

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 98681:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1925 og er overtaget af klageren den 15/1 2019. Klagerens repræsentant har i brev af 6/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ankenævnet har i kendelse 93875 givet klager medhold i en klage. Der har været syn og skøn. Skønserklæringen vedlægges. Der forelægger en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Skønsmanden har ikke foretaget en vurdering af, at huset ikke er ubeboeligt som følge af den konstaterede skimmelsvamp, men har derimod foretaget en byggefaglig teknisk vurdering af, hvorvidt de udbedringsarbejder der skal udføres i sig selv gør huset ubeboeligt.

Klager har efterhånden boet i det skadede hus omkring 3½ år, hvilket har gjort klager syg. Sagen verserer ved retten i forhold til omfanget af den nødvendige udbedring. Klager har opnået retshjælpsdækning til den del af sagen.

DBF har ikke ønsket at anerkende klagers behov for genhusning, uanset der er konstateret massiv skimmelvækst bag forsatsvægge i beboelsesrum, som påvirker beboelsens indeklima og klager er lægedokumenteret syg af ophold i boligen. [Klageren] havde ikke før indflytningen allergisk astma.

Allerede af den grund at en forsatsvæg som den opsatte i stuen ikke kan regnes for værende helt tæt, er boligen påvirket.

Hvis det var muligt at isolere skimmelsvampesporer bag forsatsvægge, så ville mange problemer med skimmelsvamp være løst. Imidlertid er det ikke på nuværende tidspunkt muligt for mikrobiologer at pege på metoder, der indkapsler skimmelvækst bag forsatsvægge, så spredning undgås.

Derfor bør forsatsvægge nedtages, når der forekommer massiv skimmelvækst og den indvendige side af ydervæggen afrenses forskriftsmæssigt for skimmel.

Den uenighed som klager indbringer nu for Ankenævnet er, hvorvidt den konstaterede skimmelsvamp i bygningen medfører et behov for genhusning, hvilket klager mener er tilfældet.

Et gennemført syn og skøn dokumenterer at den konstaterede skimmelsvamp væsentligt påvirker indeklimaet i boligdelen, herunder at niveauet for skimmelsvamp ligger over gældende kriterier i SBI-anvisning 274.

Der foreligger endvidere en lægefaglig udtalelse fra en specialist, der dokumenterer, at det har påvirket klagers helbred ved at bo i huset i de 3½ år skadesagen har været indtil nu. Klager har ikke tidligere været følsom over for skimmelsvamp eller haft allergi.

Klager er således af den opfattelse, at klager bør have krav på genhusning hurtigst muligt og frem til udbedringen er tilendebragt og at DBF's vedvarende vægren mod at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring i det fornødne omfang bidrager til at forværre klagers helbred, hvorfor det er tvingende nødvendigt for klager at blive genhuset.

Det kan således bebrejdes DBF, at skadesagen har trukket så længe ud som det er tilfældet, idet DBF har haft ekstremt lange ekspeditionstider siden anmeldelsen – også efter kendelse 93875, hvor klager fik medhold hos Ankenævnet. Klager så til sidst ikke havde anden udvej end at få udmeldt en skønsforretning, da DBF ikke frivilligt er villig til at erstatte en udbedring i det nødvendige omfang.

Klager ønsker med klagen at opnå:

På grund af DBF også kontinuerligt afviser at erstatte genhusning må klager bede Ankenævnet for Forsikring om, at tage stilling til denne del af skadesagen, altså om DBF bør tilpligtes at erstatte klager en genhusning hurtigst muligt og indtil skaden er udbedret."

I brev af 3/10 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som nævnet bør afvise at behandle iht. § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, idet sagen verserer ved domstolene.

Klagen vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen i en sådan grad, at dette begrundet et behov for genhusning forud for, at udbedringsarbejdet påbegyndes.

Som klagers repræsentant oplyser, så verserer der pt. en isoleret bevisoptagelse ved byretten, hvor klagers advokat har anmodet om supplerende syn og skøn. Klagers advokat har i den forbindelse stillet en række nye spørgsmål til skønsmanden omkring skimmelforekomsten i ejendommen. Sagen afventer en supplerende skønsforretning.

Da sagen verserer ved domstolene, skal DBF anmode ankenævnet om at afvise nærværende klage, jf. § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter.

Herudover bemærkes det, at skimmel bag forsatsvæggene aldrig har været anmeldt som en skade, og at DBF på intet tidspunkt har taget stilling til, hvorvidt forholdet overhovedet er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket dog umiddelbart må bestrides, idet der er tale om en tidstypisk konstruktion, og da det ikke er påvist, at skimmelforekomsten er så massiv, at ejendommen er ubeboelig. Gældende SBI-anvisning fra 2020 er i den sammenhæng uden selvstændig betydning, idet det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Den ankenævns sag, som klagers repræsentant henviser til, vedrørte manglende ventilation i ejendommens krybekælder, og selskabet blev pålagt at udbedre forholdet i overensstemmelse med en arbejdsbeskrivelse udarbejdet af OBH.

Det er ikke korrekt, at selskabet ikke har opgjort en erstatning. Den 8. april 2021 sendte selskabet en foreløbig erstatningsopgørelse til klagers repræsentant baseret på de tilbud, som klager på daværende tidspunkt havde fremsendt til selskabet. Skadebehandleren gjorde samtidig klagers repræsentant opmærksom på, at skadebehandleren afventede resterende tilbud fra rekvirenten med henblik på supplerende erstatningsberegning.

Den 16. juli 2021 tilbød selskabet efter en længere dialog med klagers repræsentant en kontant-erstatning på 295.000 kr. til udbedring i henhold til ankenævnets kendelse samt 8.200 kr. i rådgiveromkostninger. Selskabet havde på daværende tidspunkt fortsat ikke modtaget tilbud fra klager, som modsvarede nævnets arbejdsbeskrivelse, og tilbød derfor at opføre en kontanterstatning for at finde en afslutning på sagen.

Klager ønskede ikke at tage imod den tilbudte erstatning men fremsendte den 7. september 2021 sin egen opgørelse af erstatningen.

Opgørelsen var fortsat ikke i overensstemmelse med nævnets arbejdsbeskrivelse. Den indeholdt flere poster, som klager ikke har fået medhold i i ankenævnet, herunder etablering af ventilation og skimmelsanering i de to kælderrum og opmagasinering af rekvirentens indbo.

Den af klager fremlagte skønserklæring viser, at skønsmanden vurderer, at udbedring iht. nævnets arbejdsbeskrivelse kan udføres for 300.625 kr. med fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00. I denne opgørelse er indeholdt 31.250,00 kr. inkl. moms til flytning og opmagasinering af indbo – en post, som ankenævnet fandt, at selskabet ikke skulle afholde udgifterne til.

Med andre ord viser skønserklæringen, at den af selskabet tilbudte erstatning var tilstrækkelig, og det er klagers eget ansvar, at der endnu ikke er sket udbedring af forholdene i krybekælderen. Det forekommer i øvrigt sandsynligt, at klagers manglende udbedring af krybekælderen siden nævnets kendelse har medvirket til den i boligen konstaterede skimmelsvamp."

Klagerens repræsentant har i brev af 23/10 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager mener at Ankenævnet på vanlig kompetente vis kan afgøre genhusningsspørgsmålet

Klager minder om, at klagen drejer sig om, hvorvidt klager er berettiget til erstatning for genhusning fra ejerskifteforsikringen i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Sagen drejer sig ikke om selve udbedringens omfang og pris.

Klager gør opmærksom på, at skadesagen på nuværende tidspunkt har varet omkring 3½ år. Det er meget lang tid.

DBF skriver i svaret, at sagen verserer ved domstolene. Det er ikke helt korrekt. Der verserer en skønsforretning, hvor en skønsmand er i gang med, at forholde sig til omfanget af udbedringen og dens pris, men der er ikke udtaget en stævning i sagen mod DBF i den forbindelse.

Det er klagers opfattelse, at en skønsforretning – der drejer sig om udbedringens omfang og pris – ikke er til hinder for, at Ankenævnet behandler klagesagen over DBF's vedvarende afvisning af dækning for genhusning.

Skønsmanden har ikke foretaget en vurdering af, at huset ikke er ubeboeligt som følge af den konstaterede skimmelsvamp, *men har derimod foretaget en byggefaglig teknisk vurdering af, hvorvidt de udbedringsarbejder der skal udføres i sig selv gør huset ubeboeligt*. Der er en væsentlig forskel på de to ting.

DBF har nødtvungent anerkendt en større skade i og på bygningen

Det er en realitet, at DBF har anerkendt, at der er en større skade og at selskabet er forpligtet til at erstatte en udbedring af skaden. DBF har dog ikke på noget tidspunkt i hele skadesagens forløb anerkendt at erstatte genhusning, uanset at klager dokumenteret er blevet syg af opholdet i den skimmelforurenedede bolig.

Kravet om genhusning er oprindeligt fremsat for flere år siden.

Der er i krybekælder og kælderrum en omfattende skimmelvækst forårsaget af manglende ventilation, idet sælger havde muret ventilationsristene og alle vinduer helt til på nær et lille vindue.

Fugt og skimmelvækst har bredt sig op i etageadskillelsen og op i væggene. Det bekræfter skøns-erklæringen, idet den medtager etageadskillelsen og at gulve i stueplan skal optages. Der er konstateret rådske i stuegulv med gennemtrædningsfare. Der er på enkelte vægge i stuen/beboelsen opsat forsatsplader.

Den omstændighed, at etageadskillelsen i stueplan er så skadet som tilfældet er, herunder at stuegulvet er råd- og svampeskadet helt ud mod ydervæggen med direkte gennemtrædningsfare mener klager også bekræfter, at den store mængde fugt, der ikke på korrekt vis ventileres bort, er trængt op i etageadskillelsen og derfor naturligvis også er trængt op i ydermuren til stueplan.

Krybekælderen er lav og det er ikke muligt at stå oprejst i den. Man kan kravle rundt i den. Der er derfor ikke langt for fugten at vandre videre op i.

Ved gang over stuegulvet opstår der derudover også en pumpeeffekt, der pumper skimmelsvampesporer op i beboelsen.

Forsatsvæggene må anses som anmeldt ved skønsforretningen

DBF oplyser, at de enkelte forsatsvægge ikke er anmeldt til ejerskifteforsikringen og i øvrigt ikke ville være dækket, hvis de var anmeldt.

Idet DBF og klager under skønsforretningen drøftede om der var tale om en eller to skadesager, fordi der var forsatsvægge, mener klager at forholdet må betragtes som anmeldt mundtligt til DBF.

Idet DBF i deres klagesvar har afvist, at erstatte skimmelvæksten bag forsatsvægge, er spørgsmålet om forsatsvægge også realitetsbehandlet af DBF. DBF har taget stilling til forsatsvæggene.

Det er klagers opfattelse, at hvis det er skimmelsvampesporer bag forsatsvæggene, der skulle være problemet for indeklimaet, så er der her en dækningsberettiget skade allerede af den grund. Klager har klaget til DBF over helbredsgener for flere år siden uden det har fået DBF til at anerkende genhusning.

Så om fugt og skimmel bag forsatsvæggene skyldes konkurrerende skadeårsager eller om enten forsatsvæggene eller krybekælderen hver for sig er årsagen til indeklimaproblemet er reelt underordnet. Begge skader ville være dækningsberettigede i henhold til Ankenævnets praksis som klager ser det.

Når klager har fået påvist af en skønsmand, at der er et indeklimaproblem i forhold til skimmel i beboelsen på grund af skaden, så bør genhusning være dækket af ejerskifteforsikringen hvad enten det kan henføres til skimmel bag forsatsvægge isoleret set uden relation til krybekælderfugten eller om det er skimmel alene genereret fra krybekælderen eller begge årsager tilsammen er problemet.

Det er imidlertid efter klagers opfattelse tilfældet, at skimmel bag forsatsvæggene er genereret primært af situationen i den nederste del af ydervæggen som er kældervæggen, hvor den ekstraordinære fugt fra den manglende ventilation har bidraget til fugt og skimmeldannelsen bag forsatspladerne i sælgers ejerperiode. Det er sælger, som har lukket for ventilationen i kælderen og det er sælger, som har opsat forsatsplader.

Der er således ikke 'bare' tale om almindelig opstigende grundfugt bag forsatsplader, men om en ekstraordinær tilførsel af fugt fra kælder til ydervæg med forsatsvæg monteret på grund af den manglende ventilation, hvilken ekstraordinær fugt er begyndende i kælderplan med spredning op i ydervæggen og etageadskillelsen.

Fugt og skimmel i stueplan er således efter klagers opfattelse primært en følgeskade af skaden i kælderen.

Klager har i flere år haft en affugter opsat for at skadebegrænse

Det fremgår af skønsmandens rapport, at *'Glas ved vindue i kælderrum 2 var før gennemgang udtaget af ejer og udskiftet med en krydsfinerplade'*.

Det fremgår ikke, at årsagen til klager havde opsat en plade i det eneste vindue var, at klager havde opsat en affugter som en skadebegrænsende tiltag. Det var nødvendigt med en slange ud gennem vinduet, hvilket kun kan ske på denne måde.

Klager har således ikke selv begrænset ventilationen i kælderen – tværtimod. Klager har begrænset skaden bedst muligt i den meget lange ventetid på en korrekt skadebehandling ved at sørge for affugtning.

DBF har brugt alt for lang tid i skadesagen og det bør bebrejdes DBF

Selskabet har tidligere forsøgt at opføre en erstatning for skaden, men opgørelsen var så mangelfuld, at det med DBF's egen konsulent på et møde blev aftalt, at undertegnede udarbejdede en erstatningsopgørelse med to mulige løsninger sammen med den deltagende håndværker og klager. Den erstatningsopgørelse var DBF efterfølgende ikke enig i, selv om principperne forinden var drøftet mellem parterne på et møde.

Derfor er der nu en igangværende skønsforretning, som har til formål, at afklare omfanget af en rimelig og nødvendig udbedring af skaden og en skønnet pris her for. Den skønsforretning er endnu ikke afsluttet.

Det er efter klagers opfattelse lige 'friskt nok', når DBF udtaler sig om, at skønserklæringen viser at den tilbudte erstatning er tilstrækkelig henset til om resultatet økonomisk i forhold til udbedringens omfang. Det kender hverken DBF eller klager på nuværende tidspunktet, da skønsforretningen ikke er afsluttet.

Og selv om vi kunne – hvad vi ikke kan – lægge til grund, at udbedringen var tilstrækkelig, så ændrer det ikke ved, at DBF vedvarende afviser genhusning af klager bør ske med det samme og afvisningen er ikke korrekt.

Uanset hvad DBF påstår i deres klagesvar, så er det også et faktum, at skønsmanden umiddelbart ikke har fået det hele med i sit udbedringsforslag. Derfor er et supplerende syn og skøn desværre nødvendigt, blandt andet – og ikke kun – skal skønsmanden forholde sig til følgende:

'Spørgsmål SS2:

I fortsættelse af spørgsmål SS1 bedes skønsmanden med hensyn til krybekælderrum 3 oplyse, om krybekælderen dette sted har en højde på mellem 60-90 cm og dermed, om maksimal arbejdstid fordelt over en dag i henhold til BFA (Branchevejledning om arbejde i krybekældre) er 1 time.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om han har taget højde for dette forhold ved prissætning af udgifterne forbundet med krybekælderrum 3 i punkt 4 i skønsmandens svar på spørgsmål 1, og skønsmanden bedes oplyse, om han finder anledning til at revurdere prissætningen i punkt 4, svar på spørgsmål 1.'

Det er klagers opfattelse, at det blandt andet vil fordyre udbedringens pris, at Arbejdstilsynets regler skal overholdes – og det skal Arbejdstilsynets regler naturligvis i forbindelse med udbedringen.

Det er imidlertid stadig ikke omfanget af skaden i kælder og forsatsvægge som er indbragt for Ankenævnet, men derimod den omstændighed, at DBF ikke vil erstatte en genhusning af klager fra nu af og indtil udbedring er tilendebragt.

Der er af skønsmanden konstateret forhøjet forekomst af skimmel i boligen, som vurderes at påvirke indeklimaet i boligen, se spørgsmål SS4 fra det supplerende skønstema, som bekræfter dette:

'Spørgsmål SS4:

Skønsmanden har som svar på spørgsmål 2, 2. afsnit, oplyst, at der er registreret forhøjet forekomst af skimmel i boligen, som vurderes at påvirke indeklimaet i boligen.'

Der er dokumenteret en forhøjet forekomst af skimmelsvampesporer i beboelsen og det er dokumenteret, at klager bliver syg af at opholde sig i beboelsen, som har forhøjet forekomst af skimmel, som følge af den dækningsberettigede skade i kælderen.

Klager lever primært oppe på 1. salen på meget lille plads uden reel mulighed for at have ... eller andre overnattende gæster på besøg. Det er der ganske enkelt ikke plads til. Henset til, at der ikke er en dør mellem 1. sal og stueplan og til at klager har behov for, at bruge at badeværelse og køkken i stueplan, så er indeklimaet i hele beboelsen forurenset af skimmelsvampesporer i hele bygningen gennem foreløbigt omkring 3½ år, der er gået med at få DBF til, at anerkende at erstatte skaden og senest at få opgjort en korrekt erstatning for udbedringen af skaden.

Klager fastholder sit krav om genhusning på grund af skaden samt en compensation

Klager må fastholde, at selskabet naturligvis må være forpligtet til at erstatte en genhusning, idet det ikke er helbredsmæssigt forsvarligt for klager at bo i bygningen før skaden er udbedret. At skadesagens afgørelse har trukket ud kan alene bebrejdes DBF og deres manglende villighed til at få skadebehandlet skadesagen hurtigere og korrekt, se her blandt andet kendelse 93875, som bekræfter dette.

Eksempel på en af DBF's mange træninger

Som eksempel peger klager på, at DBF i klagesagen 93875 heller ikke havde travlt med at få skadebehandlet sagen og ikke overholdt deadlines.

Det betød, at DBF på et tidspunkt slet ikke svarede i ankenævns sagen og nævnet lod derfor sagen overgå til nævnets vurdering. Herefter gik der så vidt undertegnede husker det (sagen er ikke længere synlig i portalen) omkring to måneder, hvorefter DBF pludselig begynder at svare i ankenævns sagen.

Dette medførte, at skriftvekslingen fortsatte på ny, hvilket forsinkede klagesagens afgørelse ud over den omstændighed helt at undlade at svare Ankenævnet som brancheklagenævn i sig selv burde være kritisabelt.

Det er som nævnt blot et eksempel af flere på DBF's træning af skadesagen. Efter kendelsen har det ligeledes været meget svært, at få fremdrift i skadesagen/få svar fra DBF.

Eksempel på en anden af DBF's mange træninger

Som et andet eksempel nævnes at klager skriver til DBF den 22. februar 2021 med svar i klagesagen hos DBF og den 7. april 2021 var klagers henvendelse fortsat ubesvaret = 1,5 måned og stadig uden svar at der svar fra DBF.

Eksempel på en tredje af DBF's mange træninger

Som et tredje eksempel sendte klager et tilbud på udbedring til DFB den 8. maj 2021 og 13. juli 2021 rykkede klager for svar = omkring 9 uger uden svar.

Skadesagens langvarige forløb er kritisabel og kalder på en compensation

Til sidst så klager desværre ikke anden udvej end at få en advokat til, at opstarte en isoleret bevisoptagelse med henblik på en skønsmands afklaring af omfang og pris, men genhusning i et tilstrækkeligt omfang er fortsat afvist af DBF og på et uberettiget grundlag mener klager.

Klager mener, at skadesagsforløbet hos DBF er meget kritisabelt og at det i sig selv bør være ansvarspådragende for DBF i forhold til erstatning for genhusning.

Den eneste part der vinder ved, at afvise en dækningsberettiget genhusning er DBF, medmindre Ankenævnet kommer frem til en afgørelse som kompenserer klager i et eller andet omfang for de gener klager har haft som følge af DBF's vedvarende afvisning af genhusning. Klager er bekendt med, at det har Ankenævnet tidligere gjort i lignende klagesager.

Det er uforståeligt, hvis DBF så at sige skulle kunne 'slippe afsted med', at undgå at erstatte en rimelig udgift til genhusning indtil udbedringen er færdig. Sagt med andre ord, så er princippet tilsyneladende hos DBF, at hvad der er sparet det er tjent, medmindre Ankenævnet beslutter at kompensere klager med et beløb for den tid der ligger forud for at udbedringen kan gå i gang samt at genhusning under udbedringen også er dækket.

Det er ikke altid muligt for en klager, at have råd til at genhuse sig selv og udlægge et ikke ubetydeligt beløb for den dobbelte husførelse det medfører for en klager henset til, at DBF i hele skadesagens forløb har gjort, hvad de kunne for at træne skadesagens afgørelse ud fra et korrekt grundlag. Klager fik netop medhold i 93875 over for DBF.

Skulle klager have genhuset sig selv i f.eks. en beboelsesvogn, så ville der være tale om et udlæg for klager i en skønnet størrelsesorden på omkring 6.000 kr. pr. måned x omkring 36 mdr. = 216.000 kroner.

Det siger sig selv, at det kan de færreste mennesker lægge ud for. Hertil kommer opvarmning af den ekstra bolig, hvilket også bliver en del af et større udlæg.

Sagen er endnu ikke dør, hvor udbedring kan gå i gang. Udbedringen vil formentlig vare 2-3 mdr. I princippet kan der umiddelbart lægges skønnet mindst 4 måneder oven i til genhusning inden skønsforretningen er færdig, nye tilbud er indhentet og udbedringen kan gå i gang.

Det vil sige at skulle klager have genhuset sig selv, så ville dette have kostet omkring 250.000 kroner for billigste genhusningsmulighed i beboelsesvogn i dette *helt usædvanligt lange skadesagsforløb*.

Det havde klager desværre ikke mulighed for at udlægge. Det vil de færreste almindelige forbrugere kunne udlægge af egen lomme. Det burde heller ikke være nødvendigt, når der er konstateret en dækningsberettiget skade og et indeklima, som er skimmelforurenet af samme årsag. Derfor måtte klager blive i boligen og det blev på bekostning af klagers helbred.

Uanset at ejerskifteforsikringen ikke er en personskadeforsikring, så bør det have en konsekvens for DBF, at sagen er trænet utallige gange gennem de medgåede omkring 3½ år og at der er givet gentagne afslag på genhusning på trods af, at klager er berettiget til at blive genhuset. I modsat fald er det en god forretning for et selskab at træne og chikanere den almindelige forbruger, der uvidende om selskabets praksis køber en ejerskifteforsikring hos netop dette selskab.

Det er specielt overraskende, at ikke en gang på det tidspunkt, hvor det står DBF klart, at klager dokumenteret er blevet syg af at bo i sit eget hjem på grund af følgeskaden i beboelsen, anerkender DBF genhusning.

Det har umiddelbart ikke været lovgivers hensigt ved tilblivelsen af ejerskifteforsikringen, at forbrugere skulle være tvunget til at forblive i eget hjem – syge på grund af skaden – fordi det var for dyrt at fraflytte, når en skadebehandling har uhørt lang varighed på grund af selskabets konstante vægring mod at anerkende dækning i et rimeligt og nødvendigt omfang.

Klager burde have været genhuset hurtigst muligt i skadesagen, men i stedet fik klager blot endnu en uberettiget afvisning og efterfølgende et utilstrækkeligt dækningstilsagn og i 'tilgift' hertil et yderligere langstrakt skadebehandlingsforløb, der desværre ikke blev afsluttet med kendelse 93875. Træneringen/de manglende svar/den manglende vilje fortsatte efter Ankenævnets kendelse 93875, som det kan se af de eksempler klager vedhæfter som bilag.

Klagers 1. sal består af to ganske små rum og badeværelset og køkkenet er i stueplan. Bygningen er indrettet sådan, at klager skal ned gennem stuen for at komme på badeværelset og ned i stueplan for at komme i køkkenet. Der er således ikke anden mulighed end at klager bliver genhuset i en beboelsesvogn på et nærliggende parkeringsareal på den anden side af klagers hæk/haveindgang.

Klager resumerer kort,

1. at det er klagers opfattelse, at Ankenævnet kan tage stilling til, hvorvidt DBF er forpligtet til, at erstatte genhusning af klager hurtigst muligt og indtil udbedringen af den dækningsberettigede skade er afsluttet
2. at Ankenævnet kan tage stilling til om skadebehandlingen fra DBF's side er kritisabel og bør være ansvarspådragende. I så fald om det på den baggrund bør medføre et beløb til compensation for de gener/ulemper den langstrakte skadesagsbehandling har påført klager ved, at klager ikke langt tidligere er blevet tilbudt en genhusning i denne dækningsberettigede skade, hvor der er konstateret indeklimaproblemer på grund af skimmelsvamp relateret til skaden."

Af brev af 1/12 2022 fra nævnets sekretariat til klagerens repræsentant og selskabet fremgår bl.a.:

"Det er sekretariatets vurdering, at nævnet ikke kan træffe afgørelse angående 'delspørgsmål' som genhusning, compensation mv. i anledning af et skadeforhold sideløbende med, at der ved domstolene verserer syn og skøn angående skadeudbedringen af selvsamme skadeforhold. Det skyldes bl.a., at afgørelsen af sådanne delspørgsmål ofte vil afhænge af, hvilket skadeomfang og nødvendigt udbedringsarbejde, der kan konstateres. Vi henviser desuden til § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, hvor det fremgår, at nævnet skal afvise klager, der er under behandling af en domstol.

Sekretariatet har derfor besluttet, at klagesagen ved nævnet sættes i bero, indtil syn og skønnet ved retten er afsluttet."

I brev af 17/4 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

10.

98681

"Klager overtog ejendommen 15. januar 2019. Skaden i krybekælderen blev anmeldt umiddelbart efter overtagelsen.

Den isolerede bevisoptagelse havde primært det formål at få afdækket, hvilke udgifter der vil være til udbedring af skaderne i klagers hus og følgeudgifter deraf.

Der var flere udgifter/skader end umiddelbart afdækket i den tidligere kendelse 93875 fra Ankenævnet dateret 16. september 2020.

Der er behov for en større udbedring end tidligere anerkendt fra DBF's side. Det drejer sig således om følgende poster:

- Nødvendig lukke/åbning ind til krybekælder fra kælder 2 ekskl. moms kr. 8.000
 - Opsætning af forsatsvægge, se svar SS 5 ekskl. moms kr. 16.500
 - Afrensning og sprøjt med desinfektionsmiddel ved fundamenter inde- og ydervægge krybekælder 1, 2 og 3, se svar spørgsmål SS 1 ekskl. moms kr. 15.000
 - Optagning af køkkengulv samt udlægning af nyt spånpladegulv med vinyl se svar SS 7 ekskl. moms kr. 49.490
- Samlet ekskl. moms kr. 111.750

Ovennævnte skal ses som tillæg til skønserklæringen fra den vurderer skønsmanden de samlede udbedringsudgifter til kr. 281.000 ekskl. moms, svarende til kr. 351.250 inkl. moms:

Punkt	Beskrivelse	omfang / beskrivelse	Vurderet pris + moms
1	Etablering af ventilation i kælderrum 1 og 2	Etablering af ventilationsriste ved kælder 1	5.500,00 kr.
2	Forsatsvæg i stuen	Nedtagning af gips og forskalling, afrensning af væg, behandling af overflade med egnede materialer, (malerarbejde er delvist indeholdt ved svar på spørgsmål 1)	35.000,00 kr.
			40.500,00 kr.

+

Punkt	Beskrivelse	omfang / beskrivelse	Vurderet pris + moms
1	Ventilering af krybekælderen jf. sbi 224	Etablering af ventilationsriste i krybekælder, etablering af riste for gennemtræk + fritlægning af eksisterende krybekælder 1,2 og 3	22.000,00 kr.
2	Kryberum 1 hele adskillelsen fjernes alt icl	15 m2, gulvtæppe, gulv, isolering og bjælker.	6.500,00 kr.
3	Kryberum 2 hele adskillelsen fjernes alt incl	14 m2 gulvtæppe, gulv, isolering og bjælker.	6.500,00 kr.
4	Kryberum 3 Isolering fjernes på undersiden af gulv konstruktion støvsuges/rengøres og behandles.	15 m2, arbejdet er besværligt i forhold til adgang og højde i krybekælder, det vurderes at arbejdet kan udføres dog med mindre ophold jf. retninger fra arbejdstilsynet	15.000,00 kr.
5	Kælderrum 2 afskæring og laskning af yderst 0,5m af 5 stk. bjælkender.		12.000,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98681

6	Alt byggeaffald fjernes i kryberum		7.000,00 kr.
7	Terræn overflade sprøjtes med desinfektionsmiddel.		4.500,00 kr.
8	Kvalitetssikring, afdækning, værnemidler, luftskifter m.m.		25.000,00 kr.
9	Afsluttende rengøring i st etagen efter udførelse af beskrevet arbejder		8.500,00 kr.
10	Udspecificering af følgeudgifter:		
	flyt og opbevaring af løsøre		25.000,00 kr.
	Håndtering af affald		5.000,00 kr.
11	Genopbygning		
		Udlægning af bjælker, isolering og fastgørelse, dampspærre, pladegulv 29 m2	29.000,00 kr.
	Etageadskillelse over kryberum 1 og 2	15 m2	12.000,00 kr.
	Isolering af kryberum 3	45 m2 (der er taget stilling til afskrivnings tabeller jf. betingelser)	15.000,00 kr.
	Gulvtæppe	30 lbm a 2,3 = 70 m2	17.500,00 kr.
	Malerarbejde		5.000,00 kr.
	Lister og diverse snedker arbejder		10.000,00 kr.
	Diverse murerarbejde ved vægge i kælder		15.000,00 kr.
	diverse		
			240.500,00 kr.

Hvilket giver et samlet udbedringsbeløb på 351.250 kr. inkl. moms + 139.687,50 kr. inklusive moms = **490.937,50.**

Der er tidligere via stikprøver konstateret gul tømmer svamp samt insektangreb og rådskader i træværk som ikke fjernes og som derfor må besigtiges nærmere efter åbning for detaljeret plan.

Klager gør i forbindelse med skimmelsaneringen af krybekælderen opmærksom på, at [skadeservice] i deres tilbud oplyser at der på tilbudstidspunktet er gået mere end et år siden OBH's rapport, hvorfor der er sket en kraftig negativ udvikling med hensyn til skimmelproblematikken i krybekælderen. På grund af den negative udvikling kan skimmelsaneringen kun løses ved, at optage alle gulvene i stueplan.

Tilbuddet vedhæftes som bilag.

Skønsmanden erkender, at det er problematisk at udføre udbedringen i krybekælderen under den 1/3 del af stuegulvet, som DBF ikke vil anerkende tages op:

'15m2, arbejdet er besværligt i forhold til adgang og højde i krybekælder, det vurderes at arbejdet kan udføres dog med mindre ophold, jf. retninger fra arbejdstilsynet.'

Det betyder, at arbejdet umiddelbart kun kan udføres på en af følgende følgende måder:

1. Der indsættes mandskab nok, så de hver især kan arbejde 1 time ad gangen i den lukkede krybekælderdel under 80 cm's højde eller

2. Der benyttes 2-3 mand til opgaven og så tager opgaven en længere periode at udbedre, idet mandskabet kun kan arbejde 1 time ad gangen i den lukkede krybekælderdel under 80 cm's højde.

Den gennemsnitlige højde ændrer dog fortsat ikke ved at Arbejdstilsynets regler skal overholdes der, hvor krybekælderen *ikke* er 80 cm, og at der ikke alle steder i krybekælderen er 80 cm's højde. Det er ikke et regelsæt, som klager har nogen indflydelse på. Det er et myndighedskrav.

Det har således bevirket, at det alligevel ikke er lykkedes for klager, at få tilbud ind fra nogen håndværkere baseret på skønsmandens erklæringer. Klager har senest haft to firmaer, der har besigtiget, men alligevel – trods lovning på tilbud – har valgt ikke at afgive tilbud.

Klager beder DBF om at henvise til et håndværkerfirma, der kan give tilbud i overensstemmelse med skønserklæringerne eller alternativt anerkende, at det resterende cirka 15 m2 gulv i stuen ligeledes brydes op i forbindelse med udbedringen.

Omfanget beskrevet af skønsmanden må naturligvis revurderes, når udbedringen først går i gang i det tilfælde, at der konstateres yderligere skade, som ikke tidligere er konstateret.

DBF har tidligere anerkendt at erstatte udbedring af køkkengulvet

DBF har tidligere skriftligt anerkendt over for klager, at køkkenet af- og genmonteres i forbindelse med udbedring af køkkengulvet.

Klager henviser til mail fra DBF dateret 8. april 2021 underskrevet af ..., hvor det fremgår af køkkenet af- og genmonteres i den forbindelse:

Støvvægge	Kr. 8.500,00
Tømning m.m.	Kr. 10.000,00
Bjælker m.m. fjernes rum 1-2	Kr. 26.921,00
Laskning	Kr. 12.650,00
Isolering fjernes rum 3	Kr. 8.050,00
Køkken nedtages	Kr. 9.500,00
Plankegulve – aldersnedskevret til 48%	Kr. 29.760,00
Montage af køkken	Kr. 8.500,00
Ventilationsriste m.m.	Kr. 25.000,00
I alt	Kr. 138.881,00
Moms	Kr. 34.720,25
Erstatning i alt	Kr. 173.601,25

Efterfølgende ønsker DBF alligevel ikke at vedstå deres skriftlige anerkendelse af at medtage køkkengulvet i udbedringen. Det er klagers opfattelse, at DBF ikke kan træde tilbage fra deres anerkendelse.

Forsatsvæggene er skimmelramte som følge af skimmelsituationen i krybekælderen

DBF gør over for klager gældende, at forsatsvæggenes skimmelvækst på bagsiden er almindeligt og forventeligt.

Klager gør omvendt – og på et vel dokumenteret grundlag – gældende, at der er skimmel i et omfang, der er ud over det forventelige, hvilket skønsmandens erklæring har bekræftet.

Endvidere gør DBF gældende, at klager ikke har anmeldt skaden med skimmelsvampevækst bag forsatsvæggene som en selvstændig skade.

Det er klagers opfattelse, at opfugtningen og skimmelvæksten bag forsatsvæggene er en følge af fugtsituationen i krybekælderen.

Klager har for længe siden – efterhånden 4 år siden – anmeldt skaden i krybekælderen. Det fremgår derudover også af skønstemaet, at skaden bag forsatsvæggene er en del af den verserende skade, idet spørgsmålene til skønsmanden er stillet i forbindelse med afklaringen omfanget af udbedringen af skaden.

Det klinger derfor hult, når DBF efterfølgende gør gældende, at skaden med forsatsvæggene og skimmelvæksten bag ikke er anmeldt, idet DBF har set skønstemaet inden skønsforretningen og har haft mulighed for at forsøge at få udeladt spørgsmål om forsatsvægge dersom DBF var af den opfattelse, at der var tale om en særskilt skade eller at der ikke var anmeldt en skade på/ved forsatsvæggene.

Selv om spørgsmålet om forsatsvægge var blevet udeladt, ville DBF fortsat have haft modtaget en orientering om at der var skade i forbindelse med forsatsvæggene. Det er dokumenteret vis skønstemaet.

Skønsmanden har udtalt sig om forsatsvæggene og DBF har ved selvsyn besigtiget forsatsvæggene i forbindelse med skønsforretningen.

Det er derfor fakta, at DBF for længe siden er orienteret skriftligt om, at der også er et problem med forsatsvæggene og skimmelvækst bag ved.

Det er for klager også fakta, at klager på baggrund af udtalelser fra OBH Ingeniørservice, ..., har grund til at tro, at skimmelvæksten bag forsatsvæggene og lugt samt konstatering af skimmel i beboelsen primært skyldes, at fugt og skimmel i krybekælder har kunnet sprede sig op i ydervæg og forsatsvæg, hvilket har bidraget til skimmelvækst ud over, hvad der almindeligvis kan ses bag ældre forsatsvægge og også at skimmelsvampesporer har kunne sprede sig til beboelsen.

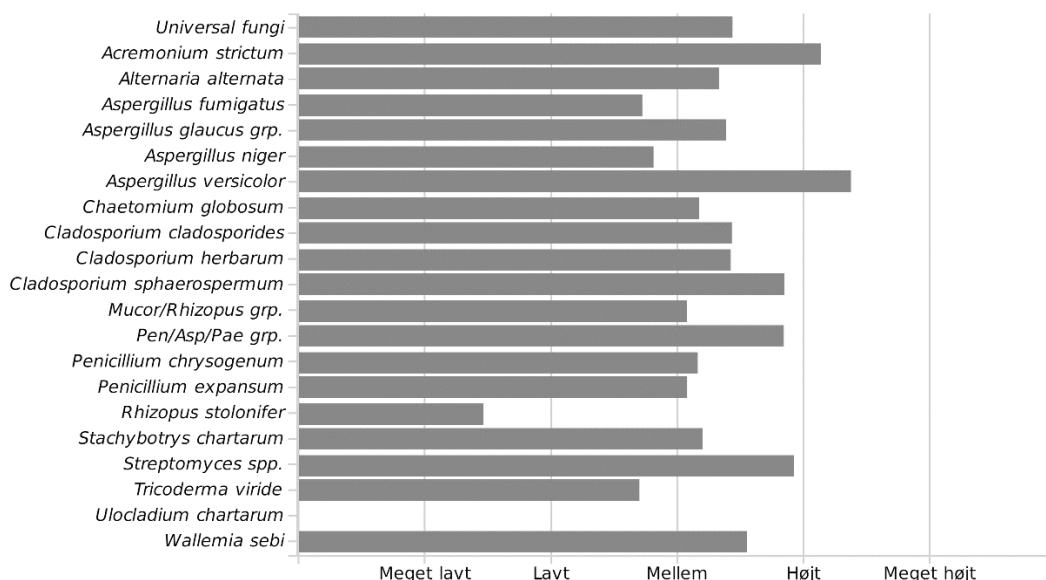
Et af skønsmandens fotos viser i øvrigt med al tydelighed, at der kan trænge skimmelsvampesporer ud i beboelsen fra krybekælder/forsatsvæg:

...

Kontakten har siddet sådan siden overtagelsen, hvilket klager og undertegnede i øvrigt gjorde DBF's konsulent ... opmærksom på ved hans tidligere besigtigelse af ejendommen. Der er et direkte hul ind i væggen med fri adgang til bagsiden af forsatsvæggen. Der er skaderamt krybekælder lige neden under.

Endvidere er der en såkaldt 'pumpeeffekt' ved gang på gulvet, hvor skimmelsvampesporer presses op og ind gennem små minimale åbninger ved fodpaneler etc. Det har stået på siden anmeldelsen.

Klager henviser til den DNA-prøve fra klagers beboelse, som skønsmanden foretog og fik analyseret, hvoraf det fremgår at de værste skimmelarter desværre er repræsenteret i klagers bolig/opholdsrum i kraftigt omfang:



...

Klager henviser til By & Byg Vejledning 205, hvoraf det fremgår, at:

'... Ophold i rum over fx krybekælder med opadgående luftstrøm til opholdsrummet >3 m2 vækst - risikokategori 3

...

3: Stor risiko. Vedligehold og renovering bør straks gennemføres, berørte rum evakueres. NB! Forekomst af Stachybotrys, Chaetomium eller Trichoderma i opholdsrum er altid kategori 3, uanset hvor stort et areal, der er angrebet. Forekomst af disse svampe i andre rum vurderes særskilt.'

Præcist de her nævnte 3 stor-risiko-skimmelsvampe er rigt repræsenteret i klagers beboelse i henhold til DNA-analysen og påvirker indeklimaet negativt og med et højt niveau for to arters vedkommende. De 3 arter er specifikt fremhævet i By & Bygs vejledning 205, som værende med behov for evakuering, så det er altså meget helbredsskadelige skimmelarter, som der er i klagers beboelse.

Herudover forekommer også Aspergillus Versicolor i højt niveau, som hører til gruppen af særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS) i henhold til OBH:

'Undersøgelse for skimmelsvampe

Ved laboratorieanalysen af prøverne udtaget fra undersiden af gulvoverfladerne blev der på alle 3 prøver konstateret vækst af skimmelsvampe samt en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Der er primært tale om vækst af fugtskadeskimmelsvampe, herunder vækst af Aspergillus versicolor. Aspergillus versicolor hører til gruppen af særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS), hvilket er en skærpende omstændighed.'

Bøgh & Helstrup – som skønsmanden har anvendt til undersøgelse af skimmelprøverne – oplyser følgende resultat:

'RØD = MSF-værdi > 135. Niveauet af skimmelsvampe er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvampe på overfladen.

Prøve			Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter			≤ 20	21-135	> 135
P1	X		6	-	Bagside forsatsvæg, gips	X	
P2	X		172	-	Bagside forsatsvæg, gips/tapet		X
P3	X		1838	-	Bagside forsatsvæg, gips/tapet		X

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.'

I den nyeste SBI-anvisning 274 fremgår blandt andet:

'2.2.1 Krybekældre

I krybekældre ventileret med udeluft ser man ofte vækst af skimmelsvampe. Det skyldes, at der er stor risiko for, at der bliver høj relativ luftfugtighed i krybekældre og deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe, især om sommeren. Når den varme udeluft om sommeren kommer ned i krybekælderen, vil den blive afkølet, og dermed stiger den relativ fugtighed.

Ofte vil skimmelsvampevækst medføre lugtgener i boligen, da luft fra krybekælderen kan trænge op i boligen. Hvis der er sikkerhed for, at dækket mellem krybekælderen og boligen er tæt, kan skimmelsvampevækst i mindre omfang være acceptabelt. I ældre bygninger vil dækket over krybekælderen dog sjældent være særligt tæt. Tabel 3 viser typiske steder, hvor der kan opstå skimmelsvampevækst i krybekældre, samt årsagerne til dette.

Hvis en krybekælder er fugtig, kan der ske opfugtning af en dækkonstruktion af fugtfølsomme, organiske materialer og af opmagasinerede materialer eller efterladt byggeaffald og snavs. Opfugtning medfører stor risiko for vækst af skimmelsvampe.

...

TABEL 16. Eksempler på forhold der påvirker luftstrømmen mellem rum.

Strøgulv Fugerne mellem brædderne i gulvet kan bevirke, at luften fra gulvets underside lettere kan komme op i rummet ovenover, end for tættere gulve med fx linoleumsbelægning.

Krybekælder Et træbjælkelag kan give en høj infiltration af luft fra krybekælderen, mens et betondæk normalt giver en lavere infiltration.

...

Etageadskillelse Utætte gennemføringer af rør, utætte tilslutninger mod vægge samt fejlbehæftede ventilationskanaler ('skorstene') giver risiko for konvektion mellem boliger og fra fælles rum til boliger. Tætte etagedæk uden revner, med tætte gennemføringer og tilslutninger reducerer risikoen for konvektion.'

DBF har ved skønsforretningen har fået lejlighed til at besigtige skaden. Ved skønsforretningen mødte DBF med såvel advokatfuldmægtig som konsulent og byggetekniker ...

I det omfang, at Ankenævnet måtte finde at fugt og skimmel bag forsatsvægge ikke kan henføres til udbredende fugt og skimmel fra krybekælderen må klager henvise til, at DBF har fået oplysning om, at forsatsvægge er en del af klagers krav – om ikke andet så gennem skønstemaet.

DBF fremhæver formentlig over for Ankenævnet, at overtagelsen ligger 4 år tilbage, men det samme gør anmeldelsen af den skadede krybekælder også.

Således må klager fastholde, at der har sket udbredelse af fugt og skimmel mellem de to bygningskonstruktioner, som kan have forårsaget skimmelvækst bag forsatsvæggene og den skimmelforurening af indeklimaet som er konstateret i stueplan.

Derudover har der også før overtagelsen været en utæthed i forsatsvæggen ved kontakten, der har tilladt luftskifte mellem stien inden for og bagsiden af forsatsvæggen med hvad dertil hører af ubehagelige følger. Det er hverken almindeligt eller forventeligt, at der er hul ind til bagsiden af forsatsvæggen, så der kan ske luftbytte med hvad det afstedkommer på begge sider af forsatsvæggen.

I det omfang at forsatsvæggene – uanset den voldsomme fugtsituation i krybekælderen, som har været skadebegrænset af klager via affugtning – af Ankenævnet anses for en selvstændig skade, gør klager opmærksom på, at den utæthed, som ovennævnte foto dokumenterer og som har været en realitet fra før klagers overtagelse i sig selv medfører, at der kan ske kondensering bag forsatsvæggen og at der naturligt kan ske et 'bytte' via fugtig luft med skimmelsvampesporer sendes retur til boligen.

Det er hverken almindeligt og forventeligt, at der i boligen er en utæthed ud til bagsiden af forsatsvæggen, som i sig selv forårsager en dækningsberettiget skade på den her nævnte måde.

Skønsmanden har i skønserklæringen fra den 14. juni 2022 konstateret:

'Der er udtaget 3 mycometer/skimmel prøver samt 1 DNA-prøve efter aftale, som er sendt til analyse hos Bøgh og Helstrup bilag 11 og 12 mycometer prøve 2 og 3 viser skimmelvækst ved tapet på eksisterende ydervæg, udtaget DNA-analyse viser forhøjet forekomst af skimmel i boligen. Beskrevet forhold vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen.'

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

D	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.
---	--

Klager har gennem lægeerklæringer fra specialister dokumenteret, at han helbredsmæssigt er blevet påvirket af skimmelsituationen i boligen.

I ovennævnte sag er der herudover fremkommet skønserklæring, der dokumenterer, at der er en betydelig grad af skimmel i boligen, der påvirker boligens indeklima i et ikke uvæsentligt omfang.

Lovliggørelse i henhold til ejerskifteforsikringens dækning herom

Idet gulvkonstruktionen optages i 2/3 af stuen samt køkkenet, hvilket udgør en væsentlig del arealet af gulvkonstruktionen i stueplan, vil der typisk være et krav fra bygningsmyndigheden om at isoleringskravene på udbedrings tidspunktet skal følges (rentabilitet).

DBF bør betale for en rentabilitetsberegning i den forbindelse.

Klager er indforstået med at søge om dispensation hos kommunen, men erfaringsmæssigt er det ikke forhold, som kommunen dispenserer fra, idet der er en grund til at der er regler om isoleringskrav. Ikke mindst fordi kommunen gerne ser energibesparelser, vil en dispensation næppe blive givet.

Genhusning

Skønsmanden har den 14. juni 2022 oplyst i skønserklæringen, at *'Udbedringsperioden vurderes at være estimeret 88 arbejdsdage'*.

Skønsmanden har ikke foretaget en vurdering af, at huset ikke er ubeboeligt som følge af den konstaterede skimmelsvamp, men har derimod foretaget en byggefaglig teknisk vurdering af, hvorvidt de udbedringsarbejder, der skal udføres i sig selv gør huset ubeboeligt.

Klager mener at dette skal ses ud fra en situation om, at boligen er skimmelramt og indeklimaet af den grund er forurennet, hvilket gør klager syg efter flere års ophold, idet DBF har træneret skadesagen i flere omgange.

Dertil kommer, at selv om 1/3 af stuegulvet bevares, vil det ikke være muligt for klager at tilgå badeværelset på grund af indretningen og byggearbejderne.

Klager mener derfor at være berettiget til genhusning – og gerne i en beboelsesvogn, da klager har plads til den på grunden.

Indbo kan ikke opmagasineres på 1. salen. Klager har tidligere opfordret DBF til at gå på 1. salen og se de små rum, der er deroppe, idet pladsen er en del mindre end i stueplan ligesom trappen er stejl og smal, så der ikke kan komme større og tungere møbler der op. DBF afslog opfordringen til at besigtige 1. salen.

Det er desværre ikke lykkedes for klager at få tilbud fra håndværkere

Klager har haft kontakt til flere håndværkerfirmaer. Nogen har blot set på skønserklæringen og herefter takket nej til at give tilbud. Andre har besigtiget og lovet tilbud, men der er ikke kommet tilbud efterfølgende.

Håndværkerne har givet udtryk for, at de ikke ønsker at påtage sig opgaven med udbedringen af den tilbageværende 1/3 af stuegulv/krybekælder, idet det vil betyde at de kommer til at bryde Arbejdstilsynets regler, hvilket kan afstedkomme en stor bøde og anmærkning. Enten kræver mere mandskab så de på skift kan gå i krybekælderen en time ad gangen eller også at opgaven varer en del længere.

Da der tilsyneladende er arbejdsopgaver nok for håndværkerne andetsteds, er det ikke en attraktiv udbedringsopgave på de foreliggende vilkår og til de skønnede priser.

Klager skal derfor venligst spørge om, hvorvidt et af de samarbejdende håndværkerfirmaer, som DBF sædvanligvis benytter sig af, kan kontakte klager med henblik på at give et tilbud på udbedringen i overensstemmelse med skønsmandens erklæring og det som DBF har anerkendt at erstatte.

Klager har ikke et problem med, hvem der udfører arbejdet blot det bliver udført byggeteknisk korrekt, men er naturligvis af den opfattelse, at Arbejdstilsynets regler bør overholdes, idet der ellers ikke er grund til at myndighederne fastsætter regler i den forbindelse, hvis det er lige meget med at overholde reglerne.

...

Der er vægge mellem de tre krybekælderrum og hullerne mellem rummene er ikke ret store.

...

Skemaet skal forstås sådan, at den nævnte ene time kan *nedsættes til mindre tid*, hvis der skal benyttes værnemidler, hvilket der skal i forbindelse med skimmelsaneringen i krybekælderen.

...

Ved arbejdstid på 1 time skal der ligeledes holdes pause ind i mellem.

Klager ønsker med klagen at opnå:

Dækning for skaden i henhold til den opgørelse som fremgår af skønserklæringen inklusive det af DBF anerkendte køkkengulv og forsatsvægge samt skimmelsanering af beboelsen, lovliggørelse i henhold til isoleringskrav på tidspunktet for udbedringen samt genhusning i udbedringsperioden inklusive opmagasinering af indbo i det nødvendige omfang."

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"For det første gøres det gældende, at nærværende sag alene drejer sig om genhusning. Dette fremgår for det første af klageformularen, hvor klagers repræsentant skriver, at klager konkret ønsker at opnå erstatning for genhusning hurtigst muligt, og indtil skaden er udbedret.

Klagers repræsentant skriver dernæst meget tydeligt i sit klagebrev af 6. september 2022:

'Den uenighed som klager indbringer nu for Ankenævnet er, hvorvidt den konstaterede skimmelsvamp i bygningen medfører et behov for genhusning, hvilket klager mener er tilfældet.'

I høringsvar af 23. oktober 2022, skriver klagers repræsentant det endnu tydeligere:

'Klager minder om, at klagen drejer sig om, hvorvidt klager er berettiget til erstatning for genhusning fra ejerskifteforsikringen i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Sagen drejer sig ikke om selve udbedringens omfang og pris.'

Efter afslutning af det afholdte syn og skøn har klagers repræsentant til trods for ovenstående indleveret et langt indlæg, som langt overvejende handler om udbedringens omfang og pris. Genhusning behandles kun på en halv side, og det fremgår på side 12, at klagers krav for så vidt angår genhusning nu er begrænset til genhusning i udbedringsperioden samt opmagasinering af indbo.

Ankenævnet for Forsikring

19.

98681

Ankenævnet har allerede taget stilling til såvel udbedringsomfang som genhusning i kendelse nr. 93875 afsagt den 16. september 2020, hvor nævnet direkte forholder sig til genhusning i udbedringsperioden samt opmagasinering af indbo.

Når nævnet har truffet afgørelse i en klagesag, kan sagen indbringes for domstolene. Alternativt kan klager anmode nævnet om genoptagelse, hvis særlige grunde taler herfor. Så er det op til nævnets formand, om han finder grundlag for at genoptage sagen.

Klagers repræsentant har anlagt en ny ankenævns sag om samme forhold/genstand.

Nævnet anmodes om i det hele at afvise nærværende sag og i stedet behandle klagers skrivelser som en anmodning om genoptagelse. Det lægges til grund, at DBF i den forbindelse får mulighed for at kommentere på anmodningen."

I brev af 25/5 2023 fra nævnets sekretariat til selskabet hedder det bl.a.:

"Nævnets sekretariat har gennemgået klagerens repræsentants indlæg. Det fremgår af disse, at der nu er afholdt to syn og skønsforretninger, og at klageren i den anledning har fremsat en række nye krav, herunder krav om lovliggørelse, skimmelsanering bag forsatsvægge og et genhusningskrav, der i alt fald til dels baserer sig på nye oplysninger om skimmelforekomsternes omfang og intensitet.

Det er på denne baggrund sekretariatets vurdering, at de to skønserklæringer udgør væsentligt nye oplysninger og at der på baggrund af skønserklæringerne ses at være fremsat nye krav. Der er efter sekretariatets vurdering derfor ikke grundlag for at afvise sagen. Fremsættes der under nævnssagen krav, som nævnet har afgjort ved kendelse 93875, vil nævnet ved afgørelsen af sag 98681 tage stilling til om der er grundlag for genoptagelse og om nævnet kan træffe ny realitetsafgørelse.

Så vidt vi kan se, har selskabet ikke realitetsbehandlet en række af de krav, som klageren har fremsat i nærværende klagesag ligesom selskabet så vidt ses ikke har forholdt sig til den seneste skønserklæring. Nævnets sekretariat har noteret sig, at selskabet på et tidligere stadium af sagen givet udtryk for, at selskabet fastholder sin erstatningsopgørelse.

Vi må derfor venligst anmode selskabet og klagerens repræsentant om at afklare om parterne er uenige, og i givet fald hvad parterne er uenige om, så sagen bliver oplyst på et niveau, så den er egnet til afgørelse i nævnet."

Selskabet har i brev af 21/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til de enkelte dele af klagers krav som oplistet i indlæg af 17. april 2023.

DBF har forholdt sig til de fleste af klagers krav i omkostningsindlæg til retten, hvilket fremlægges som **bilag A**.

Retten finder, at DBF må anses for at have fået medhold i det afholdte syn og skøn og pålægger klager at udrede advokatombudsninger til DBF samt betale udgifterne til begge skønsforretninger. Omkostningsafgørelse fremlægges som **bilag B**.

Krybekælderer

DBF tilbyder den 16. juli 2021 klager en erstatning på 295.000 kr. til udbedring af krybekælder og etageadskillelse i overensstemmelse med nævnets kendelse af 16. september 2020.

Klager mener, at han er berettiget til en højere erstatning, og han anlægger derfor en isoleret bevisoptagelse ved retten med henblik på at få en skønsmand til at prissætte udbedringsarbejderne fra nævnets arbejdsbeskrivelse.

Udbedring prissættes af skønsmanden ved besvarelsen af hhv. S1, SS1 og SS3.

Skønsmanden har ved besvarelsen af S1 prissat arbejderne direkte ud fra ordlyden af ankenævnets arbejdsbeskrivelse. Han estimerer, at arbejdet kan udføres for 300.625,00 kr.

Skønsmanden har i denne pris medtaget udgifter på 31.250,00 kr. til flytning og opbevaring af løsøre. Denne udgift har ankenævnet specifikt taget stilling til og fundet, at selskabet ikke skal dække, jf. side 47 i kendelsen. Skønsmanden har i øvrigt vurderet, at huset ikke er ubeboeligt i genhusningsperioden (S3).

De samlede udgifter til udbedring i henhold til nævnets arbejdsbeskrivelse anslås derfor af skønsmanden at udgøre 269.375,00 kr.

I den supplerende skønserklæring oplyser skønsmanden, at der skal tillægges 18.750,00 kr. til afrensning og sprøjt med desinfektionsmiddel ved fundamenter og ydervægge i kryberum 1, 2 og 3 (SS1).

Herudover vurderer skønsmanden, at det er nødvendigt at lukke åbninger til krybekælderer, hvilket koster 10.000,00 kr. (SS3).

Samlet set har skønsmanden prissat udbedringsarbejderne til følgende:

Udbedring iht. nævnets beskrivelse (S1):	300.625,00 kr.
Fradrag for flytning og opbevaring af løsøre:	- 31.250,00 kr.
Tillæg afrensning og sprøjt ved fundamenter m.v. (SS1):	18.750,00 kr.
Lukning af åbninger til krybekælderer (SS3):	10.000,00 kr.
Selvrisko:	- 5.000,00 kr.
I alt:	293.125,00 kr.

Skønsmanden oplyser ydermere, at der er sket markante prisstigninger på arbejdsløn og materialer i perioden fra selskabets erstatningsopgørelse til skønsmandens prissætning af arbejderne (SS 1D).

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det på skadesdagen vil koste at udbedre det beskadigede. Skadesdagen må i dette tilfælde betragtes som den 16. juli 2021, hvor selskabet tilbyder klager kontanterstatningen.

På trods af de markante prisstigninger kommer skønsmanden frem til samme beløb, som selskabet tilbød klager den 16. juli 2021.

På den baggrund må det konstateres, at den af selskabet opgjorte erstatning har været tilstrækkelig til udbedring i henhold til ankenævnets kendelse. Klager bærer derfor selv risikoen for, at han ikke udbedrer sin krybekælder, da DBF tilbyder erstatningen i juli 2021, men i stedet har ventet snart 2 år, hvor forholdene givetvis er blevet forværret. Klager bærer også risikoen for eventuelle prisstigninger.

Skimmelsanering i krybekælderen

Skønsmanden oplyser i skønserklæringen (S1), at arbejdet med sanering af krybekælderen er besværligt i forhold til adgang og højde, men at arbejdet kan udføres i overensstemmelse med retningslinjer fra Arbejdstilsynet.

Skønsmanden måler højde i krybekælderen under den supplerende skønforretning og bekræfter herefter (SS2), at arbejdet kan udføres som angivet i skønserklæringen.

Klager har ikke påvist, at det er nødvendigt at fjerne etageadskillelsen over krybekælderrum 3, og at klager har krav på, at DBF dækker dette.

Forsatsvægge og skimmelsanering af boligen

DBF anfører allerede i det første svarskrift til retten, at forholdet omkring skimmel bag forsatsvæggene ikke tidligere har været anmeldt til selskabet, hvilket klager ikke bestrider. Retten lægger også vægt på dette ved fastsættelse af omkostninger.

Klager gør gældende, at der er kommet skimmel bag forsatsvæggene som en følge af den manglende ventilation i krybekælderen.

For det første har klager ikke påvist, at den skimmel, som skønsmanden har målt bag nogle af forsatsvæggene i stuen, er opstået som følge af den manglende ventilation i krybekælderen.

Forsatsvæggene i gips er monteret direkte på ydervæggene uden ventilation. Der er tale om en helt sædvanlig, tidstypisk konstruktion med ældre forsatsvægge monteret på massive ydermure. Det er forventeligt, at der findes skimmel i et vist omfang bag en sådan forsatsvæg, som er en uventileret overflade. Der er ikke målt opfugtning i væggene (S2) eller i øvrigt påvist skader eller andre forhold, som adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Skønsmanden måler for skimmel ved tre aftryksprøver, jf. side 9 og 10 i skønserklæringen. Der konstateres skimmel i prøve 2 og 3, som er taget på de forsatsvægge, hvor der sidder gammel tapet på den oprindelige ydermur.

Det er ikke korrekt, når klager skriver, at skønsmanden har bekræftet, at der er mere skimmel, end man må forvente. Skønsmanden skriver blot under besvarelsen af spørgsmål 2, at der er kon-

stateret forhøjet forekomst af skimmel i boligen i den ene DNA-prøve, som er taget på oversiden af et maleri i stuen.

Der er ikke påvist nogen årsag til den skimmel, som konstateres på oversiden af maleriet. Det bestrides for så vidt ikke, at denne kan komme fra krybekælderen. Men det må igen påpeges, at klager har ladet stå til i næsten 2 år efter, at selskabet opgjorde erstatningen, uden at udbedre krybekælderen, og at klager selv bærer risikoen for de eventuelle konsekvenser, som dette må have haft for indeklimaet i boligen.

For så vidt angår den utæthed omkring stikkontakten, som klagers repræsentant lægger stor vægt på, så kan det undre, at klager ikke har lukket denne efter overtagelsen, når det fremgår, at klager allerede dengang var opmærksom på den. Klager henviser til, at den har siddet åben siden overtagelsen, hvilket også ses på billederne fra skønserklæringen.

Samlet set gøres det gældende, at klager ikke har påvist, at den konstaterede skimmel bag forsatsvæggene er en følgeskade af forholdet i krybekælderen, og at selskabet derfor skal dække en afrensning som en følgeskade af et dækningsberettigende forhold. Herudover bærer klager selv risikoen for følgeskader, som måtte være opstået/forværret efter den 16. juli 2021, hvor DBF opgjorde erstatningen.

Klager har heller ikke påvist, at der er skimmelforekomst i boligen i så massivt et omfang, at indeklimaet i beboelsen er væsentligt påvirket af det. Skønsmanden skriver blot, at den konstaterede skimmel vurderer at kunne påvirke indeklimaet i boligen (S2). Dette på baggrund af én DNA-prøve.

Herudover skriver skønsmanden, at boligen ikke vurderes at være ubeboelig i udbedringsperioden. Det må heraf udledes, at boligen heller ikke er ubeboelig før udbedringen. Klager har intet grundlag for at sige, at skønsmanden ikke har foretaget en vurdering af, at huset ikke er ubeboeligt som følge af den konstaterede skimmelsvamp. Det er 100 % klagers egen fortolkning.

Køkkengulv

Klager har ikke redegjort for, hvorfor han mener, at køkkengulvet skal udskiftes, ligesom klager ikke har dokumenteret, at selskabet har ydet dækningstilsagn hertil, hvilket i det hele bestrides.

Udgifterne hertil er derfor som udgangspunkt erstatningsopgørelsen uvedkommende.

Det er korrekt, at skadebehandleren i sin foreløbige erstatningsopgørelse af 8. april 2021 har afsat et beløb på 18.000 kr. inkl. moms til de- og genmontering af køkkenelementer.

Skadesudbedringen berører ikke køkkengulvet. Køkkenet er placeret over kælderrum 2 (se skitse på side 6 i skønserklæringen) og er ikke en del af det område, hvor etageadskillelsen skal fjernes.

Der er ikke konstateret skader eller andre forhold, som kræver en udskiftning af køkkengulvet.

Det beror på en vildfarelse, når skadebehandleren medtager udgiften. Dette bekræftes også af, at selve udgiften til udskiftning af køkkengulvet ikke er medtaget i erstatningsopgørelsen.

Det bestrides, at DBF kan anses for at være bundet af fejlen i ovenstående tilbud om erstatning, som i øvrigt ikke blev accepteret af rekvirenten. DBF vil dog *per ren kulance* medtage posten på 18.000 kr. i den opgjorte erstatning.

Det forhold, at skadebehandleren ved en fejl har medtaget en udgift, som ikke er nødvendig for udbedring af forholdene i krybekælder/etageadskillelse, kan ikke betragtes som et tilsagn om at dække en udskiftning af køkkengulvet, og der er intet grundlag for at pålægge DBF at dække dette.

Lovliggørelse iht. isoleringskrav

Klager gør gældende, at DBF skal betale for en rentabilitetsberegning, da der typisk vil være krav fra bygningsmyndigheden om, at isoleringskravene på udbedringstidspunktet følges.

For det første bestrides det, at der skal foretages rentabilitetsberegning på de anviste arbejder, da der er tale om reparationer, jf. BR 18 §§ 274-279.

Hertil kommer, at det ikke er byggeteknisk forsvarligt at isolere krybekælderen yderligere, da det vil gøre krybekælderen koldere og dermed skabe risiko for fugtrelaterede skader. I krybekælderen, som i forvejen er isoleret med 100 mm mineraluld. Der er derfor også af den grund ikke krav om gennemførelse af energibesparende tiltag,

Klager har i spørgsmål SS6 bedt skønsmanden om at udarbejde en rentabilitetsberegning på relevante afhjælpningstiltag. Skønsmanden oplyser, at der ikke vil være ændringer i forhold til økonomi til forbedret energi, hvorfor han ikke kan besvare det stillede spørgsmål.

Skønsmanden oplyser under besvarelsen af spørgsmål SSIC, at det ikke er byggeteknisk muligt at energioptimere krybekælderen, som allerede er isoleret med 100 mm isolering. Det frarådes at isolere yderligere.

DBF gør derfor gældende, at klager ikke har påvist, at klager har krav på at få dækket forøgede byggeudgifter iht. pkt. 3.6.1 i forsikringsbetingelserne.

Genhusning i udbedringsperioden

Klager kræver genhusning i udbedringsperioden.

Klager har spurgt skønsmanden, om boligen vurderes at være ubeboelig i udbedringsperioden. Skønsmanden svarer, at boligen ikke er ubeboelig i udbedringsperioden (S3).

Ankenævnet har allerede taget stilling til spørgsmålet om genhusning og afvist, at der skulle være grundlag for dette. Skønserklæringen understøtter ikke klagers krav, og der er derfor fortsat ikke grundlag for at pålægge DBF at dække genhusning.

Et eventuelt behov for genhusning, som måtte være opstået som følge af, at klager endnu ikke har udbedret krybekælderen, er i øvrigt DBF uvedkommende.

Opmagasinerings af indbo

Ankenævnet har allerede taget stilling til denne del og afvist, at der er grundlag for at pålægge DBF at dække dette, hvis der ikke er et genhusningsbehov. Dette krav bør derfor også afvises."

I brev af 18/7 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er rigtigt at DBF har forholdt sig til de fleste af klagers krav tidligere, men der er uenighed om korrektheden af erstatningsopgørelsen, der alene baserer sig på et skøn og ikke på indhentede tilbud.

Uanset at Retten finder, at DBF må anses for at have fået medhold i det afholdte syn og skøn, ændrer det ikke ved den omstændighed, at ikke alle krav er opgjort til den pris, som det vil koste at udbedre skade, men blot prissat ud et skøn af skønsmanden, hvilke priser – i princippet – kan hidrøre fra f.eks. en ældre prisbog, bedste bud eller lignende.

Det forklarer blandt andet, hvorfor det er dyrere at udbedre skaderne end skønsmandens skønnede priser.

Det er korrekt, at DBF den 16. juli 2021 tilbød klager en erstatning på 295.000 kr. til udbedring af krybekælder og etageadskillelse i overensstemmelse med nævnets kendelse af 16. september 2020.

I henhold til tilbud indhentet af klager tidligere, er den faktiske pris for en skimmelsanering ned til et rimeligt og forventeligt niveau for en kælder – alle kælderrum i almindelig kælder og krybekælder – fastsat af [skadeservice] til i alt 80.033,75 kroner pr. 9. december 2020.

Det er klagers opfattelse, at dette er den reelle pris for skimmelsaneringen af hele kælderen på daværende tidspunkt i et rimeligt og nødvendigt omfang. DBF har ikke på noget tidspunkt indhentet et supplerende tilbud, som udkonkurrerer det tilbud som klager har indhentet.

Klager gør opmærksom på, at skadeudbedringen involverer hele kælderen og at det kan være svært at holde rede på de respektive mange kælderrum. Der er 3 krybekælderrum (krybekælderrum 1,2 og 3) og der er 2 almindelige kælderrum (kælderrum 1 og 2). Alle kælderrum har skimmelvækst der går ud over det almindelige og forventelige omfang for en krybekælder og kælderrum.

Skønsmanden skønner, at det øvrige arbejde kan udføres for 300.625,00 kroner, men den reelle endelige udbedringspris kan naturligvis først fastsættes, når der foreligger konkrete tilbud på de arbejder, som skønsmanden vurderer er nødvendige for at udbedre skaderne.

Skønsmanden har vurderet, at udbedringsarbejderne i sig selv ikke kræver genhusning. Skønsmanden har ikke taget stilling til om skimmelsituationen i bygningen, herunder beboelsen, medfører at der skal ske genhusning frem til skaden er udbedret.

Skønsmanden har i skønserklæringen fra den 14. juni 2022 konstateret: *'udtaget DNA-analyse viser forhøjet forekomst af skimmel i boligen. Beskrevet forhold vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen.'*

...

Klager har gennem, lægeerklæringer fra specialister dokumenteret, at han helbredsmæssigt er blevet påvirket af skimmelsituationen i boligen. Dette skyldes DBF's vedvarende vægning ved at anerkende og efterfølgende anerkende i tilstrækkeligt omfang på baggrund af en erstatningsopgørelse der ikke blot baserer sig på et skøn, men en reel udbedringspris.

I ovennævnte sag er der herudover fremkommet skønserklæring, der dokumenterer, at der er en betydelig grad af skimmel i boligen, der påvirker boligens indeklima i et ikke uvæsentligt omfang.

Skønsmanden er **ikke** bedt om at forholde sig til om grænseværdierne for ophold i en skimmelramt beboelse er oversteget.

DBF gør som noget nyt gældende, at den løstsiddende stikkontakt, som i øvrigt også er besigtiget af de taksatorer som har været udsendt af DBF uden nogen bemærkninger til klager om, at der bør ske en tildækning af kontakten. Kontakten har været løst isat, men ikke tapet til.

Det er nu primært pumpeeffekten ved gang over gulvet, som er årsag i skimmelsituationen i beboelsen. Kontaktens bidrag er begrænset i forhold til pumpeeffekten, hvor skimmelsvampesporer presses op langs kanten af gulvet.

Det forklarer i øvrigt også, at der kan trænge skimmelsvampesporer op bag forsatsvæggen og etablere sig der, når der lejlighedsvist tilføres fugt fra krybekælderen. Forsatsvæggene er ikke helt tætsluttende til ydervæggen i bunden/for neden.

Klager må derfor fastholde, at have et krav på genhusning inklusive flytning og opbevaring af indbo i henhold til tilbud fra flyttefirma, som således ikke skal fratrækkes i erstatningsopgørelsen.

Det kan i øvrigt ikke være klagers risiko eller ansvar, at DBF vedvarende afviste at erstatte for derefter at fremkomme med det ene utilstrækkelige og ukorrekt opgjorte erstatningstilbud efter det andet gennem tiden.

DBF har ikke opgjort erstatningen for udbedringerne i henhold til konkrete tilbud

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det på skadedagen vil koste at udbedre det beskadigede. Skadedagen sætter DBF i dette tilfælde betragtes som den 16. juli 2021, hvor selskabet tilbyder klager kontanterstatning.

Imidlertid er der fortsat punkter som DBF ikke vil anerkende uanset, at det er påvist at det bør medtages i erstatningsopgørelsen og således kan klager ikke gå i udbedring, idet klager i så fald kan stille sig selv bevismæssigt dårligt i forhold til DBF indtil der foreligger en endelig afklaring af erstatningens omfang og størrelse. Det er DBF klar over.

Endvidere skal erstatningen ikke endeligt fastsættes på baggrund af blot et prisskøn, men på baggrund af konkrete tilbud på de arbejder der skal udføres – ikke mindst henset til usikkerheden om tidsforbruget holdt om mod antal bemanding henset til at 1/3 af etageadskillelsen ikke optages, hvilket vil medføre enten et ret stort tidsforbrug eller et stort antal håndværkere for at nå opgaven inden for normal estimeret tidsramme på 88 dage skønnet af skønsmanden.

Hvis klager blot accepterer at DBF kan lægget et prisskøn til grund ved erstatningens opgørelse, vil det være klager som kommer til at bære risikoen for en erstatningsopgørelse opgjort på baggrund af et skøn over en pris, der ikke er tilstrækkelig til at udbedre skaderne.

Det er derfor klagers opfattelse, at der naturligvis skal indhentes konkrete tilbud på de respektive udbedringer, så det er de reelle priser, der danner grundlag ved DBF's erstatningsopgørelse og ikke blot en skønsmæssig ansat pris.

Ved indhentelse af tilbud bliver det konkret afklaret om skaden kan udbedres uden at optage den sidste del af etageadskillelsen over krybekælderen og i givet fald, hvad det vil koste at afsætte enten længere tid eller et større antal mandskab til opgaven så Arbejdstilsynets regler overholdes 'in real life' så at sige.

Det siger sig selv, at DBF gerne ser skadesagen afsluttet med en skønsmæssig fastsat erstatning frem for en erstatningsopgørelse baseret på den faktiske pris for udbedringen. Klager mener dog at have krav på, at det er konkrete tilbud på udbedringerne, som danner grundlag ved DBF's erstatningsopgørelse, så klager ikke kommer til at sidde tilbage med et økonomisk tab allerede af den grund, at en udbedring er dyrere end et umiddelbart skøn over en mulig pris arbejderne og i øvrigt uden den 8% prisstigning som skønsmanden nævner i den supplerende skønserklæring.

Det siger sig selv, at DBF selvfølgelig spørger skønsmanden om dette i håb om, at kunne hugge et beløb af klagers erstatning, selv om DBF selv har været årsag til flere års trænering før skønsforretningen, f.eks. blandt andet ved – og ikke kun – vedvarende afvisninger, sendrægtige skadebehandling og ikke mindst først at begynde at svare i den ankenævns sag efter den var lagt i bunken til ankenævnets vurdering, se tidligere klagesag – hvilket forlængede sagens afgørelse med et par måneder.

Klager mener ikke, at DBF har opgjort og tilbudt en korrekt og tilstrækkelig erstatning, når erstatningen ikke baserer sig på konkrete tilbud på udbedringerne, som er indhentet hos entreprenører, men blot er fastsat på baggrund af et skøn over priserne for udbedringsarbejder og derudover fratrasket erstatninger for f.eks. genhusning og hvad nu ellers DBF gerne vil undgå at betale til klager.

At DBF ønsker at opgøre erstatningen skønsmæssigt bør aldrig blive klagers risiko eller ansvar. Det er DBF som har pligten til at erstatningsopgøre korrekt på baggrund af den faktiske udbedringspris og stille erstatningen til rådighed til brug for udbedring af skaderne. Klager bør stilles som om skaden ikke var sket efter udbedringen er tilendebragt. Også af den grund kan erstatningen alene beregnes på baggrund af konkrete tilbud på udbedringerne.

Klager har tidligere indhentet tilbud og disse er ikke accepteret af DBF – DBF har herefter ikke selv ulejlighet sig med at indhente nogen tilbud.

Klager mener at have godtgjort, at erstatningstilbuddet fra DBF såvel tidligere var og stadig er utilstrækkeligt til, at udgøre den reelle udbedringspris allerede af den grund, at det ikke udspringer af konkrete tilbud fra håndværkere, der dokumenterer den reelle udbedringspris og ikke blot baserer sig på skøn taget fra f.eks. en prisbog eller lignende hjælpeværktøj, der ikke nødvendigvis er nyligt opdateret på tidspunktet for anvendelsen.

Det er væsentligt for klager, at det er det en korrekt erstatningsopgørelse, som danner grundlag ved erstatningens fastsættelse, idet klager *ikke* er i tvivl om, at DBF *ikke* vil udbetale mere end det skønsmæssigt fastsatte beløb, selv om klager kunne påvise udgifterne ville blive dyrere, hvis klager kunne acceptere en skønsmæssigt opgjort erstatning fra DBF.

Klager må derfor gøre gældende, at DBF er forpligtet til at opgøre erstatningen ud fra faktiske udbedringspriser og ikke på et skøn over udbedringspriser.

Skimmelsanering i krybekælderen

Skønsmanden erkender i skønserklæringen, at arbejdet med sanering af krybekælderen er besværligt i forhold til adgang og højde, men han mener, at arbejdet kan udføres i overensstemmelse med retningslinjer fra Arbejdstilsynet. De håndværkere som klager har kontaktet har afstået fra at give tilbud på udbedringsopgaven ud fra skønserklæringen.

Skønsmanden lægger alle tallene sammen fra højdemålingerne og når til en gennemsnitshøjde, men i virkelighedens verden kan tal på 77 og 80 cm i højden ikke siges at være op til de nødvendige 90 cm. Der er derfor reelt stor forskel på 77-80 cm i krybekælderens højde, når højden skal være mindst 90 cm. for at der kan udføres arbejde i krybekælderen i længere tid en 1 time om dagen pr. mand. Derudover skal håndværkerne i den ene time være iført dragt og luftudstyr som værn.

Klager har til gengæld påvist gennem tidligere indhentede tilbud, at det er nødvendigt fjerne også denne del af etageadskillelsen for at udføre arbejdet i krybekælderen også over kryberum 3, se tilbuddet fra [entreprenør], udtalelsen fra OBH i tidligere klagesag og tilbuddet fra [skadeservice].

DBF har ikke – *modsat deres ellers ofte vanlige praksis* – selv indhentet tilbud, hvilket for klager at se tyder på, at DBF udmærket er klar over, at udbedringen er problematisk at udføre inden for den udbedringsmetode og pris som skønsmanden skønner er muligt.

Derfor er DBF villig til at kontanterstatte ud fra et prisskøn og slippe for yderligere krav i forbindelse med udbedringen, som klager ved ikke kan lade sig gøre for den skønnede pris. DBF kontanterstatter normalt ikke uden videre uden de selv har 'noget ud af det'.

Klager har bedt DBF om at henvise til et af deres samarbejdspartnere/håndværkerfirmaer, der kan give tilbud i overensstemmelse med skønserklæringerne eller alternativt anerkende, at det resterende cirka 15 m² gulv i stuen ligeledes tages op i forbindelse med udbedringen. Klager kan ikke se at DBF svarer på dette.

Det 'skorter' normalt ikke på manglende vilje hos DBF til selv at få indhentet tilbud fra faste samarbejdspartnere, der ofte kan afgive til DBF med yderst 'favorable' tilbud i skadesager, men i den konkrete skadesag er der helt stille på den front. Det bør naturligvis give stof til eftertanke.

Klager henviser f.eks. til kendelserne 98299, ... 87012, ... 97181 ...

Dét er ikke muligt for DBF at fastsætte en korrekt erstatning uden at der foreligger tilbud som fastlægger prisen på udbedringen. Siden DBF ikke kan acceptere tilbuddene som klager tidligere har indhentet, foreslår klager igen DBF, at selskabet selv indhenter tilbud, som så ofte før i andre skadesager siden DBF er så overbevist om, at udbedring rent faktisk kan udføres til den pris som DBF vil erstatte.

Skønsmandens prissætning er skønsmæssigt og der foreligger kun de tilbud som klager selv har indhentet, uanset DBF har haft flere år til at indhente tilbud i om DBF havde ønsket at indhente tilbud til brug for erstatningens opgørelse.

I det omfang, at DBF ikke selv ønsker at indhente tilbud hos en samarbejdspartner på de udbedringsarbejder, som DBF har anerkendt og bør anerkende, må det være de priser som klager tidligere har indhentet og som der kan tages udgangspunkt i.

DBF har tidligere anerkendt at erstatte udbedring af køkkengulvet

Klager noterer sig at DBF anerkender at erstatte 18.000 kroner af de udgifter, der er forbundet med udbedring af køkkenet.

DBF har tidligere skriftligt anerkendt over for klager, at køkkenet af- og genmonteres i forbindelse med udbedring af køkkengulvet. Hvis ikke køkkengulvet var anerkendt, hvad skulle da være årsagen til at køkkenet skulle nedtages og genmonteres efter udbedring.

Om det er en fejl fra DBF's side at tilsagnet blev givet ændrer ikke ved, at tilsagnet er givet og at der er skade i etageadskillelsen over kælderen, hvor også køkkenet er placeret over kælderrum 2.

Klager mener nu ikke at det er en fejl, idet der er tale om samme etageadskillelse, som er konstateret skadet i resten af bygningen over kælderen. Der er tidligere konstateret omfattende råd- og svampeskader samt skimmelvækst krybekælderen, som etageadskillelsen er en del af, da den fungerer som loft over kælderen. Etageadskillelsen er opbygget på præcist samme måde dette sted som i stuen lige op af, hvor etageadskillelsen skal tages op.

DBF er velkommen til at betale for destruktivt indgreb i etageadskillelsen repræsentative steder mellem køkken og kælder og derved vil DBF ved selvsyn kunne konstatere, at etageadskillelsen dette sted naturligvis ikke ved et trylleslag er gået fri af skaderne.

Undertegnede skrev til klagers advokat ... den 26. oktober 2022 omkring køkkenet efter den supplerende skønsforretning, fordi klager var meget uforstående – og med rette – over at skønsmanden ikke kunne konstatere fugt. Klager tog efter skønsforretningen var færdig – både en Tramex-måler og en indstiksmåler og kontrollerede fugtniveauet, som skal være under 16%. Begge [klagerens] målinger viser tydeligt at fugtindholdet i køkkengulvet er for højt, idet det er målt til henholdsvis 18 og 18,1 efterfølgende. Her ses nedbrudt træ under køkkenelementet.

Om skønsmanden har fået lagt sin fugtmåler oven på puds, sten eller op ad det store søm der ses på billedet og på den måde har fået en fejlmåling eller om skønsmandens fugtmåler måske mangler at blive kalibreret kan vi vide, men det er et faktum at der er målt fugt lige efter skønsmanden gik. Det nedbrudte frønnede træ viser også en u hensigtsmæssig opfugtning gennem længere tid.

...

Frønnet træ/nedbrudt træ ses tydeligt på dette foto, men her skal man godt 'ind' i skabet og ned i hullet for rigtigt at se dette.

Der er konstateret/påvist skade og DBF er velkommen til at kigge forbi igen og gerne foretage destruktive indgreb.

Forsatsvæggene er skimmelramte som følge af skimmelsituationen i krybekælderen

Klager går ud fra at DBF anerkender skaden i forsatsvæggene som værende anmeldt og nu efterfølgende afvist af DBF.

DBF gør over for klager gældende, at forsatsvæggenes skimmelvækst på bagsiden er almindeligt og forventeligt blot fordi der sidder ældre forsatsvægge. Det er DBF's konklusion, at den massive skimmelvækst på ydervæggen lige over etageadskillelsen ikke skyldes opfugtningen af etagedækket/krybekælderen. Det er ikke skønsmandens konklusion.

Hvis det var en korrekt tilgang, så vil der aldrig kunne ske skader på grund af fugt, skimmel, råd og svamp på murværk bag forsatsvægge, fordi alt ville kunne henvises til den blotte omstændighed, at der var forsatsvægge som have siddet monteret der i en årrække.

Klager er uenig og gør gældende – og på et vel dokumenteret grundlag – at der er skimmel i et omfang, der er ud over det forventelige, hvilket skønsmandens erklæring har bekræftet med skønsmandens udtalelse om et forhøjet niveau af skimmelsvampesporer i beboelsen på baggrund af DNA-prøven udtaget ved skønsforretningen og dyrket på uafhængigt laboratorie valgt af skønsmanden. Tilstedeværelsen af skimmel i boligen og på ydermurens indvendige side lige oppe over etageadskillelsen, er høj til meget høj.

Endvidere gør DBF gældende, at klager ikke har anmeldt skaden med skimmelsvampevækst bag forsatsvæggene som en selvstændig skade. Det har klager ikke, idet klager anser det for en følgeskade af skaderne i krybekælderen. Men uanset dette så har DBF gennem nogen tid været oplyst om at der var skimmel i beboelsen som følge af skaden i krybekælderen, herunder bag forsatsvæggene lige over etageadskillelsen.

Det er klagers opfattelse, at opfugtningen og skimmelvæksten bag forsatsvæggene er en følge af fugtsituationen i krybekælderen. Det siger sig selv, at det ekstra ordinært fugtige miljø i krybekælderen gennem en årrække og også i sælgers ejertid (klager ved ikke hvor mange år det er siden sælger fik lukket for ventilationsåbningerne) har medført at fugten og skimmelsvampesporer kan vandre/sprede sig gennem mellemrummet/revnen mellem ydervæg og forsatsvæg, idet byggematerialerne ikke sidder helt tæt sammen og er lukket helt af nederst mod krybekælder.

DBF accepterede ved skønsforretningen, at der kun blev foretaget en DNA-prøve, som kunne danne grundlag for en vurdering af indeklimasituationen. Alligevel forsøger DBF at bortdømme prøvens resultat, idet resultatet ikke var i DBF's favør. Det undrer klager.

Prøverne er taget lige over etageadskillelsen og en etageadskillelse standser ikke fugtens vandring fra krybekælderen.

...

Klager har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt

Klager gør opmærksom på, at klager har gennemført kontinuerlig skadebegrænsning i form af en permanent opsat affugter som også var opsat ved skønsmandens første besigtigelse, men nedtaget i forbindelse med den anden besigtigelse, så skønsmanden kunne se, hvordan det så ud uden den opsatte affugter.

Affugteren har været indstillet så den automatisk måler fugtniveauet og starter affugtning, når fugtniveauet er højere end det bør være i en krybekælder.

Klager har derfor gjort, hvad klager kunne i de år skadesagen har været for at begrænse at skaden kunne udvikle sig fra udgangspunktet ved anmeldelsen, hvor DBF blot afviste på et useriøst grundlag og efterfølgende anerkendte at der 'blot' skulle indstikkes en tværgående bjælke for at udbedre skaden. Dette kan ses af den tidligere klagesag og var en løsning der var helt uden mening.

Eller sagt lige ud så blev en udmeldt og fastholdt afvisning løbende ændret til en anerkendelse med et uanstændigt lille udbedringsomfang (indskudt bjælke). Erstatningen blev efterfølgende øget i forbindelse med den tidligere ankenævnskendelse til nu at have et omfang, der – trods alt – er nærmere et realistisk niveau end det tidligere var tilfældet.

...

Klager har reelt et krav på erstatning på strømforbrug og affugter i hele perioden, hvor skadebegrænsningen har været opsat.

Forøgede byggeudgifter i henhold til ejerskifteforsikringens dækning herom

Da gulvkonstruktionen optages i 2/3 af stuen samt køkkenet, hvilket udgør en væsentlig del arealet af gulvkonstruktionen i stueplan, vil der typisk være et krav fra bygningsmyndigheden om at isoleringskravene på udbedringstidspunktet skal følges.

Skønsmanden vurderer at det er muligt at isolere og opnå effekt, men næppe mere end 150 mm. Klager gør i den forbindelse obs på, at der er et isoleringsprodukt som hedder Kingspan, der fylder mindre end almindelig Rockwool og har en bedre isoleringsevne. Dette produkt kunne anvendes med fordel og skønsmanden kender tilsyneladende ikke produktet.

Klager er indforstået med at søge om dispensation hos kommunen, men erfaringsmæssigt er det ikke forhold, som kommunen dispenserer fra, idet der er en grund til at der er regler om isoleringskrav. Ikke mindst fordi kommunen gerne ser energibesparelser, vil en dispensation næppe blive givet.

Genhusning

Skønsmanden har den 14. juni 2022 oplyst i skønserklæringen, at '*Udbedringsperioden vurderes at være estimeret 88 arbejdsdage*'.

Skønsmanden har **ikke** foretaget en vurdering af, at huset ikke er ubeboeligt som følge af den konstaterede skimmelsvamp, men har derimod foretaget en byggefaglig teknisk vurdering af, hvorvidt de udbedringsarbejder, der skal udføres i sig selv gør huset ubeboeligt.

Dertil kommer, at selv om 1/3 af stuegulvet bevares, vil det ikke være muligt for klager at tilgå badeværelset, som ligger i stueplan foran hoveddøren og klager sover på 1. salen, hvor opgangen ligger på den anden side af køkkenet. Indretningen og byggearbejderne kræver også at der sker genhusning.

Klager har ikke store krav til genhusning, idet det gerne må ske i en beboelsesvogn, da klager har plads til den på grunden. Klager er blot voldsomt generet af skimmelsituationen.

Indbo kan ikke opmagasineres på 1. salen. Klager har tidligere opfordret DBF til at gå på 1. salen og se de små rum, der er deroppe, idet pladsen er en del mindre end i stueplan ligesom trappen

er stejl og smal, så der ikke kan komme større og tungere møbler der op. DBF afslog opfordringen til at besigtige 1. salen ved skønsforretningen.

Bistand til klager inden indbringelsen for Ankenævnet

Klager har benyttet sig af bistand fra undertegnede i perioden fra skønsforretningens afslutning og indtil sagen blev indbragt for Ankenævnet.

Bistanden har bestået i: Gennemgang af sagens omfattende bilag Telefon, mail og møde med klager

Udgiften til bistanden beløber sig til 5.700 kroner inklusive moms.

Klager ønsker med klagen at opnå følgende

Dækning for skaden i henhold til den opgørelse som fremgår af skønserklæringen inklusive det af DBF anerkendte køkkengulv og forsatsvægge hvor der er påvist skimmel bag, som skønsmanden vurderer kan hidrøre fra krybekælderen samt skimmelsanering af beboelsen, forøgede byggeudgifter i forbindelse med lovliggørelse i henhold til isoleringskrav på tidspunktet for udbedringen samt genhusning hurtigst muligt og til og med udbedringsperioden inklusive opmagasinering af indbo i det nødvendige omfang.

Det er som tidligere oplyst klager ganske underordnet, hvem der udfører udbedringsarbejdet blot det bliver udført byggeteknisk korrekt og Arbejdstilsynets regler overholdes.

Klager har dog tidligere i skadedagens forløb indhentet tilbud på udbedringerne og foreslår, at der tages udgangspunkt i disse inklusive prisstigninger. Alternativt at DBF selv indhenter tilbud."

Hertil har selskabet i brev af 23/8 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers seneste indlæg indeholder ingen nye oplysninger.

Klager har selv valgt at gennemføre syn og skøn ved retten alene med det formål at prissætte udbedringsarbejderne som beskrevet i ankenævnets kendelse, fordi klager ikke mente, at forholdene kunne udbedres for den erstatning, som DBF dengang tilbød klager.

Skønsmanden beregnede udbedringsomkostningerne til præcist det beløb, som DBF havde opgjort erstatningen til.

Klager har således ikke påvist, at den af DBF opgjorte erstatning ikke er tilstrækkelig til at udbedre forholdene i henhold til ankenævnets anvisning.

Omvendt har klager bevist, at den er tilstrækkelig.

Klagers repræsentant vælger alligevel at gå i ankenævnet (igen) med påstand om, at skønserklæringen ikke kan lægges til grund – hverken for så vidt angår prissætning, fugtmålinger, udbedringsanvisning og genhusning, og at der skal indhentes konkrete tilbud på udbedringen.

Det er DBF's opfattelse, at klager i stedet bør komme i gang med at udbedre sin ejendom.

Det skal præciseres, at DBF ikke styrede, hvor og hvor mange skimmelprøver, der blev taget på skønsforretningen. Det var klager, som havde stillet spørgsmålene, og DBF havde ingen indflydelse på de undersøgelser, som blev foretaget.

Det afvises herudover, at skønsmanden vurderer, at den skimmel, som han har konstateret bag to af de undersøgte forsatsvægge, hidrører fra krybekælderen. Det har han ikke taget stilling til."

Af brev af 11/9 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"DBF påstår, at skønsmanden har opgjort udbedringsbeløbet præcist til det beløb, som DBF havde tilbudt inden skønsforretningen. Det er ikke korrekt efter klagers opfattelse.

Skønsmanden har opgjort udbedringspriserne som følgende:

Udbedring i henhold til skønserklæring I:

240.500 kroner + moms 60.000 kroner = 300.000 kroner

40.500 kroner + moms 10.125 kroner = 50.625 kroner.

I alt 350.635 kroner til udbedring af krybekælderen i henhold til skønserklæring I.

Dertil kommer yderligere tillægsbeløbene fra skønserklæring II.

Der er 3 krybekælderrum og 2 almindelige kælderrum i kælderen og alle uden den fornødne ventilation, fordi der er afblændinger i de 4 rum og kun et vindue, som ikke kan stå åbent døgnet rundt eller være åbent på hverdage, når klager er på arbejde eller i ferier.

Den tidligere ankenævns sag gik primært på krybekælderen, men også den almindelige kælder har to afblændede vinduesåbninger og ingen ventilation, hvilket skønsmanden fra ... har bekræftet. Derfor bør der naturligvis ikke ske et fradrag på 8.000 kroner for at få skabt ventilation i kælderrum uden for krybekælder.

Selv om det eksisterende ene vindue i det ene kælderrum (i hele kælderen) kunne have været åbent, når klager ikke var hjemme, ville det stadig ikke i sig selv kunne udgøre en tilstrækkelig ventilation, da der ikke kan ske krydsventilering. At der ikke er tilstrækkelig ventilation er et faktum og det ikke et uenighedspunkt efter klagers opfattelse.

Skønsmanden har ligeledes erklæret ventilationen i kælderen uden for krybekælderen (kælderrum 1 og 2) for helt utilstrækkelig/ikke eksisterende.

DBF opgør skadens udbedring til 293.125 kroner efter fradrag af selvrisiko. Det er ikke de samme beløb, der ligger i den opgørelse, som skønsmanden er kommet frem til, at der skal til for at udbedre skaden.

DBF fratrækker 31.250 kroner for flytning og opbevaring af indbo under udbedringen, men uden at anvise, hvor indboet skal stå under udbedringen, der kræver at hele vinkelstuen og køkkenet ryddes for løsøre. Der er en smal stejl trappe til 1. salen med to små rum og repos. Her sover klager og har kontor ud over at møblerne er for store til at komme op af den smalle stejle trappe, så er der ikke plads til møblerne. Heller ikke om klager blev genhuset ville alle møblerne kunne komme på 1. salen for opmagasinering.

Møblerne kan ikke stå i stue og køkken under selve udbedringen, da stue og køkken er de eneste rum i stueetagen ud over toilet/badeværelse og de går ud i èt.

Ved den ene skønsforretning inviterede klager DBF med op på 1. salen for at konstatere fakta, men DBF ønskede ikke at se 1. salen og konstatere pladsmanglen. Taksator har tidligere været inviteret oven på, men ønskede ikke at se 1. salen.

...

Når skønsmanden ved skønsforretningen ikke kan konstatere en voldsom opfugtning længere, så skyldes det, at klager har haft en affugter opsat i det meste af perioden, hvilket ikke har været uden omkostninger. Affugteren skulle netop nedbringe opfugtningen til det almindelige og forventelige i kælderen, som naturligvis fortsat ville være meget høj, hvis der ikke var sket nævnte affugtning.

Det fremgår af skønserklæring I at der er opsat affugter, som for skønsmandens skyld blev nedtaget inden skønsforretning II, da skønsmanden åbenbart ikke kunne konstatere vinduet på grund af plade monteret for at affugteren kunne afkaste fugten til det fri.

Der har således inden klager overtog ejendommen og inden klager opsatte en affugter været tale om et fugtniveau langt over det almindelige og forventelige i kælderen og kælderen har ikke kunne komme af med den meget fugt da der ingen ventiler var etableret længere, fordi den er tilstøbt i en tidligere ejers ejertid.

I forhold til skimmelfrensning i kælder og krybekælder så henviser skønsmanden i den supplerende skønserklæring til OBH's beskrivelse i OBH's rapport fra 19. juli 2019, side 8:

- *På hele terrænoverfladen i alle kryberum fjernes alt efterladt bygningsaffald mv. således at der intet organisk materiale er blevet efterladt. Terrænoverfladen sprøjtes herefter med et desinfektionsmiddel som Hysan eller tilsvarende. Dette alene for i størst muligt omfang at dræbe skimmelsporer.*
- *På undersiden af hele den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 samt indersiden af alle ydervægge og skillevægge i krybekælderen støvsuges af minimum 2 omgange med støvsuger på monteret mikrofilter (HEPA).*
- *På alle samme overflader afrenses med herefter med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller tilsvarende i henhold til producentens vejledninger. Bemærk, at skimmelsvampesvækst skal fjernes ved grundig dybdegående afrensning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.*

Dette arbejde har klager tidligere indhentet tilbud på fra et skimmelsaneringsfirma, se den tidligere ankenævns sag. Prisen var omkring 80.000 kroner.

Skønsmanden skriver i den supplerende skønserklæring:

'Det vurderes ikke nødvendigt at affugte overflader i krybekælder i forbindelse med afrensning. I tilsvarende krybekældere (alder/opbygning) med almindeligt forkommen ventilations niveau, vil der altid i perioder kunne opstå skimmel på overflader, det vurderer derfor ikke nødvendigt at gøre yderligere tiltage ud over beskrevet jf. bilag 8 rapport fra OBH af d 19-07-2019 s 8.

Tillæg til økonomi ved svar på spørgsmål 1 afrense og sprøjt med desinfektionsmiddel ved fundamenter/inder og ydervægge i krybekælder 1, 2 og 3. Vurderet omkostning 15.000 kr. + moms.'

Som klager læser skønsmandens svar, så anerkender skønsmanden det udbedringsforslag for skimmel, som fremgår af OBH's rapport (prissat til 80.000 kr. af skimmelafrænsningsfirma) og lægger yderligere et tillæg til økonomien på 15.000 kroner + moms = 18.750 kroner. Det giver en samlet udbedringspris på 98.750 kroner for skimmelafræsning i kælder og krybekælder.

Borebiller bør udryddes i forbindelse med skimmelbehandling

Der mangler i skønsmandens beregning af udbedringsudgifter at blive taget højde for det aktive borebilleangreb, som tidligere blev konstateret i OBH's rapport:

'Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afrensning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel. På den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 smøres alt træværk herefter med et insektdræbende middel som eksempelvis Protox Insekt. (...) I umiddelbar forlængelse af saneringen iværksættes affugtning af bygningsdelene til normalt niveau for tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsopbygning.

Behandlingen af borebiller skal derfor også prissættes.

Klager fastholder kravet om genhusning

Klager fastholder kravet om genhusning, idet der er konstateret forhøjet skimmelforekomst i boligen.

Klager er desværre nødt til igen at henlede opmærksomheden på, at det af skønserklæringen fremgår, at skønsmanden har konstateret forhøjet forekomst af skimmel i boligen.

Et gennemført syn og skøn dokumenterer at den konstaterede skimmelsvamp væsentligt påvirker indeklimaet i boligdelen, herunder at niveauet for skimmelsvamp ligger over gældende kriterier i SBI-anvisning 274 og skønsmanden besvarer i skønserklæringens spørgsmål 2, at:

'Der er udtaget 3 mycometer/skimmel prøver samt 1 DNA-prøve efter aftale, som er sendt til analyse hos Bøgh og Helstrup bilag 11 og 12 mycometer prøve 2 og 3 viser skimmelvækst ved tapet på eksisterende ydervæg, udtaget DNA-analyse viser forhøjet forekomst af skimmel i boligen. Beskrevet forhold vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen.'

Ankenævnet bedes bemærke, at skønsmanden decideret skriver, at skimmelvæksten vurderes at kunne påvirke indeklimaet, og når skønsmanden efterfølgende skriver at boligen kan bebos, så er det alene fordi der ikke byggeteknisk er problemer med at bo i bygningen under udbedringen, uanset klager skal ud af huset og rundt om bygningen ud på den bagvedliggende parkeringsplads, ud på [vej] og et stykke hen ad gaden for at komme i bad.

Det er derfor ikke helt rigtigt, når DBF i deres omkostningsindlæg oplyser retten om, at skønsmanden har vurderet, at huset ikke er ubeboeligt, idet det er en byggeteknisk vurdering der er anlagt af skønsmanden i forhold til bygningen og ikke en vurdering af om det er indeklimaet – som skønsmanden utvetydigt netop har oplyst er i et niveau, som kan påvirke indeklimaet – der er lagt til grund ved udtalelsen.

Fordi de to udtalelser er modsatrettede er det klagers opfattelse, at DBF vælger at mistolke dette, fordi det gør omkostningerne i forbindelse med skadens udbedring billigere for DBF.

...

Til erstatningsopgørelsen for udbedringen bør derfor tillægges udgiften til genhusning indtil udbedringen er tilendebragt.

Forsatsvægge, hvor der er eller bliver konstateret massiv skimmelvækst bag ved

Der er en problemstilling omkring forsatsvægge, som DBF forsøger at adressere til en selvstændig skade, hvor klager blot må påpege, at der på de prøvesteder, hvor skimmelvæksten over det almindelige niveau blev konstateret, er høj sokkel på bygningen.

Det er således ikke almindelig grundfugt udefra, der har været årsag til den massive skimmelvækst bag forsatsvæggene de to af de tre prøvesteder:

...

Derimod er det et faktum, at prøverne er tage lidt over gulvhøjde og således er det situationen i krybekælderen, der er årsag til, at fugt og skimmelvækst er dannet bag forsatsvæggene disse steder. Se røde markeringer på ovennævnte foto.

Klager fastholder, at skimmelvæksten bag forsatsvæggene skyldes skaden fra krybekælderen lige neden under gulvet/væggene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af rapport fra OBH-gruppen af 19/7 2019 fremgår bl.a.:

"Skimmelsvampeundersøgelse og undersøgelse for trænedbrydende svampe i krybekælder

...

Baggrund

Der er tale om en ejendom der formentligt er opført omkring 1925, se foto 1. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og ydervæggene er formentligt udført som hulumrede teglstensydervægge som udvendigt fremstår nypudsede og malerbehandlet. Under ejendommen er der et mindre område med fuld kælder. Under den øvrige ejendom er der krybekælder som er opdelt i 3 kryberum. Krybekælderen er ca. 80 cm høj fra overside af jordterræn til undersiden af træbjælkelaget.

Krybekælderen fremstår totalt uventileret. I soklen omkring ejendommen er der 3 oprindelige ventilationsriste, se markering på tegningsbilaget. Alle 3 åbninger er dog helt tilstoppet/tilstøbt og er helt uden funktion.

Etageadskillelsen er udført som et traditionelt etagebjælkelag med mellemliggende ca. 100 mm mineraluld som er ophængt på ståltråd.

Ifølge det oplyste har der i havegangen ved indgangsfacaden været en kloakskade som har medført oversvømmelse på kældergulvet i kælderrummet. I den forbindelse er gulvafløbet blevet udskiftet. I forlængelse af oversvømmelsen har der i en periode på ca. 2 uger været foretaget en afugtning af nuværende ejer som dog er afsluttet.

Ejeren oplever lugtgener i kælderen og krybekælderen, som tydeligvis er blevet forværret markant efter indflytning.

...

Undersøgelser- og laboratorieresultater

...

Ved nedgangen til kælderetagen og krybekælderen blev der registreret en ram lugt som ofte kan henføres til skjult vækst af skimmelsvampe. På betonklaplaget i kælderrum 2 blev der visuelt registreret vådt betondæk fra kloakskaden, se foto 3.

I flere områder af krybekælderen blev der registreret organisk bygningsaffald og større mængder isoleringsmateriale på jordterrænet, se foto 13.

Undersøgelse for trænedbrydende svampe og insekter

Ved undersøgelsen blev de tilgængelige bjælkeender og bjælker generelt undersøgt for angreb af trænedbrydende svampe og insekter. I kælderrum 2 samt i krybekælder rum 1 blev der konstateret angreb af Almindeligt råd og Gul Tømmersvamp i bjælkevederlag langs indgangsfacaden, se markering på tegningsbilaget og foto 4 og 5. Angrebne er af en karakter hvor de er styrkesvækket og skal udskiftes på de yderste ca. 0,5 m.

I Kryberum 1 blev der i de bærende nederste bjælker konstateret angreb af Almindelig Borebille (*Anobium punctatum*) i de yderste ca. 3-4 cm i hele bjælkens omkreds, se foto 6 samt markering på tegningsbilaget.

I Kryberum 3 blev der i hovedparten af etageadskillelsen konstateret angreb af trænedbrydende svampe af meget alvorlig karakter. Bjælkerne er efter vores opfattelse nedbrudt i et omfang hvor der kan være risiko for nedstyrtning hvis gulvoverfladen i den oven liggende stue belastes, se foto 8 og markering på tegningsbilaget. Bjælken er understøttet af stolpekonstruktioner mod jordterrænet, se foto 7.

I kryberum 3 kunne der alene konstateres overflade angreb af Almindelig Borebille i bjælkelaget, se markering på tegningsbilaget.

Fugtprocenten i etagebjælker i alle 3 kryberum blev målt med et Timbertest FM 510 Indstiksmål. Som det fremgår af foto 9 blev fugtprocenten i etagebjælkelaget generelt målt til 19-23%, hvilket er uacceptabelt.

Fra det alvorlige angreb af trænedbrydende svamp i etageadskillelsen over kryberum 2 blev der udtaget en repræsentativ prøve til analyse på vort laboratorium for Trænedbrydende svampe og Insekter, se markering på tegningsbilaget. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema.

Resultat af laboratorieanalysen af træprøve

Prøve id	Lokale / Overflade	Identifikation	Råd/svamp
P1	Krybekælder, bjælke	Gul Tømmersvamp (<i>Coniophora puteana</i>)	Svamp

Undersøgelse for skimmelsvampe

I kælderrummene 1 og 2 blev der på yder- og indervæggene registreret mindre vækst af skimmelsvampe som er forventeligt for en ejendom af samme alder og med samme konstruktionsopbygning.

Med baggrund i den helt uventilerede krybekælder og med oplysninger om kloak og vandskaden hvor der ikke har været udført en korrekt og helt nødvendig affugtning af bygningsdelene blev der fra undersiden af gulvbrædderne udtaget 3 repræsentative kontaktaftryk og 3 tapeaftryk til analyse på vort laboratorium for Indeklima, se markering på tegningsbilaget og foto 10, 11 og 12.

Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema.

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA)og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA1	Krybekælder, underside gulvbrædder, rum 3	<i>Aspergillus versicolor</i> 15 <i>Penicillium spp.</i> 100	115	Vækst
KA/TA2	Krybekælder, underside gulvbrædder, rum 2	<i>Aspergillus versicolor</i> 14 <i>Penicillium spp.</i> 70	84	Vækst
KA/TA	Krybekælder, underside gulvbrædder, rum 1	<i>Aspergillus versicolor</i> 25 <i>Penicillium spp.</i> 75 <i>Cladosporium spp.</i> 21 <i>Rhodotorula gær</i> 1	122	Vækst

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBI anvisning nr. 204):

- 0 - <10 cfu Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.
- 10 – 50 cfu Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.
- >50 cfu Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Vurdering og konklusion

Undersøgelse for trænedbrydende svampe og insekter

Laboratorieanalysen af prøven fra de styrkesvækkende nedbrydninger i etagebjælkelaget i kryberum 2 viser, at der er tale om angreb af Gul Tømmersvamp. Angrebet karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som svamp. Angrebet udbredelse og karakter er af et omfang hvor det må forventes at udskifte hele etageadskillelsen i kryberum 2.

I de øvrige nedbrudte trækonstruktioner er der ikke udtaget prøver til laboratorieanalyse. Med baggrund i den visuelle gennemgang er det vores vurdering at der er tale om rådskader forårsaget af Almindelig Råd, herunder Gul Tømmersvamp.

...

I Kryberum 1 er det vores vurdering at de 2 hovedbjælker er angrebet af Almindelig Borebille som efter vores opfattelse kan have en styrkemæssig betydning. Der må derfor påtænkes udskiftning af de 2 hovedbjælker.

I kryberum 3 er der Angreb af Almindelig Borebille. Angrebet har efter vores opfattelse ikke styrkemæssig betydning. Angrebne af Almindelig Borebille er dog med baggrund i de målte fugtprocenter med stor sandsynlighed aktivt og derfor bør hele etageadskillelsen i kryberum 3 overfladebehandles.

Undersøgelse for skimmelsvampe

Ved laboratorieanalysen af prøverne udtaget fra undersiden af gulvoverfladerne blev der på alle 3 prøver konstateret vækst af skimmelsvampe samt en massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Der er primært tale om vækst af fugtskadeskimmelsvampe, herunder vækst af *Aspergillus versicolor*. *Aspergillus versicolor* hører til gruppen af særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS), hvilket er en skærpende omstændighed.

Vi gør desforuden opmærksom på at prøverne forsætteligt er udtaget på undersiden af gulvbrædderne og bag mineralulden. Dette er udført da skimmelvækst her jf. By og Byg Anvisning 204 udgør den største risiko for en negativ påvirkning af opholdszonen.

Vækstintensiteten på både terrænoverfladen med efterladt bygningsaffald og undersiden af lufteksponerede træoverflader må forventes markant værre.

Skadesårsag

Undersøgelse for trænedbrydende svampe og insekter

Med baggrund i både angreb af trænedbrydende svampe og træangribende insekter er det vores opfattelse at nedbrydningen i etagebjælkelaget primært er opstået som følge af manglende ventilation gennem en længere periode i kombination med opstigende grundfugt. Sekundært kan ikke afvises at det markante angreb af Gul Tømmersvamp i etagebjælkelaget i kryberum 2 er forværret på grund af kloakskaden.

Undersøgelse for skimmelsvampe

I krybekældre under ejendomme fra 1925 vil der ofte være en vis tilstedeværelse af skimmelsvampe. Den her undersøgte krybekælder som fremstår helt uventileret vil fugttilskuddet fra jordterrænet være markant og som ikke kan blive bortventileret. Efter vores opfattelse burde dette være blevet konstateret af den byggesagkyndige i forbindelse med huseftersynet. Vi anbefaler derfor at ejerskifteforsikringen retter henvendelse til virksomheden som har udarbejdet tilstandsrapporten.

Vi gør dog samtidig opmærksom på at vandskaderne i forlængelse af kloakskaden efter vores opfattelse har haft et signifikant bidrag til det nuværende skadesbillede. Ved besigtigelsen kunne der stadig registreres markant opfugtning af klaplager i kælderrummet fra kloakskaden.

Udbedringsvejledning

På baggrund af den her udførte undersøgelse anbefaler vi følgende udført:

Forudsætningen for nedenstående er at krybekælderen efterfølgende bliver ventileret korrekt i henhold til By og Byg – Anvisning 224.

Vi anbefaler endvidere at der benyttes fagfolk til nedenstående. Dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder skimmelsvampesanereringer og -rengøringer. Under arbejdet skal der anvendes undertryk med luftrensere påmonteret mikrofilter (HEPA) og med afkast til det fri.

I stueplan ryddes for inventar og løsøre i det omfang områderne bliver berørt. Mod de øvrige områder i ejendommen monteret tætsluttende støvvægge.

Hele etageadskillelsen i kryberum 2 fjernes alt inklusiv. Med baggrund i de styrkesvækkende angreb af Almindelig Borebille i hovedbjælker over kryberum 1 anbefaler vi ligeledes at hele gulvkonstruktionen fjernes i dette rum alt inklusiv.

I kælderrum 2 skal der foretages afskæring og laskning af de yderste ca. 0,5m af alle 5 bjælkeender. Trækvalitet som nedenfor beskrevet.

I kryberum 3 fjernes alt mineraluld til undersiden af gulvbrædderne mod stuetaen.

På hele terrænoverfladen i alle kryberum fjernes alt efterladt bygningsaffald mv. således at der intet organisk materiale er blevet efterladt. Terrænoverfladen sprøjtes herefter med et desinfektionsmiddel som Hysan eller tilsvarende. Dette alene for i størst muligt omfang at dræbe skimmelsporer.

På undersiden af hele den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 samt indersiden af alle ydervægge og skillevægge i krybekælderen støvsuges af minimum 2 omgange med støvsuger påmonteret mikrofilter (HEPA).

På alle samme overflader afrenses med herefter med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller tilsvarende i henhold til producentens vejledninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afrensning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.

På den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 smøres alt træværk herefter med et insektdræbende middel som eksempelvis Protox Insekt.

På baggrund af vandskaden som følge af kloakbruddet anbefaler vi ligeledes at både betonklaplaget i de 2 kælderrum samt vægoverfladerne støvsuges grundig med støvsuger påmonteret mikrofilter (HEPA) samt en efterfølgende afrensning med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller tilsvarende i henhold til producentens vejledninger. Bemærk igen, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afrensning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel. I umiddelbar forlængelse af saneringen iværksættes affugtning af bygningsdelene til normalt niveau for tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsopbygning.

Efterfølgende for skimmelsvampesanereringen i kælder og krybekælder skal der i arbejdsområdet i stueetagen foretages en meget grundig rengøring af alle overfladerne ved minimum 2 gange støvsugning med støvsuger med HEPA-filter og ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Ved slutrengøringen skal ovenstående luftrensere ligeledes benyttes.

...

Kvalitetssikring

Efter afsluttende behandling er udført, og inden retablering, skal de udtages nye prøver på behandlede overflader i de berørte områder. For at kvalitetssikringen skal være retvisende, skal den foretages mellem 24 og 48 timer efter, at behandlingen er afsluttet. Lokaler skal være forseglede, indtil kvalitetssikringen er foretaget.

...

Trækvalitet, udskiftninger og forstærkninger

Ved udskiftning af træværk i kontakt med ydervægge (etagebjælker mv.), skal der benyttes nyt lagertørt tømmer, der er trykimprægneret efter NTR (Nordisk Træbeskyttelsesråd) klasse A eller AB. Nyt tømmer indpakkes i en solid asfaltpap på sider i kontakt med murværk.

Ved udskiftning/forstærkning af etagebjælker skal det ske ved laskning med halvtømmer, der påboltes eksisterende tømmer med mellemliggende bulldogsiver. I den omhandlede sag skal der foretages en økonomisk opvejning af, hvorvidt det kan svare sig at foretage forstærkninger frem for at udskifte hele bjælker.

Overfaldeimprægnering af træværk i kryberum 3

Overfaldeimprægnering ved smøring/strygning eller sprøjtning skal ske ad to omgange med ca. 8 timers interval og med et egnet svampedræbende middel, f.eks. Boracol 20, ProtoxSvamp eller tilsvarende og i henhold til producentens anvisninger."

Af nævnets afgørelse af 15/9 2020 i sag 93875 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

...

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at der ikke kan bortses fra det skadebillede som OBH-rapporten tegner af krybekælderen og etageadskillelsen, og som er væsentligt mere omfattende end selskabets taksators vurdering. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at rapporten er udarbejdet kun ca. 3 mdr. efter selskabets besigtigelsesrapport og kun ca. ½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at der i rapporten er foretaget en vurdering af, hvilke skader der i det væsentlige kan henføres til de manglende ventilationsforhold i kombination med opstigende grundfugt, og hvilke skader der i det væsentlige kan henføres til den i øvrigt sparsomt belyste rørskade, som nævnet må lægge til grund blev udbedret i april 2019, dvs. ca. 2-2 1/2 efter klagerens overtagelse af ejendommen. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabet skal dække de forhold, der i det væsentlige kan henføres til de manglende ventilationsforhold i kombination med opstigende grundfugt, men at selskabet ikke skal yde dækning herudover.

Nævnet finder, på denne baggrund, at selskabet i overensstemmelse med konklusionerne og anbefalingerne i OBH's rapport skal dække omkostningerne til etablering af ventiler af krybekælderen i henhold til By og Byg – Anvisning 224. Endvidere skal selskabet yde dækning svarende til følgende anbefalede arbejder, 'Hele etageadskillelsen i kryberum 2 fjernes alt inklusiv. Med baggrund i de styrkesvækkende angreb af Almindelig Borebille i hovedbjælker over kryberum 1 anbefaler vi ligeledes at hele gulvkonstruktionen fjernes i dette rum alt inklusiv. I kælderrum 2 skal der foretages afskæring og laskning af de yderste ca. 0,5m af alle 5 bjælkeender ... I kryberum 3 fjernes alt mineraluld til undersiden af gulvbrædderne mod stuetaen. På hele terrænoverfladen i alle kryberum fjernes alt efterladt bygningsaffald mv. således at der intet organisk materiale er blevet efterladt. Terrænoverfladen sprøjtes herefter med et desinfektionsmiddel som Hysan eller tilsvarende. Dette alene for i størst muligt omfang at dræbe skimmelsporer. På undersiden af he-

le den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 samt indersiden af alle ydervægge og skillevægge i krybekælderen støvsuges af minimum 2 omgange med støvsuger påmonteret mikrofilter (HEPA). På alle samme overflader afrenses med herefter med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller tilsvarende i henhold til producentens vejledninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afrensning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel. På den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 smøres alt træværk herefter med et insektdræbende middel som eksempelvis Protox Insekt. ... I umiddelbar forlængelse af saneringen iværksættes affugtning af bygningsdelene til normalt niveau for tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsopbygning. Efterfølgende for skimmelsvampesanereringen i kælder og krybekælder skal der i arbejdsområdet i stueetagen foretages en meget grundig rengøring af alle overfladerne ved minimum 2 gange støvsugning med støvsuger med HEPA-filter og ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Ved slutrengøringen skal ovenstående luftrensere ligeledes benyttes. ... Kvalitetssikring. Efter afsluttende behandling er udført, og inden retablering, skal de udtages nye prøver på behandlede overflader i de berørte områder. For at kvalitetssikringen skal være retvisende, skal den foretages mellem 24 og 48 timer efter, at behandlingen er afsluttet. Lokaler skal være forseglede, indtil kvalitetssikringen er foretaget¹.

På baggrund af det i rapporten anførte om, at skimmelvæksten i øvrigt i det væsentlige må anses som en følge af kloakbruddet finder nævnet, at selskabet ikke skal dække den i rapporten anbefalede skimmelsanering i de to kælderrum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport af 19/7 2019, at 'med baggrund i både angreb af trænedbrydende svampe og træangribende insekter er det vores opfattelse, at nedbrydningen i etagebjælkelaget primært er opstået som følge af manglende ventilation gennem en længere periode i kombination med opstigende grundfugt.'

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapporten fra OBH-gruppen af 19/7 2019, at 'krybekælderen fremstår totalt uventileret. I soklen omkring ejendommen er der 3 oprindelige ventilationsriste ... Alle 3 åbninger er dog helt tilstoppet/tilstøbt og er helt uden funktion.'

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten af 26/10 2019, at krybekælderen ikke har været besigtiget på grund af trange forhold.

Sagsbehandlingstid

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabets sagsbehandlingstid har været unødigt langvarig. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet først traf afgørelser om det anmeldte forhold mere end 4 måneder efter, at selskabet havde modtaget skadesanmeldelsen, og at selskabet efter nævnets opfattelse kunne have truffet en afgørelse på et tidligere tidspunkt. Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt, at sagsbehandlingstiden har været unødigt lang, og at det havde været muligt at fremsende en afgørelse efter selskabet havde modtaget besigtigelsesnotatet af 9/4 2019.

...

Udgift til opmagasinering og rengøring af indbo

Klageren har anført, at han for længe siden – den 13/6 2019 – bragte spørgsmålet om opmagasinering på bane, da møblerne ikke kan stå på 1. salen, og de ikke har godt af at stå opmagasineret i maskinhallen. Klageren har anført, at møblerne ikke kan stå længere i maskinhallen, uden at de tager yderligere skade, hvorfor han også har et krav om, at møblerne bliver rengjort og herefter opmagasineres korrekt under de rette forhold.

Selskabet har afvist at yde dækning til opmagasinering under henvisning til, at der er tale om en ældre råds-kade i krybekælderen, som ikke nævneværdigt nedsætter klagerens mulighed for at anvende boligen. Selskabet har anført, at rengøring af indbo ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3, dækkes rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at reparationsomfanget på det foreliggende grundlag ikke synes at få en omfang, der gør huset ubeboeligt. Da forsikringen alene dækker udgifter til genhusning, så udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til opmagasinering af møbler, mens ubedringsarbejdet pågår. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække disse udgifter.

Måtte det vise sig, at boligen som følge af dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt i ubedringsperioden, lægger nævnet til grund, at selskabet dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Af udtalelse af 17/9 2021 fra overlæge fremgår bl.a.:

"Lægeerklæring til [klageren]

Som overlæge i lungemedicin på ... i ... har jeg observeret [klageren] siden april 2021. [Klageren] har allergisk astma, og hans symptomer forværres ved kontakt med skimmelsvamp i en grad, så han skal indtage medicin i en højere dosis og evt. indlægges. Derfor må det kraftigt frarådes, at [klageren] bor i en bolig, hvor der er konstateret skimmelsvamp."

Af skønserklæring af 14/6 2022 med bilag fremgår bl.a.:

"Syn og skøn for retten i ...

Rekvirent: [klageren] mod Skønsindstævnte 1: Dansk Boligforsikring A/S

...

Spørgsmål 1:

Ankenævnet for Forsikring har den 16. september 2020 (bilag 9) bestemt, at skønsindstævnte skal yde dækning for følgende:

'Nævnet finder, på denne baggrund, at selskabet i overensstemmelse med konklusionerne og anbefalingerne i OBH's rapport skal dække omkostningerne til etablering af ventilering af krybekælderen i henhold til By og Byg – Anvisning 224. Endvidere skal selskabet yde dækning svarende til følgende anbefalede arbejder, 'Hele etageadskillelsen i kryberum 2 fjernes alt inklusiv. Med baggrund i de styrkesvækkende angreb af Almindelig Borebille i hovedbjælker over kryberum 1 anbefaler vi ligeledes at hele gulvkonstruktionen fjernes i dette rum alt inklusiv. I kælderrum 2 skal der foretages afskæring og laskning af de yderste ca. 0,5m af alle 5 bjælkeender ... I kryberum 3 fjernes alt mineraluld til undersiden af gulvbrædderne mod stueta-gen. På hele terrænoverfladen i alle kryberum fjernes alt efterladt bygningsaffald mv. således at der intet organisk materiale er blevet efterladt. Terrænoverfladen sprøjtes herefter med et desinfektionsmiddel som Hysan eller tilsva-

rende. Dette alene for i størst muligt omfang at dræbe skimmelsporer. På undersiden af hele den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 samt indersiden af alle ydervægge og skillevægge i krybekælderen støvsuges af minimum 2 omgange med støvsuger påmonteret mikrofilter (HEPA). På alle samme overflader afrenses med herefter med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller tilsvarende i henhold til producentens vejledninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afrensning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel. På den blotlagte etageadskillelse i kryberum 3 smøres alt træværk herefter med et insektdræbende middel som eksempelvis Protox Insekt. ... I umiddelbar forlængelse af saneringen iværksættes affugtning af bygningsdelene til normalt niveau for tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsopbygning. Efterfølgende for skimmelsvampesanereringen i kælder og krybekælder skal der i arbejdsområdet i stueetagen foretages en meget grundig rengøring af alle overfladerne ved minimum 2 gange støvsugning med støvsuger med HEPA-filter og ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel.

Ved slutrengøringen skal ovenstående luftrensere ligeledes benyttes. ... Kvalitetssikring. Efter afsluttende behandling er udført, og inden retablering, skal de udtages nye prøver på behandlede overflader i de berørte områder. For at kvalitetssikringen skal være retvisende, skal den foretages mellem 24 og 48 timer efter, at behandlingen er afsluttet. Lokaler skal være forseglede, indtil kvalitetssikringen er foretaget'.

Skønsmanden bedes på baggrund af nødvendige undersøgelser estimere udgifterne forbundet med gennemførelse af ovenstående afhjælpningstiltag som citeret.

Eventuelle følgeudgifter bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 1:

Punkt	Beskrivelse	omfang / beskrivelse	Vurderet pris + moms
1	Ventilering af krybekælderen jf. sbi 224	Etablering af ventilationsriste i krybekælder, etablering af riste for gennemtræk + fritlægning af eksisterende krybekælder 1,2 og 3	22.000,00 kr.
2	Kryberum 1 hele adskillelsen fjernes alt incl	15 m2, gulvtæppe, gulv, isolering og bjælker.	6.500,00 kr.
3	Kryberum 2 hele adskillelsen fjernes alt incl	14 m2 gulvtæppe, gulv, isolering og bjælker.	6.500,00 kr.
4	Kryberum 3 Isolering fjernes på undersiden af gulv konstruktion støvsuges/rengøres og behandles.	15 m2, arbejdet er besværligt i forhold til adgang og højde i krybekælder, det vurderes at arbejdet kan udføres dog med mindre ophold jf. retninger fra arbejdstilsynet	15.000,00 kr.
5	Kælderrum 2 afskæring og laskning af yderst 0,5m af 5 stk. bjælkender.		12.000,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

44.

98681

6	Alt byggeaffald fjernes i kryberum		7.000,00 kr.
7	Terræn overflade sprøjtes med desinfektionsmiddel.		4.500,00 kr.
8	Kvalitetssikring, afdækning, værnemidler, luftskifter m.m.		25.000,00 kr.
9	Afsluttende rengøring i st etagen efter udførelse af beskrevet arbejder		8.500,00 kr.
10	Udspecificering af følgeudgifter:		
	flyt og opbevaring af løsøre		25.000,00 kr.
	Håndtering af affald		5.000,00 kr.
11	Genopbygning		
		Udlægning af bjælker, isolering og fastgørelse, dampspærre, pladegulv 29 m2	29.000,00 kr.
	Etageadskillelse over kryberum 1 og 2	15 m2	12.000,00 kr.
	Isolering af kryberum 3	45 m2 (der er taget stilling til afskrivnings tabeller jf. betingelser)	15.000,00 kr.
	Gulvtæppe	30 lbm a 2,3 = 70 m2	17.500,00 kr.
	Malerarbejde		5.000,00 kr.
	Lister og diverse snedker arbejder		10.000,00 kr.
	Diverse murerarbejde ved vægge i kælder		15.000,00 kr.
	diverse		
			240.500,00 kr.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ventilation i kælderrum 1 og 2 (kælderrummene forevises) er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet.

I benægtende fald bedes omfanget af og årsagen til det konstaterede oplyst.

Skønsmanden bedes i fortsættelse heraf oplyse, hvorvidt der kan konstateres opfugtning af ydermuren, hvor der er monteret forsatsvæg i stuen over krybekælderen og i bekræftende fald, hvorvidt der kan konstateres skimmelvækst.

Ifald der svares bekræftende til sidstnævnte, bedes omfanget af det konstaterede oplyst, herunder hvorvidt det konstaterede overskrider gældende kriterier i gældende SBI-anvisning 274, samt hvorvidt det konstaterede omfang efter skønsmandens opfattelse indebærer negativ påvirkning af indeklimaet i boligen.

Skønsmanden bedes endvidere oplyses, hvorvidt der kan konstateres nedbrydningsskade i etageadskillelsen over kælderrum 1 (under entré ved bagindgang i haven) og kælderrum 2 (under køkkenet), og i bekræftende fald bedes omfanget af samt årsagen til det konstaterede oplyst.

Ifald skønsmanden ved besvarelsen af ovenstående konstaterer forhold der nødvendiggør udbedring, bedes skønsmanden anwise relevant metode til udbedring samt anslå udbedringsudgifterne, der bedes specificeret og opgjort i tillæg til udbedringsudgifterne som svar på spørgsmål 1.

Svar på spørgsmål 2:

Ankenævnet for Forsikring

45.

98681

1. afsnit) Det vurderes ikke at ventilationen i kælderrum 1 og 2 er efter gældende forskrifter og håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, ventilations muligheder ved de 3 vinduer er helt eller delvist blændet. Glas ved vindue i kælderrum 2 var før gennemgang udtaget af ejer og udskiftet med en krydsfinerplade.

2. afsnit) Der kan ikke konstateres opfugtning af ydervæggen i stuen, hvor der er forsatsvæg af gips (mod gavl og facade mod have 11,5 lbm.) Der er udtaget 3 mycometer/skimmel prøver samt 1 DNA-prøve efter aftale, som er sendt til analyse hos Bøgh og Helstrup bilag 11 og 12 mycometer prøve 2 og 3 viser skimmelvækst ved tapet på eksisterende ydervæg, udtaget DNA-analyse viser forhøjet forekomst at skimmel i boligen. Beskrevet forhold vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen.

3. afsnit) Vurdering af nedbrydningsskader i kælderrum 2 udgår jf. aftale ved skønsforretningen. Der konstateres nedbrydningsskader ved 1 bjælkende i kælderrum 1. Det vurderes ikke at der er bæreevne svigt ved bjælken, yderligere tiltag skal ikke udføres.

Spørgsmål 3:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1 og 2 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt ejendommen vurderes at være ubeboelig i udbedringsperioden. Udbedringsperiodens længde bedes anslået i antal arbejdsdage.

Svar på spørgsmål 3:

1. afsnit) Det vurderes ikke at boligen er ubeboelig i udbedringsperioden.

2. afsnit) Udbedringsperioden vurderes at være estimeret 88 arbejdsdage.

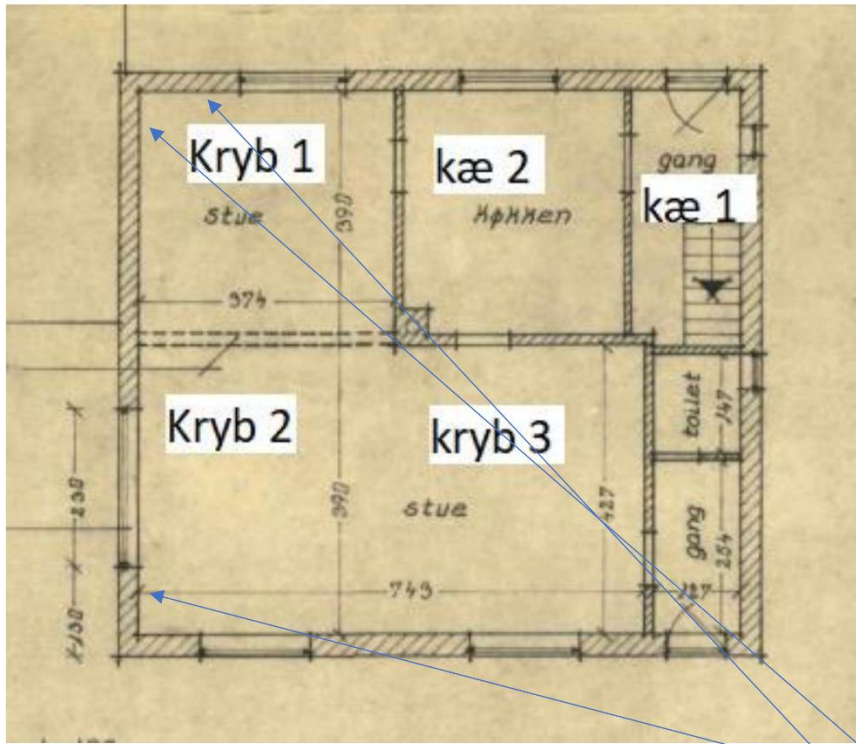
Punkt	Beskrivelse	omfang / beskrivelse	Vurderet pris + moms
1	Etablering af ventilation i kælderrum 1 og 2	Etablering af ventilationsriste ved kælder 1	5.500,00 kr.
2	Forsatsvæg i stuen	Nedtagning af gips og forskalling, afrensning af væg, behandling af overflade med egnede materialer, (malerarbejde er delvist indeholdt ved svar på spørgsmål 1)	35.000,00 kr.
			40.500,00 kr.

...

Ankenævnet for Forsikring

46.

98681



Plantegning af stuen med henvisning til rum i kælder. Udtaget prøve 1, 2, 3 bag forsatsvæg i facade.

...

Vedr.: Laboratorieanalyse Mycometer surface - Fungi

...

 = **MSF-værdi > 135**. Niveauet af skimmelsvampe er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt- og skimmelsvampeproblemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvampe på overfladen.

Prøve			Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter			≤ 20	21-135	> 135
P1	X		-	Bagside forsatsvæg, gips	X		
P2	X		-	Bagside forsatsvæg, gips/tapet			X
P3	X		-	Bagside forsatsvæg, gips/tapet			X

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

...

DNA-analyse Støvprøve

...

Prøve 4

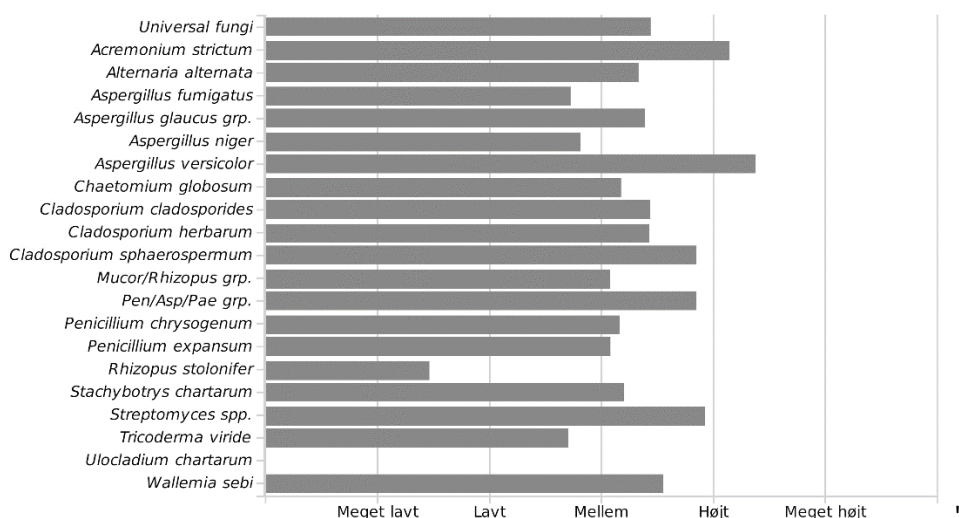
A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

D

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.

Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Af tilbud af 1/7 2022 fra flytteforretning fremgår bl.a.:

"Tilbudspris på flytning til en 20 fods containere kr. 10.650, - inkl. moms og forsikring:

...

Tilbudspris på din returflytning fra 20 fods container kr. 9.800, - inkl. moms og forsikring:

...

Opbevaring af 20 fods containere pr. container kr. 1.600, - pr. måned inkl. moms"

Af supplerende skønserklæring af 21/11 2022 fremgår bl.a.:

"Følgende blev aftalt/oplyst:

...

Spørgsmål 4: Skema i skønserklæring af d 14 juni 2022 under svar ved spørgsmål 3 er forkert placeret, høre til svar på spørgsmål 2.

Spørgsmål 5: Skønsmanden forstår ikke spørgsmålet, rentabilitet beregnes normalt ud fra økonomi til energioptimeret løsninger, det er ikke beskrevet i spørgsmålet, det oplyses fra rekvirenten at skønsmanden vurderer hvordan og hvad der skal regnes på. Det aftales med parterne at besvarelsen/rentabilitetsberegningen tages udgangspunkt i genopbygning som eksisterende forhold.

Spørgsmål 7: Der er informeret at spørgsmålet besvares jf. mailkorrespondance med rekvirenten alene ved en visuel betragtning, der bliver ikke udtaget prøver til analyse.

Spørgsmål 1B: Skønsmanden efterspørger yderligere materiale omkring kloakudbedring, der er modtaget forklaring af rekvirenten, yderligere materiale er der ikke modtaget.

...

Rekvirentens spørgsmål ved skønstema:

Spørgsmål ss1:

Skønsmanden har i foreliggende skønserklæring, svar på spørgsmål 1 nr. 7, afsat udgifter til skimmelsanering i form af, at terrænoverflade sprøjtes med desinfektionsmiddel.

Skønsmanden bedes oplyse, om en faglig korrekt skimmelsanering med henblik på at bringe skimmelsvampeniveauet ned i et acceptabelt niveau efter gældende SBI-anvisning indebærer behov for, at hele kælderen inkl. yder- og indervægge samt krybe- og alm. kælder skimmelsaneres og affugtes.

I bekræftende fald bedes relevante afhjælpningstiltag beskrevet, herunder om disse omfatter, at murværk afrenses mekanisk og pudses op.

Relevante afhjælpningstiltag bedes prissat og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS 1:

Det vurderes ikke nødvendigt at affugte overflader i krybekælder i forbindelse med afrensning. I tilsvarende krybekældere (alder/opbygning) med almindeligt forekommen ventilations niveau, vil der altid i perioder kunne opstå skimmel på overflader, det vurderes derfor ikke nødvendigt at gøre yderligere tiltage ud over beskrevet jf. bilag 8 rapport fra OBH af d 19-07-2019 s 8.

Tillæg til økonomi ved svar på spørgsmål 1 afrense og sprøjt med desinfektionsmiddel ved fundamenter/inder og ydervægge i krybekælder 1, 2 og 3. Vurderet omkostning 15.000 kr. + moms.

Spørgsmål ss2:

I fortsættelse af spørgsmål SS 1 bedes skønsmanden med hensyn til krybekælderrum 3 oplyse, om krybekælderen dette sted har en højde på mellem 60-90 cm og dermed, om maksimal arbejdstid fordelt over en dag i henhold til BFA (Branchevejledning om arbejde i krybekældre) er 1 time.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om han har taget højde for dette forhold ved pris-sætning af udgifterne forbundet med krybekælderrum 3 i punkt 4 i skønsmandens svar på spørgsmål 1, og skønsmanden bedes oplyse, om han finder anledning til at revurdere prissætningen i punkt 4, svar på spørgsmål 1.

Svar på spørgsmål SS2:

Under henvisning til bilag side 8 er der målt fra terræn og op til underside bjælkelag:

Pkt. 1 = 90 cm.

Pkt. 2 = 77 cm.

Pkt. 3 = 80 cm.

Pkt. 4 = 80 cm.

Ca. gennemsnitligt højde i krybekælder 3 = 82 cm.

Jf. beskrivelse ved svar på spørgsmål 1 pkt. 4 i skønserklæring d 14 juni 2022 der er økonomisk taget højde for at krybekælder 3 på i alt 15 m² skal udføres i henhold til retningslinjer fra arbejdstilsynet.

Prissætning revurderes ikke.

Spørgsmål ss3:

Idet det er konstateret, at ventilationen af krybekælderen er utilstrækkelig, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det i faglig teknisk henseende vurderes nødvendigt at isætte lemme 2 steder mellem krybekælder og alm. kælder med henblik på at sikre forskriftsmæssig ventilation.

I bekræftende fald bedes skønsmanden prissætte sådanne afhjælpningstiltag ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS3:

For tilstrækkelig ventilation i krybekælder er det nødvendigt at sørge for at der er gennemtræk af rum fra vægge til det fri, for at afgrænse evt. spredning af skimmel fra krybekælder til kælder vurderes det nødvendigt at lukke åbninger ind til krybekælder fra kælder 2.

Vurderet omkostninger 8.000 kr. + moms.

Spørgsmål ss4:

Skønsmanden har som svar på spørgsmål 2, 2. afsnit, oplyst, at der er registreret forhøjet forekomst af skimmel i boligen, som vurderes at påvirke indeklimaet i boligen.

Skønsmanden bedes uddybe besvarelsen, herunder i forhold til gældende SBI-anvisning 274 og oplyse, hvilke tiltag – om nogen – der i boligdelen skal udføres med henblik på at bringe skimmelniveauet ned under det niveau, der foreskrives i SBI-anvisning 274.

Eventuelle relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter bedes opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS4:

Det vurderes ikke at der skal gøres yderligere tiltag ud over allerede tidligere beskrevet tiltag i henhold til skønserklæringen af d 14 juni 2022.

Spørgsmål SS5:

I fortsættelse af skønserklæringens svar på spørgsmål 3 (skønserklæringens side 6, punkt 2) bedes skønsmanden oplyse merprisen ekskl. moms forbundet med opsætning af forsatsvægge.

Svar på spørgsmål SS5:

Opsætning af forsatsvæg excl forberedende arbejder og maling som er økonomisk opgjort under skønserklæring af d 14 juni 2022.

30 m² gipsvæg på træforskalling som eksisterende. Vurderet omkostninger 16.500 kr. + moms.

Spørgsmål SS6:

Skønsmanden bedes samlet lave opstilling over relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter og bedes på den baggrund udarbejde rentabilitetsberegning og på den baggrund oplyse, hvorvidt den gennemførte rentabilitetsberegning giver skønsmanden anledning til at re-vurdere omfanget af relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter.

Svar på spørgsmål SS 6:

Her henvises til notat fra skønsforretningen af d 31 oktober 2022.

Rentabilitet beregnes normalt ud fra økonomi til energioptimeret løsninger, det er ikke beskrevet i spørgsmålet, det oplyses fra rekvirenten at skønsmanden vurderer hvordan og hvad der skal regnes på. Det aftales med parterne at besvarelsen/rentabilitetsberegningen tages udgangspunkt i genopbygning som eksisterende forhold.

Under henvisning til en beregning som eksisterende forhold vil der ikke være ændringer i forhold til økonomi til forbedret energi, hvorfor spørgsmålet ikke kan besvares.

*Rentabilitet beregnes ud fra:
$$\frac{\text{Årligbesparelse i kr. x levetid i år}}{\text{Investeringsudgift}} = \text{større end faktor 1,33}$$*

Spørgsmål SS 7:

Skønsindstævnte, Dansk Boligforsikring, har tidligere anerkendt at ville erstatte køkkengulvet, og skønsmanden bedes prissætte en optagning af køkkengulvet samt udlægning af nyt spånpladegulv med vinyl.

I skønsmandens prissætning bedes medtaget nødvendige udgifter til de- og genmontage af køkkenelementer, herunder udgift til at disse sættes i depot, herunder sammen med relevante hårde hvidevarer, der skal udtages (de- og genmonteres).

I fortsættelse heraf bedes skønsmanden vurdere, om det i forbindelse med optagning af køkkengulvet, lægning af nyt gulv og demontage af køkkenelementer er nødvendigt at foretage skimmelsanering bl.a. af vægge i køkkenet og bag køkkenelementerne, og i bekræftende fald bedes relevante skimmelsaneringstiltag og udgifterne forbundet hermed opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 7:

Ankenævnet for Forsikring

51.

98681

Punkt	Beskrivelse	omfang / beskrivelse	Vurderet pris + moms
1	Nedtagning af køkken	Nedtagning af underskabe/højskabe og opklodsning af bordplade.	4.500 kr.
2	Transport og depot.		4.500 kr.
3	Afdækning og optagning af gulv		3.500 kr.
4	Afrensning af overflader	Afvasning og støvsugning incl nødvendige redskaber og materialer. I forbindelse med gennemgang af vægflade bag vaskeskab kan der ikke måle fugt eller visuelt konstateres skimmel på overflader, forventelig vil der være skimmel på ikke ventileret overflader som bag køkkenskabe, hvorfor afrensning af dette er medregnet i opgørelsen.	6.500 kr.
5	Retablering af gulv med vinyl overflade	14 m ²	13.490 kr.
6	Montering af køkken		7.500 kr.
7	De og genmontage af hvidevare		4.500 kr.
8	Diverse		5.000 kr.
	Samlet		49.490 kr.

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan forekomme fugt og skimmel i kældre opført i 1925.

Svar på spørgsmål SS IA:

Det er almindeligt forekommende der findes skimmel i kældre ved bygninger opført i 1925.

Spørgsmål SS IB:

Skønsmanden bedes lægge til grund, at der i havegangen ved indgangsfacaden har været en kloakskade, som har medført oversvømmelse på kældergulvet i kælderrummet. Skønsmanden bedes orientere sig i bilag 8, hvori det bl.a. fremgår, at der den 2. juli 2019 fortsat kunne registreres vådt betondæk som følge af kloakskaden.

Er det skønsmandens vurdering, at kloakskaden kan have bidraget til skadebilledet i kælderrum-mene?

Svar på spørgsmål SS IB:

Det vurderes at fugt fra kloakskaden kan have bidraget til yderligere fugtpåvirkning/skimmel ved kælder og krybekældre, skaden var udbedret ved skønsforretninger så udtagelse af omfang og vurdering er alene i forhold til beskrivelse i bilag 8.

Spørgsmål SS IC:

Skønsmanden bedes oplyse, om det er byggeteknisk muligt at isolere krybekælderen yderligere uden, at der herved opstår risiko for fugtrelaterede skader.

Svar på spørgsmål SS IC:

Ved krybekældere med gode fugt og ventilerings forhold er det muligt at optimere isoleringen ved opbygning som den eksisterende konstruktion, det vurderes ikke at være gældende for denne krybekælder. Eksisterende isoleringstykkelse er registeret til ca. 100 mm. jf. byg-erfa blad (22) 181208 ved renovering af krybekælder. Det anbefales, at der højst anvendes en isoleringstykkelse på 150 mm, hvoraf de 50 mm placeres på undersiden af træbjælkelaget for at holde dette varmt og dermed tørt, det skal noteres at det er en løsning der frarådes, det anbefales at ændre konstruktionen til et traditionelt opbygget terrændæk med letklinker eller udlægning af minimum 300 mm isoleringsplader af celleplast med efterfølgende udstøbning af et 100 mm armeret betondæk.

Spørgsmål SS ID:

Skønsmanden bedes oplyse, om der er sket prisstigninger på arbejds løn og materialer siden den 16. juli 2021.

Svar på spørgsmål SS ID:

Der er sket markante prisstigninger, særligt på udvalgte materialer i perioden, det vurderes at stigning på materialer og arbejds løn ved denne sag vil gennemsnitligt være + ca. 8 %."

I retsbogen vedr. sagsomkostninger for syn og skøn hedder det bl.a.:

"Den isolerede bevisoptagelse har primært haft til formål at få afdækket, hvilke udgifter der vil være til udbedring af de skader på skønsrekvirentens hus, som Ankenævnet for Forsikring har konstateret i sin kendelse 16. september 2020.

Skønsmanden har med besvarelsen af spørgsmål 1 anslået udgifterne til udbedring i henhold til ankenævnets beskrivelse til 300.625,00 kr. med tillæg af udgifter til afrensning og sprøjtning af fundamenter med 18.750 kr. og lukning af åbninger til krybekælderen med 10.000 kr. (alle beløb inkl. moms). Skønsmanden har derudover svaret på spørgsmål om afmontering og genmontering af køkkenet, selvom udbedringen efter skønsmandens svar på spørgsmål 1 og den tilhørende skitse ikke berører køkkenet, ligesom skønsmanden har besvaret spørgsmål om forsatsvægge, selvom det er ubestridt, at der ikke er sket anmeldelse af krav herom til forsikringsselskabet.

På denne baggrund og under hensyn til, at Dansk Boligforsikring den 16. juli 2021 havde tilbudt [klageren] at betale 295.000 kr. i kontanterstatning efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr., da der i beløbet på 300.625,00 kr. indgår udgifter til flytning og opbevaring af løsøre, selvom både ankenævnet og skønsmanden ikke har vurderet, at genhusning vil være nødvendigt, og da der siden tilbuddet om kontanterstatning har været prisstigninger på 8 %, jf. skønsmandens svar på spørgsmål SS ID, finder retten, at Dansk Boligforsikring A/S må anses for at have fået medhold i sagen.

Derfor skal [klageren] betale sagsomkostninger til Dansk Boligforsikring A/S, ligesom [klageren] endeligt skal afholde udgiften til skønserklæringen og skal afholde den ovenfor fastsatte udgift på 15.850,00 inkl. moms vedrørende den supplerende skønserklæring. I sagsomkostninger til Dansk Boligforsikring A/S skal [klageren] efter sagens værdi og forløb inden 14 dage betale 25.000 kr. inkl. moms."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,33 mio. kr.

...

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1925. Huset har delvist krybekælder (kryberum 1-3), delvist almindelig kælder (kælderrum 1-2). Klageren overtog ejendommen den 15/1 2019 og har den 20/3 2019 anmeldt, at der er rådskadede bjælker i krybekælderen, og at ventilationsristene er tildækkede. Nævnet har ved kendelse af 16/9 2020 i sag 93875 afgjort, at selskabet – i overensstemmelse med anbefalinger og konklusioner i rapport af 19/7 2019 fra ingeniørfirmaet OBH – skal yde dækning for etablering af ventilation i krybekælderen og for en række oplyste udbed-

ringsarbejder, der blandt andet omfatter en udskiftning af etageadskillelsen over kryberum 1 og 2 og udførelse af skimmelsanering mv. i hele krybekælderen.

Den 16/7 2021 tilbød selskabet en kontanterstatning på 295.000 kr. efter fradrag af selvrisko på 5.000 kr. og dækning for rådgiveromkostninger med 8.200 kr. Klageren iværksatte herefter syn og skøn. Af retsbogen af 1/2 2023 fremgår det, at "Den isolerede bevisoptagelse har primært haft til formål at få afdækket, hvilke udgifter der vil være til udbedring af de skader på skønsrekvirentens hus, som Ankenævnet for Forsikring har konstateret i sin kendelse 16. september 2020." Skønsmanden har afgivet erklæringer af 14/6 2022 og 21/11 2022.

Nævnet lægger efter sin gennemgang af sagen til grund, at klageren ønsker nævnets stillingtagen til følgende punkter: 1. Erstatningsopgørelse for OBH's udbedringsplan. 2. Ventilation og skimmelsanering i kælderrum. 3. Køkkengulv. 4. Forsatsvægge i stueetage. 5. Lovliggørelse af gulvisolering. 6. Genhusning, flytteudgifter og compensation. 7. Udgifter til sagsbistand.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at han har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet.

1. Erstatningsopgørelse for OBH's udbedringsplan

Klageren har anført, at erstatningen for OBH's udbedringsplan skal fastsættes ud fra konkrete tilbud – og ikke prisskøn, sådan som selskabet og skønsmanden har gjort. Ellers vil det være klageren, der bærer risikoen for usikkerheder om blandt andet arbejdstidsforbrug. Udbedringsplanen indebærer eksempelvis, at der skal arbejdes i kryberum 3, uden at etageadskillelsen optages, og dette kan medføre et stort arbejdstidsforbrug pga. regler fra Arbejdstilsynet. Klageren har forelagt skønserklæringen for entreprenører, men ingen har villet afgive tilbud.

Selskabet har anført, at den tilbudte erstatning på 295.000 kr. efter selvrisko er tilstrækkelig. Skønsmanden er i sine erklæringer nået til samme erstatning som selskabet. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt udbedringstilbud, der svarer til OBH's udbedringsplan, hvorfor selskabet ikke har kunnet tage udgangspunkt i tilbud. Selskabet skal ikke betale for prisstigi-

ninger, der er sket, efter selskabet den 16/7 2021 har opgjort erstatningen, idet det er priserne på skadedagen, der er afgørende for erstatningen.

Af skønserklæring af 14/6 2022 fremgår det, skønsmanden i svaret på spørgsmål 1 har opgjort udgifterne for udbedringsarbejdet – der fremgår af nævnets afgørelse 93875 og OBH's udbedringsplan – til 240.500 kr. plus moms (300.625 kr.). Heri er dog medtaget et beløb på 25.000 kr. plus moms (31.250 kr.) for "flyt og opbevaring af løsøre", hvilket nævnet i afgørelse 93875 fandt, at selskabet ikke skulle dække. Skønsmanden har i den supplerende erklæring af 21/11 2022 i svarene på spørgsmål SS1 og SS3 anført, at der skal tillægges 15.000 kr. plus moms (18.750 kr.) for afrensning og sprøjt med desinfektionsmiddel og 8.000 kr. plus moms (10.000 kr.) for isætning af lemme mellem kælder og krybekælder.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse for OBH's udbedringsplan.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udbedringsudgifterne er blevet vurderet ved syn og skøn. Skønsmanden har opgjort udgifterne til 300.625 kr. med tillæg af 18.750 kr. for desinfektion og 10.000 kr. for etablering af lemme og med fradrag af 31.250 kr. for flytning og opbevaring af løsøre, hvilket i alt giver 298.125 kr. før selvrisko på 5.000 kr. Skønsmanden er ikke nået til et højere udbedringsbeløb end selskabets erstatningstilbud på 295.000 kr., der er efter selvrisko.

Nævnet har også henset til, at klageren ikke i øvrigt har sandsynliggjort, at udbedringsarbejderne ikke ville kunne udføres for det af selskabet tilbudte beløb, hvis der tages udgangspunkt i håndværkerpriser pr. 16/7 2021.

2. Ventilation og skimmelsanering i kælderrum

Klageren har anført, at den første ankenævns sag primært gik på krybekælderen, men at også den almindelige kælder har to afblændede vinduesåbninger og ingen ventilation, hvilket skønsmanden har bekræftet. Der er ét kældervindue, som kan være åbent, når klageren er hjemme, men der vil stadig ikke være tilstrækkelig ventilation, da der ikke kan ske krydsventile-

ring. Klageren har anført, at han har indhentet et tilbud af 9/12 2020 på 80.033.75 kr. fra et skadeservicefirma for skimmelsanering af hele kælderen i rimeligt og nødvendigt omfang.

Selskabet har afvist at dække udgifter til etablering af ventilation og skimmelsanering i kælderrum, idet dette ikke er en del af det dækningsberettigende udbedringsarbejde, jf. sag 93875.

Af nævnets afgørelse af 15/9 2020 i sag 93875 fremgår det, at de dækningsberettigende udbedringsarbejder vedrørende etablering af ventilation og udførelse af skimmelsanering angår ejendommens krybekælder. Nævnet anfører, at "På baggrund af det i rapporten anførte om, at skimmelvæksten i øvrigt i det væsentlige må anses som en følge af kloakbruddet finder nævnet, at selskabet ikke skal dække den i rapporten anbefalede skimmelsanering i de to kælderrum."

Skønsmanden har i erklæring af 14/6 2022 i svaret på spørgsmål 2 anført, at "Det vurderes ikke at ventilationen i kælderrum 1 og 2 er efter gældende forskrifter og håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, ventilations muligheder ved de 3 vinduer er helt eller delvist blændet. Glas ved vindue i kælderrum 2 var før gennemgang udtaget af ejer og udskiftet med en krydsfinerplade." Skønsmanden vurderer, at der kan etableres ventilationsriste for 5.500 kr. plus moms.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at mangelfuld ventilation og skimmelsvamp i kælderrummene udgør en dækningsberettigende skade efter ejerskifteforsikringens skadedefinition. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for etablering af ventilation og udførelse af skimmelsanering i kælderrum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en kælder fra 1925. Det er ikke godtgjort, at forholdene kælderen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker afrensning af skimmelsvamp, der kan henføres til en kloakskade, sket efter klagerens overtagelse af ejendommen.

3. Køkkengulv

Selskabet sendte den 8/4 2021 klageren et skema, hvor der var medtaget udgifter på 18.000 kr. til nedtagning og montage af køkkenet. Selskabet har anført, at der var tale om en fejl, idet køkkenet befinder sig over kælderrum 2, hvor etageadskillelsen ikke skal fjernes. Der er derfor ikke behov for at nedtage køkkenet i forbindelse med skadeudbedringen. Selskabet har dog pr. kulance anerkendt at medtage beløbet på 18.000 kr. i erstatningsopgørelsen.

Klageren kræver, at selskabet opgør en erstatning på 49.490 kr. plus moms (61.862,50 kr.) svarende til de udgifter, som skønsmanden vurderer er forbundet med at nedtage køkkenet, afrense overflader, retablere gulv med vinyl og genmontere køkkenet.

Klageren har anført, at selskabet har anerkendt at dække en udskiftning af køkkengulvet, idet dette i sagens natur er årsagen til, at køkkenet skal nedtages. Dette dækningstilsagn er bindende for selskabet. Klagerens repræsentant har anført, at "Klager mener nu ikke at det er en fejl, idet der er tale om samme etageadskillelse, som er konstateret skadet i resten af bygningen over kælderen. Der er tidligere konstateret omfattende råd- og svampeskader samt skimmelvækst krybekælderen, som etageadskillelsen er en del af, da den fungerer som loft over kælderen. Etageadskillelsen er opbygget på præcist samme måde dette sted som i stuen lige op af, hvor etageadskillelsen skal tages op. DBF er velkommen til at betale for destruktivt indgreb i etageadskillelsen repræsentative steder mellem køkken og kælder og derved vil DBF ved selvsyn kunne konstatere, at etageadskillelsen dette sted naturligvis ikke ved et trylleslag er gået fri af skaderne. Undertegnede skrev til klagers advokat ... den 26. oktober 2022 omkring køkkenet efter den supplerende skønsforretning, fordi klager var meget uforstående – og med rette – over at skønsmanden ikke kunne konstatere fugt. Klager tog efter skønsforretningen var færdig – både en Tramex-måler og en indstiksmåler og kontrollerede fugtniveauet, som skal være under 16 %. Begge [klagerens] målinger viser tydeligt at fugtindholdet i køkkengulvet er for højt, idet det er målt til henholdsvis 18 og 18,1 efterfølgende. Her ses nedbrudt træ under køkken-elementet."

Af den supplerende erklæring af 21/11 2022 fremgår det af spørgsmål SS7 til skønsmanden, at "Skønsindstævnte, Dansk Boligforsikring, har tidligere anerkendt at ville erstatte køkkengulvet, og skønsmanden bedes prissætte en optagning af køkkengulvet samt udlægning af nyt spånpladegulv med vinyl. I skønsmandens prissætning bedes medtaget nødvendige udgifter til de- og genmontage af køkkenelementer, herunder udgift til at disse sættes i depot, herunder sammen med relevante hårde hvidevarer, der skal udtages (de- og genmonteres). I fortsættelse heraf bedes skønsmanden vurdere, om det i forbindelse med optagning af køkkengulvet, lægning af nyt gulv og demontage af køkkenelementer er nødvendigt at foretage skimmelsanering bl.a. af vægge i køkkenet og bag køkkenelementerne, og i bekræftende fald bedes relevante skimmelsaneringstiltag og udgifterne forbundet hermed opgjort ekskl. moms." Skønsmanden har i sit svar vurderet prisen til 49.490 kr. plus moms og anført, at der ikke kunne måles fugt eller visuelt ses skimmel, men at der forventeligt vil være skimmel bag skabe på ikke-ventilerede overflader, hvorfor der medregnes et beløb til skimmelfrensning.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften på 61.862,50 kr., jf. skønsmandens svar på spørgsmål SS7.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udskiftning af etageadskillelsen under køkkenet ikke er en del af udbedringsplanen fra OBH, idet køkkenet befinder sig over kælderrum 2. Klageren har ikke bevist, at det er nødvendigt at udskifte køkkengulvet for at udbedre en dækningsberettigende skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har afgivet et dækningstilsagn, der kan føre til, at selskabet må hæfte for de udbedringsomkostninger på 61.862,50 kr., der er vurderet af skønsmanden.

4. Forsatsvægge i stueetage

Klageren har anført, at skønsmanden har konstateret massiv skimmelsvamp bag forsatsvægge i stueetagen. Forsatsvægge er ikke helt tætte, og forholdet vil derfor uundgåeligt påvirke indeklimaet i beboelsen. Skønsmanden har vurderet, at indeklimaet er påvirket. Klageren har frem-

Ankenævnet for Forsikring

59.

98681

lagt en lægeudtalelse og anført, at det har påvirket hans helbred at bo i huset siden 2019. Klageren har anført, at der er tale om en følgeskade til fugtsituationen i krybekælderen, idet fugt og skimmel har kunnet trænge op og give skimmelsvamp bag forsatsvæggene.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at den skimmel, som skønsmanden har målt bag nogle af forsatsvæggene i stuen, er opstået som følge af den manglende ventilation i krybekælderen. Der er tale om en helt sædvanlig og tidstypisk konstruktion med ældre forsatsvægge af gips monteret på massive ydermure. Det er forventeligt, at der findes skimmel i et vist omfang bag en sådan forsatsvæg, som er en uventileret overflade. Skønsmanden har ikke konstateret opfugtninger af ydervæggen, og der er ikke påvist skader eller andre forhold, der adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Skønsmanden har alene konstateret skimmel i prøve 2 og 3, der er taget, hvor der er gammelt tapet på den oprindelige ydermur bag forsatsvæggen. I boligen er der fundet forhøjet skimmel i én prøve på oversiden af et maleri i stuen. Der er ikke påvist nogen årsag til denne skimmel, og klageren må selv bære risikoen for følgeskader, som måtte være opstået/forværret efter den 16/7 2021, hvor selskabet opgjorde erstatningen.

Af skønserklæring af 14/6 2022 fremgår det af svaret på spørgsmål 2, at "Der kan ikke konstateres opfugtning af ydervæggen i stuen, hvor der er forsatsvæg af gips (mod gavl og facade mod have 11,5 lbm.) Der er udtaget 3 mycometer/skimmel prøver samt 1 DNA-prøve efter aftale, som er sendt til analyse hos Bøgh og Helstrup bilag 11 og 12 mycometer prøve 2 og 3 viser skimmelvækst ved tapet på eksisterende ydervæg, udtaget DNA-analyse viser forhøjet forekomst at skimmel i boligen. Beskrevet forhold vurderes at kunne påvirke indeklimaet i boligen." Skønsmanden vurderer, at udgifterne til nedtagning og afrensning af væg udgør 35.000 kr. plus moms (43.750 kr.). Skønsmanden har i den supplerende erklæring af 21/11 2022 under spørgsmål SS5 vurderet, at merprisen til opsætning af forsatsvægge udgør 16.500 kr. plus moms (20.625 kr.).

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved forsatsvæggene i stueetagen, som opfylder forsikringens skadebegreb. Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at

skimmelsvamp bag forsatsvæggene er en følgeskade til dækningsberettigende skader i kælderetagen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret opfugtning bag forsatsvægge, ligesom der ikke er fundet nedbrud eller tegn på begyndende nedbrud i forsatsvæggene. Det forhold, at der efter opførelsen er opsat forsatsvægge, udgør ikke i sig selv en skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de foretagne skimmelprøver ikke godtgør, at ejendommens brugbarhed på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat som følge af skimmelsvamp bag forsatsvægge. Der foreligger ikke sagkyndige vurderinger, der understøtter, at skimmelsvampen bag forsatsvæggene skyldes spredning af fugt og skimmel fra krybekælderen.

5. Lovliggørelse af gulvisolering

Klageren har anført, at "Idet gulvkonstruktionen optages i 2/3 af stuen samt køkkenet, hvilket udgør en væsentlig del arealet af gulvkonstruktionen i stueplan, vil der typisk være et krav fra bygningsmyndigheden om at isoleringskravene på udbedringstidspunktet skal følges (rentabilitet). DBF bør betale for en rentabilitetsberegning i den forbindelse." Klageren har videre anført, at "Skønsmanden vurderer at det er muligt at isolere og opnå effekt, men næppe mere end 150 mm. Klager gør i den forbindelse obs på, at der er et isoleringsprodukt som hedder Kingspan, der fylder mindre end almindelig Rockwool og har en bedre isoleringsevne. Dette produkt kunne anvendes med fordel og skønsmanden kender tilsyneladende ikke produktet."

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at han har krav på at få dækket forøgede byggeudgifter iht. pkt. 3.6.1 i forsikringsbetingelserne. Der er ikke grundlag for at foretage en rentabilitetsberegning på de anviste arbejder, idet der er tale om reparationer, jf. BR 18 §§ 274-279. Det er ikke byggeteknisk forsvarligt at isolere krybekælderen yderligere, da det vil gøre krybekælderen koldere og skabe risiko for fugtrelaterede skader. Der er i forvejen isoleret med 100 mineraluld. Skønsmanden har oplyst, at der ikke vil være ændringer i forhold til økonomi til forbedret energi, hvorfor han ikke kan besvare skønstemaets spørgsmål om udarbejdelse af

rentabilitetsberegning. Skønsmanden anfører, at det ikke er byggeteknisk muligt at energioptimere krybekælderen, og at det frarådes at isolere yderligere.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.1 fremgår det, at forsikringen dækker "Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen."

Af § 274 i BR 18 fremgår det, at "§ 274. Ved ombygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader. Energikravene ved ombygning kan enten overholdes ved at overholde kravene til alle berørte bygningsdele i § 279 eller ved at følge renoveringsklasserne for eksisterende bygninger i §§ 280-282. Renoveringsklasserne er en energiramme for eksisterende bygninger."

Af spørgsmål SS6 i skønserklæringen af 21/11 2022 fremgår det, at "Skønsmanden bedes samlet lave opstilling over relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter og bedes på den baggrund udarbejde rentabilitetsberegning og på den baggrund oplyse, hvorvidt den gennemførte rentabilitetsberegning giver skønsmanden anledning til at revurdere omfanget af relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne udgifter." Skønsmanden har i sit svar blandt andet anført, at "Rentabilitet beregnes normalt ud fra økonomi til energioptimeret løsninger, det er ikke beskrevet i spørgsmålet, det oplyses fra rekvirenten at skønsmanden vurderer hvordan og hvad der skal regnes på. Det aftales med parterne at besvarelsen/rentabilitetsberegningen tages udgangspunkt i genopbygning som eksisterende forhold. Under henvisning til en beregning som eksisterende forhold vil der ikke være ændringer i forhold til økonomi til forbedret energi, hvorfor spørgsmålet ikke kan besvares." Af spørgsmål SSIC fremgår det, at "Skønsmanden bedes oplyse, om det er byggeteknisk muligt at isolere krybekælderen yderligere uden, at der herved opstår risiko for fugtrelaterede skader." Skønsmanden har i sit svar anført, at "Ved krybekældere med gode fugt og ventilerings forhold er det muligt

at optimere isoleringen ved opbygning som den eksisterende konstruktion, det vurderes ikke at være gældende for denne krybekælder. Eksisterende isoleringstykkelser er registeret til ca. 100 mm. jf. byg-erfa blad (22) 181208 ved renovering af krybekælder. Det anbefales, at der højst anvendes en isoleringstykkelser på 150 mm, hvoraf de 50 mm placeres på undersiden af træbjælkelaget for at holde dette varmt og dermed tørt, det skal noteres at det er en løsning der frarådes, det anbefales at ændre konstruktionen til et traditionelt opbygget terrændæk med letklinker eller udlægning af minimum 300 mm isoleringsplader af celleplast med efterfølgende udstøbning af et 100 mm armeret betondæk."

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der efter bygningsreglement BR18 er krav om, at der skal udføres rentabel merisolering i etageadskillelsen i forbindelse med skadeudbedringen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste, at der udarbejdes en rentabilitetsberegning i henhold til dækningen for forøgede byggeudgifter i forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er uafklaret, om de kommunale byggemyndigheder vil anse byggearbejderne for så omfattende, at der er tale om en "ombygning", der kan udløse krav om gennemførelse af rentable energiforbedringer, jf. § 274 i BR 18.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skønsmandens svar på spørgsmål SSIC må forstås således, at udførelse af merisolering vil kunne give risiko for fugtskader. Af § 274 i BR 18 fremgår det, at "Ved ombygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader."

Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden i sit svar på spørgsmål SS6 i den supplerende skønserklæring synes at forudsætte, at det ikke er relevant med en rentabilitetsberegning i den foreliggende situation.

6. Genhusning, flytteudgifter og kompensation

Klageren kræver dækning for, at han genhuses hurtigst muligt, og indtil skadeudbedringen er færdiggjort. Genhusning kan eksempelvis ske i en beboelsesvogn opsat på klagerens grund. Han

Ankenævnet for Forsikring

63.

98681

kræver desuden dækning for udgifter til flytning og opmagasinering af indbo i stueetagen. Han ønsker endvidere udbetaling af en kompensation i anledning af sagsforløbet.

Klageren har anført, at huset er ubeboeligt på grund af skimmelsvamp, og at han derfor burde have været genhuset for længst. Han har boet i det skaderamte hus siden 2019, hvilket har gjort ham syg. Han havde ikke allergisk astma, før han flyttede ind. Han har været nødsaget til primært at bo på 1. salen, hvor der kun er nogle små værelser. Klageren har anført, at syn og skøn har dokumenteret, at den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet væsentligt. Skønsmanden har dog kun svaret direkte på, om huset er ubeboeligt i selve udbedringsperioden. Klageren har anført, at der ikke er plads til at flytte indbo op på 1. sal, og selskabet har ikke anvist, hvor indboet fra stuen skal stå under skadeudbedringen. Selskabet skal derfor dække flytning og opmagasinering af indbo i udbedringsperioden. Klageren har anført, at selskabets skadebehandling har været kritisabel og ansvarspådragende, idet selskabet har trænet sagen og afvist genhusning, selvom klageren er blevet syg af at bo i huset. På den baggrund bør selskabet betale klageren en kompensation.

Selskabet har anført, at udbedringsarbejdet ikke gør huset ubeboeligt, hvorfor der ikke er grundlag for dækning for genhusning og dækning for flytning af indbogenstande. Nævnet har allerede i sag 93875 taget stilling til spørgsmålet om genhusning og afvist, at der er grundlag herfor. Skønserklæringerne understøtter heller ikke klagerens krav, idet skønsmanden anfører, at boligen ikke vil være ubeboelig i udbedringsperioden. Når der ikke er et genhusningsbehov, kan der heller ikke kræves dækning for udgifter til opmagasinering af indbo.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3 fremgår det, at forsikringen dækker "Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Skønsmanden har i erklæring af 14/6 2022 i svaret på spørgsmål 3 anført, at "Det vurderes ikke at boligen er ubeboelig i udbedringsperioden. ... Udbedringsperioden vurderes at være estimeret 88 arbejdsdage."

Af nævnets afgørelse af 15/9 2020 i sag 93875 fremgår det, at "Klageren har anført, at han for længe siden – den 13/6 2019 – bragte spørgsmålet om opmagasinering på bane, da møblerne ikke kan stå på 1. salen, og de ikke har godt af at stå opmagasineret i maskinhallen. Klageren har anført, at møblerne ikke kan stå længere i maskinhallen, uden at de tager yderligere skade, hvorfor han også har et krav om, at møblerne bliver rengjort og herefter opmagasineres korrekt under de rette forhold. ... Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at reparationsomfanget på det foreliggende grundlag ikke synes at få et omfang, der gør huset ubeboeligt. Da forsikringen alene dækker udgifter til genhusning, når udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til opmagasinering af møbler, mens udbedringsarbejdet pågår. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække disse udgifter."

Nævnet finder, at klageren fortsat ikke har bevist, at huset vil være ubeboeligt i udbedringsperioden, hvilket er en betingelse for, at klageren kan kræve dækning for genhusning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde genhusning og afvist at dække flytning og opmagasinering af indbo.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet i forbindelse med sin skadebehandling har handlet ansvarspådragende, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale en kompensation til klageren.

7. Udgifter til sagsbistand

Klageren har krævet dækning for udgifter på 5.700 kr. for sagsbistand, der vedrører perioden, fra skønsforretningen blev afsluttet, og indtil sagen blev indbragt for nævnet.

Henset til udfaldet af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække denne udgift til sagsbistand.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

65.

98681

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet har anerkendt at forhøje erstatningsbeløbet, tilbagebetales klagegebyret.



Jens Kruse Mikkelsen
formand