

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 23. juli 2018 i sag nr. BS [REDACTED]:

B [REDACTED]

mod

[REDACTED] Forsikring [REDACTED]

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 23. december 2014, drejer sig om, i hvilket omfang sagsøgeren, B [REDACTED], har krav mod sagsøgte, [REDACTED] Forsikring [REDACTED] (herefter benævnt [REDACTED] Forsikring), på grundlag af en ejerskifteforsikring.

B [REDACTED] har nedlagt følgende påstand:

"Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøger kr. 245.000, subsidiært et efter rettens skøn fastsat mindre beløb tillige med sædvanlig procesrente af kr. 70.000 fra 1. september 2011, subsidiært fra 30. maj 2013, og af yderligere kr. 175.000 fra påstandens forhøjelse 16. maj 2017 alt frem til betaling sker."

[REDACTED] Forsikring har nedlagt følgende påstand:

"Principal:

Frifindelse mod betaling af kr. 40.000,- forrentet 14 dage efter fremsendelse af dokumentation for at udbedringen af det forsikringsdækkede forhold er udført af momsregistrerede håndværkere.

Subsidiært:

Frifindelse mod betaling af et efter rettens skøn fastsat mindre beløb end påstået forrentet 14 dage efter fremsendelse af dokumentation for at udbedringen af det forsikringsdækkede forhold er udført af momsregistrerede håndværkere."

B [REDACTED] har retshjælpsdækning.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

B [REDACTED] købte i 2007 huset [REDACTED] vej 7 i [REDACTED] med overtagelse den 1. juli 2007. I forbindelse med købet af ejendommen tegnede han en ejerskifteforsikring hos [REDACTED] Forsikring [REDACTED].

I 2009 anmeldte han en skade, og den 30. juni 2009 bekræftede [REDACTED] Forsikring [REDACTED], at der var anmeldt en skade angående fugt fra badeværelse igennem væg til værelse.

Ejerskifteforsikringen blev efterfølgende overført fra [REDACTED] Forsikring [REDACTED] til [REDACTED] Forsikring.

[REDACTED] Forsikring har tilbudt skadesdækning i mindre omfang end det, B [REDACTED] har krævet.

Sagen har i det væsentlige været behandlet i Ankenævnet for Forsikring. Ved kendelse af [REDACTED] fandt ankenævnet, at der ikke var anledning til at kritisere, at selskabet har afvist dækning af udbedring i videre omfang end sket og ankenævnet pålagde ikke selskabet at yde dækning ud over det, selskabet allerede havde tilbudt.

Forklaringer

I [REDACTED] har navnlig forklaret, at han er arkitekt. På foranledning af sagsøgeren har han udarbejdet to rapporter om ejendommen, bilag 7, rapport af 17. november 2010, bilagssamlingen side 79, og bilag 8, rapport af 8. juni 2011, bilagssamlingen side 95. Han havde ikke kendskab til ejendommen, og at der verserede en forsikringssag, inden han udarbejdede den første rapport.

Vedrørende rapport af 17. november 2010, bilagssamlingen side 81, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

” ...

Toilet/bad:

- Manglende opkant i døråbningen imod gangen
- Defekte fuger – på skillevæggen imod gangen samt i området parallelt med skillevæggen.
- Løstsiddende fliser – på skillevæggen imod gangen.

Soveværelset:

- Manglende damspærre i strøgulvet.
- Svigt i tidligere udførte udbedringer.
- Isoleringen over terrændækket, skønnes at udgøre mere end 1/3 af gulvkonstruktionens samlede isoleringstykkelse – dette skønnes at medføre kondensdannelser på betonpladens overside

med opfugtning af strøgulvskonstruktionen til følge.

- Fugtspærren i væggen (murpappen), er dækket af puds – herved, er der etableret bro mellem murværket over og under fugtspærren med opfugtning af strøgulvet til følge.

Gangen:

- Badevandet, er grundet manglende opkant løbet ud i strøgulvskonstruktionen --- bemærk: under punkt 9 i HE-rapporten H-06-01962-0306 står der intet om manglende opkant i døråbningen eller at bruseområdet støder op til en døråbning, samt at der i vådområderne forefindes løstsiddende fliser defekte fuger, eller at der går rør gennem gulvet mv.
- Manglende dampspærre i strøgulvlet.
- Svigt i tidligere udførte udbedringer.
- Isoleringen over terrændækket, skønnes at udgøre mere end 1/3 af gulvkonstruktionens samlede isoleringstykkelse – dette skønnes at medføre kondensdannelser på betonpladens overside med opfugtning af strøgulvskonstruktionen til følge.

...”

har han forklaret, at en opkant, er en lille kant, der forhindrer vand i at løbe ud. Så vidt han erindrer, var gulvbelægningen på badeværelset mosaik med fuger. I badeværelset var der fugt på vægge og gulv.

Så vidt han husker, var der en opfugtning i soveværelset, hvor der var fugtskader på væggen bag et skab. I soveværelset manglede der dampspærre ved strøbelægningen. Dampspærren skulle forhindre grundfugt i at trænge ind. Der var risiko for kondensdannelse på grund af den måde, isoleringen var udført.

I gangen konstaterede han tilsvarende problemer med dampspærre og isolering som i soveværelset.

Vedrørende rapport af 8. juni 2011, bilagssamlingen side 97, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

" ...

Den lodrette fugtisolering på bagvæggenes 3 nederste skifter, mangler, i alle hulrum.

I skillevejge - og køkken samt bryggerset - ses tegn på opfugtning - denne fugtopstigning kan stamme fra opfugtningen i terrændækket - se punkt 4.

..."

har han forklaret, at det anførte skal forstås således, at han syntes, der var buler i køkkenet. Han er nu usikker på, om det var tilfældet. Der manglede noget murpap i muren. Han kan huske, at der ikke var dampspærre i entreen.

Han henførte en del af forholdene i soveværelset og badeværelset til den manglende dampspærre og det manglende murpap.

De utætte fuger i badeværelset, kan være en forklaring på fugtproblemerne. Fugten kunne komme ud gennem fugerne og ud i gangen, blandt andet via den reparation, der var udført i gangen under et tæppe på et spånpladegulv. Han drøftede ikke reparationen med B [REDACTED].

Vedrørende bilag 6, brev af 17. marts 2010 fra [REDACTED] Forsikring [REDACTED] til B [REDACTED], bilagssamlingen side 74, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

" ...

Vi erstatter ikke, fordi:

De anmeldte forhold ikke skyldes skader der var til stede da i overtog huset i 2007.

Forholdene skyldes dels, at I ikke har tilstrækkelig opvarmning og udluftning i huset, dels utætte fuger omkring badekar og bruseniche, samt utæt nedløbsrør og revne i facaderum ved baderum.

..."

har han forklaret, at de anførte forhold ikke "står skarpt" for ham. Han ved ikke, om han talte med B [REDACTED] om opvarmning og udluftning af ejendommen.

Vedrørende bilag D, brev af 17. marts 2010 fra [REDACTED] Forsikring [REDACTED], bilagssamlingen side 60, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

" ...

Konklusion

Idet vi forudsætter, at vand- og afløbsinstallationer er i orden, konkluderes, at de beskrevne problemer er konstruktionsbetinget som følge af manglende vedligehold og brugerbetinget på grund af utilstrækkelig opvarmning og udluftning.

..."

har han forklaret, at han nu er i besiddelse af bilag D, men at han ikke ved, om han så bilaget i forbindelse med, at han udarbejdede rapporterne. Vedrørende bilag 7, rapport af 17. november 2010, bilagssamlingen side 80, hvoraf det fremgår, at der er henvist til breve fra [REDACTED] af 17. marts 2010, har han derefter forklaret, at der må have eksisteret en forsikringssag, allerede da han udarbejdede rapporterne, og at han må have været bekendt hermed, idet brevene fra [REDACTED] indgik i sagsmateriale.

Vedrørende bilag 8, rapport af 8. juni 2011, bilagssamlingen side 100, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

” ...

Den 6. juni 2011 blev der udlagt en plastpose for registrering af evt. fugtopstigning – den 8. juni 2011 blev betonen under den udlagte plastpose konstateret fugtigere ind de tilstøde/frilagte områder.

Konklusion:

I betondækket forefindes fugt.

...”

han han forklaret, at han udlagde plastposen over et hul i gulvet i soveværelset, og at forsøget efter hans opfattelse bekræftede, at fugten skyldtes opstigende grundfugt. Forsøget blev udelukkende gennemført i soveværelset. Han foretog ikke indgreb i bygningen, da han udarbejdede sine rapporter. Han har kun målt fugt i træ, og han har ikke målt fugt andre steder end det, der er anført i bilag 7, bilagssamlingen side 83.

I rapportererne har han henvist til bygningsreglementet for 1977. Ejendommen er opført i 1976, hvorfor et tidligere bygningsreglement fandt anvendelse. Henvisningen til bygningsreglementet for 1977 derfor er en fejl. Så vidt han erindrer, var kravene til de kapilarbrydende lag ens i 1976 og 1977.

B [REDACTED] har navnlig forklaret, at han ikke tidligere havde ejet fast ejendom, før han købte huset i 2007. Han besøgte huset 2 gange, før han købte det. Sælgerne var ældre mennesker, og de oplyste ikke noget om fugtproblemer. Han tegnede en ejerskifteforsikring efter råd fra sin advokat.

Han flyttede ind i ejendommen sammen med sin hustru og 3 børn i sommeren 2007. Da de flyttede ind i huset, var hans børn henholdsvis 16, 11 og 3 år. Alle familiemedlemmer gik i bad dagligt. De anvendte badeværelset til at tage bad, fra de overtog ejendommen og indtil de lukkede badeværelset, efter der blev konstateret skimmelsvamp.

Der var nogle lange skabe i soveværelset, der stod op ad væggen til badeværelset. I 2009 blev han opmærksom på, at han kunne lugte fugt ved skabene, hvorfor han ringede til forsikringsselskabet og anmeldte skaden i sommeren 2009. Det er korrekt, at anmeldelsen vedrørte fugt fra badeværelset igennem en væg til soveværelset.

Vedrørende bilag 5, brev af 30. juni 2009 fra [REDACTED] Forsikring [REDACTED], bilagssamlingen side 53, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

” ...

Du har kontaktet os om:

Fugt fra badeværelse igennem væg til værelse

For at kunne komme videre med sagen, har vi brug for nogle flere oplysninger fra dig.

Vi beder dig derfor venligst få en murer til at undersøge det/de anmeldte forhold og svare på følgende spørgsmål:

...

Du skal som udgangspunkt selv betale håndværkeren, hvis det er forbundet med udgifter at svare på spørgsmålene.

..."

har han forklaret, at forsikringsselskabet bad ham antage en murer, der skulle foretage en undersøgelse. Han antog ikke en murer eller andre til at foretage de pågældende undersøgelser.

B [REDACTED] har derefter forklaret, at han tror, at han i slutningen af 2009, fik besøg af en person fra forsikringsselskabet, der fortalte, at fugten var opstået, fordi han ikke udluftede ejendommen tilstrækkeligt.

Vedrørende bilag B, mail af 26. januar 2010 fra B [REDACTED], bilagssamlingen side 55, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

”...

Kære Karina

Hvors problem med huset, vi vil meget gerne at der skal kom ind og kigg på huset. Fordi selv om vi skriver flere sider om det. Vil ikke hjælp. Så meget problemer der er i huset.

...”

har han forklaret, at det var ham, der sendte mailen til forsikringsselskabet.

I sommeren 2010 var der stadig problemer med vand fra badeværelset. Der kom igen en person fra forsikringsselskabet, der oplyste, at der ikke blev luftet tilstrækkeligt ud i ejendommen. Forsikringsselskabet kontaktede [REDACTED] Fugeteknik [REDACTED], der skrev en rapport, hvoraf det fremgik, at fugtproblemerne skyldtes utilstrækkelig opvarmning og udluftning. Han fik at vide, at han skulle udlufte bedre, og at forsikringsselskabet ikke ville dække skaden.

Efterfølgende talte han med sin advokat, advokat J [REDACTED], der anbefalede, at I [REDACTED] kiggede på ejendommen. I [REDACTED] kom på besøg og undersøgte soveværelset og gangen. Skabene i soveværelset blev fjernet og I [REDACTED] lavede et lille hul i soveværelset og udarbejdede en rapport, hvorefter forsikringsselskabet sendte 2 tømrer på besøg. Det var i sommeren 2010. Den ene tømrer hed P [REDACTED]. Han har derefter forklaret, at han ikke kan huske, om han fik besøg af tømrerne før den 8. februar 2011.

Vedrørende bilag I, mail af 18. februar 2011 fra P [REDACTED], bilagssamlingen side 90 og 91, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

” ...

Advokat J [REDACTED]

Som opfølgning på genbesigtigelse den 8. februar 2011 sammen med B [REDACTED] og [REDACTED] I [REDACTED] sender jeg min afgørelse vedrørende følgende anmeldte forhold:

”**Forhold 1.** mørke aftegninger på skillevægge som vender mod badeværelse i gang og soveværelse.

...

Forhold 3. Der mangler vådrumssikring under gulvfliser.

Forhold 4. Der er generelt fugtproblemer.

...

Forhold 7. Der er ingen fugtspærre mellem opklodsning og selve klappaget i gulvkonstruktionen.

...

Ad. 1. Mørke aftegninger på skillevægge som vender mod badeværelse i gang og soveværelse

Min umiddelbare afgørelse og det videre forløb:

Skillevæggen i gang har fugtaftegning i en skrålinje (se fotorapport) som er højest fra hjørne. Dette indikere at fugten kan stamme fra det indvendige hjørne og ikke gennem døren på grund af manglende opkant her.

I brusenichen på modsatte side er der hul i mørtelfuge i indvendig hjørne cirka 20 cm. Over gulv. Bag skab i soveværelse er der råd i undergulv som formentlig kan have noget med en utæthed fra badekar står lige på modsatte side.

Før vi går mere ind i dette forhold vil jeg anbefale i kontakter husforsikringen da der kan være brud på rør. Er der det skal denne forsikring dække, da her er selvrisiko mindre.

...

Ad. 3 der mangler vådrumssikring under fliser.

Vi erstatter ikke fordi:

Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af dette, derudover var der ingen krav til vådrumssikring da dette badeværelse blev udført.

Forsikringen tegnet med basisdækning som ikke dækker eventuelle

ulovlige bygningsindretninger.

Ad. 4. Der er generelt fugtproblemer.

Vi erstatter ikke fordi:

Som sådan ser jeg ikke noget der skulle indikere, at der er noget galt med huset, når jeg sammenligner med andre i tilsvarende stand og alder, hvilket er en afgørende forudsætning for erstatning.

I øvrigt var huset opvarmet og velventileret ved min besigtigelse den 8. februar 2011 og jeg kunne ikke se nogle fugtproblemer

...

Ad. 7. Der er ingen fugtspærre mellem opklodsning og selve klaplaget i gulvkonstruktionen.

Vi erstatter ikke fordi:

Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af dette.

Gulvkonstruktionen er kun mørnet i soveværelsetop op ad badekær og har ingen sammenhæng til manglende fugtspærre.

Øvrige steder rundt i huset er gulvkonstruktionen i ok stand, det kan næppe påstås at en eventuel manglende fugtspærre har medvirket til opfugtning af strøer som kunne udgør en nærliggende risiko for skade.

..."

har han forklaret, at han anmeldte forholdet til ■ Forsikring, hvor han havde tegnet husforsikring. Han erindrer, at der var nogle personer fra ■ Forsikring og kigge på ejendommen. De kiggede på alle rør og konstaterede, at rørene ikke var problemet. ■ Forsikring ville ikke dække nogen skade.

Derefter kontaktede han atter sin advokat, der igen sendte I ■ på besøg på ejendommen. I ■ kom med en murer, og de åbnede den udvendige side af en mur. De oplyste, at de kunne se, at der ikke var murpap i muren det pågældende sted. De lavede desuden et hul i soveværelset, og I ■ oplyste, at den måde, bygningen var opført på, ikke var godkendt. Derefter skete der ikke yderligere i sagen.

Vedrørende bilag M, fotorapport udarbejdet af bygningskonsulent P ■ ■, ■ Forsikring, vedrørende besigtigelse den 23. juni 2011, bilagssamlingen side 109, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

"...

Genbesigtiger den 19. maj 2011 (Læs status i dagbog) skrevet den 1. juli 2011 (Er temmelig sikker på sagen er løst, da vi alle står og laver en aftale) Husforsikringen dækker ikke råd, derfor tilbyder jeg nyt gulv i soveværelse + gang + maler/tapetsering + at udskifte elastiske fuger i badeværelse. (FORLIG)

..."

har han forklaret, at [REDACTED] Forsikring tilbød at afholde udgifter som anført. P [REDACTED] oplyste, at tilbuddet kun gjaldt til kl. 16.00 samme dag. Han accepterede ikke tilbuddet, da han ønskede at drøfte tilbuddet med sin advokat, og han ville kun acceptere tilbuddet, hvis han fik det på skrift. Han ville ringe tilbage til forsikringsselskabet dagen efter, men det sagde P [REDACTED] nej til.

Den 23. juni sendte P [REDACTED] tilbuddet. Han har derefter forklaret, at han aldrig modtog tilbuddet på skrift. Han drøftede tilbuddet fra P [REDACTED] med sin advokat, og han ville kun acceptere tilbuddet, hvis han kunne flytte ind i huset igen uden fugtproblemer, og hvis han modtog tilbuddet på skrift.

Vedrørende bilag M, mails af 14. september 2011 og 12. oktober 2011 fra M [REDACTED], [REDACTED] Forsikring, bilagssamlingen side 155-156, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

"...

Att. Adv.fm. S [REDACTED]

Vedr. B [REDACTED], [REDACTED] vej 7, [REDACTED]

Efter modtagelse af rapport fra Ingeniør K [REDACTED], har vi gennemgået sagen omkring ovenstående ejendom på ny og kan på den baggrund meddele, at vi ikke finder anledning til at ændre vores tidligere afgørelse på baggrund af den dokumentation, der ligger på sagen, samt rapporten fra K [REDACTED].

K [REDACTED] konkluderer i store træk, at der er forhøjet fugt omkring badeværelset, hvilket vi har anerkendt som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen. Derudover skriver K [REDACTED], at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning.

På baggrund af [REDACTED]s rapport skal vi altså fastholde, at vi dækker udbedring af fugten omkring badeværelse. Det skal bemærkes, at Deres klient har en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade og at forsikringen ikke dækker udgifter til advokat og rådgivere.

Såfremt De fortsat er uenig i vores afgørelse, beder vi Dem venligst rette henvendelse til vores klageansvarlige enhed: [klage@\[REDACTED\].dk](mailto:klage@[REDACTED].dk)

Rapport fra K [REDACTED] er vedhæftet denne mail.

...

Til: L [REDACTED]

Emne: SV: Sagsnr: [REDACTED], skadenr. [REDACTED], [REDACTED] vej 7, [REDACTED]

Kære S [REDACTED]

Tak for din skrivelse af 3. oktober 2011.

Vi kan på baggrund af rapporten fra K [REDACTED] tilbyde dækning for følgende:

- Udskiftning af elastiske fuger i badeværelse.
- Reparation af gulv i soveværelse + gang.
- Maling/tapetsering af vægge i gang og soveværelse.

Vi skal venligst anmode om, at din klients tømrer giver et tilbud på ovenstående stykke arbejde, og at dette tilbud sendes til godkendelse hos os, før udbedring iværksættes.

Da fugten fra badeværelset ikke kan relateres til husets øvrige rum (ud over gang og soveværelse), er vores erstatning begrænset til ovenstående.

..."

har han forklaret, at han ikke har set de pågældende mails før.

I juli eller august 2011 kom der en person, der konstaterede, at der var skimmelsvamp i ejendommen. Han husker ikke, hvor personen kom fra. Det kan passe, at personen var fra "[REDACTED]" eller også var det en tekniker fra kommunen. Skimmelsvampen blev først konstateret i juli 2011.

Et svampeangreb blev anmeldt til husforsikringen, [REDACTED] Forsikring. [REDACTED] Forsikring udbetalte 27.000 kr. i erstatning. Han ved ikke, hvad beløbet dækkede, men pengene skulle blandt andet være brugt til at udbedre skader på gulvet, herunder gulvet i soveværelset. Han ved ikke, hvornår pengene blev udbetalt. Pengene blev udbetalt til hans daværende advokat, der beholdt pengene. Advokaten er nu død. Han fik anvist en måde at udbedre skaderne. Han foretog ikke udbedring, da han ikke havde råd til det.

Problemet med skimmelsvamp blev større og større, og han endte med at flytte fra ejendommen med sin familie i november 2011. Han har ikke boet i huset siden 2011. Han efterlod alt indbo i huset.

Vedrørende bilag R, brev af 22. november 2012 fra M [REDACTED], [REDACTED] Forsikring til advokat J [REDACTED], bilagssamlingen side 174, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

"...

Sagen er overgivet til undertegnede for en tilbagemelding på mødet den 6. november 2012 med deltagelse af følgende personer:

B [REDACTED] (forsikringstager)

..."

■ forsikring (husforsikringen)

Der er meddelt dækningstilsagn fra ■ Forsikring for trænedbrydning i et enkelt værelse (værelse 1). Skade hidrørende fra Ægte Hussvamp i øvrige rum henholdsvis gang og badeværelse er afslået med henvisning til, at forsikringstageren ikke har overholdt sin begrænsningspligt. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren har undladt at anmelde skaden staks han konstaterede den herunder foretage skadebegrænsende foranstaltninger til begrænsning af skaden indtil ■ Forsikring var orienteret om skaden.

■ (ejerskifteforsikringen)

Ejerskifteforsikringen er udløbet den 1. juli 2012 efter fem års løbetid.

Forekomst og trænedbrydning forårsaget af Ægte Hussvamp er konstateret og anmeldt efter ejerskifteforsikringens udløb, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning til denne skade.

Vi står dog ved vores tidligere erstatningstilsagn, som er begrænset til følgende arbejder i værelse gang og badeværelse:

...”

har han forklaret, at han aldrig har set brevet før. Han har desuden forklaret, at han talte med sin advokat via tolk eller via en kammerat. De kommunikerede aldrig via mail eller brev. Han har aldrig set et skriftligt tilbud fra ■ Forsikring.

Han har yderligere forklaret, at kommunen lukkede huset i 2012, men han blev alligevel boende med sin familie i en periode. De boede i køkkenet og stuen, og lukkede af ud til gangen. De havde adgang til husets andet toilet. Kommunen havde oplyst, at de skulle lukke adgangen fra gangen og værelserne, men værelserne blev forsat brugt.

K ■ har navnlig forklaret, at han er rådgivende ingeniør og beskæftiger sig med skadesundersøgelser. Desuden virker han som skønsmand. Han blev involveret i sagen i 2011 og udarbejdede rapport af 19 august 2011 efter visuel inspektion af ejendommen, hvorunder han foretog fugtmålinger.

Vedrørende bilag 10, rapport af 19. august 2011, bilagssamlingen side 131-32, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

”...

8. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger vurderes fugt i unormalt omfang at forekomme i den nederste del af skillevæggene omkring badeværelset i ejendommens sydøstlige hjørne. Fugtindhold over forventeligt

forekommer desuden i den nederste del af de bagmure, der er i kontakt med ovennævnte skillevægge, hvilket vil sige nederste del af bagmurene i facaden mod øst samt i gavlen mod syd.

Endeligt er relativt højt, varierende til usædvanligt højt fugtindhold registreret i terrændækket i området udenfor badeværelset.

Fugt i unormalt omfang eller fugt over forventeligt i ovennævnte bagmure, skillevægge og terrændæk skønnes at være forårsaget af utætheder i fugerne i flisebeklædningen i brusenichen og omkring badekarret. Fugt skønnes at kunne trænge direkte ind i murværket og direkte ned i isoleringen under gulvet i badeværelset, og fugt skønnes desuden i et vist omfang at have bredt sig til konstruktionerne (bagmure og terrændæk) udenfor badeværelset.

...

Det kan dog ikke udelukkes, at mindre opfugtning sker som følge af kondensdannelser i murværkets nederste del.

Sokkel af beton i direkte kontakt med murværket i bagmure (dog adskilt af en vandret fugtspærre i form af asfaltpap i overgangen mellem sokkel og murværk) samt skillevægge i direkte kontakt med betonen i terrændækket (dog ligeledes adskilt af en vandret fugtspærre i 2. liggefuge i murværket) bevirker, at der naturligt fremkommer "kolde zoner" i væggenes nederste del, og risiko for kondensdannelse kan være til stede.

Konstruktionerne med sokkel af beton og skillevægge opført direkte på terrændækket er i den henseende udført i overensstemmelse med datidens byggeskik i 1976, da huset blev opført.

Skimmelvæksten nederst i den vestlige halvdel af bagmuren i gavlen mod syd vurderes at være forårsaget af kondensdannelser i en sådan "kold zone" nær gulvet.

Møblelementet eller fx skabe, der evt. stilles direkte op ad væggene, kan medføre, at luftskiftet langs væggene nedsættes, og dermed kan øget risiko for kondensdannelser være til stede og dermed risiko for skimmelvækst.

..."

har han forklaret, at fugten var relateret til badeværelset og lige uden for badeværelset. Da han inspicerede ejendommen, var der ikke tegn på fugtpåvirkning andre steder.

Fugtindtrængning i fugerne i badeværelset var årsagen til fugtproblemerne. Han stak en kniv i fugerne flere steder, og fugerne var så dårlige, at kniven kunne stikkes helt i bund i fugerne. Fugerne var forsøgt repareret, men det var ikke lavet godt.

Eventuel øvrig fugt i ejendommen var relateret til sædvanlige kuldebroer forekommende i byggerier fra den pågældende periode herunder ved mangelfuld opvarmning.

Vedrørende bilag 10, rapport af 19. august 2011, bilagssamlingen side 133-134, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

” ...

Terrændæk og/eller strøgulv er omtrent udført som anført på de udleverede tegninger. Plastfolie er dog monteret under betonen i terrændækket, og singels under beton forefindes ikke.

Konstruktionen i terrændækket lever ikke op til bestemmelserne i bygningsreglementet (BR 1972), der var gældende da, ejendommen blev opført.

...

Det fine sand under plastfolien i terrændækket lever ikke op til kravet om kapillarbrydende lag. For at være kapillarbrydende skal kornstørrelsen i materialet være over 4 mm, og det er ikke tilfældet. Strøer under gulve er monteret på ikke fugtopsugende opklodsninger (strimler af asfaltpap), men det er tvivlsomt, om de er overfladebeskyttet med træbeskyttelsesmiddel.

Gulve skønnes at være beskyttet imod nedefrakommende fugt, idet plastfolie er udlagt under betonen i terrændækket, og som nævnt er det undertegnede vurdering, at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning og som følge af, at terrændækket ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Ydervægge er heller ikke udført i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet. For ydervægges vedkommende er der i Bygningsreglementet, BR 1972 bl.a. anført følgende:

...

Ombukket fugtspærre, der skal sikre at evt. indtrængende vand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen, er ikke monteret nederst i hulmurene. Det er dog undertegnede vurdering, at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning på grund af den manglende fugtspærre i hulmurene.

...”

har han forklaret, at huset var forsynet med to typer kapillarbrydende lag. En type i badeværelseskernen og en anden type i resten af huset. Han er blevet klogere på kapillarbrydende lag efter han udfærdigede rapporten, og nu er det

hans vurdering, at ejendommens kapilarbrydende lag var tilstrækkelige.

Han er helt sikker på, at konstruktionen af huset ikke var årsagen til fugten, og at konstruktionen af huset ikke havde betydning for fugtproblemet. Konstruktionen medførte en forøget risiko, men det var mere teoretisk end reelt. Den teoretiske forøgelse af risikoen var ikke årsag til de skader, der blev konstateret.

Skønsmand H [REDACTED] har navnlig forklaret, at kan vedstå sig skønserklæringen og den supplerende skønserklæring.

Vedrørende skønserklæringen af 20. november 2015, spørgsmål 2, bilagssamlingen side 234, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

”...

Med baggrund heri er der intet sted i huset pt. Målt forhøjet fugtighed.

...”

har han forklaret, at badeværelset var brudt op, da han besigtigede ejendommen i 2015. Det fremgik, at der havde været en vandskade i badeværelsesområdet. Han kiggede ikke på fugerne i badeværelset, da badeværelset var så kraftigt opbrudt, at det ikke gav mening.

Der var lidt skimmel omkring facaderne og omkring gulvet i soveværelset, men det er typisk for lidt ældre huse, da facaderne ikke er så godt isoleret som i dag, og fordi soveværelser sædvanligvis ikke opvarmes i samme omfang som andre værelser.

Vedrørende skønserklæringen, spørgsmål 2, bilagssamlingen side 235, hvoraf der blandt andet fremgår følgende:

”...

Hvornår skaden er opstået, kan skønsmanden ikke udtale sig om, da han kun har observeret et tørt hus.

Følgende har ikke medført forhøjet fugtighed i konstruktionerne:

- Manglende kapilarbrydende lag. Se foto nr. 9.
- Manglende opbukning af papindlægget. Se foto nr. 10.
- Kondens problematik i gulvet på grund af for meget isolering i strøgulvet. Se foto nr. 1.

Ovenstående er dog ikke jævnfør kravene i BR. 72.

...

Med ovenstående uddybning kan de af skønsmandens konstaterede angreb af rå/svamp samt skimmel henføres til følgende:

1. Vand stammende fra utætheder i og omkring badeværelset.
2. Brugs mønster.

...”

har han forklaret, at kapilarbrydende lag skal sikre, at der ikke opstår grundfugt, og at papindlæg i muren skal sikre, at vand, der går ind igennem formuren, ledes ud samme vej. Han har ikke konstateret, at der ikke var pap i muren, men det var noget parterne var enige om. Murpap sikrer mod slagregn. Manglende kapilarbrydende lag, manglende murpap eller gulvets konstruktion var ikke årsag til fugten.

Ejendommens konstruktion har ikke medført forhøjet fugtighed i konstruktionen. Fugtproblemerne hidrørte fra vandskaden i badeværelset.

Vedrørende bilag 8, rapport nr. 2, udarbejdet af [REDACTED] I [REDACTED], bilagssamlingen side 100, har han forklaret, at resultatet af den der beskrevne plastposetest beskriver, at fugten i betongulvet ikke var i ligevægt med fugten i rummet. Testen siger ikke noget om, hvor fugten kommer fra. Det vil kræve, at der var udtaget en boreprøve fra betonen, hvis det skulle påvises, at fugten eventuelt stammede fra opstigende grundfugt. Det er hans vurdering, at fugten stammede fra badeværelset.

Vedrørende bilag 10, rapport af 19. august 2011 udarbejdet af K [REDACTED], bilagssamlingen side 31, 2. sidste afsnit, og side 133, 3. sidste afsnit har han forklaret, at han kan tilslutte sig det af K [REDACTED] anførte.

Det er brugsmønstret, der har forårsaget de konstaterede skader. Hvis der havde været korrekt kapilarbrydende lag og korrekt anlagt murpap, vil skaderne stadig være opstået. Hvis konstruktionen havde haft betydning for skaderne, ville der også være opstået skader andre steder end det konstaterede. Risikoen for øget fugtdannelse på grund af konstruktionen er ikke reel, medmindre væsentlige forhold ændres, eksempelvis byggeri på nabogrunden.

I tilfælde af dårlige fuger i badeværelset, vil vandpåvirkning gennem længere tid, efter skaden er konstateret, medfører en reel risiko for, at skaden forøges og spredes til omkringliggende værelser og konstruktioner.

Da han besigtigede ejendommen i 2015 var badeværelset fuldstændig opbrudt. Gulvene var ligeledes brudt op i et omfang, så de ikke kunne repareres. De omkostninger, der i skønserklæringen er anslået til udbedring, er opgjort på baggrund af bygningens tilstand i 2015 og angivet i 2015-priser. Han har anslået at udbedring i 2015 ville koste 125.000 kr. Heraf vedrører 60 % materialer og resten arbejds løn.

Han har i skønserklæringens svar på spørgsmål D anført, at væggene er værdiforringet med 60 % og gulvene med 50 %. Procentsatserne er regnet i forhold til nye vægge og gulve.

Han har ikke i skønserklæringen svaret på, hvad det vil koste at udbedre

badeværelset, men da det i 2015 var fuldstændig ryddet, ville det i 2015 formentlig have kostet 75.000 kr. eksklusiv moms.

Hvis forholdene skulle bringes i overensstemmelse med bygningsreglementet, ville der i 2015 skulle tillægges yderligere 40.000 kr. med tillæg af moms oven i de 125.000 kr. Dette inkluderer ikke ændring af forholdene vedrørende murpap i facaden, da det vil kræve nedrivning og genopbygning af formuren. Han ville ikke vælge at lovliggøre forholdene, hvis han selv skulle betale. Hvis man tager formuren ned, og river gulvene op, er der ikke meget hus tilbage.

Vedrørende bilag P, mail af 7. september 2012 fra P [REDACTED], [REDACTED] Forsikring, bilagssamlingen side 160, har han forklaret, at det dækningstilsagn [REDACTED] Forsikring har anført, indebærer en lovliggørelse af forholdene.

Parternes synspunkter

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

Af sagsøgerens påstandsdokument fremgår blandt andet følgende

- "...
- at sagsøger købte ejendommen [REDACTED] vej 7, [REDACTED] med overtagelse den 1. juli 2007,
 - at sagsøger i den forbindelse tegnede ejerskifteforsikring hos sagsøgte,
 - at der er opstået og konstateret dækningsberettiget skade i form af skimmelsvamp og hussvamp m.v., herunder særligt manglende dampspærre i strøgulvet og mangelfuld isolering over terrændækket og manglende eller mangelfuld fugtsikring generelt,
 - at manglende eller mangelfulde bygningsdele er omfattet af ejerskifteforsikringen,
 - at skaden og/eller skadeårsagen var til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
 - at skaden er konstateret og anmeldt i forsikringsperioden,
 - at sagsøgte er forpligtet til at yde erstatning for udbedring af fejl og mangler ved bygningen samt afrensning m.m. af bygning og indbo for svampe, således at alt uden sundhedsfare kan benyttes på ny,
 - at sagsøgte 1. oktober 2010 overtog ejerskifteforsikringen fra [REDACTED] Forsikring,
 - at sagsøgte derfor er pligtig at betale sagsøgeren det påstævnte beløb, og
 - at skønsmanden har ansat afhjælpningsarbejderne til at koste kr. 175.000 inkl. moms, hvoraf sagsøgte har anerkendt betaling af kr. 40.000.

TABSBEGRÆNSNINGSPLIGT

- at sagsøger har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt,
- at sagsøgte oprindeligt afviste skaden,
- at skaden anmeldtes medio 2009, og at sagsøgte først efter rapportudarbejdelsen i august 2011 forholder sig til anmeldt skade,
- at sagsøgte først 12. oktober 2011 meddeler delvist dækningstilsagn,
- at sagsøger ifølge sagsøgtes egne forsikringsvilkår først må udbedre, nedrive eller fjerne det beskadigede, når skriftlig bekræftelse forligger,
- at sagsøger således tidligst i oktober 2011 har kunnet foretage afhjælpning/begrænsning, og
- at det i øvrigt ikke er anvist, hvori tjenlig, midlertidig afhjælpning eller tabsbegrænsning i øvrigt skulle have fundet sted.

HUSLEJETAB

- at sagsøgte er pligtig at erstatte sagsøgers udgifter til genhusning,
- at sagsøgte i princippet er pligtig at yde erstatning til genhusning fra 15. november 2011,
- at udgiften hertil andrager kr. 7.500 pr. måned fra 15. november 2015,
- at genhusning har været påkrævet som følge af påbud meddelt af Hjørring Kommune,
- at genhusning er nødvendiggjort som konsekvens af den anvendte dækningsberettigede skade, og
- at genhusning er en dækningsberettiget følgeudgift, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.

UDGIFTER TIL UDENRETSLIG SAGKYNDIG BISTAND

- at sagsøgte oprindeligt afviste dækningspligt,
- at sagsøger således var nødsaget til at engagere sagkyndig bistand,
- at sagen er og har været såvel teknisk som juridisk kompliceret,
- at indhentet bistand medførte et begrænset dækningstilsagn fra sagsøgte,
- at sagsøgers udgift til sagkyndig bistand udgør mindst kr. 72.338,76, og
- at sagsøgte er pligtig at erstatte denne udgift, jf. herved forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

RENTER

- at sagsøgte er pligtig at udrede sædvanlig procesrente fra 1. september 2011, hvor sagsøgte kendte eller burde kende erstatningspligtens karakter og omfang,
- at sagsøgte subsidiært er pligtig at udrede sædvanlig procesrente fra 30. maj 2013, hvor sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring, og
- at sagsøgte mere subsidiært er pligtig at udrede sædvanlig procesrente fra sagens anlæg henholdsvis tidspunktet for påstandsforhøjelsens 16. maj 2017.

..."

Sagsøgeren har under proceduren fastholdt sin principale påstand om betaling af 245.000 kr., og oplyst, at kravet som udgangspunkt udgøres af 125.000 kr. i forventede omkostninger til udbedring af huset, 50.000 kr. i forventede omkostninger til afrensning af indbo, 30.000 kr. til dækning af afholdte omkostninger til advokat og 34.861,76 kr. til dækning af afholdte omkostninger til teknisk bistand, i alt 239.861,76 kr., hvortil kommer omkostninger til genhusning. Sagsøgeren har desuden navnlig gjort gældende, at skønsmanden har anslået udbedringsomkostningerne til at være højere end 125.000 kr., og at de enkelte poster bør kunne fravige de anførte beløb, dog begrænset af den samlede påstand på 245.000 kr.

Af sagsøgtes påstandsdokument fremgår blandt andet følgende:

"...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres i relation til de af sagsøger fremførte krav følgende gældende:

Krav om dækning for udgifter til udbedring af ulovlige konstruktioner og fjernelse af skimmelsvamp i den del af bygningen, som ikke er omfattet af sagsøgtes dækningstilsagn vedrørende gang, soveværelse og badeværelse, (bilag S).

Det er sagsøger, som har bevisbyrden for at der foreligger et dækningsberettiget forhold på tidspunktet for ejendommens overtagelse den 1. juli 2007, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. jf. pkt. 14 jf. pkt. 15.

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for yderligere dækningsberettigede forhold end det, som sagsøgte allerede havde givet tilsagn til senest den 16. april 2013, jf. bilag R og S.

Det bestrides, at de konstaterede ulovlige konstruktioner, herunder manglende kapillarbrydende lag og manglende ombukning af papindlæg, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller at disse forhold indebærer en nærliggende risiko for skader, jf. ejerskifteforsikringens punkt 14, og da ejerskifteforsikringen ikke indeholder en dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Det bestrides, at det forhold, at ejendommens terrændæk ikke opfylder BR 1972's krav om kapillarbrydende lag, og de manglende ombukkede fugtspærre ved ydervæggene har forårsaget angreb af skimmelsvamp/råd/hussvamp.

Det bestrides således, at der ved de konstaterede angreb af skimmelsvamp/råd/hussvamp er tale om følgeskader af byggefejlen (årsagssammenhæng).

Det gøres gældende, at skønserklæringen af 20. november 2015 understøtter sagsøgtens synspunkt, idet skønsmanden under besvarelsen af spørgsmål 2 anførte følgende:

”Følgende forhold har ikke medført forhøjet fugtighed i konstruktionerne:

- *Manglende kapillarbrydende lag.*
- *Manglende bukning af papindlægget*
- *Kondensproblematik i gulvet på grund af for meget isolering i strøgulv.”*

Dette underbygges yderligere af, at de tekniske rapporter udelukkende konstaterede forhøjet fugt og skimmelsvampeangreb (og ultimo 2012 ægte hussvamp) i den del af bygningen, hvor badeværelset er beliggende, og i rum, som grænser op ad badeværelset. For den øvrige del af huset blev der hverken målt eller konstateret fugt i gulv – eller vægkonstruktionen udover det forventelige i et hus, som er opført i 1976 i henhold til dagældende byggelov.

Det gøres gældende, at både fugtens og skimmelsvampens nuværende omfang skyldes, at sagsøger ikke iværksatte foranstaltninger i form af vedligeholdelse, tilstrækkelig rumopvarmning og udluftning (sagsøgers brugsmønster), manglende udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten samt at sagsøger fravalgte at iværksatte de tiltag, som sagsøgte havde anerkendt som dækningsberettiget.

Til støtte herfor henvises til skønsmandens supplerende besvarelse af spørgsmål 2, hvor skønsmanden anførte:

”... de af skønsmandens konstaterede angreb af råd/svamp samt skimmel kan henføres til følgende:

- 1. Vand stammende fra utætheder i og omkring badeværelset*
- 2. Brugsmønster”*

Det gøres endvidere gældende, at dækningen ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 15 er betinget af, at forholdet skal være (i) anmeldt, og (ii) konstateret i forsikringstiden samt (iii) have været til stede ved overtagelsen. Disse betingelser er ikke opfyldt med hensyn til råd, svampe – og skimmelsvampeforekomst.

Årsagerne til skimmelforekomst/råd og hussvamp er relateret til sagsøgers foranstaltninger eller mangel på samme, og dermed må det anses for godtgjort, at disse forhold ikke forelå ved overtagelsesdagen den 1. juli 2007. Angrebet af ægte hussvamp er faktisk konstateret og anmeldt efter udløb af ejerskifteforsikringen den 1. juli 2012, jf. bilag

12 og bilag R.

Beløbsmæssigt tvist vedrørende erstatningsopgørelsen mellem sagsøgtes tilsagn og skønsmandens estimat, svarende til differencen på kr. 75.000,- mellem skønsmandens estimat på kr. 125.000,- inklusive moms og sagsøgtes tilsagn på kr. 40.000,- efter fradrag af SR.

Det gøres gældende, at sagsøgers erstatningsopgørelse af det dækningsberettigede forhold var korrekt på tidspunktet for skadeopgørelsen, og svarede til det beløb, det ville koste at reparere det skaderamte, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17.3.

Det gøres endvidere gældende, at omfanget af reparationen var korrekt opgjort, idet det ikke kan lastes sagsøgte, at skadesomfanget grundet manglende udbedring blev forøget gennem årene.

Det gøres endvidere gældende, at en del af det, af sagsøgte anerkendte skadesomfang, var identisk og berørte den skade, som sagsøgers husforsikringsselskab, ■ Skadeforsikring, havde anerkendt at dække efter konstateringen af ægte hussvamp i bygningen.

Sagsøger har - trods opfordring hertil i svarskriftet - ikke fremlagt dokumenter, som redegør for, hvilken erstatning, der er kommet til udbetaling eller vil komme til udbetaling under den hos ■ Skadeforsikring tegnede husforsikring

Det gøres på denne baggrund gældende, at den manglende imødekommelse af at fremlægge disse oplysninger bør tillægges processuel virkning til fordel for sagsøgte således, at det lægges til grund ved sagens bedømmelse, at differencen mellem skønsmandens estimat og det beløb, som sagsøgte har givet tilsagn om, er blevet betalt eller vil blive betalt af sagsøgers husforsikringsselskab med respekt for de gældende selvrisci, jf. RPL § 344.

Det gøres gældende, at sagsøger ikke kan opnå yderligere beløbsmæssig dækning for det af sagsøgte anerkendte forhold end kr. 40.000,- for at sikre, at sagsøger ikke opnår en uberettiget berigelse ved at der opnås dækning for det samme forhold fra to forsikringsselskaber, jf. FAL § 39.

Det gøres endvidere gældende, at erstatningsopgørelsen skal baseres på 2013 priser, svarende til tidspunktet for sagsøgtes opgørelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17.3, jf. Ankenævnet i Forsikring kendelse, AK 82.957 vedrørende ejerskifteforsikringen, hvor nævnet har udtalt, at *"det er priserne på skadetidspunktet, som er afgørende for erstatningsberegningen, jf. de gældende erstatningsbetingelser"*.

Fradrag for forbedring/værdiforringelse

Hvis retten måtte finde, at sagsøger er berettiget til yderligere dækning end den, som sagsøgte har givet tilsagn om, gøres det gældende, at der skal ske fradrag for værdiforringelse, idet skønsmanden under besvarelsen af spørgsmål D har oplyst, at

”De skades ramte bygningsdele bærer alle præg af slid og ælde. Det vurderes, at overflader på vægge er værdiforringet med 60 %. Det vurderes, at gulve er værdiforringet med 50 %.”

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt. 17.5 er sagsøgte berettiget til at foretage et fradrag for slid og ælde, hvis det skaderamte er forringet med mere end 30 %, hvilket er godtgjort ved skønserklæringen.

Den samlede værdiforringelse udgør herefter 46,4 % (værdiforringelse i kr. af nyværdi/skadens nyværdi= værdiforringelsesprocent) og indebærer et fradrag på kr. 58.000,- kr. i udbedringsbeløbet på kr. 125.000, hvilket indebærer at erstatningen i så fald skulle være mindre end det beløb, som sagsøgte gav tilsagn om i maj 2011.

Krav om dækning af kr. 50.000,- til rensning af skimmelramt løsøre/indbo

Det gøres gældende, at indbo ikke er genstande, som er forsikret under en ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring har bl.a. i kendelse afsagt den 10. juni 2013, AK 82.876, udtalt: *”Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække skimmelfrensning af løsøre, idet der er tale om en bygningsforsikring, som alene dækker de forsikrede bygninger”.*

Krav om dækning af udgifter til bistand til advokat i perioden 28. april 2010 til 3. juli 2013

Det gøres gældende, at der ikke er hjemmel i den tegnede ejerskifteforsikring, som berettiger til at pålægge sagsøgte at skulle erstatte sagsøgers udgifter til sagsøgers advokat, medmindre betingelserne i Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, er opfyldte, hvorefter sagsøger i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Det gøres gældende, at dette ikke var tilfældet, idet de anmeldte forhold objektivt set ikke var af en sådan kompleks karakter, heller ikke i juridisk henseende, at det har været nødvendigt at involvere en advokat.

Det bestrides, at sagsøgtes sagsbehandling og handlemåde i øvrigt har givet anledning til, at det var nødvendigt at inddrage en advokat. Sagsøgte har på eget initiativ inddraget sagkyndig bistand til belysning og afklaring af byggetekniske forhold (██████ Fugtteknik og Rådgivende ingeniør K ██████, bilag D og 10).

Det bestrides endvidere, at den langvarige sagsbehandling skyldes sagsøgtes forhold. Som det fremgår af sagsfremstillingen er den lange sagsbehandling forårsaget af, at sagsøger ikke vendte retur med de nødvendige oplysninger efter anmeldelsen. Ydermere gik der 8 måneder inden sagsøgers advokat vendte retur med nye oplysninger for at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed, og dermed grundlag for en fornyet sagsbehandling, bilag G jf. bilag 8.

Det bestrides, at sagsøgte har træneret sagen. Det er sagsøger, som skal sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, hvilket betyder, at sagsøger ikke kan nøjes med den telefoniske anmeldelse, sådan som det skete den 30. juni 2009. Sagsøger vendte først tilbage 7 måneder efter sagsøgtes anmodning om yderligere oplysninger. Sagsøgte reagerede indenfor rimelig tid på denne fornyede henvendelse, ligesom sagsøgte i øvrigt seriøst behandlede enhver senere henvendelse og igangsatte nødvendige tekniske undersøgelser.

Sagens langvarige forløb skyldes efter sagsøgtes opfattelse ikke sagsøgtes forhold eller at sagen var juridisk eller teknisk kompliceret. Efter sagsøgtes opfattelse er forløbet nærmere begrundet i, at sagsøger ikke var enig i, at årsagen til de gennem perioden konstaterede fugtskader var den fugt, der stammede fra utæthederne fra badeværelset og fra sagsøgers brugsmønster, men fastholdt sit synspunkt om, at terrænkonstruktionens fejl havde medført de aktuelle skader. Dette uagtet, at tekniske rapporter og fugtmålinger gennem hele perioden pegede på, at dette ikke var tilfældet.

Det bestrides desuden, at sagsøgtes delvise dækningstilsagn skyldes advokatens bistand. Det første delvise dækningstilsagn blev givet af sagsøgtes taksator på et møde den 19. maj 2011, hvor der anerkendtes forsikringsdækning for råd i strøgulv i soveværelse og i gangen, som stødte op til badeværelse inklusive malerarbejder og udskiftning af elastiske fuger. Tilsagnet blev gentaget den 12. oktober 2011 (bilag 11). Tilsagnet af 19. maj 2011 var ikke begrundet i advokatens arbejde, men udelukkende i det forhold, at det ved mødet viste sig, at sagsøgers husforsikring ikke dækkede råd, og derfor tilbød taksator at dække udgifterne til rådskaden, og forligsmæssigt tillige udgifterne til udbedring af fuger, som sagsøger selv havde prøvet at udbedre, jf. bilag M og 6.

Endvidere gøres det gældende, at faktura 841614 ikke vedrører bistand foranlediget af sagsøgte. Ifølge faktureteksten relaterede bistanden sig

til et møde med ejendomsmægleren og vedrørte et møde i Hjørring og Vrå, hvor sagsøgte ikke var involveret.

Ydermere gøres det gældende, at kravet i faktura 11825 af 18. november 2011 – i det tilfælde, at retten måtte finde, at sagsøgte er forpligtet til at erstatte den – er forældet på tidspunktet for stævningen indgivelse til retten den 23. december 2014, jf. Forældelseslovens § 2, jf. § 3, jf. Forsikringsaftalelovens § 29.

Beløbsmæssigt har sagsøgte ingen indsigelser til de beløb, som fremgår af den fremlagte dokumentation for afholdte udgifter til advokat, (bilag 14 med dertilhørende underbilag 1 – 13).

Krav på dækning af udgifter til teknisk bistand.

Det gøres gældende, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder en dækning for udgifter til teknisk bistand, hvorfor sådanne udgifter ikke kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgtes sagsbehandling hverken gav anledning til på eget initiativ og uden aftale med sagsøgte at indhente de pågældende rapporter, eller gjorde det påkrævet at lade sig bistå af teknisk bistand, idet sagsøgte selv gennem processen kontaktede den fornødne sagkundskab til belysning af de anmeldte forhold, og idet det anmeldte forhold i øvrigt ikke teknisk var meget kompliceret.

Det bestrides, at rapporten af 13. september 2010 bevirkede, at sagsøgte revurderede forholdet. Sagsøgtes delvise anerkendelse hvilede ikke på konklusioner, som rapporten indeholdt, men på det blotte forhold, at det blev klarlagt ved mødet den 19. maj 2011, at husforsikringen hos [REDACTED] Skadeforsikring ikke havde en dækning for råd. Rapporten udarbejdet af [REDACTED] vedrørte ikke sagsøgers forsikringsforhold.

Sagsøgtes forligsmæssige tilsagn har været initieret af, at sagsøgte ønskede at medvirke til at sagen fandt en løsning - indenfor rimelige grænser. Sagsøgte har sådan set – som det også er kommet til udtryk gennem sagens forløb og under ankenævnsbehandlingen, ikke ændret sin stillingtagen til det egentlige tvistepunkt – som har medført at sagen blev trukket ud - nemlig tvist om dækning af fejlkonstruktionen af bygningens terrændæk.

Det gøres ydermere gældende, at de tekniske rapporter udarbejdet af sagsøgers rådgiver er udarbejdet med et forkert sigte, nemlig påvisning af mangler i ejendommen - herunder ulovlige bygningsindretninger – som er ikke relevant for nærværende ejerskifteforsikring, idet den ikke indeholder en dækning for ulovlige bygningsindretninger, men dækker

alene fysiske skader i bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Den tekniske bistand under sagen har i øvrigt efter sagsøgtes opfattelse været medvirkende til, at udbedringen trods sagsøgtes opfordringer hertil, blev udskudt.

Endelig gøres det gældende – såfremt retten måtte finde at sagsøgte er forpligtet til at erstatte sagsøger udgifterne til den tekniske bistand – at kravene, bortset fra kravet i henhold til faktura 1926, dateret 3.november 2011 er forældet, jf. Forældelseslovens § 2, jf. § 3, jf. Forsikringsaftalelovens § 29, da stævningen blev indgivet den 23. december 2014.

Beløbsmæssigt har sagsøgte ingen bemærkninger til de beløb, som fremgår af den fremlagte dokumentation for afholdte udgifter til teknisk bistand, (bilag 14 med dertilhørende underbilag 1 – 13).

Krav om dækning af genhusningsudgifter

Ifølge forsikringsvilkåret punkt 18.2, skal forsikringen dække (I) når ejendommen ikke kan benyttes (II) som følge af en forsikringsdækket skade (III) i reparationsperioden (IV) i maksimalt 1 år.

Det gøres gældende, at betingelserne i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 ikke er opfyldt, idet der alene betales genhusningsudgifter, hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade i reparationsperioden.

Sagsøger har ikke sandsynliggjort, at hans fraflytning af ejendommen er begrundet i, at ejendommen ikke kunne benyttes som følge af, at der skulle udføres partielle reparationer i badeværelse, soveværelse og gang.

Det bestrides, at det af sagsøgte anerkendte forhold havde et omfang, som gjorde fraflytning af ejendommen nødvendigt.

Det er ubestridt, at reparationen ikke er påbegyndt. Det forhold, at sagsøger måtte fraflytte ejendommen beror udelukkende på sagsøgers manglende udbedring, og at sagsøger ignorerede anbefalingen fra D [REDACTED].

Sagsøger fraflyttede ejendommen den 15. november 2011, jf. sagsfremstillingen i stævningen.

Rapporten fra D [REDACTED] (Bilag 9) af 15. juli 2011 indeholdt en klar anbefaling, at der skulle lukkes en del af huset af for at undgå spredning af skimmelsvamp i resten af huset fra soveværelse, badeværelse og værelse 1 og 2. Den afgrænsede fløj af huset kunne

familien benytte til beboelse efter en rengøring. Det bestrides derfor, at huset var ubeboeligt, tværtimod kunne huset bebos i reparationsperioden, og heller ikke skimmelforekomsten udelukkede beboelse.

Endvidere gøres det gældende, at det krav, som sagsøger forbeholdt sig at indtale på vegne af [REDACTED] Kommune, ikke er dækket, allerede af den grund, at [REDACTED] Kommune ikke er sikret under ejerskifteforsikringen.

Ydermere gøres det gældende, såfremt retten måtte komme frem til at sagsøgte skal erstatte udgifter til genhusning, at sagsøgte maksimalt skal erstatte genhusning i 1 år, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2.

Det gøres i den relation gældende, at en reparation i maj 2011 efter tilsagnet kunne have været gennemført inden for en relativt kort periode.

Forværringen af skaden både mht. omfang og forekomst af ægte tømrersvamp kunne have været undgået, såfremt sagsøger havde efterkommet sagsøgerens utallige opfordringer til at igangsætte udbedring, hvilket i øvrigt kom tydeligt til udtryk ved husforsikringsselskabets afvisning af dækning for hele udgiften til udbedring af svampeskaden på grund af sagsøgers manglende overholdelse af tabsbegrænsningspligten.

Ifølge bilag 17 jf. bilag 18 har kommunen dækket lejeudgiften i perioden 15. november 2011 til den 30. juni 2012, og tillige dækket restancen 1. juli 2012 til og med 30. september 2012 samt betalt yderligere husleje for oktober og november 2012.

Sagsøger har således heller ikke dokumenteret, at sagsøger har afholdt udgifter til genhusning, ligesom sagsøger i det hele ikke har dokumenteret, at sagsøger har afholdt udgifter til genhusning.

Sagsøger bestrider også eventuelle genhusningsudgifter *beløbsmæssigt*, da sagsøger ikke har fremlagt nogen form for dokumentation for, at sagsøger har afholdt sådanne udgifter og størrelsen heraf.

Krav på renter

Det gøres gældende, at forrentningen følger FAL § 24 med hensyn til afholdte omkostninger. Øvrige omkostninger skal ikke forrentes, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 17.6., hvorefter sagsøgte kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres.

Forsikringsbetingelsernes punkt 17.6 udgør en aftale om forfaldsdagens indtræden, jf. U 2006.544/2H, og et vilkår om, at erstatningsudbetaling

er betinget af, at udbedring har fundet sted.

Det gøres gældende, at forsikringsvilkåret punkt 17.6, hvorefter selskabet kun har pligt til at udbetale erstatning må anses som et sædvanligt vilkår, som regulerer forfaldstidspunktet af forsikringsydelsen, som, ifølge vilkårets ordlyd, først indtræder i takt med udbedringen.

Det er ubestridt i sagen, at udbedringen ikke er påbegyndt.

Vilkåret er indsat for at sikre, at ejendomme ikke videresælges uden udbedring. Vilkåret sikrer, at forsikringsselskaber ikke bliver mødt med samme krav om forsikringsdækning fra en senere erhverver af ejendommen. Dette må anses som en helt legitim interesse, hvorfor det gøres gældende, at sagsøgte ikke er forpligtet til at udbetale erstatning for omkostninger til udbedring i henhold til skønserklæringen, medmindre der fremvises dokumentation for udbedringen.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at sagsøger ikke kan kræve erstatningen forrentet som påstået med hensyn til udgifter, som ikke er afholdt af sagsøger. Dette gælder også i relation til FAL § 24 jf. U 2006.544/2H.

Idet der ikke er fremlagt dokumentation for afholdte omkostninger i overensstemmelse med hele påstandsbeløbet, skal sagsøgte gøre gældende, at sagsøgernes betalingspåstand og rentepåstand for så vidt angår ikke afholdte udbedringsomkostninger ikke kan tages til følge.
..."

Sagsøgte har desuden navnlig gjort gældende, at kravene vedrørende dækning af omkostninger til advokatbistand og bistand fra andre sagkyndige er delvist forældet, og at en del af fakturaerne vedrører bistand ydet, efter der blev meddelt dækningstilsagn, hvorfor det ikke er godtgjort, at omkostningerne har været rimelig og nødvendig som anført i forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Sagsøgte har oplyst, at sagsøgtes principale påstand ikke skal forstås således, at sagsøgeren skal finansiere en udbedring, men at sagsøgeren skal betale direkte til håndværkere på baggrund af et tilbud om udbedring, der indhentes af sagsøgeren og godkendes af sagsøgte. Sagsøgte dækker omkostninger til udbedring for 40.000 kr.

Rettens begrundelse og afgørelse

Det bemærkes indledningsvist, at det påhviler sagsøgeren at løfte bevisbyrden for, at der foreligger en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende omkostninger til udbedring af ejendom og omkostninger til afrensning af indbo

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 17.2, at erstatningen fastsættes til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.

Det fremgår af skønserklæringerne, at de konstaterede angreb af råd og svamp samt skimmel henføres til vand stammende fra utætheder i og omkring badeværelset samt brugsmønsteret, hvilket understøttes af H [REDACTED] og K [REDACTED]s sikre og troværdige forklaring.

Således som sagen er oplyst, lægger retten til grund, at skadesomfanget blev forøget over tid, og at udviklingen i skadernes omfang i det væsentlige må tilskrives, at sagsøgeren ikke i tilstrækkeligt omfang har varetaget sin tabsbegrænsningspligt, idet sagsøgeren blandt andet undlod at iværksætte undersøgelser, at sagsøgeren undlod at udbedre skader, der var dækket af anden forsikring og derved undlod at stoppe skadesudviklingen.

Sagsøgeren har ikke bevist, at bygningens konstruktion udgør skader, har medført skader eller nærliggende risiko herfor.

På dette grundlag og efter bevisførelsen i øvrigt finder retten, at der ikke er anledning til at tage sagsøgerens påstand til følge vedrørende omkostninger til udbedring af ejendommen.

Herefter og idet der desuden ikke er grundlag for at antage, at omkostninger til rensning af skimmelramt indbo er forsikringsdækket, tages sagsøgerens påstand vedrørende afrensning af indbo ikke til følge

Vedrørende omkostninger til genhusning

Sagsøgeren har ikke bevist, at de skader, der er forsikringsdækket, medførte, at fraflytning af ejendommen var nødvendig. Derfor, og da sagsøgeren desuden ikke har ført bevis for, hvilke omkostninger han eventuelt har afholdt til genhusning, tages sagsøgerens krav ikke til følge.

Vedrørende omkostninger til advokatbistand

Af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, fremgår blandt andet følgende:

”Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.
...”

Af bestemmelsens forarbejder (LFF nr. 169 af 26. februar 2003, bemærkningerne til de enkelte bestemmelser) fremgår blandt andet følgende:

” ...

Til nr. 10-11 (§ 32, stk. 3)

...

Udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagsanlæg mv. omfattes ikke af bestemmelsen, men må afgøres efter reglerne herom i retsplejelovens.

..."

Kravet vedrørende faktura nr. 11825 af 18. november 2011 er forældet, jf. forældelseslovens § 2, jf. § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

De øvrige fakturaer er alle dateret ca. 1½ år – 2 år efter sagsøgt dækningstilsagn af 19. maj 2011. Fakturaerne angiver at vedrører "mangelssag [redacted] vej 7". Det er ikke nærmere angivet, hvad advokatbistanden har drejet sig om.

Under disse omstændigheder er der ikke tilstrækkeligt grundlag for at tage sagsøgerens krav til følge.

Vedrørende omkostninger til andre sagkyndige

Kravet vedrørende faktura nr. 619 af 8. juni 2011 fra muremester B [redacted], er forældet, jf. forældelseslovens § 2, jf. § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Kravet vedrørende følgende fakturaer fra [redacted] I [redacted] er forældet: faktura nr. 1755 af 18. november 2010, faktura nr. 1804 af 27. april 2011, faktura nr. 1815 af 8. maj 2011 og faktura nr. 1855 af 3. november 2011, jf. forældelseslovens § 2, jf. § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Faktura nr. 1926 fra [redacted] I [redacted] angår honorar for deltagelse i et møde den 6. september 2012 samt opfølgning. Fakturaen vedrører således bistand, der tidsmæssigt ligger efter sagsøgte meddelte dækningstilsagn. Derfor og således som sagen i øvrigt er oplyst, er der ikke grundlag for at tage sagsøgerens krav til følge vedrørende denne faktura.

Således som sagsøgt påstand er formuleret og på baggrund af det der er oplyst, om hvorledes den skal forstås, må påstanden i realiteten forstås som en påstand om anerkendelse således, at [redacted] Forsikring anerkender at skulle betale 40.000 kr. til udbedring af det forsikringsdækkede forhold. Da forholdet ikke er udbedret, er der ikke grundlag for at lade erstatningen forrente.

Påstanden tages herefter til følge som nedenfor anført.

Efter sagens udfald og forløb herunder at sagens resultat i det væsentlige svarer til det [redacted] Forsikring tidligere har tilbudt, skal B [redacted] betale sagsomkostninger til [redacted] Forsikring med 75.838,75 kr. Heraf vedrører 60.000 kr. rimelige udgifter til advokatbistand, 2.968,75 kr.

vedrører omkostninger til syn og skøn og 12.870 vedrører omkostninger til bevisførelse i øvrigt. Beløbene er inklusiv moms.

Thi kendes for ret:

██████████ Forsikring skal anerkende at betale 40.000 kr. til udbedring af det forsikringsdækkede forhold.

B ██████████ skal inden 14 dage betale 75.838,75 kr. i sagsomkostninger til ██████████ Forsikring.

Sagsomkostningerne forrentes i medfør af rentelovens § 8 a.

Jacob Hinrichsen

/ins

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Hjørring, den 30. juli 2018.

Lene Becher, kontorfuldmægtig