb har været kritisabel såvel på grund af tidsforløbet over 2½ år som fejl i selve skadebehandlingen.

Ekstern bistand

DBF skriver, at klager problematiserer den omstændighed, at klager alene har en kvittering for betalingen af den bygningsagkyndige, hvis arbejde der foreligger en rapport på. Den bygningsagkyndige er ansat hos et større momsregistreret firma.

Klager har fremlagt en rapport fra den bygningsagkyndige på en firmarapport-skabelon og en kvittering for betaling for rapporten.

Derfor mener klager at have dokumenteret sin udgift i et tilstrækkeligt omfang.

Det er således umiddelbart ikke klager, der problematiserer noget her. Derimod er det et eksempel på, hvor svært det kan være for en kunde hos DBF, at få den erstatning som kunden har krav på.

Klager ser frem til at modtage beløbet inklusive renter, som DBF skriver de nu anerkender at erstatte.

Omkring fakturaen fra [klagerens repræsentant] bemærker klager, at der efter klagers opfattelse ikke er tale om en 'kulant' erstatning.

Idet selskabet har måtte erkende inden klagens indbringelse for Ankenævnet, at der manglede erstatning for malerarbejder i den erstatning, som selskabet herefter tilbød erstattet, har [klagerens repræsentants] involvering således medført at også malerbehandling også erstattes af DBF.

Klager venter på at modtage den tilbudte refusion af 5.500 kroner inklusive renter, som anerkendt af DBF.

Hvis DBF ikke skriftligt over for klager i det næste klagesvar kan eller vil bekræfte, at

1. fakturaen for tømrers faktura for blandt andet møde med DBF's konsulent i forbindelse med åbning af loftet op til tagkonstruktionen for at omfangsbestemme skaden, vil blive dækket, beder klager Ankenævnet tage stilling til, om DBF bør være forpligtet til at erstatte udgiften. Udgiften har dannet grundlag ved DBF's vurdering, idet DBF har oplyst, at tilbuddet på udbedring er i overensstemmelse med [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomheds] rapport – uagtet at f.eks. at blandt andet 'kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i rapporten fra [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed]' alligevel ikke fremgår af tilbuddet.

Klager beder endvidere Ankenævnet tage stilling til det principielle i:

1. Er det en kulant erstatning for bistand fra [klagerens repræsentant], når bistanden i sig selv har medført et ændret dækningsomfang fra et selskab?

Klager henviser f.eks. til kendelse 95336, som er illustrativ for, at har bistandsyder opnået et ændret

dækningstilsagn på vegne af klager, så er klager berettiget til at få udgiften refunderet af selskabet.

...

Generelt

Klager gør igen opmærksom på, at allerede af den grund at DBF i deres klagesvar fra den 27. juli skriver således:

Der er derfor efter DBF's opfattelse ikke grundlag for yderligere dækning, da tilbuddet allerede indeholder de af klager opridsede punkter, og da malerbehandlingen indvendigt vil blive medtaget i erstatningsopgørelsen, når der er klarhed om arbejdets omfang, så en kapitalisering af arbejdet kan udføres.

..... da tilbuddet allerede indeholder de af klager opridsede punkter skriver DBF.

Heri må klager derfor kunne lægge en formodning om, at følgende punkter også er dækket inde under tilbuddet fra DBF's samarbejdende entreprenør (undtagen malerbehandlingen som alligevel ikke var indeholdt), idet DBF med dén sætning anerkender at erstatte de punkter, som klager har krævet erstattet og som klager ikke mener fremgår af læsbart af tilbuddet.

- fjernelse af nedtagne byggematerialer samt aflevering af materialer til deponi.
- skimmelfrensning af skimmelramte områder før protoxbehandling
- protoxbehandling indvendigt af de tagbrædder, som er underlag for tagpappen i det omfang at disse måske ikke udskiftes, men kun partielt udbedres.
- kanthugning af kipbjælken og forstærkning med lasker, som beskrevet i rapporten fra [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed].

Hvis DBF har formuleret sig forkert, så er DBF vel nærmest til at bære risikoen for det og ikke klager. Man kan ikke henvise til specifikke punkter og give dækningstilsagn og så stramme elastikken så at sige senere hen i samme brev, så punkterne alligevel ikke helt eller delvist er dækket.

Ergo mener klager, at DBF anerkender disse punkter i klagesagen, at de opridsede punkter er medtaget i tilbuddet og således dækket. Det håber klager, at er rigtigt, så entreprenøren ikke bli-

ver ubehageligt overrasket, når udbedringen går i gang, idet klager umiddelbart påtænker at benytte DBF's samarbejdende entreprenør til udbedringsarbejdet.

Klager beder Ankenævnet tage stilling til det rent principielle i, at DBF klart og utvetydigt med den nævnte sætning anerkender, at erstatte de punkter som klager har oplistet i klagen.

Klager har en reel bekymring for, at det kan blive problematisk for klager, når udbedringen går i gang, hvis tilbuddet er uklart og klager tror der er mere med end entreprenøren reelt mener det er tilfældet.

Klager mener tilbuddet fra entreprenøren bør opdateres

Idet det alene skyldes DBF's uvillighed til at få prissat malerbehandling og bekræftet, at de punkt-opdelte arbejder er eller vil blive medtaget i udbedringsarbejdet, som DBF har indhentet tilbud på hos deres samarbejdende entreprenør, er det klagers opfattelse, at entreprenørens tilbud bør opdateres – inklusive den manglende malerbehandling og eventuelle andre punkter, som entreprenøren måske ved en ekstra gennemgang alligevel ikke har fået med.

Det kan alene bebrejdes DBF, at en opdatering er nødvendig, fordi DBF har været uvillig til dels at svare på klagers henvendelser, dels at få behandlet skadesagen hurtigere og endeligt dels få afklaret skriftligt over for klager, hvor meget af klagers punkter/tvivl, der reelt var eller ikke var med i det tilbud, som DBF har indhentet fra deres samarbejdende entreprenør.

Entreprenøren har ikke på noget tidspunkt besigtiget bygningen indvendigt, hvilket DBF har erkendt skriftligt. Allerede af den grund kan entreprenøren ikke afgive et tilbud for indvendige folgearbejder på baggrund af udbedringen indvendigt i et hus, som han ikke har besigtiget indefra.

Entreprenøren har ikke skriftligt svaret klager på klagers henvendelse om, de poster klager havde tvivl om, var medtaget i entreprenørens tilbud eller ikke. Det er påfaldende og har bestyrket klagers tvivl om det forholder sig som DBF påstår uden nogen dokumentation fra entreprenøren og det er reelt en udokumenteret påstand fra DBF, at punkterne er medtaget i tilbuddet, når det efterfølgende konstateres at maling ikke er med og at DBF først anerkender og senere afviser andre af punkterne i samme klagebrev.

Er der noget at sige til, at klager er usikker på, hvad der er og ikke er med i tilbuddet?

Klager har været bekymret for at acceptere størrelsen af den erstatning, som DBF har tilbudt på baggrund af et af DBF indhentet tilbud, som efterfølgende – dokumenteret – alligevel viste sig alligevel ikke at indeholde prissætning af den del af følgeskaden, som drejer sig om maling af stuevægge med mange løbere fra tagskaden. Der er dog ikke tvivl om, at DBF skal erstatte 204.262,50 kroner minimum.

Klager vil gerne i gang med udbedringen af skaden, så de kan benytte sommerhuset – for første gang siden overtagelsen den 13. marts 2020 – i deres juleferie, hvilket burde være muligt. Som bekendt så er intet umuligt for den, som bærer viljen i sit hjerte og vi må se om DBF reelt bærer viljen til at ville løse skadesagen erstatningsmæssigt korrekt for klager.

Klager beder Ankenævnet tage stilling til om erstatningen bør opgøres på baggrund af et opdateret skriftligt og specificeret tilbud, så der ikke efter udbedringen henstår tvivl om, hvad der reelt var og ikke var med i det tilbud, som DBF selv har indhentet til prisen på opdateringstidspunktet.

Klager beder om, at det tilbudte erstatningsbeløb stilles til rådighed for klager allerede meget snart.

Idet klager gerne vil kunne benytte sommerhuset i juleferien, bør udbetales en foreløbig a conto erstatning til klager, så klager kan komme videre hurtigst muligt.

Den foreløbige erstatning kunne svare til det oprindeligt tilbudte beløb på 204.262,50 kroner ud over de tilbudte beløb for den bistand klager har måtte søge og betale for.

Klager har desværre ikke mulighed for at udlægge et stort et beløb til rådighed at udlægge, mens parterne får afgjort uenigheden. Derfor beder klager om, at beløbet på 204.262,50 kroner indsættes på klagers bankkonto.

Herudover bedes DBF overføre de anerkendte beløb til bistandsudgifter til. Klager sender sit bankkontonummer hurtigst muligt direkte til DBF. Klager har ikke så stort et beløb til rådighed at udlægge, mens parterne får afgjort uenigheden.

Herefter ville der alene restere de ekstra punkter, som der er 'stridens kerne' i klagesagen.

Det er punkterne som Ankenævnet kan tage stilling til, medmindre DBF klart og utvetydigt bekræfter dækning, får opgjort erstatning for de punkter som entreprenøren måske ikke kan bekræfte allerede er medtaget i tilbuddet.

Herudover at DBF får indhentet et revideret opdateret og specificeret tilbud fremkommer til klagesagen og sagen kan afsluttes dermed – måske uden en egentlig kendelse fra Ankenævnet. Det sidste afhænger alene af DBF og deres vilje til at få fat i entreprenøren og få præciseret og opdateret tilbuddet.

Klager er ikke uvillig til at afslutte sagen uden der nødvendigvis bliver afsagt en kendelse i sagen, hvis klager med DBF kan få en aftale om:

1. udbetaling af det tidligere tilbudte erstatningsbeløb som et aconto
2. udbetaling af de anerkendte rådgiver/bistandsudgifter inklusive renter
3. et opdateret tilbud fra DBF's samarbejdende entreprenør, der er prisreguleret og specificeret ud, så også punkter som ikke er nævnt tidligere, men som af DBF påstås omfattet uden entreprenøren har bekræftet dette, fremgår af tilbuddet. Det er vigtigt for klager, at der ikke kan opstå uenighed med entreprenøren, når arbejdet går i gang, fordi der er punkter som ikke fremgår af tilbuddet
4. specificeret tilbud på malerarbejdet til brug for den supplerende erstatningsberegning
5. godkendelse af tilbuddet indhentet af klager på indvendig skimmelrengøring af bygning til brug for den supplerende erstatning
6. godkendelse af og specificeret tilbud indhentes fra skadeservicefirma for rengøring af indbo til brug for beregning af den supplerende erstatning.

Klager henviser i den forbindelse til f.eks. kendelse 70726:

...

I ovennævnte kendelse skulle selskabet indsætte erstatningen på en byggekonto, når den var opgjort og inklusive renter.

I den aktuelle skadesag har DBF i den tro, at de kunne nøjes med at erstatte 204.262,50 kroner for udbedringen – tilbudt dette beløb i erstatning den 2. marts 2022.

Da klager oplyste, at klager uenig i erstatningsbeløbets størrelse – og på et korrekt grundlag allerede af den grund, at der manglede erstatning for minimum en malerbehandling – dog afhængigt af DBF's svar på dette brev fra klager, hvor der kan vise sig at mangle yderligere erstatning – tilbød DBF ikke, at indsætte beløbet på en byggekonto.

Der har ikke efter erstatningens fastsættelse været tvivl om, at skadens udbedring som minimum skulle erstattes med 204.262,50 kroner. Det har alene været et spørgsmål om klager var berettiget til en yderligere erstatning end tilbudt og det har DBF allerede anerkendt er tilfældet.

Det er klagers opfattelse, at DBF på det tidspunkt klager indgiver en klage over erstatningsberegningen, burde have tilbudt at indsætte beløbet på en byggekonto – ikke mindst henset til de ekspeditionstider, som DBF har haft i skadesagens forløb. Skaden er anmeldt til DBF den 15. juli 2020.

Klager beder Ankenævnet tage stilling til – medmindre DBF anerkender at indsætte beløbet inklusive renter på en byggekonto – om DBF på tidspunktet for klagen over erstatningens størrelse burde have tilbudt at indsætte det allerede godkendte erstatningsbeløb på en byggekonto, så klager kunne have opstartet udbedringen og alene skulle afvente den yderligere afklaring om et yderligere erstatningsbeløb. I bekræftende fald beder klager Ankenævnet tage stilling til punktet i deres kendelse."

Selskabet har i brev af 2/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Malerarbejde

Klagers rådgiver har fremlagt tilbud på malerbehandling af sommerhuset på i alt kr. 40.000. I tilbuddet er indeholdt grunding, lakering og maling af lofter og vægge i køkken og hems.

Ejerskifteforsikringen dækker reparationer, genopretning eller genopførelse af det beskadigede, og forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande, erstattes ikke, jf. pkt. 5.2 og 5.6. i forsikringsbetingelserne.

Billeder fra sommerhusets vægge fremlægges som bilag F. Af billederne af sommerhuset indvendigt fremgår det, at der er løbere ned af væggen ved varmepumpen. Derudover har klager fremsendt billeder af løberne på væggene og ved lister, som fremlægges som bilag G.

Løberne på væggene er ikke af en sådan omfattende karakter, at det nødvendiggør en fuldstændig malerbehandling af lofter og vægge i køkken, stue og hems. Derudover fremgår det af tilbuddet, at der males med hvid maling, hvorimod væggene og lofterne fremstår ludbehandlede.

Ejerskifteforsikringen har tilbudt dækning af udgifter til partiel malerbehandling de steder, hvor vægge og lofter er beskadiget, og da noget af loftet, som der fremgår af billederne i bilag G er nedtaget, vil der efter endt arbejde blive udarbejdet et nøjagtigt tilbud for reparationsmalingen. Forsikring har tilbudt dækning, hvilket selskabet er juridisk forpligtet til at efterkomme overfor selskabets kunde.

Det er ikke muligt at komme med et præcist tilbud på reparationen af malerbehandlingen på vægge og lofter, da omfanget af malerarbejdet ikke er fastslået endnu. Det er heller ikke i klagers interesse at opgøre erstatningen på arbejdet ud fra en pris på nuværende tidspunkt inden arbejdet er påbegyndt og afsluttet, da der under arbejdets udførelse eller inden arbejdet påbegyndes kan opstå nye løbere på væggene.

Om erstatningen opgøres nu eller efter arbejdets udførelse er i øvrigt ikke en økonomisk tvist mellem parterne eller en tvist om dækning ved ejerskifteforsikringen, hvilket dermed også ligger udenfor Ankenævnets kompetencer at tage stilling til. Afgørende er derfor omfanget af malerreparationen efter endt arbejde, som Ankenævnet bedes tage stilling til.

Kravet fra klagers rådgiver om dækning af tilbuddet bør afvises.

Byggeaffald

Fjernelse af byggematerialer er medtaget i tilbuddet af entreprenøren.

Skimmelfrensning i tagkonstruktion

Skimmelsanering fremgår af tilbuddet af entreprenøren.

Kanthugning af kipbjælke

Tilbud er udarbejdet i henhold til rapport indhentet fra klager, som indeholder en beskrivelse af kanthugning af kipbjælken.

Skimmelsanering af beboelsesrummene

Klagers rådgiver fremkommer med tilbud på specialrengøring af beboelsesrum til i alt kr. 11.450. Af tilbuddet fremgår det blandt andet, at sofaer og andre tekstiler bliver rengjort ved støvsugning.

Ved klagers rådgivers høringssvar af 28. august 2022 fremgår det, at klager kræver dækning for udgifter til et eksternt firma med speciale i skimmel, som skal tage prøver af lofter og vægge samt indeklima med henblik på at dokumentere, om skimmelsaneringen i tagkonstruktionen er udført korrekt.

Ved selskabets høringssvar af den 18. september 2022 hæves erstatningen kulancemæssigt med i alt kr. 8.000, for at imødekomme klager og klagers bekymringer om skimmelsporer i boligen.

Det står derfor i kontrast til det nu indhentede tilbud fra klagers rådgiver på rengøring af boligen, uden en forudgående undersøgelse af, hvorvidt skimmelsaneringen af tagkonstruktionen er nødvendig.

Selskabet har ikke yderligere at tilføje end der allerede er blevet nævnt i klagesvar af 27. juli 2022 og høringssvar af 18. september 2022.

Klagers krav bør afvises.

Erstatningsopgørelse

Erstatningen er opgjort i henhold til det fremlagte tilbud fra [håndværker1]. Erstatningsopgørelsen for arbejdet på tagkonstruktionen har ikke ændret sig siden datoen for erstatningsopgørelsen.

Der er under ankenævns sagen givet tilsagn til dækning af efterfølgende malerreparationer og udgifter til teknisk bistand og rådgivning.

Erstatningen er opgjort på skadesdagen i henhold til pkt. 5.2., og eventuelle prisstigninger og forøgelse af udgifter efter skadesdagen kan ikke komme selskabet til ulempe.

Det fremgår videre af pkt. 5.5., at erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Klagers krav om opdatering af tilbud og deponering af erstatning til byggekonto må derfor afvises.

Resterende kommentarer fra klagers rådgiver giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, end hvad der er oplyst i klagesvar og høringssvar af 27. juli 2022 og 18. september 2022. Klagers rådgiver opfordres venligst til at fatte sig i korthed ved næste høringssvar."

Klagerens repræsentant har i brev af 24/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det undrer stadig klager, at det ikke er muligt for DBF at sende klager et revideret tilbud, hvor det klart fremgår, hvad tilbuddet indeholder – særligt når klager er i tvivl herom. Det burde normalt ikke være et problem, men det er det åbenbart for DBF.

Malerarbejde som reelt er ludbehandling af skadede overflader

Klager bemærker, at DBF's lange sagsbehandlingstid umiddelbart har forværret skaderne lidt. Således er billedet af løbere for klager at se lidt anderledes end de fotos DBF har fremlagt. Dette beder klager om, at Ankenævnet har in mente ved vurderingen.

Ligeledes har DBF ikke fremlagt et tilbud på reparation af overfladebehandlingen, men påstår at det ikke kan prissættes på nuværende tidspunkt, hvilket ikke er korrekt. Klager har dokumenteret, at det er muligt at indhente tilbud på malerarbejdet. Dette beder klager om at Ankenævnet har in mente ved vurderingen.

Klager har indhent et tilbud på overfladebehandling af vandskadede overflader, der indeholder ludbehandling af sommerhusets skadede indervægge og loft på i alt kr. 40.000. Omfanget skyldes, at følgeskaden er på vægge og på loftet. DBF mener loftet i vidt omfang kan genanvendes. Hems er en del af skadeomfanget. Køkken og stue går ud i èt. Køkkenet er således ikke et særskilt rum.

Tilbuddet er indeholdt grunding, lakering og maling af lofter og vægge i køkken og hems. Det er ikke klager selv som har vurderet omfanget af nødvendig ludbehandling, herunder hvad der skal til for, at overfladebehandlingen bliver udført som den skal. Det er malerfirmaet, som har en specialiseret viden herom.

Dèt er netop en reparation af følgeskaden, at vægge og loft males og ikke udskiftes. Klager er af den opfattelse, at klager har krav på at få ludbehandlede vandskadede overflader fra hjørne til hjørne, så der ikke opstår et 'skel' på de respektive pletreparerede overflader mellem gammel og ny overfladebehandling. Det har i hvert fald i mange år været en anvendt praksis hos forsikrings-selskaber ved sådanne skader, så en kunde ikke efter en udbedring stod med store plamager på væg- og loftsoverflader. Klager kræver ikke ludbehandling af ikke skadede overflader.

Klagers overflader på vægge og loft var ens inden skaden skete og det virker urimeligt, hvis klager efter reparation af en dækningsberettiget skade skal stå tilbage med loft og flere vægge i to farver/nuancer.

Der er ikke blot tale om en lille plet et sted, som overmales og som ikke vil kunne ses i videre omfang, men store hele overflader og både loft og vægge. Klager må derfor fastholde et rimeligt et krav om, at de skadede overflader bør males fra hjørne til hjørne.

Ligeledes må klager fastholde, at DBF har haft rigelig tid til at indhente tilbud selv på ludbehandlingen, hvilket selskabet havde og stadig har fravalgt. Klager er af den opfattelse, at DBF ikke havde erstattet en reparation af overflader, hvis ikke klager selv havde påtalt det. Dette beder klager om, at Ankenævnet har in mente ved vurderingen.

DBF skriver, at de gerne dækker *'udgifter til partiel malerbehandling de steder, hvor vægge og lofter er beskadiget, og da noget af lofteter nedtaget, vil der efter endt arbejde blive udarbejdet et nøjagtigt tilbud for reparationsmalingen'*.

Det er klagers opfattelse, at det ikke er rimeligt at efterlade flere skadede vægge samt loftet efter en partiel udskiftning i form af pletmalerier og deraf følgende farveforskelle i et så stort omfang, som det bliver tilfældet i klagers bolig.

Klager er uenig med selskabet i, at det ikke er muligt at indhente tilbud på ludbehandling af skadede overflader og klager har dokumenteret sin påstand. Arbejdet udføres naturligvis først efter udbedringen af tagkonstruktionen og loftet. Det er klagers opfattelse, at DBF påstår dette, fordi DBF oprindeligt ikke havde malerarbejdet med i erstatningstilbuddet.

Herefter har DBF en påstand om, at det ikke er i klagers interesse at opføre erstatningen for malerarbejdet inden tag- og loftsarbejdet er færdigt. Det er kun korrekt i det omfang, at klager stilles med en partiel malerudbedring i form af pletmaleri, fordi der vil givet kunne opstå flere skader på overfladerne nogle steder i forbindelse med udbedringen af tagkonstruktion og loft.

Det bestyrker blot klager i hans påstand om, at ludbehandlingen bør udføres på de skadede overflader fra hjørne til hjørne, når udbedringsarbejderne er afsluttet og kun overfladebehandlingen resterer.

Klager er reelt uden interesse i, hvad prisen for overfladebehandlingen kommer til at koste. Dèt som er væsentligt for klager er, at der sker en overfladebehandling i det nødvendige omfang hen-set til de mange skaderamte overflader. Kan DBF finde en billigere maler, der kan udføre arbejdet, er ok med klager.

Klager beder Ankenævnet tage stilling til, om ejerskifteforsikringen er forpligtet til at erstatte for en overfladebehandling fra hjørne til hjørne på de skadede vægoverflader samt hele loftet henset til skadens omfang over flere overflader, herunder at følgeskaden er forværret allerede på grund af DBF's ekspeditionstid i skadesagen samt at der erfaringsmæssigt ofte opstår flere skader på vægge og loft under udbedringen af tagkonstruktionen.

Byggeaffald

Det er ikke lykkedes på noget tidspunkt i klagesagen, at få DBF til at få deres samarbejdende håndværker til at fremlægge et revideret specificeret tilbud, hvoraf det fremgår, at byggeaffald fjernes af håndværkeren.

Det er derfor ikke korrekt, når DBF skriver, at fjernelse af byggematerialer er medtaget i tilbuddet af entreprenøren, fordi det fremgår ikke af tilbuddet og der er ikke sendt et revideret tilbud.

Således går klager ud fra, at DBF efterfølgende betaler for fjernelse af byggeaffald, hvis håndværkeren – mod klagers nu berettigede forventning – efterlader byggeaffald.

DBF bedes melde klart ud, hvis klager ikke kan have den forventning, idet et benægtende svar fra DBF bør indgå i Ankenævnets vurdering.

Skimmelfrensning i tagkonstruktion

DBF påstår, at skimmelsanering fremgår af tilbuddet af entreprenøren. Det er ikke korrekt.

Varebetegnelse
<u>Tømrerarbejde</u>
Opsætning af stillads til tagarbejde.
Demontering af gl. tagpap tag.
Nødvendigt afdækning af taget
Gennemgang af spær med Protox skimmel
Opbygning af ny ventileret tagkonstruktion
Montering af nye RU/PL brædder
Montering af 2 lag tagpap.
Genmontering af gl. tagrender hvis det muligt.
Montering af brædt på facader og gavle, inkl snefangsrør for ventilation.
Montering af nye vindskeder og dækbrædder
Arbejds løn.:
Materialer.:
Afdækning af gulv i stuen
Opsætning af dampspær i nedtaget område.
Isolering i det manglende område.
Montering af profilbrædder, og div. Lister.
Arbejds løn.:
Materialer.:
Udskiftning af alt isolering i taget.
Maling af opsatte brædder

Det fremgår tydeligt og ikke til at misforstå, at spær blot behandles med Protox skimmel. Det er ikke andet end at man påfører produktet på spær og ikke andre steder. Det kan ikke tolkes anderledes.

En skimmelsanering har et andet omfang og karakter. Arbejdet i tagkonstruktionen samt loftet med åbning ned til beboelsen har allerede og vil også under arbejdet give et resultat med spredning af skimmel til beboelsen. Selv om der skærmes af, så er skaden sket.

Allerede af den grund, at DBF anerkender at en skimmelsanering af tilbageværende bygningsdele i tagkonstruktionen/loftet bør skimmelsaneres (fordi det tror DBF fremgår af tilbuddet), må klager med rette kunne gå ud fra, at DBF anerkender at en skimmelsanering er nødvendig, hvad angår tilbageværende dele af tagkonstruktion og loft.

Det er klagers opfattelse, at omfanget bør fastsættes, så DBF ikke kan løbe fra deres tilsagn om en skimmelsanering af tilbageværende bygningsdele og loft som ikke udskiftes.

Om DBF's tømrer har viden nok til det, skal klager ikke kunne sige, men det er nok tvivlsomt.

Skimmelsvampesporer er desværre sådan indrettede, at de ikke bare dør, men går i dvale. De kan genopstå fra de døde så at sige blot ved den mindste fugt. Det betyder, at man ikke kan fjerne skimmelsvampesporer på tilbageværende bygningsdele bare ved at sprøjte Protox Hysan på spær. Der skal også blandt andet støvsuges med HEPA-filter for at fjerne sporene – levende som i dvale.

Således går klager ud fra, at DBF efterfølgende betaler for en rimelig og nødvendig skimmelsanering, hvis en kvalitetssikring viser, at håndværkeren – mod klagers nu berettigede forventning – efterlader skimmelsvamp ubehandlet og dermed en forekomst af skimmelsvampesporer.

DBF bedes melde klart ud, hvis klager ikke kan have den forventning, idet et benægtende svar fra DBF bør indgå i Ankenævnets vurdering.

Kanthugning af kipbjælke

DBF påstår at tilbud er udarbejdet i henhold til rapport indhentet fra klager, som indeholder en beskrivelse af kanthugning af kipbjælken.

Klager spørger igen blot om, hvor i tilbuddet det fremgår, at der sker kanthugning af kipbjælken i henhold til beskrivelsen fra [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed]. Se tilbuddet gengivet længere oppe i dette brev.

Klager går ud fra, at DBF efterfølgende betaler for en kanthugning af kipbjælken, hvis det viser sig, at håndværkeren – mod klagers nu berettigede forventning – ikke foretager dette arbejde inden for tilbuddet.

DBF bedes melde klart ud, hvis klager ikke kan have den forventning, idet et benægtende svar fra DBF bør indgå i Ankenævnets vurdering.

Skimmelsanering af beboelsesrummene

Klager har indhentet et tilbud fra et firma, der udfører skimmelsaneringer.

Der er ikke tale om en bekymring fra klagers side, men derimod er der aktuelt tale om, at der er spredning af skimmelsvampesporer i hele rummet under loftskonstruktionen, hvor der blev åbnet op for at DBF's konsulent og [bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed] kunne besigtige.

Det tilbudsgivende tømrerfirma, som DBF indhentede tilbud fra fravalgte ved tilbudsgivningen at besigtige inde i bygningen, så tilbud der involverer indvendig udbedring er blot et skøn set igennem et vindue og ikke andet.

Det er en realitet, at der dels via løberne – der fremstår sorte af snavs og skimmel – dels via åbningen til tagkonstruktionen indvendigt er sket en spredning af skimmelsvampesporer til beboelsen.

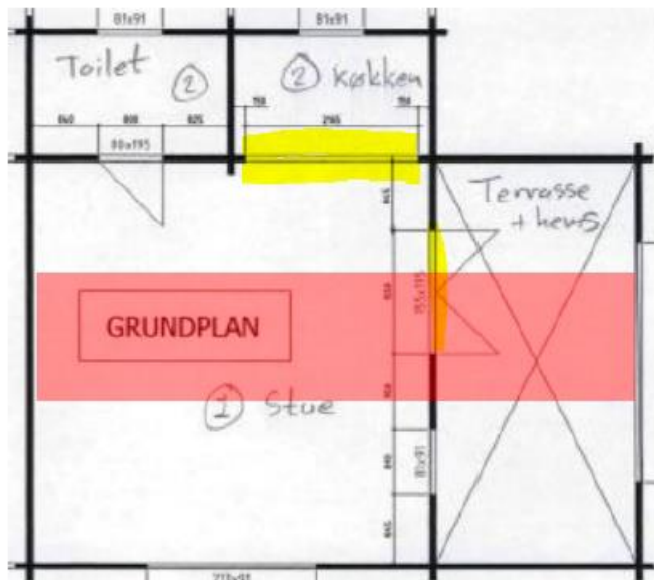
Ekspeditionstiden hos DBF har i sig selv ikke mindsket risikoen og omfanget, herunder er også møbler blevet inficeret i ventetiden. Det er indlysende at skimmelsvampesporene spreder sig tilfældigt og ikke går uden om f.eks. sofaen:

Ankenævnet for Forsikring

36.

98321

På denne skitse kan Ankenævnet se, at køkkenet og hemsen ikke er adskilt med døre eller lignende fra stuen, men der er helt åbent mellem rummene (gul markering) uden nogen form for adskillelse mellem køkken/stue og stue/hems:



Klager læser DBF's seneste svar som at DBF reelt mener, at en forudgående undersøgelse af, hvorvidt skimmelsaneringen af tagkonstruktionen er nødvendig betyder, at DBF vil betale for en undersøgelse af udbredningen af skimmelsvamp i bygningen.

Klager tager gerne imod DBF's tilbud om at betale for en sådan nærmere skimmelundersøgelse, idet DBF konkluderer, at det ikke uden en sådan undersøgelse kan det ikke afgøres – uanset store områder med sorte plamager – om der er en massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel i tagkonstruktionen, herunder også om den har spredt sig til beboelsen.

Klager gør opmærksom på, at DBF og klager bør opnå enighed om, hvem der foretager en sådan undersøgelse for DBF's regning.

Kvalitetssikring

Hvis den undersøgelse som klager forstår, at DBF ønsker udføres – *for på det fornødne sikre grundlag – at vurdere om der er en forekomst af skimmelsvamp i et omfang, der bør saneres* – viser at klager har ret i sin påstand, bør der ligeledes foretages en kvalitetssikring efter udbedringen, særligt hvis det er et firma, der ikke har en særlig viden om skimmelsanering, der udfører saneringen.

Erstatningsopgørelse

Det er korrekt at DBF under ankenævnsagen har anerkendt at erstatte malerarbejde. Omfanget må vi overlade til Ankenævnet at vurdere. Kan der foretages pletvis ludbehandling flere steder på de skadede vægge samt loftet eller bør klager have krav på overfladebehandling fra hjørne til hjørne af de skadede overflader (vægge og loft). Klager venter på Ankenævnets vurdering.

Det er også korrekt, at DBF under ankenævnsagen også har anerkendt at erstatte for teknisk bistand og rådgivning. Det var næppe sket uden indbringelsen af ankenævnsklagen.

Det er først for nylig, at DBF har valgt at tage tiltag til udbetaling af bistanden, hvorfor klager mener at have krav på forrentning af beløbet for bistand i henhold til FAL's regler herom. Ankenævnet bedes tage stilling til om klager har krav på renter fra DBF på beløbet, som DF anerkendte at betale for bistand fra 14 dage efter DBF modtog dokumentation for kravet og frem til udbetaling sker.

Klager har noteret sig, at DBF afviser, at erstatningen – uanset den er baseret på et mangelfuldt tilbud fra DBF, hvilke mangler klager forventer at DBF indestår for i henhold til tidligere i dette brev – ikke kan udbetales på anden måde end ved at klager accepterer en erstatning opgjort på baggrund af tilbuddet fra [håndværker1] og sender en faktura ind, når udbedringen er udført.

DBF mener ikke, at eventuelle prisstigninger bør komme DBF til skade selv om det er påvist, at tilbuddet som DBF har indhentet er mangelfuldt i sit indhold og DBF's skadebehandling har været langstrakt. Det må vi overlade til Ankenævnet at vurdere. DBF må være nærmest til at bære risikoen for egne fejl og der er nogen fejl erkendt af DFB i løbet af ankenævns sagen.

Det er svært for klager at igangsætte en udbedring baseret på et tilbud, hvor DBF påstår – *men på intet tidspunkt har været i stand til at dokumentere* – at ydelser, der ikke er beskrevet i tilbuddet alligevel skulle være med i tilbuddet.

Idet DBF vedvarende fastholder at ydelserne er med, selv om DBF ikke på noget tidspunkt har dokumenteret dette og umiddelbart ikke kan eller vil dokumentere dette ved et opdateret specificeret tilbud fra deres samarbejdende håndværker, må klager kunne gå ud fra, at DBF dermed indestår for, at de arbejder som ikke fremgår af tilbuddet bliver udført, hvis klager benytter [håndværker1].

Hvis det viser sig, at [håndværker1] ikke kan/vil udføre de omhandlede arbejder der ikke fremgår af tilbuddet, må DBF betale disse arbejder særskilt. Det må vi overlade til Ankenævnet at vurdere.

Der er i henhold til ankenævns praksis mulighed for forrentning inden udbedring sker

Det er i øvrigt klagers påstand, at DBF kunne have udbetalt erstatningen til en spærret byggekonto beregnet til formålet for længe siden, idet erstatningsbeløbet netop ikke kan benyttes til andet, når kontoen er spærret og kun udbetaler til udbedring af skaden.

Klager henviser til Ankenævnets kendelse 70726, som klagen mener er illustrativ for hans situation:

...

Nævnet udtaler: *Selskabet anerkendte sin dækningspligt ved skrivelse af 8/10 2004 og fastsatte herefter erstatningen ved skrivelse af 16/11 2005 på baggrund af modtagne licitationstilbud.*

Til sammenligning har DBF den 7. februar 2022 anerkendt at erstatte på baggrund af tilbuddet DBF selv har indhentet.

Nævnet udtalte også: *Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet som ubestridt til grund, at der efter erstatningens fastsættelse ikke har været tvist om størrelsen af denne.*

Der er ikke tvist om, at DBF som minimum skal betale dette beløb. Der er alene tvist om, hvorvidt DBF er forpligtet til at erstatte en yderligere erstatning for ydelser, der ikke ses medtaget i tilbudet og som DBF ikke qua et revideret specificeret tilbud kan dokumentere rent faktisk er medtaget af håndværkeren. Det er heller ikke lykkedes for klager selv at få et revideret specificeret tilbud fra håndværkeren.

Endvidere udtalte nævnet: *Selskabet er som udgangspunkt først forpligtet til at udbetale erstatning, når skaden er udbedret, jf. forsikringsaftalelovens § 58 stk. 1, med heraf følger ikke, at selskabet i et tilfælde som det foreliggende – hvor erstatningen først blev indsat på klagerens byggekonto 13 måneder efter fastsættelsen af erstatningen, uden at det er godtgjort, at denne forsinkelse kan tilskrives klageren – var berettiget til at undlade at forrente den aftalte erstatning.*

Således mener klager, at her er en sammenlignelig situation, hvor DBF er klar over, at de som minimum skal erstatte 204.262,50 kroner, hvorfor klager bør have et krav på dels at beløbet må kunne kræves indsat på en spærret byggekonto beregnet til formålet at udbedre skaden, dels en forrentning af det tilbudte erstatningsbeløb i henhold til FAL's regler, uanset der ikke er sket udbedring endnu. Det er i øvrigt almindeligt anvendt af selskaberne at benytte sig af muligheden for at indsætte erstatningsbeløb på en byggekonto, hvilket bekræftes af, at kendelse 70726 drejer sig om en ejerskifteforsikring og derfor fint illustrerer dette.

Det skyldes alene et mangelfuldt udformet tilbud indhentet af DBF samt den omstændighed at malerarbejdet og skimmelsanering (og ikke kun en påsmøring af Protox på spær) af tilbageværende bygningsdele i tagkonstruktion og loft samt i beboelsen, ikke var anerkendt erstattet af DBF med tilbuddet fra [håndværker1].

Det har siden den 7. februar 2022 stået klart, at erstatningen mindst ville udgøre 204.262,50 kroner.

Klager mener at klager med rette har påpeget mangler ved tilbuddets udformning og at det alene ville øge erstatningen, at der eventuelt skulle tillægges yderligere erstatning afhængigt af Ankenævnets vurdering.

DBF afviser at indsætte erstatningen på en spærret konto til brug for udbedring af skaden, hvor banken påser at beløbet først udbetales i takt med, at skaden dokumenteret udbedret via faktura.

Det fremgår af DBF's forsikringsbetingelser:

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.

Hvis erstatningen indsættes på en spærret bankkonto og først udbetales i forbindelse med udbedringen, så har klager ført bevis for erstatningens anvendelse, idet erstatningen alene kan hæves og anvendes i forbindelse med dokumenteret reparation af skaden.

Den omstændighed at banken kun udbetaler erstatningen, hvis der rent faktisk sker udbedring burde være tilstrækkeligt bevis for erstatningens anvendelse.

Hertil kommer, at DBF ved at indhente et upræcist/mangelfuldt tilbud og ved at have en langstrakt mangelfuld skadebehandling inden ankenævnsklagen er den reelle årsag til at skadesagen trækker ud og ikke klager selv.

Klager har blot bedt DBF fremlægge et specificeret tilbud, hvor de arbejder fremgår, som ser ud til at mangle i tilbuddet fra [håndværker1], hvilket desværre ikke på noget tidspunkt i klagesagens forløb er lykkedes for DBF. Det beder klager om at Ankenævnet også har in mente ved vurderingen.

Klager finder at det fortsat bør give stof til eftertanke, at det er så svært for DBF at fremskaffe et tilbud, hvor de ydelser klager har påpeget fremgår helt præcist. Indestår DBF skriftligt for at udbedringerne klager har gjort opmærksom på udbedres, så er klager tilfreds med det.

DBF efterlyser kortere indlæg fra klager

Klager gør opmærksom på, at årsagen til at der overhovedet blev indgivet en klage over DBF skyldes en uhørt lang ekspeditionstid, kritisabel skadebehandling, mangler i det tilbud som blev indhentet af DBF og som DBF nægter at fremlægge et specificeret tilbud for, hvor manglende udbedringer fremgår.

Klager til Ankenævnet vil DBF som udgangspunkt kunne undgå, hvis erstatningsopgørelsen er tydelig i sit indhold og korrekt beregnet. Det var ikke tilfældet med DBF's oprindelige erstatningstilbud. Derudover må en klager med rette kunne forvente en vis fremdrift i skadesagen fra DBF's side. Er disse kriterier opfyldt, så mindsker det en klagers grundlag for at klage over DBF.

Listen over de fejl klager oplever er sket i sagen er desværre lang. Når sådan en liste bliver lang, så kan svarene med argumenterne for DBF's mangelfulde skadebehandling desværre også blive lang. Ved korte svar vil DBF blot afvise fortsat og ikke finde argumentationen tilstrækkelig.

DBF har undervejs givet indrømmelser i ankenævns sagen og klager håber DBF kan skriftligt bekræfte, at DBF indestår at det som mangler i tilbuddet alligevel bliver udbedret, uanset klager ikke fra DBF eller DBF's samarbejdende håndværker har kunne få bekræftet var medtaget i tilbuddet tidligere.

Hvis DBF havde fået håndværkerens bekræftelse skriftligt i form af et opdateret tilbud, havde klagen muligvis været overflødig. Det kan vi ikke vide og det får vi næppe afklaret allerede af den grund, at DBF ikke kan eller vil fremlægge et specificeret tilbud, hvor de arbejder klager har påpeget fremgår tydeligt.

Det er et faktum, at der ikke foreligger et tilbud fra håndværkeren, som skriftligt bekræfter at det arbejde DBF påstår er medtaget i tilbuddet. Således forbliver det blot en udokumenteret påstand fra DBF's side medmindre DBF fremlægger et specificeret tilbud indeholdende alle rimelige og

nødvendige arbejder eller DBF skriftligt acceptere at indestå for, at arbejderne er omfattet af tilbuddet.

DBF kunne umiddelbart have undgået denne klage ved rettidig omhu.

Klager venter nu på svar fra DBF og klager mener ikke at være urimelig i sine krav

1. Hvis DBF skriftligt bekræfter, at DBF indestår for, at de påpegede manglende arbejder bliver udført, hvad enten de er med eller ikke med i tilbuddet, er klager tilfreds med en sådan skriftlig bekræftelse fra DBF.
2. Hvis DBF betaler for den skimmelundersøgelse, som DBF selv nævner er nødvendig henset til, at der er voldsomt sortsværtet af skimmel i tag-/loftskonstruktionen, hvor der er åbnet op, er klager tilfreds.
3. Hvis undersøgelsen påviser, at der er behov for andet i bygningen end blot at påføre Prottox Hysan på tilbageværende spær, går klager ud fra, at DBF også kan bekræfte at erstatte skimmelsanering i bygningen inklusive de møbler som har henstået i bygningen og så er klager tilfreds.
4. Hvis skadede indervægge og loftet bliver malet/ludbehandlet fra hjørne til hjørne på skaderamte overflader er klager tilfreds.
5. Hvis Ankenævnet skulle være af den opfattelse, at klager – når manglende udbedring skyldes DBF's skadebehandling – må have krav på at få det beløb, som der allerede er anerkendt erstattes udbetalt til en spærret bankkonto og forrentet, fordi udbetaling kunne være sket tilbage i februar 2022 – men ikke skete, er klager tilfreds.

Hvis DBF havde ønsket at fastholde prisen på udbedringen kunne beløbet også have været udbetalt til en bankkonto, men det fravalgte DBF. Klager havde oplevet det positivt at have fået muligheden tilbudt fra DBF i februar 2022.

Hvis DBF bare kan tilbageholde erstatningsbeløb, som det ligger fast at de skal udbetale, fordi udbedring ikke kan gå i gang på grund af manglende dokumentation fra DBF for omfanget i tilbuddet, kan DBF spekulere i det og opnå en økonomisk fordel, som kunden ikke kan opnå på grund af DBF."

Selskabet har i brev af 19/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Opsummerende kan det bemærkes, at selskabet afslutningsvist gør gældende,

- at selskabet har opgjort en erstatning i henhold til det indhentede tilbud,
- at tilbuddet er udarbejdet i overensstemmelse med det af den tekniske rapport fremkommende udbedringsmetoder,
- at almindeligt arbejde i form af bortfjernelse af byggeaffald med mere er indeholdt i tilbuddet,
- at selskabet dækker de omkostninger, der måtte være til partiel malerreparation i form af ludbehandling af væggene de steder, som er beskadigede, og at dette ikke indebærer malerbehandling af hele vægge i henhold til billedokumentation,
- at der foretages undersøgelse af skimmelforhold i boligen efter endt arbejde for at fastslå, hvorvidt det er nødvendigt at skimmelsanere ud over det, der allerede er indeholdt i tilbuddet,

- at erstatningen kommer til udbetaling ved dokumentation for erstatningens anvendelse, jf. pkt. 5 i forsikringsbetingelserne,

Det skal endeligt bemærkes, at selskabet den 18. november 2022 har sendt 5.775 kr. til udbetaling til klager, hvilket svarer til fakturabeløbet sammen med morarenter fra 14 dage efter forfaldsdatoen for fakturaen. Ekspeditionstid ved selskabets bogholderi har imidlertid medført, at pengene først er overført til klager den 21. november 2022. Der vil derfor umiddelbart efter opload af dette høringsvar blive overført yderligere i alt kr. 10 til klager."

Klagerens repræsentant har i brev af 5/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har under ankenævnsagen anerkendt og præciseret at erstatte i større omfang end, hvad der oprindeligt fremgik af DBF's anerkendelsesmail inden klagen. Det er en anerkendelse/præcisering som klager efterspurgte inden klagen og under klagen og som DBF for længe siden burde have tilkendegivet over for klager, hvorved klagen kunne måske kunne have været undgået.

Som klager tolker svaret fra DBF, har DBF nu endeligt skriftligt bekræftet at erstatte følgende punkter, som DBF ikke tidligere – skriftligt oplyst i selve tilbuddet – havde med i det tilbud, som DBF på eget initiativ indhentede og påstod indeholdt mere end, hvad der fremgik skriftligt af tilbuddet.

Ligeledes var det – uforståeligt for klager – heller ikke muligt for klager, at få entreprenøren til at bekræfte omfanget af dækning ud over det som stod i tilbuddet – skriftligt – uanset klager henvendte sig pr. mail til entreprenøren.

Klager har derfor berettiget set sig nødsaget til at klage til Ankenævnet for at sikre sig, at opnå den erstatning som klager mente at have krav på fra ejerskifteforsikringen.

Klager er tilfreds med, at det nu på skrift præciseret, hvad DBF dækker.

Hvis det i forbindelse med udbedringen viser sig, at noget omkring de omtvistede punkter alligevel ikke udbedres af entreprenøren, så vil klager betragte DBF's svar som et reelt dækningstilsagn og få punkterne udbedrede på DBF's regning. Klager sørger i så fald for, at DBF's samarbejdende entreprenør afgiver priser til DBF før udbedringen af eventuelle ikke medtagne punkter sker.

Klager tolker DBF's seneste svar i klagesagen således:

1. at DBF har opgjort en erstatning i henhold til det af DBF indhentede tilbud. Klager noterer sig, at DBF desværre ikke vil imødekomme klagers forslag om – på trods af den meget lange sagsbehandlingstid med fejl inden klagesagen – at indsætte beløbet på en spærret byggekonto og naturligvis med krav om, at beløbet bruges til udbedring af skaden. Det ville ellers være en gestus til klager, som ikke koster DBF noget at imødekomme.
2. at tilbuddet er udarbejdet i overensstemmelse med det af den tekniske rapport beskrevne udbedringsmetoder. Hvis det viser sig, at der alligevel måtte mangle noget i udbedringen, der fremgår af den tekniske rapport – som klager forstår må være rapporten fra [bygningssbiologisk rådgivningsvirksomhed] – så er dette også være anerkendt af DBF.
3. at almindeligt arbejde i form af bortfjernelse af byggeaffald med mere er indeholdt i tilbuddet, så efterlader entreprenøren byggeaffald, så vil fjernelse af dette være dækket, herunder

en almindelig og forventelig såkaldt 'håndværkerrengøring' indvendigt efter de udførte reparationer.

4. at der foretages undersøgelse af skimmelforhold i boligen efter endt udbedringsarbejde for at fastslå, hvorvidt det er nødvendigt at skimmelsanere i selve beboelsen ud over det, som allerede er indeholdt i tilbuddet for ubedringen af tagkonstruktionen.

Her konstaterer klager, at DBF anerkender at betale for en skimmelundersøgelse efter endt udbedring, så omfanget af skimmel i boligen bliver klarlagt og – om nødvendigt – saneret i et nødvendigt omfang, hvis der er den spredning/forurening, som klager tænker nødvendigvis må være sket.

Alt i alt mener klager at det er overordnet tilfredsstillende endelig langt om længe, at have opnået skriftlig accept fra DBF om, at de dækker – også ting der ikke specifikt var nævnt i tilbuddet fra entreprenøren – så klager kan have en sikkerhed for, at udbedringsarbejder – som ikke specifikt fremgår af tilbuddet – alligevel erstattes af DBF derudover, hvis entreprenøren i forbindelse med ubedringen måske skulle påstå andet.

Det videre forløb i ankenævnsagen

Idet klager umiddelbart har fået opfyldt hovedparten af sine krav i ankenævnsagen, medmindre DBF 'slår bak' på punkter i 'resumeet' fra klager, er der ikke grund til at Ankenævnet afsiger kendelse i klagen, hvad angår disse punkter. Klagesagen kan for disse punkters vedkommende som klager ser det – betragtes som forligt mellem parterne under Ankenævnsagen, hvis DBF er enig i klagers resumé.

Dog ønsker klager fortsat at overlade det til Ankenævnet, at afgøre det principielle i uenigheden om, hvorvidt DBF bør erstatte en afsluttende lud-/overfladebehandling af skaderamte vægge fra hjørne til hjørne på respektive vægge, medmindre at DBF ændrer deres stillingtagen.

Klager bemærker, at klager naturligvis ikke kræver erstatning for lud-/overfladebehandling på vægge som er uden løbere/følgeskader. Det er kun vægge med løbere, som der her kræves erstattes med en overfladebehandling fra hjørne til hjørne, så den respektive ubedrede vægoverflade fremstår ensartet i sit udseende og ikke 'pletet som en dalmatinerhund'.

Klager mener fortsat, at det ikke er et spørgsmål om, at forsikringen ikke dækker kosmetiske skader, men om at en endt skadeudbedring ikke bør stille skadelidte anderledes end skadelidte var stillet før skaden skete.

I klagers tilfælde er der tale om en dækningsberettiget skade på tagkonstruktionen og løberne ned ad væggene er følgeskader af den dækningsberettigede skade. I det tilfælde bør forsikringen erstatte en overfladebehandling af konkrete skaderamte vægge fra hjørne til hjørne, hvilket efter undertegnede erfaring altid har været god og almindelig praksis hos selskaberne.

Klager citerer fra forsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår:

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Det 'erstattede' er hele den skadede vægoverflade. Det 'ikke erstattede' (resterende genstande) er de andre vægge, som er ubeskadigede/uden løbere.

Det er som bekendt derudover koncipisten DBF, som bærer risikoen for, at det med tilstrækkelig tydelighed fremgår, hvad forsikringen dækker og ikke dækker. Det er blot at formulere afsnittet med tilstrækkelig tydelighed, hvis DBF reelt mener, at også farveforskelle på selve den reparerede genstand – og ikke kun på resterende andre genstande – heller ikke dækkes.

Klager henviser til f.eks. denne kendelse:

...

Klager må fastholde, at formuleringen i forsikringsbetingelserne ikke er illustrativ for den omstændighed, at en væg pletmales og der derved opstår en farveforskel på vægoverfladen mellem de malede pletter og den ikke malede del af væggen.

Den erstattede genstand kan kun være den beskadigede væg som klager ser det. De resterende genstande kan kun være andre genstande end den beskadigede erstattede væg.

Det fremgår umiddelbart ikke af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at et selskab kan undlade at reparere en hel flade og reelt kan afvise at erstatte alene på grund af en kosmetisk skade eller farveforskelle på selve den beskadigede genstand efter udbedring.

Hvis DBF fastholder, at beskadigede vægge blot kan partielt skimmelrengøres og derefter pletmales (da skimmel i løberne ikke kan fjernes ved at overmale skimlen), beder klager om, at DBF oplyser, hvor i Bekendtgørelsen – med de minimumskrav der er til forsikringsbetingelser for en ejerskifteforsikring – det fremgår, at DBF i deres forsikringsbetingelser kan indsætte en begrænsning i dækningen af skader, som efter udbedringen ikke stiller klager i samme situation, som hvis skaden ikke var sket?

Klager beder ligeledes DBF oplyse, hvor i Forsikringsaftaleloven det fremgår, at klager efter udbedringen af en dækningsberettiget skade alligevel ikke behøver at blive stillet af forsikringsselskabet som om skaden ikke var sket.

Det er et faktum, at en pletvis ludbehandling på indvendigt på skaderamte stuevægge vil være ganske iøjnefaldende.

Klager henviser til denne kendelse, der trods at det er et gulv kendelsen handler om, er illustrativ for problemstillingen i klagers klagesag:

...

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagens dokumenter, herunder de fremlagte fotografier, og finder, at en partiel reparation ved udskiftning af et enkelt gulvbræt henset til dettes fremtrædende placering går ud over, hvad klageren efter nævnets almindelige praksis er forpligtet til at tåle. Som følge heraf skal selskabet betale klageren erstatning svarende til reparation, slibning og lakering af hele gulvet. Da selskabet har anslået erstatningen herfor til 5.000 kr. + moms finder nævnet at kunne lægge dette beløb til grund, således at selskabet i det hele skal yde erstatning svarende til fornævnte erstatningstilbud.

Klager er af den opfattelse, at kendelsen illustrerer problemstillingen, idet et partielt skadet gulv indvendigt i en bygning er en lige så fremtrædende bygningsdel som partielt skadede vægge ind-

vendigt i en stue og i kendelse 58313 fik klageren dækket en overfladebehandling af hele gulv-overfladen (fra hjørne til hjørne) efter den udførte partielle reparation.

Således fik selskabet ikke i kendelse 58313 medhold i, at en ordentlig udbedring – også i forhold til udseendet efter udbedringen – kunne afvises med, at klageren skulle leve med en kosmetisk/farveforskel i sin stue.

Afsluttende bemærkning fra klager

Klager bemærker, at det er ærgerligt at en klage blev nødvendig for at opnå de tilkendegivelser og yderligere dækning, som kunne have været opnået i den dialog, som klager forsøgte at have med DBF inden klagen.

Klager venter nu på, at DBF bekræfter klagers resume og i så fald kan disse punkter anses som opfyldt af selskabet under ankenævnssagen.

Klager venter også på om DBF vælger at fastholde, at der kun skal ske en pletvis skimmelfrensning og ludbehandling af skadede indvendige vægge eller om DBF efter en nærmere overvejelse måske vil være indstillet på, at erstatte at en ludbehandling efter afrensning af de sortsvartede/skimlede løbere foretages fra hjørne til hjørne, altså af hele den skaderamte vægoverflade på skadede vægge.

Fastholder DBF den partielle udbedring af skadede vægge, beder klager om, at Ankenævnet tager stilling til dette spørgsmål."

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

"Det skal dog præciseres, at i det indhentede tilbud på malerbehandling af alle vægge og lofter i køkken/alrum og hems fremgår det, at overfladerne grundes, lakeres og malerbehandles med to lag maling i råhvid. Der er derfor ikke tale om en ludbehandling af vægge og lofter de steder, hvor der er sket skader som følge af det dækningsberettigende forhold.

Det skal kort bemærkes, at klager i sit indledende klageskema til Nævnet klager over det udarbejdede tilbuds omfang, manglende skimmelsanering af boligen efter endt arbejde, manglende kvalitetssikring af det udførte arbejde, bistand til rådgiver, krav om overførelse af det dækningsberettigende beløb til en byggelånskonto, malerbehandling af alle lofter og vægge med lakering og hvid maling i køkken/alrum og hems, rengøring af to stuer, hems, køkken og badeværelse og rengøring af møbler og inventar.

Flere af kravene er ikke fremsat overfor selskabet forud for indbringelsen af sagen for Ankenævnet for Forsikring, og at klager vælger af frafalde nogle af kravene under ankenævnssagen vidner om, at klager ikke forud for indbringelsen af sagen for Ankenævnet for Forsikring har søgt klageordning med selskabet og forsøgt at nå til mindelighed vedrørende de udestående forhold.

Selskabet fastholder, at der skal se partiel reparation af de løbere, der ses på vægge som følge af det dækningsberettigende forhold, men at dette ikke nødvendiggør en komplet malerhandling af væggene hjørne til hjørne som anført i klagers fremlagte tilbud."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 13/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager må fastholde indholdet af det seneste svar fra klager og det ser umiddelbart ud som om at DBF har svært ved at beslutte sig for, om selskabet vil erstatte den tidligere lovede skimmelsanering efter udbedringen, hvis skimmelsanering viser sig at være påkrævet.

Der er vist ikke andet at gøre end at Ankenævnet må afgøre uenigheden mellem parterne. Klager venter nu på kendelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeteknisk gennemgang af 7/9 2020 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Observationer

...

Der er efter min vurdering tale om en skade der har været til stede i længere tid, da der er gamle afvaskede løbere, der er dækket med hvid lud behandling.

Det virker dog mærkeligt da sælger i tilstandsrapportens sælgeroplysninger oplyser at der ikke har været problemer med indtrængende vand.

På den baggrund ser det ud til at man har glemt, at oplyse om denne fejl.

...

Konklusion

Da der er tegn på at der har været vandindtrængen før køber overtog huset, så må sælger have tilbageholdt oplysningen om dette.

Og hvis det er virkeligheden, så er sælger ikke ansvarsfrigjort på dette område, da de har handlet svigagtigt.

Jeg ville få en advokat til at vurdere sagen, da I som købere af sommerhuset bør friholdes for udgifter til fejlsøgning og udbedring af følgeskader.

Derudover kræver det et indgreb, at fritlægge dampspærren og tætnede dem hele vejen rundt, da den må vurderes ikke at være tapede tæt, da vandet trænger igennem dem."

Af mikrobiologisk undersøgelse i tagkonstruktionen af 1/9 2021 fra bygningsbiologisk rådgivningsvirksomhed fremgår bl.a.:

"6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at årsagen til forekomsten af Korkhat og skimmelsvampe i tagkonstruktionen, skyldes manglende ventilation af tagkonstruktionen.

I vinterhalvåret vil fugt fra indeklimaet i boligen, trænge ud i tagkonstruktionen og akkumuleres/kondensere i området ved kippen.

Længerevarende opfugtninger har givet anledning til kondensdryp ned langs væggene, og angreb af Korkhat samt skimmelsvampe.

I tagkonstruktioner med en taghældning på over 10° skal tagkonstruktionen ventileres ved tagfod og kip, se Byg-Erfa (27) 131105.

Yderligere skal det sikres, at der bliver monteret en lufttæt dampspærre.

Vi anbefaler at der udføres partiel reparation af tagkonstruktionen ved blotlægning og udskiftning af nedbrudt træværk, se Forslag til reparation.

Forsikring

De registrerede angreb af Korkhat (*Gloeophyllum* sp.) i tagkonstruktionen, er efter vores skøn svampeskader i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

Skimmelsvampe er ikke konstruktionsnedbrydende og er derfor ikke omfattet af en råd-/svampeskadeforsikring ifølge Definitionen af svamp og råd af 20. november 2000.

...

7. Forslag til renovering/sanering

Undersøgelsesområde: [den forsikrede ejendom].

7.1 Tagkonstruktion

Der blev registreret forekomst af Korkhat og skimmelsvampe i tagkonstruktionen ved kip.

Renovering:

Vi anbefaler, at tagbrædderne afskæres min 1,0 m ned fra kippen på begge tagflader (tagkonstruktionen i tilbygningen blev ikke undersøgt).

Efter blotlægningen af tagkonstruktionen kan det vurderes i hvilket omfang, at kipbjælken er nedbrudt.

Vi anbefaler som minimum, at kipbjælken kanthugges i områder med nedbrudt træværk.

Bjælken kan eventuelt forstærkes med lasker.

Kipbjælken skal afslutningsvis imprægneres forebyggende, se Generel vejledning.

Vi anbefaler at der udføres ventilation af tagkonstruktionen jf. gældende anvisninger, hvilket umiddelbart kræver, at tagbrædderne demonteres på hele tagfladen, så der kan etableres et ventileret hulrum mellem tagbrædder og isolering fra tagfod til kip."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/10 2020 fremgår bl.a.:

"Der er brune skjolder efter indtrængende vand ved mindst 3 lokationer indendørs. Skjolderne er placeret højt på væggen og ser ud til at komme fra tagkonstruktionen:

Der er tale om ejendommens oprindelige tag- og loftskonstruktion fra opførelsen i 2010. Konstruktionen er opbygget med tækning i tagpap på rupløjede brædder, de rupløjede brædder er lagt på tagåse på langs af ejendommen, og det må formodes at der mellem tagåse er udlagt isolering, med mellemrum til underside af de rupløjede brædder. Der er på underside af tagåsene udført dampspærre, muligvis krydsforskalling og efterfølgende er der afsluttet med profillofter. Skille- og ydervægge er bjælker med dobbelt not og Fjer i 70 mm tømmer.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager tre steder hvor der er trængt vand ned på ejendommens skille- og ydervægge (nord, syd og vest). Foto 2-4 Der kan ved besigtigelsen ikke

konstateres aktuel opfugtning af hverken vægge eller lofter. Udvendigt kan der hverken ved udhæng eller gavle konstateres ventilationsåbninger for ventilering af tagkonstruktionen. Foto 9+10. Yderligere er ejendommens tagflader gennemgået for eventuelle utætheder i tækningen, og der er i den forbindelse ikke fundet tegn herpå. Foto 15-19.

Konklusion: 'indtrængende vand' kan tilskrives kondens fra tagkonstruktionen grundet manglende ventilation. Som konstruktionen omkring taget er udført, vil kondens/damp der udvikler sig når solen varmer tagfladerne op, blive presset ned gennem isoleringen, denne vil fortætte sig til vand i flydende form på oversiden af dampspærren og efterfølgende løbe ned og komme ud ved lofternes afslutning ved væggene.

Dette forhold vil være mest udpræget om foråret, da der er tale om et sommerhus uden fuld opvarmning, vil der i hulrum og isolering blive væsentligt varmere end der er i underliggende boligareal, og dampspærren vil derfor virke 'omvendt'. Det vil sige at i stedet for et opstigende damptryk, vil kondens og vanddamp blive trykket ned på oversiden af dampspærren.

Aktuelt ses der udelukkende kosmetiske skader på væggene, men det må forventes at der kan være væsentlig fugt med skimmel til følge skjult i tagkonstruktionen, yderligere vil der som konstruktionen fremstår være risiko for udvikling af trænedbrydende svamp i tagkonstruktionen. Konstruktionen er ikke hverken sædvanlig eller tidstypisk.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen.

Udbedring:

Det vil for at fastslå udbedringsmetode være nødvendigt at åbne konstruktionen, samtidig vil eventuelt skadesomfang kunne fastlægges. I værste fald kan det blive nødvendigt at udføre en helt ny tagkonstruktion."

Af tilbud af 7/2 2022 fra håndværker1 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

48.

98321

Varebetegnelse	Enhedspris	Antal	Beløb
<u>Tømrerarbejde</u>			
Opsætning af stillads til tagarbejde.			
Demontering af gl. tagpap tag.			
Nødvendigt afdækning af taget			
Gennemgang af spær med Protox skimmel			
Opbygning af ny ventileret tagkonstruktion			
Montering af nye RU/PL brædder			
Montering af 2 lag tagpap.			
Genmontering af gl. tagrender hvis det muligt.			
Montering af brædt på facader og gavle, inkl snefangsrør for ventilation.			
Montering af nye vindskeer og dækbrædder			
Arbejds løn.:			94.440,00 kr
Materialer.:			28.500,00 kr
Afdækning af gulv i stuen			
Opsætning af dampspær i nedtaget område.			
Isolering i det manglende område.			
Montering af profilbrædder, og div. Lister.			
Arbejds løn.:			15.360,00 kr
Materialer.:			4.560,00 kr
Udskiftning af alt isolering i taget.			16.050,00 kr
Maling af opsatte brædder			4.500,00 kr
		Subtotal	163.410,00 kr
		Moms 25%	40.852,50 kr
		I alt kr.	204.262,50 kr

Af tilbud om indvendigt malerarbejde af 17/10 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

TILBUD

indvendigt malerarbejde

Loft i stue/køkken grundes x 2 samt lakkeres x 2 i råhvid glans 20.
 Pris: 16.000. Vægge i stue/køkken grundes x 2 samt lakkeres x 2 i
 råhvid glans 20. Pris: 10.000. Loft/vægge i hems grundes x 2 samt
 lakkeres x 2 i råhvid glans 20.

Nr.:
 Dato: 17.10.2022
 Kundenr.:
 Side: 1 af 1

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
11	Pris	1		32.000,00	32.000,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 32.000,00)

Subtotal :	32.000,00
25,00% moms :	8.000,00
Total DKK :	40.000,00

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Erstatningsberegning

...

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog sommerhuset den 13/3 2020 og anmeldte den 15/7 2020 brune skjolder og tegn på indtrængende vand tre steder. Den 9/12 2020 anerkendte selskabet udbedring af manglende ventilation i tagkonstruktionen, da det ved selskabets besigtigelse blev konstateret, at fugtaftegningerne på væggene var opstået som følge heraf.

Selskabet har opgjort erstatningen i henhold til tilbuddet fra håndværker1, som selskabet har indhentet. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet imødekommet en række af klagerens krav, herunder dels dækning af udgifter til bistand, dels at der foretages en undersøgelse af skimmelforhold i boligen efter endt udbedringsarbejde for at fastslå, hvorvidt det er nødvendigt at skimmelsanere ud over det, der allerede er indeholdt i tilbuddet. Selskabet har videre oplyst, at almindeligt arbejde i form af bortfjernelse af byggeaffald mv. er indeholdt i tilbuddet, og at tilbuddet er udarbejdet i henhold til rapporten indhentet af klageren, som indeholder en beskrivelse af kanthugning af kipbjælken.

Klageren har anført, at "alt i alt mener klager at det er overordnet tilfredsstillende endelig langt om længe, at have opnået skriftlig accept fra DBF om, at de dækker – også ting der ikke specifikt var nævnt i tilbuddet fra entreprenøren – så klager kan have en sikkerhed for, at udbedringsarbejder – som ikke specifikt fremgår af tilbuddet – alligevel erstattes af DBF derudover, hvis entreprenøren i forbindelse med udbedringen måske skulle påstå andet. ... Idet klager umiddelbart har fået opfyldt hovedparten af sine krav i ankenævns sagen, medmindre DBF 'slår bak' på punkter i 'resumee' fra klager, er der ikke grund til at Ankenævnet afsiger kendelse i klagen, hvad angår disse punkter. Klagesagen kan for disse punkters vedkommende som klager ser det – betragtes som forligt mellem parterne under Ankenævns sagen, hvis DBF er enig i klagers resumé".

Klageren ønsker, at "overlade det til Ankenævnet at afgøre det principielle i uenigheden om, hvorvidt DBF bør erstatte en afsluttende lud-/overfladebehandling af skaderamte vægge fra hjørne til hjørne på respektive vægge". Han har anført, at kravet kun gælder de berørte vægoverlader, og at en pletvis ludbehandling vil være ganske iøjnefaldende. Han har i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.6 anført, at "den erstattede genstand kan kun være den beskadigede væg som klager ser det. De resterende genstande kan kun være andre genstande end den beskadigede erstattede væg", og at selskabet som koncipist bærer risikoen for, at det med tilstrækkelig tydelighed fremgår, hvad forsikringen dækker og ikke dækker. Han har henvist til nævnets kendelse 58313, hvor en partiel udbedring af skadet gulv indvendigt i en bygning ikke kunne accepteres.

Selskabet har fastholdt, at der kan ske partiel reparation af fugtaftegningerne, der ses på vægge som følge af det dækningsberettigende forhold, og at efter endt arbejde vil der blive udarbejdet et nøjagtigt tilbud for reparationsmalingen. Selskabet har anført, at løberne på væggene ikke er af en sådan karakter, at det nødvendiggør en fuldstændig malerbehandling af lofter og vægge i køkken, stue og hems. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forskelle af kosmetisk art, og at klageren har indhentet tilbud på malerbehandling af alle vægge og lofter i

køkken, stue og hems, hvor overfladerne grundes, lakeres og malerbehandles med to lag maling i råhvid.

Klageren har afslutningsvist gjort gældende, at "det ser umiddelbart ud som om at DBF har svært ved at beslutte sig for, om selskabet vil erstatte den tidligere lovede skimmelsanering efter udbedringen, hvis skimmelsanering viser sig at være påkrævet".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at selskabet har tilbudt at betale for en undersøgelse af skimmelforhold i boligen efter endt udbedringsarbejde af tagkonstruktionen for at fastslå, hvorvidt det er nødvendigt at skimmelsanere ud over det, der allerede er indeholdt i tilbuddet. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke tage nærmere stilling til det nødvendige omfang af en eventuel skimmelsanering, efter at udbedringsarbejdet i øvrigt er udført.

På baggrund af ovenstående finder nævnet at måtte lægge til grund, at tvisten for nævnet herudover omhandler udbedringen af følgeskader på indvendige vægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere omfanget af den udbedring, som selskabet har tilbudt for det indvendige malerarbejde.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt partiel reparation af fugtaftegningerne, og at de fremlagte fotos ikke godtgør, at fugtaftegningerne på væggene er af en sådan karakter, at det nødvendiggør en fuldstændig malerbehandling af lofter og vægge i køkken, stue og hems.

Ankenævnet for Forsikring

52.

98321

Nævnet har også lagt vægt på, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 5.6 fremgår, at forsikringen ikke erstatter forskelle af kosmetisk art.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har fremlagt et tilbud, hvor der skal males med hvid maling, og at væggene og lofterne på overtagelsestidspunktet var ludbehandlet.

Nævnet bemærker, at det ved udbedring af skader i forsikringssager ikke er usædvanligt, at der undervejs i processen opstår uventede forhold, som selskabet må sagsbehandle og tage stilling til. Nævnet kan derfor efter en samlet vurdering ikke kritisere, at selskabet først efter endt udbedringsarbejde af tagkonstruktionen vil udarbejde et nøjagtigt tilbud for reparationsmalingen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen