

Den 14. november 2011 blev i sag nr. 79.642:

XXXXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønstedts Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagen drejer sig om følgende forhold:

- 1) Udgifter til udbedring af mangler ved entreprenørens arbejde,
- 2) Udgifter i forbindelse med etablering af skurvogn,
- 3) Udgifter i forbindelse med genhusning,
- 4) Advokatomkostninger,
- 5) Udgifter til ingeniørbistand og to ingeniørrapporter udarbejdet af OBH-gruppen,
- 6) Skader på møbler og
- 7) Helbredsmæssige problemer.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. for ingeniørrapporterne, men har i øvrigt afvist klagerens krav.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/2 2005.

Klagerens tidligere advokat anmeldte ved brev af 15/6 2005, at der var konstateret følgende skader på den forsikrede ejendom: ulovlig el- og vvs-installationer, revnede tagplader og råd i gulve.

Selskabet anerkendte skaderne som dækningsberettigende. Udbedring fandt sted fra september 2005 til marts 2007, i hvilken periode klageren var genhuset i en beboelsesvogn på forsikringsstedet.

Efter færdiggørelsen af udbedringsarbejdet flyttede klageren ud af ejendommen på grund af indeklimaet. Hun lejede en skurvogn fra april 2006 til juli 2008. Efter dette tidspunkt har hun ikke boet på ejendommen.

Ved brev af 2/5 2007 anmeldte klagerens advokat til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen.

Klageren indhentede to rapporter fra OBH-gruppen dateret henholdsvis den 3/5 2007 og den 6/8 2007 vedrørende skimmelsvamp og mangler ved det udførte arbejde. Selskabet afviste at betale for udarbejdelsen af rapporterne, da OBH-gruppens metode til konstatering af skimmelsvampevækst ikke fandtes brugbar. På selskabets foranledning blev der indhentet i alt fem rapporter fra Teknologisk Institut, der er dateret henholdsvis den 19/12 2007, den 15/6 2008, den 2/10 2008, den 2/2 2010 og den 8/6 2010.

Af referat af møde den 6/12 2007 fremgår, at selskabet ikke anerkendte den metode, OBH-gruppen havde anvendt til at undersøge, om der fandtes skimmelsvampevækst. Endvidere fremgår, at Teknologisk Instituts medarbejder heller ikke fandt metoden brugbar.

I Teknologisk Instituts rapport af 19/12 2007 hedder bl.a.:

"Sammenfatning

Der er indtil videre foretaget en indledende undersøgelse, som indeholder en visuel besigtigelse ude og inde, målinger af fugt i gulvkonstruktioner og vægge, samt mikrobiologisk undersøgelse i soveværelse.

...

Ved indtræden i husets klinik er der en fremmed lugt, som ikke kan identificeres til materialer, men antagelig kommer fra angreb af skimmel.

Ingen andre steder i huset kan der registreres nogen lugt.

Der er ingen steder synlig vækst af skimmelsvamp.

Der blev taget prøve i soveværelse bag løstsiddende tapet, hvor der ifølge [klageren] tidligere har været angreb af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af bilag ... og ... Der er ikke registreret skimmelvækst, men aftryksprøve fra væg tyder på, at der har været vækst af *Aspergillus versicolor*. Dominerende forekomst af netop denne svamp, som er en bygningsskadesvamp, på en nyrenset overflade kan ikke blot siges at være sporer i støv. Prøve fra gulv i klinik kan være støvforekomst af skimmelsporer.

Der er foretaget fugtmålinger i fodpaneler med elektrisk træfugtighedsmåler. Der er ikke konstateret fugt i en grad, der skulle give anledning til svampevækst.

Der er foretaget fugtmålinger af vægkonstruktioner med GANN-måler. Der er ikke konstateret fugtforhold, der skulle give anledning til skimmelvækst.

Der er målt fugt i gulvkonstruktioner med TROXLER-systemet. Der er konstateret nogen variation i tælltallene, som enten skyldes variabel materialesammensætning på målestederne eller viser fugtige forhold.

Fra Klinik er der udgang til badeværelse og gang og herfra videre til et opbevaringsrum, hvor der er træplader på væggene. Der har været foretaget nogen udskiftning af plader her.

I stue er der fugt i et område til højre for ny dør i gavl. Fuge i murværket er faldet ud, men der kan også være vandindtrængen bagom lodret dækbræt, som ikke er dækket af foroven eller der kan være fugtindtrængen ved inddækning mellem murværk og bræddebeklædning.

Ved udvendig besigtigelse kan det konstateres, at ventilationen i den del af taget, der ligger over klinik og soveværelse, er mangelfuld. Der er kun ventilation i tagudhæng og ikke ved kip. I den del af huset, der indeholder klinik og soveværelse, er der stort set ingen ventilation i udhængt.

Der er ifølge det oplyste foretaget nogen skimmelafrensning i forbindelse med renoveringen, men der er efter Teknologisk Instituts opfattelse ikke foretaget den fornødne kvalitetskontrol af, om skimmelvækst er fjernet effektivt.

Der er ikke foretaget nogen slutrengøring i huset efter renovering.

Vurdering

Det er Teknologisk Institut's foreløbige konklusion, at der bør foretages følgende:

...

Det bør undersøges, om den mangelfulde ventilation af tagkonstruktion har givet anledning til skimmelvækst i tagkonstruktionen. Dette bør gøres ved at afmontere loftsplader i klinik fra tagfod til kip eller ved stikprøver spredt over tagfladen, idet det er her ventilationen er dårligst. Der kan eventuelt også åbnes i udhæng udefra. Det må vurderes, om der er behov for undersøgelse af tagkonstruktionen over fx stuen.

Der bør endvidere foretages stikprøveundersøgelser af gulvkonstruktionens terrændæk i stuehjørne samt i køkkenafdeling under skab samt i klinik ved facade og gavl.

I bryggers/opbevaring afmonteres træpladebeklædning med henblik på undersøgelse af, om der er skimmelvækst bag beklædningen.

Det bør undersøges, hvor utæthed ved dørparti i stue er, så der kan foretages en tætning. Væggen skal herefter tørre op, inden malebehandling udføres."

Af Teknologisk Instituts fugt- og mikrobiologiske undersøgelse af 15/6 2008 fremgår bl.a.:

"Klinik

Ved indtræden i husets klinik er der en fremmed lugt, som ikke kan identificeres til materialer eller indbo, men antagelig kommer fra angreb af skimmel.

Ingen andre steder i huset kan der registreres nogen tilsvarende lugt.

Gulvkonstruktionen i klinikken er ny inklusiv støbt terrændæk. Der er ikke mistanke til fugt i gulvkonstruktionen. Der er ingen lugt af skimmel fra hul boret af OBH.

Der er ingen steder synlig vækst af skimmelsvamp eller usædvanlig fugt i vægge. Prøve fra gulv i klinik viser sig at være støvforekomst af skimmelsporer.

Ved udvendig besigtigelse under første besøg kunne det konstateres, at ventilationen i den del af taget, der ligger over klinik og soveværelse, er mangelfuld. Der er kun ventilation i tagudhæng og ikke ved kip, men i den del af huset, der indeholder klinik og soveværelse, er der stort set ingen ventilation i udhængt.

Ved anden besigtigelse er der ikke sket ændringer af ventilationsspalter i udhæng. Det var aftalt, at der skulle bores huller i taget med henblik på yderligere undersøgelser oppefra eller nedefra. Ved besigtigelsen var der imidlertid etableret yderlige ventilation i form af hætter på taget. Hullerne blev benyttet til at måle relativ luftfugtighed og temperatur i tagrummet. Målingerne blev udført to gange. Resultatet er angivet i nedenstående tabel:

Nr.	Placering	Temperatur °C	RF%	Temperatur °C	RF%
1	Nordside over stue	18,1	55	15,4	65
2	Sydside over stue	19,3	50	19,0	53
3	Nordside	20,0	79	18,4	90
4	Sydside			17,1	70
5	Nordside over klinik	19,8	74	16,8	93
	Udendørs blev målt 14-15 °C og 50-52% RF				

Tagkonstruktionen har lav hældning og er dækket af tagpap. Der er gennembrydning for ovenlys og aftræk.

Bryggers/opbevaringsrum

Fra klinik er der udgang til badeværelse og gang og herfra videre til et opbevaringsrum, hvor der er træplader på væggene. Der har været foretaget nogen udskiftning af plader her. [Klageren] havde mistanke til, at der kunne være skimmelvækst bag pladebeklædningen. Ved anden besigtigelse blev der boret hul i pladebeklædning. Der kunne ikke konstateres tegn på skimmelvækst her.

Soveværelse

Der blev taget prøve i soveværelse bag løstsiddende tapet, hvor der ifølge [klageren] tidligere har været angreb af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af bilag ... og ... Der er ikke registreret skimmelvækst, men aftryksprøve fra væg tyder på, at der har været vækst af *Aspergillus versicolor*. Dominerende forekomst af netop denne svamp, som er en bygningsskadesvamp, på en nyrenset overflade kan ikke blot siges at være sporer i støv. MycoMeterprøve taget samme sted peger dog ikke på, at der er vækst af skimmelsvampe, idet resultatet viser kategori A.

Stue/køkken

I stue var der ved første besigtigelse tydelig fugt på væg i et område til højre for ny dør i gavl. Fuge i murværket er faldet ud, men der kan også være vandindtrængen bagom lodret dækbræt, som ikke er dækket af foroven eller, der kan være fugtindtrængen ved inddækning mellem murværk og bræddebeklædning. Ved anden besigtigelse blev dækbræt afmonteret. Der mangler tætning af murværk ved karm og enkelte fuger er ikke i orden.

Gulvet i stue/køkken er nyt men lagt på det gamle oprindelige betondæk. Der er udlagt et lag plastic, som er skåret glat med overkant af gulvbræt. Der er udlagt 95mm isolering, nye gulvbrædder er 21mm. Gulvet er uventileret.

Der blev åbnet to steder i gulvkonstruktionen i hjørne af stue mod sydvest samt i køkken mod nordvest. Begge steder blev der udtaget prøver til skimmelanalyse. Resultatet fremgår af bilag ... og ...

I hjørne af køkken er der kraftig forekomst af *Penicillium* og en MycoMeterværdi på C, hvilket er tegn på aktiv vækst af skimmelsvamp. GANN-måling på betonen viste tællelital på 140-145. Den relative luftfugtighed under fugtspærren var 78 % RF ved 14°C.

I stuen er der væsentlig mindre forekomst af skimmel og en kategori B, hvilket på et ældre betondæk kan tolkes som støvforekomst. GANN-måling på betonen viste tællelital på 130-135. Den relative luftfugtighed under fugtspærren var 73 % RF ved 15°C.

Til sammenligning var den relative luftfugtighed i stue/køkken 51 % RF ved 19°C.

Isoleringsstykkelsen blev målt til 100mm imod anbefalingerne, som siger højst 50-75mm. I Træbranchens Oplysningsrådspjece TRÆ 41, s. 25 anbefales udlagt max 50mm isolering. I Byg-Erfablads nr.040802, står: 'Ved renovering, hvor der ikke er isolering under dækket, må der højst anvendes 75mm isolering over fugtspærren.' Det er hertil instituttets erfaring, at et løst lag plastic udlagt som fugtspærre på et ældre betondæk kan give problemer med skimmelvækst på betonens overside, som det ses af prøveresultatet fra køkkenet, idet opstigende grundfugt i terrændækket ikke kan diffundere væk.

Andre bemærkninger

Der er foretaget fugtmålinger i fodpaneler langs ydervægge og indervægge med elektrisk træfugtighedsmåler. Der er ikke konstateret fugt i en grad, der skulle give anledning til svampvækst.

Der er foretaget fugtmålinger af vægkonstruktioner med GANN-måler. Der er ikke konstateret fugtforhold, der skulle give anledning til skimmelvækst.

Der er målt fugt i gulvkonstruktioner med TROXLER-systemet. Der er konstateret nogen variation i tælle-tallene, som enten skyldes variabel materialesammensætning på målestederne eller viser fugtige forhold.

Der er ifølge det oplyste foretaget nogen skimmelafræsning i forbindelse med renoveringen, men der er efter Teknologisk Instituts opfattelse ikke foretaget den fornødne kvalitetskontrol af, om skimmelvækst er fjernet effektivt og der er ikke forelagt nogen fugtmålinger af fx gulvkonstruktionen.

Der er ikke foretaget nogen slutrengøring i huset efter renovering.

Vurdering

Det er Teknologisk Institut's konklusion, at der bør foretages følgende:

...

Lugt i klinik

Der er en meget høj relativ luftfugtighed i tagkonstruktion over klinik. Der er mørke misfarvninger af skimmelsvamp på tagfiner i gavlende. Det er sandsynligt, at der er skimmelvækst i tagkonstruktionen herover. Det er nødvendigt at lukke tagkonstruktionen op nedefra. Klinikken bør derfor tømmes for møbler og andet indbo. Tæthed af dampspærren skal undersøges under oplukningen. Der bør desuden laves en nærmere undersøgelse af ventilationsforholdene i tagrummet efter, at detaljerne i tagkonstruktionens opbygning er klarlagt.

Bryggers

Der vurderes ikke at være problemer med skimmelvækst i bryggers/opbevaringsrum. Der kunne ikke konstateres skimmelvækst bag beklædning.

Soveværelse

Der kan ikke konstateres fugt og skimmelproblemer i soveværelse.

Stue/køkken

Dækbræt ved stuedør afmonteres, og murværk tættes. Endvidere skal metaldrypnæse udføres, så brættets overkant ikke rager ud.

Gulvkonstruktionen bør ændres, så isoleringstykkelsen bliver mindre. En fugtmembran udlægges i fast forbindelse med betondækket enten som pap brændt på betondækket eller som en epoxy. Fugtmembranen skal have forbindelse til murpap i alle vægge. En løsning, hvor betondækket renses for eksisterende skimmelvækst og etablering af gulv som oprindeligt med et tyndere isoleringslag og antagelig ingen fugtspærre vil forudsætte nøjere fugtmålinger og undersøgelse af betondækkets beskaffenhed."

Teknologisk Institut foretog en yderligere undersøgelse af gulvkonstruktionen i stue og køkken, hvor målinger tidligere havde påvist skimmelsvamp og forhøjet fugt i betonoverfladen. Af Teknologisk Instituts rapport af 2/10 2008 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Der er udtaget huller i stuegulv 3 steder:

Hul 1. under køkkenskab ved ydervæg nordvest.

Hul 2. på sydside af skillevæg mellem stue og køkken (bag sofa).
Hul 3. i tilbygning fra 1969, ved sydvestlige ydervægshjørne.

Hul 1- Køkken. (BR 1961)

Inden ophugning af beton er der målt 16 °C / 85 % RF *under* plastdampspærre som er placeret på betonklaplageret, *under* isoleringslaget som har en tykkelse på ca. 35 mm (tykkelsen varierer).

Troxlermåling på betonklaplageret viser tællertal på 24.

Gann-måling på betonklaplageret viser værdi på 145 (fugtig).

Træfugt i gulvstrø er målt til 18 % (forhøjet træfugtindhold).

Træfugt i parketgulv er målt til 10-12 % (ok)

Ophugning af betonklaplageret viser 6-8 cm beton, ca. 5 cm sand, herunder jord.

I udtaget betonprøve er der efterfølgende målt en fugtighed på 98,4 % RF.

I forhold til BR 1961 skal der være 'et mindst 20cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn. Betonlaget skal være 8cm tykt.

Hul 2 - Ved skillevæg mellem stue og køkken. (BR 1961)

Inden ophugning af beton er der målt 16,5 °C / 90 % RF *under* plastdampspærre, som er placeret på betonklaplageret *under* isoleringslaget, som har en tykkelse på ca. 100 mm.

Troxlermåling på betonklaplageret viser tællertal på 17.

Gann-måling på betonklaplageret viser værdi på 145-148 (fugtig).

Træfugt i gulvstrø er målt til 12 % (ok).

Træfugt i krydsfinersopklodsning er målt til 18 % (forhøjet træfugtindhold).

Ophugning af betonklaplageret viser 5-7 cm beton af meget dårlig kvalitet (cementslam og store sten).

Der er udlagt tynd plastfolie under betonlag. ca. 5 cm sand, herunder jord.

Gann-måling på skillevæg under parketgulvniveau indikerer, at der er papmembran mellem skillevæg og fundament.

Der er et randfundament under skillevæggen. Randfundamentet har en dybde på ca. 20 cm under betonklaplageret, og et fremspring på ca. 20 cm fra væggen. Det er ikke kontrolleret, om fremspringet er det samme på modsatte side af skillevæggen.

I udtaget betonprøve er der efterfølgende målt en fugtighed på 100 % RF.

I forhold til BR 1961 skal der være 'et mindst 20cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn. Betonlaget skal være 8cm tykt.

Hul 3 - Ved ydervægshjørne sydvest i tilbygning. (BR 1966)

Inden ophugning af beton er der målt 16,1 °C / 89,5 % RF *under* plastdampspærre, som er placeret på betonklaplageret *under* isoleringslaget, som har en tykkelse på 100-120 mm

Troxlermåling på betonklaplageret viser tællertal på 21.

Træfugt i gulvstrø er målt til 18 % (forhøjet træfugtindhold).

Træfugt i parketgulv er målt til 8-10 % (ok).

Ophugning af betonklaplageret viser 3-5 cm beton af meget dårlig kvalitet (cementslam og store sten).

Under betonklaplageret er der et tyndt sandlag, hvorunder der er sandblandet ler og råjord.

Her er der ingen plastfolie under betonlaget.

I udtaget betonprøve er der efterfølgende målt en fugtighed på 100 % RF.

Vurdering

Det er Teknologisk Institut's vurdering, at den nye gulvkonstruktion er behæftet med fejl i forhold til gældende anvisninger. Endvidere opfylder terrændækkets opbygning ikke de gældende bygningsreglementer. Dette uddybes i det følgende:

I forhold til BR 1966 skal der være 'et mindst 15cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og gulvoverfladen ligger mindre end 30cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.

Hvor gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm PE-folie eller lignende.

Generelt for de 3 undersøgelser kan det fastslås, at betonklaplaget er af en meget dårlig og variabel kvalitet. Ingen af de tre målesteder opfylder terrændækket det gældende bygningsreglement for opførelsestidspunktet. Der er ingen drænvirkning eller kapillarbrydende virkning i lagene under betonklaplaget.

Det nyligt lagte gulv opfylder ikke gældende vejledninger for lægning af trægulv på gamle terrændæk. Det drejer sig bl.a. om følgende forhold:

I Byg-Erfa blad nr. 98 09 24 Terrændæk med trægulve på strøer, bilag ..., står at der 'normalt vil kunne anbringes op til 75 mm isoleringsmateriale oven på fugtspærren uden at der under sommerforhold opstår risiko for kondens.' I Træbranchens Oplysnings råds publikation TRÆ 41 Trægulve 1 side 25, bilag ..., anbefales højst 50 mm isolering.

Det gælder ikke for hul 2 og 3 og dermed sandsynligvis for størstedelen af gulvet. Hertil kommer, at underlaget ikke er i orden fugtmæssigt, sådan at der kan udlægges en løstliggende fugtspærre uden, at der dermed skabes stor risiko for skimmelvækst på betonens overside. Dette burde have været undersøgt inden lægning.

Andre bemærkninger

Gann-måling af udvendig murværk indikerer, at der ikke er pap mellem fundament og murværk. Forholdet bør undersøges yderligere såfremt der tages beslutning om ændring af gulvkonstruktionen.

Ejer oplyser, at skillevæg mod værelse står på jorden (uden fundament). Dette bør ligeledes kontrolleres ved eventuel ændring af gulvkonstruktionen."

På baggrund af rapporterne anerkendte selskabet at yde dækning til etablering af yderligere ventilation i taget, men afviste at dække afrensning af tagrum. Endvidere anerkendte selskabet at dække udførelsen af ændret terrændækkonstruktion i stue/køkken, fjernelse og opbevaring af møbler fra stue/køkken samt et beløb svarende til leje af køkkenvogn i reparationsperioden, hvilket blev fastsat til 6.000 kr. om måneden. Beløbet blev udbetalt direkte til klageren, der ikke ønskede at bebo ejendommen. Endelig ydede selskabet dækning til en slutrengøring af ejendommen.

De forsikringsdækkede arbejder blev udført i perioden marts - juli 2009.

Klageren gjorde herefter gældende, at der var mangler ved de udførte arbejder. Tømrermester V.P. udbedrede visse af forholdene, men afviste at der var mangler ved de øvrige forhold.

Med henblik på at fastslå, hvorvidt der stadig var problemer med indeklimaet, indhente de selskabet de to rapporter fra Teknologisk Institut af henholdsvis 2/2 2010 og 8/6 2010. Af rapporten af 2/2 2010 fremgår, at forekomst af skimmelsvamp i gulvstøv i stue og køkken formentlig skyldtes mangelfuld slutrengøring, og at forekomsten af svampe-sporene i luften i disse rum var normal. I klinikken fandtes der derimod "et ekstremt højt indhold af sporer af *Penicillium sp.*"

Af rapporten af 8/6 2010 fremgår bl.a.:

"Slutrengøring i klinik blev udført i februar.

Der blev foretaget ny kontrol med luft- og støvmålinger i klinikken og til sammenligning målinger i soveværelse og en luftmåling udendørs. Resultatet af målingerne fremgår af bilag ..., ... og ... I den mellemliggende periode har der således været mulighed for at eventuel bygningsrelateret skimmelvækst - hvis det fandtes - kunne sprede sig til klinikken igen.

Resultatet af indendørs luftmålinger ligger nu på niveau med udendørs målinger. Dette til trods for, at en boxmadras - som vi tidligere har anbefalet smidt ud fra soveværelset efter i lang tid at have stået udenfor - nu var sat ind i klinikken. Det tynde lag stofmateriale, der dækker bunden af sengefjedrene var sort misfarvet af skimmelvækst, se bilag ..., men det er ikke disse svampe, der dominerer i luftprøverne, se bilag ...

Der sås gammelt gipsstøv på hylder i skab fra opskæring og reparation af loft. Rengøringsfirmaet har ikke været i skabene. Niveaue af skimmel er ikke usædvanligt for almindeligt husstøv, se bilag ...

Samlet set viser de nye luftprøver et normalt niveau af skimmelvækst.

Støvprøver bekræfter, at vi nu er nede på et normalt niveau, hvor det fremover drejer sig om almindelig brugerrengøring til fjernelse af det støv med sporer fra luften udenfor, der hober sig op over tid.

Vurdering

På den nuværende baggrund vurderer vi, at huset er i orden indeklimamæssigt i relation til skimmelvækst."

Sagen er indbragt for nævnet den 27/12 2010. Klagerens advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal anmode Ankenævnet om at kigge på sagen og vedrørende den del, hvor der skal foretages syn og skøn, vil jeg være taknemmelig for at få en 'afvisningssag' på nuværende tidspunkt, således at vi kan få retshjælpsforsikringen til at betale omkostningerne.

Dette punkt bør efter min mening afgøres ved de ordinære domstole. Der bliver jo også en del bevisførelse der omkring, som er nødvendig.

...

Vedrørende hvad min klient ønsker at opnå, kan oplyses følgende:

1.

Dækning af udgifter til de mangler, der fortsat er, idet min klient har accepteret, at Nykredit krævede, at entreprenør V.P. skulle have udbedringsret, men der er fortsat mangler, i hvilken forbindelse ... Ingeniørfirma har været inde over sagen og jeg har lavet udkast til syns- og skønstema af 14. december 2010, der viser, hvilke mangler, der er.

Anslået beløb til udbedring af mangler kr. 300.000,00.

I forbindelse med, at min klient fik etableret skurvogn, har der været en del udgifter, der fremgår af min klients opgørelse, sagens bilag ..., på kr. 11.618,67, som ikke er blevet dækket, men specielt måtte min klient jo have flyttet TDC om i forbindelse med de flytninger, der har været på grund af, at hun måtte forlade huset.

2.

Dernæst har der været store omkostninger for min klient til genhusning. Min klients opgørelse vedlægges. Specielt Nykredit krævede en attest og min klient har opgjort beløbet til kr. 233.187,50, jf. sagens bilag ...

Herudover ønsker min klient advokatomkostninger dækket. Der er betalt følgende:

... Advokater og ... i alt 90.750,00 kr. Man har tilbudt at betale kr. 23.000,00.

Vedrørende ingeniørundersøgelser har min klient betalt ...	43.079,56 kr.
... henholdsvis kr.	1.984,86 kr.
	1.593,75 kr.
	<u>3.782,83 kr.</u>
eller se min klients opgørelse, bilag ...	<u>50.441,00 kr.</u>

til dato, som også kræves dækket.

Herudover har min klient fået ødelagt en seng. Hun har måttet nedlægge sin klinik og man har fået skader på møbler i forbindelse med opbevaring, som man ikke p.t. kan opgøre tabet på.

Herudover har min klient også helbredsmæssige problemer og hun arbejder på at få nogle erklæringer fra lægen, hvorefter jeg vil vende tilbage vedrørende dette punkt."

Selskabet har i brev af 21/3 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tag- og gulvkonstruktion blev udbedt af ... Tømrerforretning ved V.P. Vores forsikringstager er af den mening, at V.P. er Nykredit Forsikrings, nu Gjensidige Forsikrings, håndværker. Dette har vi fra start af bestridt, jf. vores brev af 16. september 2005 (bilag ...).

Vores forsikringstager havde oprindeligt entreret med tømrermester ..., og vi har også betalt for midlertidig afdækning af taget til ham, jf. vedlagte notat og regning (bilag ... og ...). Men denne tømrermester meddelte på et tidspunkt vores forsikringstager, at han ikke alligevel ville påtage sig arbejdet. Forsikringstager forespurgte så vores bygningskonsulent ..., om han kunne anbefale en tømrer. ... bragte ... Tømrerforretning i forslag, og vores forsikringstager valgte at entrere med dette firma, idet hun også kendte V.P.

Vi har ikke valgt tømrerfirma, blot fordi vi på forespørgsel fra forsikringstager bringer et emne i forslag. Vi er bekendt med, at ... Tømrerforretning også har udført ikke forsikringsdækkede arbejder for forsikringstager.

...

Vores vurdering

Mangler

Tømrermester V.P. afviser, at der foreligger mangler, og vi afviser, at vi har valgt tømrermester V.P.

Vi har ingen mulighed for at besvare, om der er mangler ved de udførte arbejder. Vi er enige med forsikringstagers nye advokat i, at dette må klarlægges ved syn og skøn. Husforsikring og dermed retshjælpsforsikring er ikke tegnet hos os.

Er der mangler ved forsikringsdækkede arbejder, som må omgøres, mener vi ikke, at vi hæfter for håndværkerens fejl. Som det fremgår af sagsforløbet under afsnittet 'Sagens fakta' havde vores forsikringstager oprindeligt entreret med et andet tømrerfirma. Da dette firma stoppede samarbejdet, spurgte hun vores bygningskonsulent, om han kunne foreslå en anden tømrer. Vi har ikke valgt håndværker, men været forsikringstager behjælpelig med at give hende navnet på et andet tømrerfirma. Det stod vores forsikringstager frit for, om hun ville vælge ... Tømrerforretning eller ej. Hun entrerede også med ... Tømrerforretning om at lave ikke forsikringsdækkede arbejder.

Udgifter for 11.618,67 kr. - klageskemaets bilag ...

Vi har betalt faktura fra ... på 1.625 kr. den 4. november 2005, jf. vedlagte dokumentation (bilag ...).

Vi har betalt faktura fra ... på 3.728,13 kr. for eltjek den 21. september 2005, jf. vedlagte dokumentation (bilag ...).

Vi har betalt faktura fra ... på 1.687,50 kr. for VVS-tjek den 21. september 2005, jf. vedlagte dokumentation (bilag ...).

Med hensyn til radiator 1.505,00 kr. er den fremsendte kopi nærmest blank, og vi må bede om, at der fremsendes en tydeligere kopi, før vi kan tage stilling til dette krav.

Med hensyn til flytning af telefonlinie er dette udført i april/maj 2007, da vores forsikringstager flyttede ind i egen opstillet skurvogn og juli/august 2008, da hun flyttede ud af skurvogn, jf. regningerne fra ... Flytning af bredbåndstelefon er foretaget af TDC den 27. oktober 2008, jf. den del af kopien som kan læses. De øvrige kopier er utydelige. Vi kan dog læse en udgift på

450 kr. og 435 kr., så vi ved ikke, hvordan vores forsikringstager kommer frem til et beløb på 2 x 593,75 kr. Disse krav hænger sammen med krav om yderligere genhusning og bliver behandlet i næste afsnit.

Genhusning

Vores forsikringstager kræver genhusningsudgifter dækket for perioden april 2007 til og med oktober 2010 på 233.187,50 kr. Der er dog kun vedlagt dokumentation på leje af skurvogn i perioden 25. april 2007 - 31. juli 2008 på 81.888,86 kr. Desuden synes vores forsikringstager ifølge advokatens redegørelse i bilag til klageskema at være flyttet ind i huset igen efter TIs rapport af 8. juni 2010, men kræver desuagtet genhusningsudgifter frem til november 2010.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 19.2 bestemmer: 'I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, erstattes desuden:

a. nødvendige udgifter til ind- og udflytning

b. andre rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden, dog maksimalt i 1 år efter at skaden er konstateret.

Vi dækkede genhusning af forsikringstager i skurvogn i perioden 27. september 2005 - 19. marts 2007 og dermed ud over 1 års perioden. Denne genhusning var nødvendiggjort af de omfattende forsikringsdækkede arbejder ved ejendommens tag og gulve. Arbejdet blev færdigmeldt i marts 2007, men vores forsikringstager ønskede ikke at bo i huset, idet hun mente, at der var indeklimaproblemer.

Vi mener, at allerede rapporten af 15. juni 2008 fra Teknologisk Institut dokumenterer, at der ikke har været skimmel i huset i et omfang, der har gjort det ubeboeligt, og vi kan ikke anerkende, at der har været et indeklimaproblem i huset. Vores efterfølgende betaling for, at TI lavede indeklimaundersøgelser jf. rapporter af 2. februar og 8. juni 2010, er ikke udtryk for en anerkendelse af, at der har været indeklimaproblemer, men er lavet i et forsøg på i en fastlåst situation at overbevise vores forsikringstager om, at hun kunne bo i huset.

Opbrydning af gulvet i stue/køkken for udførelse af lovlig terrændækskonstruktion har ikke nødvendiggjort en udflytning af huset. Jf. plantegning af huset (bilag ...) ville vores forsikringstager fortsat have flere værelser og badeværelser til rådighed. Køkkenfaciliteter kunne klares ved leje af en køkkenvogn og derfor har vi, jf. betingelserne, dækket udgifter svarende til leje af en køkkenvogn i reparationsperioden marts-juli 2009. Vi har også accepteret at dække opmagasinering af møbler fra stue/køkkenareal i reparationsperioden, senere udvidet til udgangen af november 2009.

Da der ikke var behov for udflytning af ejendommen, kan vi ikke anerkende at skulle dække udgifter til etablering af telefonforbindelser de steder, hvor vores forsikringstager har boet.

Arbejder i stue/køkken var færdige den 11. juli 2009, men vores forsikringstager valgte stadig ikke at flytte ind i huset.

Vores forsikringstager henviser til, at Nykredit forlangte en attest. Vi kan oplyse, at Nykredit Forsikring, nu Gjensidige Forsikring, ikke har forlangt nogen attest. Vi er bekendt med, at vores forsikringstager ønsker at sælge huset, og vi har af forsikringstagers advokat nr. 2 modtaget en vurdering af 21. juni 2007 fra Realmægleren (bilag ...), som har sat en handelspris, med forbehold for, at mangler er udbedret, og at der foreligger en rapport på, at skimmel-svampe er væk. Men det forbehold er baseret på vores forsikringstagers oplysninger om hu-

set, og vi kan med henvisning til TIs rapporter ikke anerkende, at huset har været ubeboeligt som følge af skimmelsvamp.

Med henvisning til ovenstående mener vi at have betalt den erstatning til genhusning, som vores forsikringstager har krav på ifølge forsikringsbetingelserne.

Advokatombkostninger

Vores forsikringstager har rejst et krav på 90.750 kr. for salær til advokatfirmaerne ... og Dette krav er udokumenteret.

Vi har ikke kun tilbudt, men også dækket 23.000 kr. i advokatombkostninger, idet forsikringstager ikke er blevet opkrævet policens maksimale selvrisko på 25.000 kr., som vi i stedet har fordelt med 23.000 kr. til advokatombkostninger og skønnet 2.000 kr. i merudgifter til vand brugt af håndværkerne til støbning af gulve i den første reparationsperiode fra oktober 2005 til marts 2007.

Mht. advokatombkostninger bemærker vi, at der i salæret også indgår almindelig advokatbistand, idet ... advokater foretog anmeldelsen i 2005 til ejerskifteforsikringen, og der var ikke tvist om dækningsomfanget. Efter udbedring har tvisten drejet sig om skimmel og mangler ved det udførte arbejde. Med henvisning til TIs rapporter har vi ikke anerkendt, at der har været et skimmelproblem i huset, og vi hæfter ikke for eventuelle mangler ved forsikringsdækkede arbejder, da vi ikke har valgt håndværkeren. Desuden har der været advokatskifte, og den deraf afledte fordyrelse af sagen mener vi ikke kan kræves betalt af andre.

Pga. især skimmelproblematikken har vi dog valgt at betale noget i advokatombkostninger, og da det viser sig, at vi har refunderet ca. ¼, mener vi under hensyn til det foregående afsnit, at vi har dækket et rimeligt beløb.

Ingeniørundersøgelser

OBHs rapporter vedrørte skimmelundersøgelser og mangler ved det udførte arbejde.

Med hensyn til skimmel protesterede vi mod metodevalget og derfor blev Teknologisk Institut draget ind i sagen. Vi henviser til vores brev af 17. august 2007 (bilag ...) . Det fremgår af referat fra et møde på ejendommen den 6. december 2007 (bilag ...), at Teknologisk Institut heller ikke fandt metoden med måling i overfladisk støv for brugbar til konstatering af skimmelsvampevækst i ejendommen. Vi kan supplerende oplyse, at der findes talrige skimmelar-tesporer i naturen, som kommer ind i husene, og som ikke anses for 'farlige'. Aftryksprøver kan artsbestemme svampesporerne, og OBHs rapport viser, at der hovedsageligt er tale om arter, der er almindeligt forekommende i naturen og i huse. Aftryksprøver siger ikke noget, om svampen er i vækst. Det kræver en såkaldt Mycometer test.

Vi afviste at betale for rapporterne, fordi vi fandt dem ubrugelige. Mangelskrav er os uvedkommende. Da vi imidlertid har valgt at refundere noget i advokatombkostninger pga. skimmelproblematikken, er vi efter en revurdering af sagen indstillet på kulance-mæssigt at betale 10.000 kr., hvilket udgør ca. 1/4 af omkostninger til OBH.

Vi hører gerne, om beløbet skal indbetales til advokatkontoret eller direkte til vores forsikringstager.

Fakturaer til forsikringstagers rådgiver ... vedrører perioden august og december 2009 og januar 2010. På det tidspunkt var den anden reparationsperiode færdig, og vi kan som nævnt ikke anerkende, at huset har været ubeboeligt, eller at vi hæfter for eventuelle mangler ved det udførte arbejde.

Vi har dækket honorar til ... for rådgivning og tilsyn, der konkret vedrørte den konstaterede skade i terrændæk i stue/køkken, i alt 5.139,75 kr.

Indbo

Ejerskifteforsikringen dækker skade på bygning og bygningsdele og ikke indbo.

Med hensyn til sengen har vores forsikringstager oplyst, at den blev ødelagt, fordi TK satte den udenfor. Vi vil gerne vide, hvad forkortelsen TK dækker over.

Med hensyn til opmagasineret indbo har vores forsikringstager tidligere udtalt, at det blev skadet af vand allerede ved tagreparationen i 2005, da taget ikke var afdækket ordentligt. Vores forsikringstager påstår, at hun på det tidspunkt er blevet lovet dækning af vores daværende medarbejder ... og vores bygningskonsulent ... ved et møde på ejendommen. Vi henviser til bilag ... og ... Der findes ingen optegnelser i sagen om et sådant dækningstilsagn. Vi har spurgt ..., som oplyser, at han ikke har været til møde på ejendommen med ..., og at han ikke selv har lovet dækning for indboet. Afdækning er sket af forsikringstagers tidligere tømrer ..., jf. bilag ... og ...

Vi mener ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at skader på indbo stammer fra opmagasinering, men må her henvise til opmagasineringsfirmaet.

Helbredsmæssige problemer

Ejerskifteforsikringen dækker skade på bygning og bygningsdele. Rapporterne fra Teknologisk Institut og i øvrigt også fra Dansk Bygningsanalyse indhentet af OBH, viser, at der ikke er skimmel i ejendommen i et omfang, der gør den ubeboelig.

Vores forsikringstager har tidligere oplyst os, at hun har fået foretaget blodprøver, der afkræftede, at hun led af skimmelallergi. Hun har vist nedsat lungefunktion, fordi hun ryger."

Hertil har klagerens advokat i brev af 15/4 2011 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"Indledningsvis vedlægger jeg skrivelse fra Ret & Råd ... A/S i en verserende sag mellem min klient og ... Tømrerforretning vedrørende nogen arbejder, som min klient selv skulle have bestilt.

Som det fremgår af brevet side 1, har tømreren udført arbejde på min klients ejendom på vegne ejerskifteforsikringen hos Nykredit, hvilket også dokumenterer, at min klient intet har haft med tilbuddet at gøre.

Min klient oplyser, at tilbuddet er sendt direkte til Nykredit. Hun har end ikke set tilbuddet. Det var jo også sagen uvedkommende, når Nykredit skulle betale og accepteret det.

Vedrørende ingeniørundersøgelser kan forsikringsselskabet jo godt sende de 10.000,00 kr. til undertegnede, men kravet fastholdes fuldt ud.

Vedrørende indbo - TK skal være Teknologisk Institut. Det var dem, min klient havde kontaktet.

Det korte og lange i sagen er, at den 30. august 2005 kl. 10.00 kom ..., ... på ejendommen og lovede dækning fordi tømreren, ..., ikke havde foretaget korrekt afdækning.

Sluttelig var det Nykredit, der bad Teknologisk Institut om at komme på ejendommen.

Jeg har sendt en kopi af nærværende skrivelse til ..., som jeg anmoder om at forelægge det omhandlede for de pågældende og så vende tilbage.

Omkring genhusning var det sådan, at Teknologisk Institut i et af værelserne skar hul i gulvet, mens der var taget loft ud delvist i det store værelse. Ejendommen var derfor ubeboelig. Det pågældende skete i oktober 2007, og der kom først en klarmelding på ejendommen i august 2010."

Heroverfor har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"En formulering i et klagesvar til Byggeriets Ankenævn fra ... Tømrerforretnings advokat i en sag mellem [klageren] og ... Tømrerforretning dokumenterer ikke, at Nykredit Forsikring har valgt håndværker. Vi har i vores brev af 21. marts 2011 til Ankenævnet redegjort for, hvordan ... Tømrerforretning kom ind i sagen, og sagen for Byggeriets Ankenævn dokumenterer i sig selv, at [klageren] valgte ... Tømrerforretning til at udføre forsikringsdækkede og ikke forsikringsdækkede arbejder.

Vi fremsender det kulancemæssige tilbudte beløb på 10.000 kr. i ingeniørundersøgelser til advokatkontoret.

Vedrørende indbo er der ikke belæg for, at sengen er sat uden for af Teknologisk Institut. Boxmadras er omtalt i TIs rapport af 8. juni 2010 side 3: 'Resultatet af indendørs luftmålinger ligger nu på niveau med udendørs målinger. Dette til trods for, at en boxmadras - som vi tidligere har anbefalet smidt ud fra soveværelset efter i lang tid at have stået udenfor - nu var sat ind i klinikken. Det tynde lag stofmateriale, der dækker bunden af sengefjedrene var sort misfarvet af skimmelvækst, se bilag ..., men det er ikke disse svampe, der dominerer i luftprøverne, se bilag ..."

Med hensyn til udtalelser fra ... og ..., har vi talt med ..., jf. vores brev af 21. marts 2011 til Ankenævnet side 7. ... er ikke længere ansat, men der er ingen optegnelser om et dækningstilsagn for skader på indbo som følge af vandskade. Et dækningstilsagn forekommer også utænkeligt, da ejerskifteforsikringen dækker bygningsdele og ikke indbo."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"19. Følgeudgifter

19.1

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

19.2

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, erstattes desuden

- a. nødvendige udgifter til ud- og indflytning
- b. andre rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden, dog maksimalt i 1 år efter at skaden er konstateret."

Nævnet udtaler:

Ad 1) Udgifter til udbedring af mangler ved entreprenørens arbejde:

Nævnet har gennemgået sagens omfattende akter og finder, at klageren ikke har godtgjort forhold, der indebærer, at selskabet har påtaget sig at forestå udførelsen af reparationsarbejdet. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne fastslå, at selskabet hæfter for eventuelle mangler ved reparationsarbejdet.

Det bemærkes, at det forhold, at forsikringsselskabet følger et reparationsarbejde ved en konsulent, ikke i sig selv bevirker, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for gennemførelsen af reparationsarbejdet, jf. responsum nr. 2441 fra Assurandør-Societetet, nu Forsikring og Pension.

Spørgsmålet om, hvorvidt der kan ydes forsikringsdækning til syn og skøn til brug for en eventuel retssag mod entreprenøren, må rettes mod en eventuel husforsikring med tilhørende retshjælpsforsikring.

Ad 2) Udgifter i forbindelse med etablering af skurvogn:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning end allerede anerkendt af selskabet.

Ad 3) Udgifter i forbindelse med genhusning:

Af de grunde, som er anført af selskabet, finder nævnet, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning fra selskabet i forbindelse med genhusningen.

Ad 4) Advokatomkostninger:

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger i videre omfang end allerede sket.

Ad 5) Udgifter til ingeniørbistand og to ingeniørrapporter udarbejdet af OBH-gruppen:

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr., hvilket udgør ca. 1/4 af de udgifter, klageren afholdt i forbindelse med indhentelse af de to rapporter fra OBH-gruppen. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostningerne til ingeniørbistand i videre omfang end tilbudt af selskabet.

Ad 6) Skader på møbler:

Forsikringen dækker skade på bygning og bygningsdele, men ikke indbo. Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at der er givet tilsagn om dækning af skader på indbogenstande. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de skadede indbogenstande.

Ad 7) Helbredsmæssige problemer:

Forsikringen dækker skade på bygning og bygningsdele, men ikke personskade. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for klagerens helbredsproblemer.

18.

79.642

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson