819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 67.019:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af en række forhold samt erstatningens størrelse for nogle øvrige dækningsberettigende forhold.

Sagen omhandler følgende forhold:

- Kældervinduer
- Eget arbejde i forbindelse med nedtagning og bortskaffelse af vægbeklædning m.v. i kælder
- Fugt- og vandindtrængning i kælder
- Råd og bygningstømmersvamp m.v. i kælder
- Revnedannelser i murværk

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1904, og at klagerne overtog ejendommen den 29/7 2002 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport uarbejdet den 7/2 2002 og et tillæg i form af en sundhedsattest.

Kort efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne de første forhold.

2. 67.019

Kældervinduer:

Forholdet omhandler tre vinduer i kælderniveau, henholdsvis et i gavl mod vest og to i facade mod syd. Klageren kræver, at selskabet skal dække den fulde udgift til reparation af vinduerne. Selskabet har tilbudt klagerne en erstatning på 20 % af vinduernes nyværdi.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
	...			
	4.2 Vinduer	K2		Trævinduerne savner malervedligeholdelse"

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede forholdet den 19/11 2002 og i skrivelse af 29/11 2002 hedder det:

> "4. Endvidere blev forevist nedbrudt træ ved et kældervindue og hjørnejern, hvor skruer mm er tæret over. Denne skade blev afvist med henvisning til at tilstandsrapporten nævner forholdet med karakteren K2: 'Trævinduerne savner malervedligeholdelse' Vinduerne er 100 år gamle og den sædvanlige levetid for vinduer er udløbet.
> Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, hvor der er tale om udløb af levetid, jfr. Betingelserne 5044 afsnit 10. Skaden afvises derfor."

Selskabet har efter indsigelse fra klagerne ved skrivelse af 22/1 2004 tilbudt klagerne 20 % af renoveringsudgifterne.

Klagerne har over for nævnet i redegørelse og klageskema af 9/6 2005 anført:

> "Mange af husets vinduer er desværre udskiftet siden huset blev bygget, men en række vinduer i blandt andet kælderen er de originale vinduer. Efter overtagelsen viste det sig, at adskillige af disse var rådskadede, herunder en del af kældervinduerne, i alt 3 vinduesfag med i alt 5 vinduesrammer. Dette var ikke korrekt omtalt i tilstandsrapporten, der kun omtalte manglende malervedligeholdelse. Vi har haft en del korrespondance med I.H., som afviste skaderne, men efter vores skrivelse til adm. direktør S.B.M. har Alm. Brand nu endelig anerkendt skaderne, desværre nok efter devisen, at der udbetales småbeløb og så træder man til gengæld et skridt baglæns, på det der for alvor betyder noget.
>
> Imidlertid vil Alm. Brand kun acceptere en dækning på 20%, med henvisning til SKAFOR levetidstabeller. Det er uklart hvad det er 20% af, for Alm. Brand har både antydet 20% af reparationsudgiften og 20% af nyprisen for et vindue. Vi går ud fra, at det er 20% af nyprisen, siden der henvises til levetidstabeller. Det er muligt at dette vil dække en reparation, men det tvivler vi på og vi kan ikke formå håndværkere til at levere yderligere forsikringsbidrag. Vi må forlange en sikkerhed for at en forsvarlig og korrekt reparationen af vinduerne dækkes af

Alm. Brand, når de har anerkendt skaden. Alm. Brand har ikke udbetalt noget beløb for dækning af disse skader.

Vi står uforstående overfor hvad SKAFOR tabeller har med denne skade at gøre, men kan godt blive 'imponeret' over hvor mange tabeller og skemaer Alm. Brand har liggende i skufferne og som i følge Alm. Brand er en komplet og sand beskrivelse af verden, men som ikke indgår i materialet til deres kunder når forsikringerne skal tegnes, hverken skriftligt eller på Internettet. Det kan også undre at man skal have så mange og lange tovtrækkerier med deres medarbejdere, men først når man skriver til deres adm. direktør får man slået op i sandhedstabellen og finder 'det rette svar'.

Vi kan ikke anerkende henvisningen til nogen tabeller der begrænser vores krav på en udbedring af skaderne, og hvor I.H. mente at vinduernes levetid var udløbet, så mener SKAFOR altså tilsyneladende, at der er 20% tilbage. Vi har efterhånden lært en del om fast ejendom og herunder ældre ejendomme, hvor vi har erfaret at R. Centeret er de førende danske eksperter på området, da de er eksperter i gamle og nye bygningsmaterialer, bygningskonstruktioner og håndværksmetoder. R. Centeret har udgivet bogen 'Gode råd om vinduer i ældre bygninger' af arkitekt MAA Søren Vadstrup, der blandt andet detaljeret beskriver forhold som kvalitet og holdbarhed af ældre vinduer. Søren Vadstrup skriver generelt at selv flere hundrede år gamle vinduer med den rigtige vedligeholdelse kan holde flere hundrede år endnu og mere præcist skriver han om vinduer fra perioden 1900 til 1960 (vores hus er som nævnt fra 1904): 'Hvis vinduet stammer fra mellem 1900 - 1960, er det næsten uden undtagelse i god stand den dag i dag - og tro ikke dem, der siger noget andet.' (vores understregning!).

Da Alm. Brand har anerkendt skaden og R. Centeret har bekræftet vinduernes kvalitet, kan vi kun fastholde vores krav om at skaderne skal udbedres for Alm. Brands regning."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet genbesigtiget ejendommen den 7/7 2005 og herefter i svarskrivelse af 30/8 2005 til nævnet anført:

"I henhold til *Bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen, Kapitel 5, Bygningsgennemgang,* (bilag …) har bygningsgennemgangen, som ligger til grund for tilstandsrapporten, til hensigt at afklare i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. *Minimumsbetingelserne* (bilag …), som danner grundlag for vores og den øvrige branches forsikringsbetingelser på ejerskifteområdet, knytter sig naturligt nok til formuleringen i bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

På baggrund af vores observationer ved den seneste besigtigelse skal vi konkludere, at de pågældende vinduer må derfor anses for intakte set i relation til definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet ved de pågældende vinduer er således ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samtidig skal vi påpege, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten (bilag …)har registreret og gjort bemærkninger til forholdet.
…
Forholdet har fået karakteren K2, som er udtryk for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
…

Det er vores klare overbevisning, at bemærkningen er fyldestgørende for forholdet ved de pågældende vinduer, idet der ikke har fundet en egentlig trænedbrydning sted, hvorfor vinduerne som sådan er at betragte som intakte, dvs. med sædvanligt forekommende aldersbetingede defekter og mangler ved diverse beslag.

Samtidig er det vores opfattelse, at vinduernes samlede tilstand er synlig for enhver og dermed også for klager, selv om han er lægmand på området.

Alt i alt skal vi konkludere, at det anmeldte forhold ved kældervinduer ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der desuagtet er gjort opmærksom på forholdet i tilstandsrapporten på en sådan måde, at klager har kunnet tage højde herfor inden købet af ejendommen.

I forbindelse med forsikringstagernes klage til direktionen, har selskabet efterfølgende - i et forsøg på at finde en mindelig løsning i sagen - valgt at anerkende forholdet som dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring og tilbudt en erstatning på 20 % af vinduernes nyværdi - et erstatningstilbud som selvfølgelig står ved magt.

Forsikringstagerne undrer sig over det anvendte erstatningsprincip. Ejerskifteforsikringen er som udgangspunkt en nyværdiforsikring, hvilket vil sige, at en skade på f.eks. et vindue erstattes med, hvad det koster at købe og få monteret et nyt tilsvarende vindue. Imidlertid er det indføjet i *bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse, 14.1.1.,* at hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Efter en konkret vurdering af vinduerne er det selskabets opfattelse, at klager ikke - henset til ovenstående bestemmelse - er berettiget til erstatning for de pågældende vinduer. Selskabet valgte imidlertid - for at tilgodese klager - at se bort fra den konkrete vurdering af vinduerne og i stedet tage udgangspunkt i den gennemsnitlige levetid for vinduer af samme alder. Dette er baggrunden for selskabets tilbud på en erstatning på 20 % af vinduernes nyværdi."

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til i skrivelse af 30/12 2006 at anføre:

"Vi har meget vanskeligt ved at følge Alm. Brands argumentation, der mest af alt ligner en meget dårlig vittighed.

På det meste af side 2 forsøger man at anvende H.S's påståede ekspertise til at konkludere, at der ikke i forsikringsmæssig forstand er en skade på vinduerne, da de svarer til '*vinduer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' (2.* afsnit, vores understregning). Fra nederst side 2 og frem anfører Alm. Brand samtidig, at de mener det er korrekt, når vinduerne i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, som udtryk for en alvorlig skade, med bemærkningen *'Trævinduer savner malervedligeholdelse' (nederst* side 2, vores understregning). Det er en fuldstændig absurd argumentation, at man først mener vinduerne er i en god vedligeholdelsesstand og dernæst fremhæver den alvorlige manglende vedligeholdelse.
…
Vi skal naturligvis fastholde vores påstande, som både er velargumenterede og veldokumenterede ved blandt andet de førende danske eksperter på området, nemlig R. Centeret. Vi skal fremhæve, at der er en meget betydelig forskel på malervedligeholdelse og så de omfattende skader på vinduerne, som blandt andet kræver betydelige snedkerarbejder til udlusning af råddent træ omkring beslag og bundrammer, smedearbejder på beslag eller

udskiftning af beslag med videre. Som nævnt i klagen af 9. juni side 4, har vi selv foretaget udbedring af to beskadigede vinduer, for at komme uden om Alm. Brands obstruering af vedligeholdelsen af ejendommen og har i den forbindelse konstateret hvor omfattende reparations- og vedligeholdelsesarbejder der er påkrævet, med betydelige omkostninger til følge.

Vi skal gøre opmærksom på, at vinduerne ved vores overtagelse af huset ikke havde det udseende, som fremgår af Alm. Brands billeder. Som beskrevet i klagen af 9. juni fulgte vi netop tilstandsrapporten ved prioriteringen af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen og vi påbegyndte ganske hurtigt vedligeholdelsen af vinduerne. I den forbindelse, fjernede vi det meste af den gamle maling og først på dette tidspunkt konstaterede vi, hvor omfattende skaderne er. Det var for eksempel også i denne forbindelse, at det ene hjørnebeslag faldt af vinduet på Alm. Brands Image 01 (fremgår ikke så tydeligt af vores kopi, men Ankenævnet har forhåbentlig en bedre kopi), og dette beslag manglede altså ikke da den bygningssagkyndige eller vi beså huset. Det understreger kun hvor alvorlige skaderne er, som følge af mange års manglende og/eller forkert udførte vedligeholdelsesarbejder af både kit og diverse malervedligeholdelser. Vi skal derfor understrege, at Alm. Brands billedmateriale ikke kan anvendes som dokumentation for vinduernes tilstand ved købet af huset, da vinduerne på dette tidspunkt så betydeligt bedre ud, hvilket H.S. nemt kunne have fået afklaret i forbindelse med besigtigelsen.

Det er derfor også helt grotesk, at Alm. Brand på side 3, 4. afsnit anfører '*Samtidig er det vores opfattelse, at vinduernes samlede tilstand er synlig for enhver og dermed også for klager, selv om han er lægmand på området'.* Det har altså ikke været muligt for en professionel byggesagkyndig at konstatere skadernes omfang i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten (der klart skulle have været beskrevet med karakteren K3 Kritiske Skader, hvis det havde været muligt at konstatere), men alligevel mener Alm. Brand, at det skulle vi selv have konstateret! Det er rystende useriøst og vi må naturligvis fastholde vores veldokumenterede krav om at skaderne skal udbedres for Alm. Brands regning."

De omtalte fotos er forelagt nævnet.

Eget arbejde i forbindelse med nedtagning og bortskaffelse af vægbeklædning m.v. i kælder:

Klageren har i redegørelse af 9/6 2005 vedlagt klageskema af samme dato gjort gældende:

"Det konstateredes hurtigt, at der var svamp bag i hvert fald en del af vægbeklædningen i kælderen og det blev besluttet straks at fjerne hele den øvrige del af vægbeklædningen, samt trægulvet i det ene rum. Umiddelbart skulle et professionelt firma gøre dette, men under hensyntagen til sommerferien, den tidsmæssige udstrækning, de administrative ulemper med eksterne håndværkere med mere, foreslog I.H., at det nemmeste var at vi selv forestod demonteringen og bortskaffelsen af affaldet. Vi ville i stedet modtage en godtgørelse for timeforbruget, som dog var noget lavere end vores sædvanlige timelønninger. Vi var ikke umiddelbart positive overfor at skulle anvende mere tid på kælderen, som var det sidste der skulle sættes i stand, men for at vise vores gode vilje, bidrage til de samlede sagers løsning og ikke mindst få det gjort hurtigt, så accepterede vi dette.

Vi anvendte en meget stor del af vores sommerferie og en stor del af familiens tid på at nedrive og bortskaffe de forskellige beklædninger, lægter, rockwool, flamingo osv. Særligt fla-

mingoen, der hovedsageligt var klæbet op på væggene og kun kunne skrabes ned med en spartel tog meget tid. I.H. var adskillige gange i ejendommen på samme tidspunkt og det må have været helt klart for ham hvor stort et omfang arbejdet havde og hvor stor en del af vores fire ugers sommerferie, samt familiens hjælp der gik med dette arbejde, herunder et meget stort antal ture til genbrugsstationen med vores trailer. Vi har konservativt opgjort vores godtgørelse til 256 timers arbejde, inklusive bortskaffelse af affald, til Alm. Brands timesats på kr. 85,00 pr. time og dermed den samlede omkostning for Alm. Brand til kr. 21.760,00.

Alm. Brand har skønsmæssigt opgjort arbejdet til 'en uges arbejde for 2 personer, svarende til 74 timer, eller kr. 6.290,00, hvortil lægges en container og kørsel, i alt kr. 10.000,00', hvilket er udbetalt til os.

Vi har naturligvis protesteret overfor Alm. Brand over denne opgørelse, herunder at man henviser til i øvrigt helt udokumenterede priser på containerleje, når man åbenbart mener at dette var den rigtige fremgangsmåde. Vi har anmodet Alm. Brand om at dokumentere deres priser, hvilket blot er fulgt op af yderligere flabede svar fra adm. direktør S.B.M. - og ingen dokumentation. Alm. Brands I.H. kom jævnligt på vores ejendom i den periode og fulgte arbejdet og vidste hvilket omfang det havde, herunder fx. at vi kørte utallige ture til genbrugsstationen med vores trailer. Hvis I.H. mente, at vi hellere skulle have bestilt en container havde han i så fald rig mulighed for at fortælle os dette, mens arbejdet foregik. Endvidere synes det som om I.H. forsøger at trække i land på dette punkt, fordi han evt. passerer en intern beløbsgrænse eller lignende, for vi anslog vores timetal for arbejdet allerede i vores skrivelse af 19. november 2002 til Alm. Brand, som I.H. kommenterede i sin skrivelse af 29. november 2002, uden nogen indvendinger overhovedet. Først i skrivelsen af 10. august 2003 bliver timetallet anfægtet af I.H., som nu mener at vi skulle have anvendt en helt anden fremgangsmåde.
…
Vi må derfor kræve, at forskellen mellem vores opgørelse og Alm. Brands opgørelse, eller i alt kr. 11.760,00 udbetales til os."

Selskabet har i svarskrivelse af 30/8 2005 til nævnet anført:

"Ved sin besigtigelse har H.S. registreret, at vægbeklædningerne generelt har været opsat på lister. Mellem listerne har der været fyldt ud med 10 til 20 mm isolering. I rummene mod sydøst og -vest (rum 1 og 2), se bilag …[1], har alle væggene (8 stk.) været beklædt med paneler. H.S. har foretaget en opmåling, som viser, at arealet af disse flader udgør ca. 80 m^2. Rummet mod nordøst (rum 3), *se bilag …',* har kun været beklædt på 2 vægge og kun op til en højde af 120 cm over gulvniveau. Beklædningen var udført af profilbrædder, og det samlede areal af disse flader udgør ca. 15 m^2. *Se også bilag …,* foto 6, 8 og 9 (rum 1 og 2) og 7 og 10 (rum 3).

På den baggrund skal vi konstatere, at arbejdet har bestået i at nedtage og bortskaffe 95 m^2 vægbeklædninger af forskellig art, bagvedliggende isolering og lister. Det er H.S's vurdering, at dette kan udføres af 2 mand (ikke håndværkere) over 2 dage - maksimalt 3. Til brug for bortskaffelsen skal der regnes med containerudgifter i størrelsen 3-4.000 kr.

Ny opgørelsen ser herefter ud som følger:

Timeforbrug (2 mand x 8 timer) x 3 dage = 48 timer x 85,-*	kr. 4.080,00
Udgift til container	kr. 4.000,00
I alt	kr. 8.080,00

*En godtgørelse for eget arbejde på 85 kr. i timen ligger væsentligt over den erstatning, som Ankenævnet for Forsikring ved flere lejligheder har fundet passende.

I henhold til vores brev af den 10. august 2003 (bilag …) har vi tilbudt forsikringstagerne 10.000 kr. i erstatning for eget arbejde. Den seneste registrering og opmåling foretaget af H.S. viser klart, at der er tale om en erstatning, som er end dog meget rimelig. Derfor skal vi også fastholde, at forsikringstagernes klage til Ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved den tidligere opgjorte erstatning, hvilket samtidig er ensbetydende med, at forsikringstagernes krav på godtgørelse for 256 timer ikke kan imødekommes."

På baggrund af selskabets skrivelse har klageren i skrivelse af 30/12 2006 til nævnet anført:

"Som anført i klagen af 9. juni, så forsøger Alm. Brand i forbindelse med dette forhold at slå hul i bunden af al anstændighed og nå nye dybder. Denne manglende anstændighed fortsætter Alm. Brand ufortrødent, ved nu at finde frem til et endnu lavere erstatningsbeløb. Samtidig kan vi nu konstatere, at vores arbejde har været med til at fjerne analysemateriale fra de undersøgelser af skimmelsvamp som Alm. Brand burde have rekvireret tidligere.

Vi har gentagne gange forsøgt at få dokumentation for udgiften til containerleje, men Alm. Brand har i dette forhold, som i samtlige andre forhold ikke dokumenteret noget som helst, og vi må som minimum anmode om denne dokumentation.

Endvidere har H.S. med den påståede ekspertise glemt at medtage trægulvet i det ene rum.

Samlet set er det væsentligste dog, at arbejdet havde et langt større omfang og langt større tidsmæssig udstrækning end Alm. Brand forsøger at beskrive det, hvilket var helt klart for Alm. Brand, da I.H. løbende kom på ejendommen i den periode. Selv om det fra starten var klart, at der var tale om et stort omfang af materialer der skulle fjernes, var der netop ikke tale om et samlet overblik fra starten, hvor I.H. accepterede fjernelse af samtlige beklædninger og gulvet - eller foreslog leje af en container i hele perioden på Alm. Brands regning - men om en gradvis accept af, at det var nødvendigt at fjerne mere og mere træ og inddækning."

Fugt- og vandindtrængning i kælder:

Om forholdene er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	2.0 Kældre/krybekældre/Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		I kælderen forekommer revner i betongulvet. Nogle af gulvklinkerne savner vedhæftning til underlaget. Gulvet i rummet under den udvendige trappe er opfugtet.

		K2	1	I forrummet, kælderen, savner mosaikgulvstifterne vedhæftning til underlaget. I rummet under trappen er gulvet opfugtet. I et af kælderrummene er gulvet belagt med bøgeparket. Pga. opfugtning har brædderne rejst sig midt på gulvet. Generelt er brædderne lettere opfugtede.
…				
	2.4 Indvendig beklædning	K0	3	Der er opsat træpaneler på nogle af væggene i kælderen.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	2.1 Gulvkonstruktion	Generelt frarådes anvendelsen af organisk gulvbelægning i kældre.
2	A	2.2 Vægge	Den afskallede vægpuds i kælderen vurderes at skyldes indtrængende grundfugt, som er almindeligt for bygninger af tilsvarende alder og byggeskik.
3	A	2.4 Indvendig beklædning	Generelt frarådes anvendelsen af organiske bygningsdele i kældre.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kælder / krybekælder		Ja	Nej	?
…				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader ? Hvis ja, hvor ? ***Der er foretaget reparation af tagbrønd + tagrender. Siden har der ikke været vand i kælderen.***	☒	☐	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb) ? Hvis ja, hvor og hvornår ? ***I den store kælder, mod vejen, - hjørnet ved garagen (80'erne).***	☒	☐	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen ? Hvis ja, hvor ? ***Østvendt værelse. Bulet gulv.***	☒	☐	☐

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader ? ☐ ☒ ☐"

Kælderen er i tillægget til tilstandsrapporten karakteriseret som under middel.
En skadekonsulent fra selskabet besigtigede den 8/8 2002 ejendommen og meddelte herefter i skrivelse af 15/8 2002 klagerne, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen, idet forholdet ikke opfyldte skadedefinitionen.

Klagerne er utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket de har tilkendegivet i skrivelse af 13/7 2003.

Klagernes indsigelse har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorefter klagerne har indbragt forholdet for nævnet og i redegørelse af 9/6 2005 vedlagt klageskema af samme dato anført:

> "Vi forudså ingen problemer med kælderen før vores huskøb og mener ikke, at problemerne på nogen måde har kunnet forudses. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at kælderen ikke kan anvendes til noget formål, herunder de formål den blev anvendt til, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, eller at der er vand, fugt og svamp i kælderen. Således er den væsentligste kommentar vedrørende kælderbeklædningen, der i al væsentlighed har skjult skaderne, en karakter KO under punkt 2.4 'Der er opsat træpaneler på nogle af væggene i kælderen' med noten 'Generelt frarådes anvendelsen af organiske bygningsdele i kældre'. Det er altså en 'Kosmetisk skade', som antyder at vi ved lejlighed, over tid, måske bør overveje at fjerne vægbeklædningen, hvilket ikke tilnærmelsesvis antyder noget om den reelle tilstand. Hvis det var oplagt at vandet drev i kælderen eller oplagt at dette måtte forventes, så skulle karakteren og kommentaren have været en helt anden, nemlig K3 for kritisk skade, da det så var oplagt at der ville være svamp bag beklædningerne. Eventuelt måtte der anføres karakteren UN, hvis den bygningssagkyndige ikke mente at kunne konstatere skader uden at skulle foretage 'destruktive indgreb', med en kommentar/advarsel om at der må forventes at kunne konstateres væsentlige vand-, fugt- og svampeproblemer bag panelerne. Der er ligeledes ingen kommentarer om den nedbrydning af fundamentet der foregår på grund af vandpåvirkningen, eller af fugt i stueetagen.
>
> Derudover har sælgeren i sine oplysninger om ejendommen givet indtryk af en fuldstændigt tør kælder uden antydning af problemer med vand, fugt eller svamp, hvilket svarer til sælgers anvendelse af ejendommen.
> …
> Dette bekræfter, at der ganske vist har været en ældre vand- og fugtskade, men der er intet i sælgers oplysninger eller den bygningssagkyndiges del af tilstandsrapporten der bibringer et andet indtryk end det man kunne opnå ved sin egen besigtigelse, nemlig at der aktuelt var tale om et generelt sundt hus med en tør kælder, præget af stor kvalitet, men som trængte til nogen indvendig vedligeholdelse. Der er således kun et enkelt forhold med karakteren K3 i taget og ingen forhold med karakteren UN, men en del forhold med karakteren Kl. Udbedringen af skaderne, således at kælderen igen får den karakter og anvendelighed som var forudsat ved huskøbet er afgørende for os og det er den slags ubehagelige overraskel-

ser ejerskifteforsikringen skal dække, hvorfor vi har fremsat kravene nævnt nedenfor. Kravene omfatter dækning af en umiddelbar behandling af svampeangrebene og forebyggende behandling målrettet svampeangrebene, samt behandling af vand- og fugtproblemer for at forhindre nye svampeangreb og gøre kælderen anvendelig igen.

Status for skaderne og de nødvendige udbedringer

Der er naturligvis en direkte sammenhæng mellem de forskellige skader, men de kan enkeltvis opgøres som følger, uden prioritering af skadens omfang eller omkostninger:

1. Vand og fugt i kælderen, som gør kælderen uanvendelig
2. Vand og fugt som er ved at nedbryde fundamentet

…

Ad 1. Vand og fugt i kælderen, som gør kælderen uanvendelig

Alle problemer er i princippet startet med den megen vand og fugt i kælderen. En del af problemet med klart vand på gulvet i det store kælderrum mod nord og rummet under trappen skyldtes ganske afgjort, at begge tagnedløb fra de store tagsider var utætte og reelt sendte det meste regnvand ned langs kælderens vægge. Dette fik vi afklaret og udbedret ganske kort efter vores overtagelse af huset, men det har langt fra fjernet al vand og fugt ved tagnedløbene og der trækkes også vand op igennem fundament, gulve og vægge i resten af kælderen.

Vi fik ganske hurtigt efter problemerne opstod identificeret den rette metode til udbedring af skaderne, blandt andet fordi den ingeniør der forestod byggetilsyn med videre, henviste os til murermester M.L. der har mange års erfaring med bekæmpelse af vand og fugt, baseret på Vandex produkter. Med Vandex, der som vi forstår det er en slags mørtel, pudses vægge og gulve op fra indersiden, hvorved der opnås en fuldstændig vandtæt overflade og dermed tørre rum indenfor. Endvidere indeholder Vandexbehandlingen en form for kemisk fugtspærre, således at fugten ikke bevæger sig højere op i huset.

Efterfølgende har også andre håndværkere bekræftet, at Vandex er den eneste rette behandling af vores kælder. Vores ingeniør og andre håndværkere har for eksempel straks afvist, at et omfangsdræn på nuværende tidspunkt ville være en løsning, da drænet vil medføre så store forandringer af grundforholdene omkring vores hus, at der vil være overhængende risiko for nye alvorlige sætningsskader på huset. Endvidere er det blev påpeget, at drænet kun vil fjerne overfladevand, mens den fugtige jord omkring og under huset fortsat vil lede fugt ind. Der har derfor allerede fra oktober 2002 kun været fokus på en Vandex-løsning ved M.L., men Alm. Brand har dog ikke accepteret at de skal dække netop disse omkostninger. Ved et møde med I.H. i efteråret 2002, hvor vi første gang diskuterede M.L. løsning, mente I.H. endog at han kun svagt kunne erindre at have hørt om ham og det kunne generelt aldring komme på tale at lade M.L. udføre disse behandlinger på baggrund af en ejerskifteforsikring. Få dage efter kunne M.L. så fortælle at han udmærket kendte I.H., for han havde haft flere sager med ham, herunder en aktuel sag hvor han havde holdt møde med I. H. få dage før vi talte med ham (!) og i den aktuelle sag udførte han Vandex-behandlinger for Alm. Brands regning i en ejerskifteforsikringssag! Dette er en væsentlig grund til den manglende tillid til Alm. Brand i almindelighed og I.H. i særdeleshed.

Der er for så vidt intet sket i forhold til en udbedring af vand og fugt-problemerne direkte, bortset fra at der er fjernet beklædninger med mere. Alm. Brand har dækket en række mindre poster til vægbeklædning, gulvbelægning og fodpaneler, samt en del vores eget arbejde omtalt ovenfor. Vi har fået udarbejdet tilbud fra blandt andet M.L. på vand- og fugtbehand-

ling, men der er fortsat en række udeståender der ikke er prissat, hvilket primært er Vandex-behandlinger i og omkring fyrrummet og badeværelset. M.L's tilbud på vand- og fugtbehandling beløber sig til i alt kr. 465.186,25 inklusive moms. I dette indgår også afrensning og nedhugning af puds, så den eksisterende svamp fjernes, bortset fra den egentlige boratolbehandling, hvilket indgår i F. Byggeentreprises tilbud nedenfor."

Selskabet har i svarskrivelse af 30/8 2005 til nævnet anført:

"I og med at den omhandlende kælders tilstand (bortset fra råd- og svampeskaden) ikke afviger nævneværdigt i forhold til andre kældre, er det vores overbevisning, at fugt- og vandindtrængning ikke er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ligeledes vores opfattelse, at forholdet ikke har karakter af et andet fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Kælderen er som bekendt 100 år gammel, og der er, så vidt vi er bekendt ikke registeret nedbrydning eller forekomst af mycelium i dørkarme, gerigter, paneler og andet træværk, som ikke er omfattet af vores skadeopgørelse, *se under ad. 4.*

Vi skal derfor afvise, at fugtniveauet overstiger, hvad der er sædvanligt for kældre af den alder, og vi betragte derfor kælderen som værende intakt set i den sammenhæng. Denne vurdering er i øvrigt i overensstemmelse med Ankenævnets hidtidige praksis på området, *se f.eks. kendelse i sag nr. 53.579, 57.644 og 63.886.*

H.S. oplyser også, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var tegn på fugt- eller vandindtrængning.

At forsikringstagerne har haft nogle forventninger til kælderens anvendelse, som ikke kan indfries uden at foretage omfattende foranstaltninger, er ikke det samme som at sige, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er der tale om bristede forventninger, som ikke er udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Som anført ovenfor, er forholdet ved kælderen ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derfor er det underordnet, om den bygningssagkyndige har begået en fejl eller ej, når han har undladt at gøre den usagkyndige køber opmærksom på, at ældre kældre ikke er konstrueret til at kunne modstå udefrakommende fugt- og vandpåvirkning.

Hvorvidt sælgers oplysninger er ukorrekte, kan vi ikke afgøre. Det er imidlertid også underordnet, når det pågældende forhold ikke er en skade, der er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Endelig skal vi bemærke, at det er forsikringstagerne, som skal godtgøre, at kælderens tilstand er en følge af aktuelle skader eller andre fysiske forhold, som ikke er karakteristiske for andre tilsvarende kælder af samme alder. Vi mener ikke, at forsikringstagerne på nogen måde har dokumenteret, at det forholder sig sådan. I den forbindelse finder vi anledning til at påpege, at det ikke er tilstrækkeligt at henvise til, at naboens hus, som tilfældigvis er identisk med forsikringstagernes, ikke har lignende fugt- og vandindtrængningsproblemer."

Klagerne er i skrivelse af 30/12 2006 fremkommet med følgende kommentarer til selskabets skrivelse:

"Et af de mange steder det går galt for Alm. Brand er på side 5, første tekstafsnit, hvor det bemærkes, at *'at arealets oprindelige formål har været kælder'* (hvilket i Alm. Brands fortolkning ikke er rigtigt, se nedenfor). Det er for det første noget sprogligt meningsløst sludder,

som at lægge noget særligt i at et andet areal i huset har til formål at være 1. sal! Det er alene en beskrivelse af den vertikale placering af arealet og intet andet.
Det væsentlige er alene om en skade på ejendommen, nedsætter værdien eller brugbarheden. Det er derfor oplagt forkert, når Alm. Brand i samme afsnit anfører, at det er uden betydning hvad den tidligere anvendelse af kælderen har været eller hvad der er fremgået af udbudsmaterialet, for det er netop det afgørende for skadesvurderingen. Ud over vores mange eksempler og argumenter fra klagen af 9. juni, skal vi yderligere henvise til lovforslaget af 6. april 1995 (forslag til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.) og bemærkningerne til lovforslagets §2 stk. 4, hvor der nævnes et eksempel på hvad der ikke er fejl/skade ved ejendom: '*Som eksempel herpå kan nævnes en [købers] forudsætning om, at en meget gammel ejendoms kælder, som af sælgeren bruges til opmagasinering, er så tør, at der uden problemer kan indrettes soveværelser i kælderen'.* Af dette eksempel kan der blandt andet uddrages følgende:

- Det afgørende for skadesvurderingen er hvad køberen kunne forudsætte på baggrund af udbudsmaterialet og besigtigelsen af huset på købstidspunktet og altså ikke Alm. Brands i øvrigt hemmeligholdte og/eller udokumenterede betragtninger og tabeller over de seneste 100 års danske byggeregler og -skikke. Det er helt stringente principper i lovgivningen, at det er værdi og brugbarhed der forsikres, og det er informationen til køberen om værdi og brugbarhed, som køberen kan lægge til grund for sine vurderinger, herunder hvad den aktuelle brug af ejendommen er på købstidspunktet.
- Hvis kælderen i eksemplet havde været anvendt til soveværelser på købstidspunktet, så kunne køberen have forudsat, at denne anvendelse kunne fortsætte. Dette svarer fuldstændigt til vores situation, hvilket kun understreger hvor berettiget vores skadesanmeldelse er, og hvor grotesk useriøst Alm. Brand behandler denne sag, når de i lovgrundlaget for ejerskifteforsikringen kan finde et ganske præcist eksempel på, hvad de skal dække på forsikringen.
- Alm. Brands påstande i skrivelsen siden 5 om, at hvis et areal er kælder så kan det ikke rigtigt anvendes til noget, bliver kraftigt imødegået af lovgrundlaget, hvor man sagtens kan forestille sig at en kælder også kan anvendes til soveværelser, hvilket vi opfatter som den bredest mulige (private) anvendelse af et areal. Vi kan også undre os over, at de embedsmænd og politikere med videre, som vi må formode har beskæftiget sig indgående med byggeri, regler og skikke i forbindelse med lovforslagets udarbejdelse, har set sig nødsaget til at skrive '... *en meget gammel ejendoms kælder…',* når det i følge Alm. Brand er kendt af enhver, selv ikke-byggesagkyndige, at man blot kunne have skrevet '... *en kælder fra før 1961 ...',* jf. vores skrivelse af 9. juni side 17!
- Eksemplet skal primært vise, at hvis en køber vil udvide anvendelsen af for eksempel en kælder, så skal køberen sikre sig en særlig garanti eller lignende, men i vores tilfælde vil vi alene sikre os en brugbarhed af kælderen, som egentlig er mindre end brugen af rummet på købstidspunktet. Vi har ikke behov for værelser til 'natteophold', men den meget rummelige kælder med den store loftshøjde og vinduer og døre til haven, vil vi for eksempel kunne anvende til vaskerum, fyrrum, motionsrum, hobbyrum, værksted, kontor og lignende. Vi skal understrege, at kælderen i sin nuværende stand ikke kan anvendes til noget formål overhovedet - ikke engang til opmagasinering.
- På baggrund af ovenstående er det helt grotesk, at Alm. Brand side 6, 2. afsnit, anfører at der må være tale om forventninger til kælderens anvendelse, 'som ikke kan indfries uden at foretage omfattende foranstaltninger', for det er jo netop det stik modsatte der er tale om, da vi ikke vil udvide kælderens anvendelse. Der må være tale om desperation fra Alm. Brands side, da man tilsyneladende ikke kan finde nogen argumenter til støtte for sine påstande og så også lige skal flette et helt ubegrundet 'bristede forventninger' ind, som man håber man lige kan låne fra en i øvrigt helt usammenlignelig praksis i pengeinstitutankenævnet. I det mindste anerkender Alm. Brand således, at der er

behov for 'omfattende foranstaltninger', før kælderen kan anvendes til de formål der fremgik af udbudsmaterialet og besigtigelsen, hvilket er kernen af hele formålet med loven og ejerskifteordningen; at det skal være klart for køber, at der ikke skal foretages omfattende foranstaltninger ud over hvad der tydeligt fremgår af det skriftlige materiale. Vi skal understrege, at der er behov for omfattende foranstaltninger alene for i fremtiden at kunne anvende kælderen til opmagasinering.

Samlet set er eksemplet, en meget præcis underkendelse af samtlige Alm. Brands påstande i deres skrivelse af 30. august side 5 - og af de få andre argumenter Alm. Brand fremfører i det hele taget."

Råd og bygningstømmersvamp m.v. i kælder:

Til brug for vurdering af dette forhold har selskabet fået foretaget en svampeundersøgelse af Hussvamp Laboratoriet ApS. Resultat af undersøgelsen viste, at der forelå bygningstømmersvamp.

På denne baggrund opfordrede selskabet i skrivelse af 15/8 2002 klagerne til at anmelde forholdet til deres husforsikring, da forhold dækket af en anden forsikring er undtaget dækning i henhold til ejerskifteforsikringens undtagelsesbestemmelser.

Selskabet taksator besigtigede efterfølgende på ny ejendommen og i skadeaftaleseddel underskrevet af selskabets taksator den 17/9 2002 hedder det:

"**Kælder: Fugt / Råd / Skimmel / Svamp**

1) Nedtagning af vægbekl. 3 rum + u. trappe
2) Nedtagning af puds med strengmyc
3) Pudse vægge
4) Retabl. Beklædning
5) Retabl. Fodpaneler
6) Retabl. Ventil u/trappe."

Klagerne indhentede herefter tilbud fra Tømrer- og snedkermester J.S. Af tilbuddet dateret den 23/10 2002 fremgår:

"**Vedr. Udbedring af svampeskade i kælder.**
På foranledning af møde er det mig hermed en glæde at fremsende mit tilbud der omfatter følgende:

Behandling af kældervægge:.
Svampe desinficere ca. 148 kvm. kældervægge med BORACOL, der påføres i henhold til leverandør beskrivelse.
Pris excl. moms kr. 16,800.00.

Vægbeklædning:.
Påklæbe egetræs JAPANEL plader på ca. 134 kvm. pudsoprettede kældervægge.

Pris excl. moms kr. 25,000.00."

Selskabet anmodede Hussvamp laboratoriet ApS om en supplerende undersøgelse og resultatet heraf, som fremgår af rapport af 9/12 2002, viste:

"**Undersøgelse**
Der var kraftige opfugtninger i ejendommens kældervægge fra gulv og ca. 2 meter op.

På vægge og gulv i kælderen har der været beklædt med organisk materiale, såsom træbeklædning og gulv.
Træfugtigheden i fodpaneler blev målt til 21-25%.
Træfugtigheden i trappevange mod gulv blev målt til over 28%, som er fibermætningspunktet.

Der var støbt gulv i værelset mod haven.
Der var kraftige nedbrydninger i fodpaneler var der kraftige nedbrydninger af rådagtig karakter.
…
Reparationsanvisning/konklusion

Ved besigtigelsen af ovennævnte ejendom blev der overalt i kælderen konstatere kraftige opfugtninger af murværk og trækonstruktionerne mod gulvet.

De fleste steder var trækonstruktionerne fjernet og de øvrige steder var der nedbrydninger af rådagtig karakter i disse.

Såfremt kælderen skal anvendes til bolig eller opmagasinering, bør der udføres en fugtstandsende foranstaltning omkring huset, således at kældervægge og til dels kældergulve ikke opfugter organiske materialer.

Såfremt fugtkilden ikke fjernes, bør alt organisk materiale fjernes fra kældervægge- og gulve.

Kældervægge kan males med en uorganisk maling fx silikatmaling.
Inden dette gøres skal alt mycelium fjernes fra væg enten ved afbankning af puds eller affejning med stålbørste.
Når dette er gjort, bør væggene påføres et bordiffusionsmiddel min. 2 gange de steder, hvor der har været træbeklædning.

Trappens bag- og forvange bør fritlægges fra gulvet og opklodses på uorganisk materiale.

Den øvrige del af trappen, bør gennemgå en forebyggende imprægnering, som beskrevet i afsnittet 'Forebyggelse af skader'.

Den forebyggende imprægnering skal udføres fra kældergulv til repos i stueetagen.

Alle dørkarme i kælderen, bør afkortes så de ikke har kontakt med kældergulvet. Som alternativ kan disse gennemimprægneres ved borehulsvanding i karmstykkernes ender der støder mod gulv.

Såfremt de nedbrudte materialer fjernes og der ikke opsættes nye organiske materialer, som opfugtes, bør der ikke være grund til at frygte yderligere svampeangreb i kælderen. Det forudsættes dog, at der under de støbte gulve ikke findes organisk materiale, træklodser, støbeplader o.lign. Dette kan kun konstateres ved at bryde gulvene op. Der er dog ikke set tegn på, at der skulle være svampevækst eller nedbrydninger under disse gulve."

Efterfølgende anførte selskabet i skrivelse af 2/1 2003 til klagerne:

"**Ad 6 Strengmycelier, skimmel og rådne beklædninger i kælder.**

Status:

- Ved eget arbejde er al træbeklædningen i 3 kælderrum og under trappen nedtaget. Arbejdet betales med kr. 85/tim inklusive bortskaffelse.
- Hussvamplaboratoriet har undersøgt forholdene, der henvises til rapport 9937-1
- Efter rapportens reparationsvejledning kan væggene behandles med bordiffusionsmiddel min. 2 gange, hvor der har været træbeklædning.
- Pudsen på væggene beskadiget i et mindre omfang, hovedsageligt hvor listerne har været fastgjort, men puds er også faldet ned i større flader, hovedsagelig i 2 rum. De pudsede flader skal derfor repareres af murer.

Alm. Brand erstatter:

- Nedtagningen og bortskaffelsen udført som eget arbejde.
- Hussvamplaboratorietets undersøgelse.
- Pudsreparationerne.
- Behandlingen af væggene med bordiffusionsmiddel min. 2 gange.
- Retableringen af tilsvarende beklædninger i 3 rum og under trappe, samt gulv i rum mod have (det uden udgangsdør) inklusive fodpaneler.
- Retablering af en ventilationsåbning under trappe

Der skal udarbejdes en samlet opgørelse forinden der kan anerkendes erstatning."

Videre anførte selskabet i skrivelse af 17/2 2004 til klagerne:

"Vedr. udbedringen af selve svampeskaden:

Der er ikke som nævnt af Dem tale om en skade, der er anerkendt af Alm. Brand. Taksator har i sit brev af 15. august 2002 givet udtryk for, at skaden ikke er dækket. Taksator anerkender imidlertid i sit brev af 2. januar 2003, jfr. pkt. 6 at dække skader pga. 'strengmycelier, skimmel og rådne beklædninger i kælder'. Selskabet har ikke anerkendt skader pga. trænedbrydende svampe. Som følge af det anførte må jeg fastholde taksators tilbud som fremsat i skrivelse af 10. august 2003."

Da klagerne ikke har været enige i omfanget af udgifterne til udbedring, har klageren ved skrivelse af 9/6 2005 indbragt sagen for nævnet og herefter ladet udarbejde yderligere rapport fra Hussvamp Laboratoriet ApS. Af denne rapport dateret den 5/9 2006 fremgår:

"**Konklusion**

Ved besigtigelse af ovennævnte ejendoms kælder har vi i yder- og indervægge samt kældergulve målt forhøjede fugtniveauer.

I trækonstruktioner mod kældervægge, det vil sige vægbeklædning, trappevanger, dørgerigter og lignende, er der målt forhøjede træfugtigheder.
Træfugtighederne er målt til over 19%, hvorfor vi vurderer, at der er risiko for nuværende og fremtidige angreb af både svamp og råd.

I flere af de undersøgte trækonstruktioner som er tilbage, er der i bund mod kælder kraftige nedbrydninger af rådagtig karakter.
Det samme gør sig gældende i undersøgt reposbjælke under hovedtrappen ved indgangen.

Ved besigtigelsen har vi også udtaget aftrykprøver for at påvise tilstedeværelse af eventuel skimmelvækst.

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.4A og P.5A er udtaget, er kimbelastningen uacceptabel høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Såfremt man i fremtiden ønsker at bruge kælderen som beboelse eller til opmagasinering af organiske ting, skal der udføres en fugtstandsende foranstaltning omkring ydervæggene, således at opfugtningen af disse materialer mindskes.

Da udtørring af kældervægge kan være en langsommelig proces anbefaler vi, at man ikke beklæder væggene med organisk materiale, men vælger at male disse med en uorganisk behandling, f.eks. silikatmaling.

Der er ikke foretaget en destruktiv undersøgelse af kældergulv, men vi formoder, at der er tale om et tyndt klaplag på jord. Det vil derfor være nødvendigt at udføre et fugtstandsende kapillærbrydende lag under kældergulvet, såfremt lokalerne skal benyttes til beboelse.

Trappevange og mægler skal efterimprægneres i de nederste 0,5 meter. Der bores huller med en afstand af 20 cm i vangen. Hullerne skal vandes 3 gange med et bordiffusionsmiddel og der skal indsættes borsyrepatroner i hvert hul.

Undersiden af trappeløbet skal nedtages, så trin og stødtrin kan efterimprægneres ved sprøjtning 3 gange med et bordiffusionsmiddel.

Indgangsreposens bjælker er undersøgt. Der er her nedbrydninger i eksisterende bjælkelag. De nedbrudte bjælker fjernes og eventuelt tilbageblivende trækonstruktioner efterimprægneres ved påsmøring af et bordiffusionsmiddel.

Det brandsikrede rum under trappen skal være ventileret. Det frarådes at anvende gipsplader i kælderen, idet disse absorberer fugt.

Der bør enten pudses op eller anvendes hårde cement- eller gasbetonplader som brandsikring. Alle nuværende dørkarme, gerigter og lignende i kælderen skal fjernes.

Reparationsanvisning

Alt træmateriale i kælderen, dørgerigter, lysninger, træbeklædningsplader og lignende, fjernes og kasseres.

Yder-/indervægge med organisk materiale afrenses ved mekanisk afslibning, det vil sige afbankning af yderste pudslag.
Efterfølgende afvaskes alle vægge og gulve med et desinfektionsmiddel, se eventuelt mere i vedlagte bilag 'Generel reparationsvejledning ved skimmelangreb'.

Hovedtrapperepos åbnes, således at eksisterende nedbrudt bjælke kan fjernes.

Såfremt der skal sættes nye forstærkninger på, kan dette gøres i samme arbejdsgang.
Forebyggende imprægnering og fugtstandsning er beskrevet i konklusionen og skal udføres, såfremt kælderen skal være i 'normalrisiko', forsikringsmæssigt set."

Klagerne har på baggrund af rapporten i skrivelse af 30/12 2006 til nævnet anført:

"Ad 2. På baggrund af de mange usandheder fra Alm. Brands side, har vi set os nødsaget til at anmode Hussvamp Laboratoriet om en ny rapport, for at præcisere Hussvamp Laboratoriets rapport af 9. december 2002, hvor der ellers var enighed med I.H. om indholdet, men hvor Alm. Brand nu forsøger at forvanske konklusionerne i rapporten, ved bevidst løgn og negligering af fakta. Som det ses af Hussvamp Laboratoriets rapport af 5. september 2006, vedlagt som bilag 1, så understøtter rapporten samtlige vores påstande vedrørende råd og svamp og underkender fuldstændigt Alm. Brands forvanskninger. Omkostningerne til udarbejdelsen af rapporten på kr. 7.312,50 skal vi anmode om at få godtgjort af Alm. Brand straks.

Dette kom naturligvis ikke som en overraskelse for os, men det var derimod chokerende ved en tilfældighed at konstatere nye ekstreme forhold af bundløs uhæderlighed fra Alm. Brands side: Det var Alm. Brand der rekvirerede de første 2 rapporter fra Hussvamp Laboratoriet og på den måde fastlagde omfanget af deres undersøgelser, og vi forudsatte at undersøgelserne naturligvis ville omfatte alle former for svamp og lignende problemer. Hussvamp Laboratoriet kunne imidlertid oplyse, at de kun var anmodet om at analysere en kategori af svampe, der omtales som trænedbrydende svampe, mens analyse af skimmelsvamp og bakterier er en separat analyse, der skal bestilles selvstændigt, 'hvilket ethvert forsikringsselskab er klar over'! For at kunne foretage en præcis analyse af omfanget af skimmelsvamp og nødvendige reparationsanvisninger ville Hussvamp Laboratoriet meget gerne have analyseret kælderen før træbeklædninger og -gulve blev fjernet. Dette kunne sagtens have ladet sig gøre da Alm. Brand rekvirerede den første rapport, men efter vi har fjernet det meste træ på Alm. Brands foranledning, så er en væsentlig del af beviserne og analysegrundlaget forsvundet, og det er oven i købet dette arbejde Alm. Brand ikke vil godtgøre os for!

Vi fik naturligvis inddraget analysen af skimmelsvampe i Hussvamp Laboratoriets analyser, og som deres rapport af 5. september 2006 viser, så er der omfattende problemer med skimmelsvamp i kælderen, både med hensyn til mængderne og den sygdomsfremkaldende karakter. Dette omhandles yderligere nedenfor.
Endelig skal vi gøre opmærksom på, at vores fortsatte arbejde med huset konstant afdækker nye problemer relateret til fugt og svamp. Som det også fremgår af Hussvamp Laboratoriets rapport, så har vi yderligere afdækket hvor alvorlige fugt- og svampeproblemerne er i trapperepos'en i stueetagen, hvor fjernelsen af gulvbrædder afdækkede alvorlige problemer i bjælkelaget, herunder problemer som åbenbart har været forsøgt udbedret af tidligere ejere af huset. Vi opfatter dette som en del af den samlede klage, men hvis Alm. Brand opfatter dette som et nyt punkt, så skal de være velkommen til en besigtigelse. Udbedringen af skaderne kræver at hele gulvet tages op, samt at bjælkerne og loftet i kælderen udskiftes. Der-

udover skal nye fugt- og svampeangreb naturligvis standses, hvilket bør være en del af den samlede omkostning til udbedring af skaderne, men denne del af vores klage, altså fugt og svamp i stueetagen er slet ikke kommenteret af Alm. Brand. Vi har ikke kunnet skønne over de yderligere omkostninger som de afdækkede problemer vil medføre, men F. Byggeentreprise kan givetvis medtage dette i den samlede entreprise.
…
Vi skal understrege, at Alm. Brand ikke engang vil dække fjernelsen af svampen, se nedenfor.

Sidste sætning i 2. afsnit side 5 forstår vi ikke rigtigt, men vi gætter på at Alm. Brand mener, at deres skadesopgørelse i punkt 4 alene omfatter pladebeklædningen og ikke andet træ. Alm. Brand påstår således, efter vores læsning af sætningen, at der ikke er konstateret svamp i nogen 'dørkarme, gerigter, paneler og andet træværk'. Det er en fuldstændigt uhyrlig påstand, som absolut ikke er korrekt og da Alm. Brand godt ved dette, da det har været drøftet med I.H. gentagne gange og derfor også indgår i tidligere korrespondance, så er det en stor, bevidst og ubegribelig løgn fra Alm. Brands side! For det første er der svamp i både fodpaneler, gerigter og dørkarme, i rum med og uden paneler, hvilket altså hele tiden har været klart for Alm. Brand, og for det andet viser både disse svampeangreb og svampeangrebet i det langt bedre træ der er anvendt til trappevangerne (som ikke har været skjult af paneler), at der enten allerede er eller vil komme yderligere svampeangreb i alt træ og andet organisk materiale medmindre fugt og vand fjernes. Dette er dokumenteret flere gange af Hussvamp Laboratoriet og senest præciseret i rapporten af 5. september 2006, hvoraf det fremgår, at der også er konstateret svamp i rum uden pladebeklædning, og det fastslås, at *'alle nuværende dørkarme, gerigter og lignende i kælderen skal fjernes' (side* 8). Derfor er der også 'nærliggende risiko for skade', da der endog er tale om sikkerhed for yderligere svampeangreb!.

Alm. Brand fortsætter ufortrødent med løgn og forvanskninger øverst side 6, med at 'H.S. oplyser også, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var tegn på fugt- eller vandindtrængning'!!! Tænk: Alle de års diskussioner og så er der slet ikke noget problem! En helt ubegribelig kommentar, som understreger den manglende ekspertise hos S. i almindelighed og den generelle uhæderlighed i Alm. Brand i særdeleshed. Der er måske mindre fugt på en sommerdag i juli end ellers, men hvis S. havde ulejliget sig med at spørge, kunne vi nemt have fundet et par eksempler. Derudover er der jo rigelig dokumentation for de voldsomme vand og fugtproblemer i alle dele af kælderen og stueetagen, at vi må anse kommentaren for blot at være en blandt mange løgne og løsagtige påstande fra Alm. Brands side, som både vi og Ankenævnet med sindsro kan se bort fra.
…
Skadernes omfang - skimmelsvamp
Skimmelsvampen er, som beskrevet ovenfor, en ny type skade, da Alm. Brand hidtil har hindret en analyse af dette problem. Det fremgår af Hussvamp Laboratoriets nye rapport af 5. september 2006, at det er et meget alvorligt problem, med meget høj kimbelastning af også sundhedsskadelige arter af skimmelsvamp. Selv om problemet er størst i kælderen, så er de luftbårne skimmelsvampe et problem for hele huset, hvorfor det da også fremgår af konklusionen side 7: 'I kælderen vurderer vi, at der er tale om større overflader med skimmelvækst, hvorfor der er risiko for at indeklimaet i huset vil kunne blive påvirket. Vi finder det derfor nødvendigt at foretage en desinficering af kældervægge og -gulve samt fjernelse af organiske materialer mod væggen.'

Det er oplagt, at så alvorlige angreb af skimmelsvamp ikke blot gør kælderen uanvendelig, men gør hele huset ubeboeligt, særligt når man som vi har en søn med astma-problemer. Udover at få fjernet skimmelsvampen i kælderen, hvor den tydeligst er lokaliseret er det

yderst vigtigt at få standset fugten, så der ikke opstår nye angreb af skimmelsvamp i kælderen, etageadskillelsen eller stueetagen."

Rapporten og klagernes bemærkninger hertil har givet selskabet anledning til i skrivelse af 23/3 2007 at anføre:

"**Betydning af forekomst af skimmelsvamp og klagerens bemærkninger om manglende analyse fra Hussvamp Laboratoriet mv.**
Det skal præciseres, at Alm. Brand naturligvis ikke bevist har forsøgt at udelade relevante undersøgelser i forbindelse med behandlingen af denne sag.

Det er vores opfattelse, at en eventuel tilstedeværelse - og tillige omfanget af - skimmelsvamp ikke er afgørende for vurderingen af, om der i nærværende sag er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller ej.

Afgørende er alene om den pågældende kælder afviger nævneværdig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette er baggrunden for, at Alm. Brand i de - i forbindelse med sagsbehandlingen iværksatte undersøgelser - ikke har bedt om en særskilt analyse af omfanget af skimmelsvamp, men alene en analyse for så vidt angår de trænedbrydende svampe.

Alm. Brand har således ikke forsøgt at skjule en eventuel forekomst af skimmelsvamp, hvilket også fremgår af både skade-aftaleseddel og breve, hvor vores skadekonsulent har nævnt, at han har registreret forekomst af skimmel i den pågældende kælder.
Det skal i samme forbindelse præciseres, at Alm Brand naturligvis ikke bevist har iværksat arbejder bestående i nedtagning og bortskaffelse af bygningsdele, for at undgå en undersøgelse af disse for skimmelsvamp.

Som tidligere anført har Alm. Brand ikke fundet det nødvendigt at lave en selvstændig analyse for skimmelsvamp, og på den baggrund har Alm. Brand ikke haft anledning til at protestere mod, at klager påbegyndte nedtagningen og bortskaffelse af det pågældende materiale."

Videre har selskabet i skrivelse af 27/9 2007 til nævnet anført:

"**Hussvamp Laboratoriets rapport dateret den 5. september 2006**
Forsikringstagerne har endnu engang fremført, at omfanget af svampeproblemerne, herunder den registrerede nedbrydning samt forekomst af mycelium i dørkarme, gerigter, paneler og andet træværk er langt større end påstået af Alm. Brand. Ligeledes anfører forsikringstagerne, at dette skulle være dokumenteret med den seneste rapport fra Hussvamp Laboratoriet.
Vi er ikke enige heri, og skal fremkomme med følgende bemærkninger:
…
Selv om de ovennævnte konstaterede forhold lægges til grund, er vi ikke enige i Hussvamp Laboratoriets forslag til udbedring. Der er alene konkret konstateret nedbrydning i en enkelt dørlysning og svampemycelium bag et fodpanel. Vi skal således tilbagevise, at forslaget om udskiftning er knyttet til konstaterbare skader eller nærliggende risiko herfor. For så vidt angår nærliggende risiko, skal vi henvise til, at i hvert tilfælde dørkarme og gerigter i vid udstrækning - hvis ikke alle - er de oprindelige, og de burde således være nedbrudt for længst.

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at rapporten fra Hussvamp Laboratoriet ikke har afdækket et større skadeomfang, end vi har medtaget ved vores erstatningsberegning. Vi skal for god ordens skyld fastholde, at Alm. Brand ikke på noget tidspunkt har accepteret at lægge Hussvamp Laboratoriets udbedringsanvisninger til grund.

Med henvisning til ovenstående er det vores vurdering, at forsikringstagerne selv må bære udgiften til den pågældende rapport henset til, at den er ensidigt indhentet og ikke indeholder nyt af betydning til belysning af sagen.

…

Skadernes omfang skimmelsvamp

Den seneste rapport fra Hussvamp Laboratoriet er gennemgået på ny.

Som vi tidligere har påpeget, er det forsikringstagerne, som egenhændigt har rekvireret denne supplerende rapport. Det er således også forsikringstagerne, som har udstukket formålet med undersøgelsen - at opspore svampe- og rådskader samt eventuel vækst af skimmelsvamp og bakterier, som kan give anledning til indeklimaproblemer, *se rapportens indledning.*

Hussvamp Laboratoriet skriver på *side 1 og 2,* at de har anvendt nogle specifikke undersøgelsesmetoder. Til fugtighedsmåling i træ har de anvendt en Timbertest FM 510, som er en træfugtighedsmåler. Samme måler er sammen med en elektronisk fugtindikator, Hygrotest FM 600, anvendt til at give en indikation om fugtindholdet i andre materialer end træ f.eks. murværk.

Den pågældende træfugtighedsmåler, Timbertest FM 510, er en såkaldt stikbensmåler, som ikke egner sig til en kvantitativ måling i beton og murværk, se *Erfaringsblad 05 05 05 fra Byg-Erfa* (bilag …). Hygrotest FM 600 er muligvis en kapacitiv fugtføler, som kun måler den relative fugtighed i de yderste cm af overfladen, hvilket erfaringsmæssigt vil indikere et højt fugtniveau. Måleresultatet vil således være forbundet med en vis usikkerhed, *se bilag ...* Derfor skal vi allerede af disse grunde stille spørgsmålstegn ved måleresultaterne i andre materialer end træ.

Når det gælder forekomst af skimmelsvamp, har Hussvamp Laboratoriets undersøgelse alene afdækket flere mørke misfarvninger på vægge samt på bagsiden af træbeklædning, hvilket er vurderet som tegn på skimmelvækst. Prøver af tapet og træbeklædning er efterfølgende dyrket nærmere for arts- og omfangsbestemmelse af forekomsten.

Resultaterne er taget til efterretning. Imidlertid skal vi konstatere, at Hussvamp Laboratoriet har valgt at undersøge både med direkte mikroskopi og kontaktskål på to af de materialer - tapet og finer - som er særligt udsatte for skimmelvækst. Det kommer således ikke som nogen overraskelse for os, at Hussvamp Laboratoriet har fundet tegn på skimmelsvampe på de undersøgte materialer, henset til at kælderen er ca. 100 år gammel.

Samtidig skal vi bemærke, at Hussvamp Laboratoriets undersøgelse ikke dokumentere, at den registrerede forekomst af skimmelsvamp afgiver stoffer og gifte til indeklimaet, og hvis det skulle være tilfældet, at afgivelsen er i så store koncentrationer, at det vil kunne give indeklimaproblemer. Ydermere skal vi konstatere, at skimmelforekomsten er registreret i kælderplan, hvorfor risikoen for spredning til indeklimaet i beboelsesrummene må anses for ikke eksisterende.

Endelig skal vi bemærke, at træbeklædningen er anerkendt dækningsberettigende og indeholdt i det erstatningsbeløb, som er udbetalt for længst. Det synes derfor omsonst at diskutere risikoen for spredning fra dette materiale, når det alligevel skal fjernes."

Hvad angår udgifterne til udbedring af rådskade og skade efter bygningstømmersvamp har selskabet i skrivelse af 23/3 2007 henvist til sin svarskrivelse af 30/8 2005, hvori anføres:

"Den konstaterede nedbrydning er hovedsageligt forårsaget af råd, hvor det erfaringsmæssigt ikke er nødvendigt at gribe til særlige tiltag f.eks. sikkerhedszone eller andre forebyggende foranstaltninger. Derfor er det H.S's vurdering, at tilbuddet dateret den 23. oktober 2002 fra J.S. (bilag …) er fuldt ud tilstrækkeligt. Her ud over skal der regnes med reparation af murværk, idet der forekommer skader, som ligger ud over den opretning, der er nødvendig, når væggene skal danne et acceptabelt underlag for pladebeklædning. H.S. skønner, at reparationen af murværk kan udføres for ca. 15.000 kr. og opretningen kan udføres for ca. 10.000 kr. Begge beløb er inkl. moms.

Dog finder vi anledning til at pointere, at der i tilbuddet er taget udgangspunkt i et langt større areal end det vi senest har opgjort - 148 m^2 (behandling) og 134 m^2 (vægbeklædning), hvor det faktiske areal udgør ca. 95 m^2.

Som anført under *ad.* 3 er bygningen opført i 1904, og kælderen med dertil hørende trappe er derfor af samme alder - eller 100 år. På trods af den relativt høje alder har Hussvamp Laboratoriet registreret forhold, der kun efter nutidens ønsker til anvendelse af kældre - nyere som gamle - kræver gennemførelse af særlige foranstaltninger og andre forebyggende tiltag.

Hussvamp Laboratoriet har også anbefalet gennemførelse af en forebyggende behandling af rummet under kældertrappen. Vi er for så vidt enige i, at kælderen kan have gavn af den anbefalede behandling, men det kan alle kældre fra 1904. Derfor er anbefalingen helt sædvanlig for kældre af den alder, hvor der er anvendt de for opførelsestidspunktet anerkendte metoder, konstruktioner og materialer til det pågældende arbejde, og dermed ikke noget atypisk for den omhandlende kælder.

Derfor skal vi fastholde, at kælderens tilstand svarer til, hvad der kan forventes af tilsvarende kældre af samme alder, og der er således kun behov for at genåbne ventilationshullet i ydermur samt foretage afrensning, giftbehandling og pudsreparation af væggene i rum under kældertrappe. Derimod har de øvrige foranstaltninger udelukkende karakter af forbedringer, som alene vil opgradere kælderen til en anden bedre standard.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at den samlede erstatning rettelig burde være sammensat anderledes. Se nedenstående opstilling, som indeholder begge opgørelser.

	Opr. Opgørelse		Ny opgørelse	
Eget arbejde – nedrivning og bortskaffelse	kr.	10.000,00	kr.	8.080,00
Tilbud fra J.S. (bilag …)	kr.	59.250,00	kr.	43.009,58
Reparation af murværk	kr.	10.000,00	kr.	15.000,00
Opretning af vægge	kr.	10.000,00	kr.	10.000,00
Afrensning, giftbehandling og pudsreparation under trappe	kr.	10.000,00	kr.	5.000,00

Genåbning af ventilationshul i ydermur	kr.	1.500,00	kr.	1.500,00
Maling af fodpaneler	kr.	1.000,00	kr.	1.000,00
I alt til udbedring af råd- og svampeskaden	kr.	91.750,00	kr.	83.589,58

Sammenholdes den nye opgørelse med den tidligere opgjorte erstatning på 91.750 kr. er forsikringstagerne tilgodeset med over 8.000 kr. Her ud over skal vi konstatere, at erstatningsbeløbet er udbetalt til fri rådighed, hvorved forsikringstagerne er tilgodeset i forhold til kravene i *bilag …, afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 14.*
…
Derfor skal vi konkludere, at det er helt korrekt, når den opgjorte erstatning tager udspring i en tilsvarende konstruktion, uanset om den er uhensigtsmæssig eller ej, og forsikringstagerne kan således ikke forlange, at skadeopgørelsen skal tage udgangspunkt i, hvad der er bedst egnet i det konkrete tilfælde. Hussvamp Laboratoriet fraråder heller ikke at opsætte træplader igen, hvis de blot sikres mod fugt- og vandpåvirkning. Erstatningen er, som anført oven for udbetalt kontant til fri rådighed, og det står derfor forsikringstagerne frit for, hvordan han vil genoprette skaden på væggene.

Vi skal imidlertid konstatere, at vi allerede har tilbudt og udbetalt den erstatning, som er sammensat af nogle andre beløb, hvilket vi selvfølgelig står ved. Den af H.S. foretagne regulering i opadgående retning af den anslåede udgift til reparation af murværk (hævet fra 10.000 til 15.000 kr.) skal selvfølgelig medtages i skadeopgørelse, hvorfor forsikringstagerne har 5.000 kr. til gode. Beløbet vil snarest blive sendt til forsikringstagerne.

For så vidt angår tilbuddet fra M.L., skal vi for god ordens skyld nævne, at vi ikke har forholdt os til indholdet eller for den sags skyld størrelsen af omkostningen, hvilket selvfølgelig skyldes, at vi ikke anser kravet om udførelse af fugt- og vandstandsende foranstaltninger, som dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.
Forsikringstagerne har også fremsat krav om erstatning for værdiforringelse, vores sagsbehandling og udsigten til en høj varmeudgift. De fremsatte krav kan ikke imødekommes, hvilket vi skal begrunde i, at ejerskifteforsikringen dækker de i *bilag .., afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 12, 13 og 14* nærmere definerede omkostninger. Der ud over skal vi påstå, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at en reparation af en svampeskade er værdiforringende, og at forventningen om et øget varmeforbrug er knyttet til en ændret udførelse i forhold til det oprindelige."

Klagerne har efterfølgende anmodet Hussvamp Laboratoriet ApS om at besvare to spørgsmål. Af besvarelsen dateret den 2/7 2008 fremgår:

"Kopi af spørgsmål fra C.N. fremsendt på e-mail
Spørgsmål 1: Alm. Brand anfører, '*at Hussvamp Laboratoriets undersøgelse ikke dokumenterer, at den registrerede forekomst af skimmelsvamp afgiver stoffer og gifte til indeklimaet, og hvis det skulle være tilfældet, at afgivelsen er i så store koncentrationer, at det vil kunne give indeklimaproblemer.'* Er dette korrekt?

Spørgsmål 2: Alm. Brand anfører, '*at skimmelforekomsten er registreret i kælderplan, hvorfor risikoen for spredning til indeklimaet i beboelsesrummene må anses for ikke eksisterende' .* Er dette korrekt (idet vi formoder, at Alm. Brand med 'beboelsesrummene' mener stueetagen)?

Svar på ovennævnte spørgsmål:

Jf. spørgsmål 1:
Alle skimmelsvampe kan udsende sporer, partikler og organiske stoffer til luften. Disse vil kunne påvirke indeklimaet, og det vil derfor være størrelsen på de inficerede flader, som 'bestemmer' påvirkningen. I vores rapport 9937-2 konkluderer vi blandt andet, at der er fundet en uacceptabel høj kimbelastning, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Vi vurderede endvidere i rapport 9937-2, at der var tale om større overflader med skimmelvækst, hvorfor der er risiko for, at indeklimaet vil kunne påvirkes.

Jf. spørgsmål 2:
Såfremt man kan sikre undertryk i kælderen, vil spredningen begrænses til disse lokaler eller afværge påvirkningen af luftskiftet imellem de to etager. Størrelsen af dette luftskifte (og risikoen for påvirkning af indeklimaet i stueetagen) afhænger derfor bla. af rørføring og adgangsforhold. I forbindelse med ejendommen S. vil der være risiko for påvirkning af overliggende lokaler, da vi i rapport 9937-2 vurderede, at der var tale om større overflader med skimmelvækst i kælderen.

Det skal bemærkes, at undersøgelsen er foretaget i august 2006, og vi derfor ikke kan udtale os om forholdene d.d."

Klagerne har i skrivelse af 31/10 2008 til nævnet anført:

"**Svamp og vand**
Dette er naturligvis den væsentligste del af vores klage til Ankenævnet og her brillerer Alm. Brand som sædvanligt med en ubegribelig uhæderlighed, samt uhyrlige og fejlagtige påstande.
Først skal vi påpege endnu en diskussion rejst af Alm. Brand, som pludseligt er forsvundet i deres seneste skrivelse, nemlig vores rystende og chokerende oplevelser med Alm. Brand om konstateringen af de meget omfattende problemer med skimmelsvamp, jf. vores skrivelse af 8. juli 2007 side 7.
Alm. Brand har ingen kommentarer til dette i deres seneste skrivelse, men tilbage står at Alm. Brand i følge dem selv, altså hele tiden har været fuldt ud vidende om store problemer med skimmelsvamp i vores hus, men ikke har villet informere os om dette og væsentligst har instrueret Hussvamp Laboratoriet i deres undersøgelser på en måde så vi ikke fik nogen viden om problemerne, til trods for at vi blev givet det indtryk, at alt blev undersøgt. Alm. Brand vil altså, til trods for deres viden, uden videre lade en familie flytte ind i et sundhedsskadeligt og i væsentlig grad svamperamt hus, uden at informere dem om de væsentlige konsekvenser dette måtte have! Vi kan igen kun konstatere, at Alm. Brand fra skadeskonsulent til adm. direktør er helt uden moral.
…
Til gengæld har Alm. Brand i deres skrivelse af 27. september 2007 side 2 fremsat endnu en fuldstændig uhyrlig påstand, da de skriver *'Der er alene konstateret nedbrydning i en enkelt dørlysning og svampemycelium bag et fodpanel' og* da alle dørlysninger, fodpaneler mv., således ikke er selvstændigt undersøgt, så kan Alm. Brand ikke være enig med Hussvamp Laboratoriet i deres konklusion: '*Alle nuværende dørkarme, gerigter og lignende i kælderen skal fjernes'!* Det er vanvittigt:

- For det første, skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at citatet ikke er korrekt og at Hussvamp Laboratoriets konklusion faktisk er mere omfattende: '*Alt træmateriale i kælderen, dørgerigter, lysninger, træbeklædningsplader og lignende, fjernes og kasseres'*
- For det andet, skal vi gøre opmærksom på, at undersøgelserne i Hussvamp Laboratoriets rapport af 5. september 2006 naturligvis supplerer de tidligere undersøgelser, hvor fx. trappevange, paneler mv. er blevet undersøgt

- For det tredje, er det jo fuldstændig tåbelig påstand, at hver eneste stykke træmateriale i kælderen skal undersøges selvstændigt - det vil være vanvittigt omkostningskrævende og vi vil påstå at det med sikkerhed aldrig før er sket i en ankenævnssag, da det der helt unødvendigt, for at kunne nå til de rette konklusioner

Endvidere anfører Alm. Brand, at '... *i hvert tilfælde dørkarme og gerigter i vid udstrækning - hvis ikke alle - er de oprindelige, og de burde således være nedbrudt for længst'.* Det er et utroligt klarsyn V.B. besidder, når han fra sit kontor i Alm. Brand kan fremture med en sådan vurdering! Hvis V.B. havde haft et lidt mindre guddommeligt udgangspunkt og fx. selv havde set kælderen, så ville han vide, at der absolut ikke er noget der tyder på, at alt er originalt. Den kælder har sandsynligvis været igennem mange renoveringer og ændringer siden 1904, hvilket formentlig skyldes, at den som tidligere nævnt, altid har været anvendt til værelser og lignende boligformål! Først i 1970'erne har der således, så vidt vi har fået oplyst, været kollektiv i kælderen og sidst i 1970'erne og først i 1980'erne har en særdeles entreprenant ejer, foretaget store ændringer. Der er således meget der tyder på, at alt ikke er originalt. Noget af det der synes at være originalt, er fodpaneler i det sydvestvendte rum og de paneler er fuldstændigt nedbrudte!
Det afgørende er imidlertid ikke en aldersbestemmelse, men at der helt konkret er konstateret omfattende problemer med alle træmaterialer og trænedbrydende svampe, samt skimmelsvamp i kælderen, som alt sammen skal fjernes efter Hussvamp Laboratoriets anvisninger.

Ved vurderingen af vores **usædvanlige kælder** i forhold til 'tilsvarende kældre' mener Alm. Brand i skrivelsen af 27. september 2007 side 4, at ordet 'tilsvarende' alene skal henvise til opførselsåret, altså 1904 i vores tilfælde. Det er en begrænsning der i hvert fald ikke har hjemmel i loven og forarbejderne, da der entydigt beskrives en konkret vurdering af hver enkelt ejendom, og derfor kan inddrage opførelsesmetode, indretning og lignende, der ellers nødvendigvis må indgå i en sammenligning af kældre, og som vi tidligere har beskrevet.
Alm. Brand henviser til en række kendelser fra ankenævnet, som henviser til opførselsåret, men man kan dog ikke ud af de vedlagte citater se om der er taget stilling til om kældrene er 'tilsvarende' eller ej. Det er vanskeligt at forestille sig, at opførselsåret alene skulle være relevant, da det jo vil gøre hele tilstandsrapport-ordningen til en absurd farce, da det så er helt uden relevans at foretage en besigtigelse og bedømmelse af den konkrete bolig, da der i stedet blot kan udarbejdes en standardiseret aldersbeskrivelse. Det er da heller ikke i overensstemmelse med loven og forarbejderne, der alene fokuserer på en konkret vurdering af den enkelte ejendom, se fx. vores gennemgang i skrivelsen af 9. juni 2005 side 20f.

Vores kælder adskiller sig markant fra andre ejendomme opført i perioden fra 1880 til 1920. Normalt vil loftshøjden typisk være højest 170 cm; stort set hele kælderen vil være beliggende under terræn og der vil kun være få og små vinduer; der vil være adgang via en smal separat bagtrappe og der kan eventuelt være lerstampede gulve og så videre. Se vores tidligere skrivelser, herunder skrivelsen af 9. juni 2005 side 16.

Vi mener ikke sammenligningen af vores kælder skal være med en 'identisk' kælder, som påstået af Alm. Brand i deres skrivelse af 27. september 2007 side 4. Vi mener netop sammenligningsgrundlaget skal være det generelle niveau for kældre opført i perioden, men sammenligningen skal for at være meningsfuld og konkret for den enkelte ejendom, blot indeholde langt flere sammenlignende parametre end selve opførselsåret. Det eneste vi har påpeget er, at ud over en sammenligning med det generelle niveau, så har vi i vores tilfælde en unik mulighed for også at sammenligne kælderen med en identisk kælder hos naboen - blot helt uden fugtproblemer.
Hvis man forestillede sig, at naboens hus var til salg samtidig med vores og havde de samme kommentarer i tilstandsrapporten (hvad de jo ville have, da de ikke har fugtproblemer),

så ville et køb af naboens hus have resulteret i et hus uden problemer, mens et køb af vores hus er endt i dette mareridtsscenarie - dermed er Danmarks suverænt største lotteri, boliglotteriet, en realitet.

…

Skadernes omfang - skimmelsvamp

Ved skrivelsen af 27. september 2007 side 5 kan Alm. Brand pludseligt ikke længere acceptere Hussvamp Laboratoriets fugtmålinger, da Alm. Brand mener Hussvamp Laboratoriet anvender en forkert målemetode og forkert måleudstyr. Hussvamp Laboratoriets fugtmålinger fremgik ellers af deres rapport af 5. september 2006, som er kommenteret af Alm. Brand i deres skrivelse af 23. marts 2007, men her havde Alm. Brand ingen indvendinger mod fugtmålingerne, hvilket kan hænge sammen med at også Alm. Brand ved bl.a. I.H. og formentlig hele forsikringsbranchen dagligt anvender de samme metoder og udstyr som Hussvamp Laboratoriet.

De målemetoder og -udstyr som Alm. Brand - specifikt i forhold til vores sag, men ikke i deres daglige arbejde - muligvis vil kunne acceptere som tilfredsstillende, på baggrund af *Erfaringsbladet,* er både meget omfattende og meget dyre. Vi har undersøgt adskillige muligheder og været tæt ved at igangsætte yderligere tekniske undersøgelser, men er blevet frarådet dette, da det formentlig kun vil være en såkaldt HF Sensor test eller lignende, som Alm. Brand med sikkerhed ikke vil kunne have formelle indvendinger imod, selv om den næppe vil frembringe nye konklusioner. En HF Sensor test, som muligvis vil stille Alm. Brand tilfreds med det videnskabelige niveau, koster ca. 25.000 kr. plus moms og det vil vi ikke lægge ud, da vi erfaringsmæssigt under alle omstændigheder vil blive mødt med nye urimelige krav fra Alm. Brands side. Vi skal gøre opmærksom på, at vi fortsat mangler at få betalt kr. 7.312,50 til dækning af omkostningerne ved Hussvamp Laboratoriets seneste og meget nødvendige rapport.

Blandt alle vi har talt med, er der enighed om, at Hussvamp Laboratoriets metode ikke er den mest nøjagtige, men den giver grundlæggende de samme resultater og fører til de samme konklusioner, som andre metoder, herunder en HF Sensor test.

…

Vi ser ingen grund til ikke at fastholde resultatet af de hidtidige undersøgelser fra Hussvamp Laboratoriets side, som i øvrigt uafhængigt af fugtmålingerne har foretaget undersøgelser af forekomsten af forskellige typer svampe og dernæst samlet har beskrevet de konklusioner som fremgår af deres rapporter. Hussvamp Laboratoriet har som førende faglige eksperter anvendt de metoder og det udstyr, som efter deres faglige vurdering er nødvendigt for at kunne konkludere som de gør. Hvis Alm. Brand ønsker at underkende dele af Hussvamp Laboratoriets arbejde bør de finde en alternativ uafhængig autoritet på området og anmode dem om at analysere vores hus og Hussvamp Laboratoriets rapporter. Alm. Brands egne kontor-analyser kan ganske enkelt ikke tages seriøst. Vi skal understrege, at Hussvamp Laboratoriet ensidigt er udpeget af Alm. Brand som førende og anerkendelsesværdige eksperter på dette område.

Ud over målemetoderne forsøger Alm. Brand i skrivelsen af 27. september 2007 side 6 ved nogle ubegribelige påstande, at underkende 2 meget væsentlige konklusioner i Hussvamp Laboratoriets rapport af 5. september 2006 (rapport 9937-2):

- Alm. Brand anfører, '*at Hussvamp Laboratoriets undersøgelse ikke dokumenterer, at den registrerede forekomst af skimmelsvamp afgiver stoffer og gifte til indeklimaet, og hvis det skulle være tilfældet, at afgivelsen er i så store koncentrationer, at det vil kunne give indeklima problemer.'*

- Alm. Brand anfører, *'at skimmelforekomsten er registreret i kælderplan, hvorfor risikoen for spredning til indeklimaet i beboelsesrummene må anses for ikke eksisterende'.* (idet vi formoder, at Alm. Brand med 'beboelsesrummene' mener stueetagen)

Vi har forelagt Alm. Brands ovenstående indvendinger for Hussvamp Laboratoriet, som ved skrivelse af 2. juli 2008 (der er vedlagt denne skrivelse) fuldstændig afviser Alm. Brands påstande. Hussvamp Laboratoriet slår fast, at deres undersøgelser viser både risiko for indeklimaet og spredning af skimmelsvamp til de overliggende lokaler fra kælderen.

Alm. Brands påstande er ganske utrolige for et større forsikringsselskab, som med sikkerhed bør vide hvad konklusionerne i Hussvamp Laboratoriets undersøgelser er, og vi opfatter det som ren chikane. Med en så kraftig afvisning af Alm. Brands påstande, så er det til gengæld slået helt fast, at der er tale om et meget kraftigt omfang af skimmelsvamp, med alvorlige følger, da huset ikke kan anvendes som bolig på grund af de sygdomsfremkaldende skimmelsvampe, som også vil påvirke boligen ud over kælderen.

Vi har kontaktet MicroClean, for at høre lidt nærmere om alternative metoder til bekæmpelse af skimmelsvamp og anden viden om skimmelsvamp. MicroCleans metoder til bekæmpelse er tilsyneladende lidt dyrere end de metoder der umiddelbart er anbefalet af Hussvamp Laboratoriet, men derudover kunne de også kun bekræfte at det ved meget kraftige angreb af skimmelsvamp i et gammelt hus, vil være umuligt at holde svampene til kælderen, da de vil kunne bevæge sig opad i huset ad fx. trappeopgange og rørføringer mv.
…
Den generelle udbedring af svampeskaden
Vi skal fastholde de tidligere opgjorte udbedringsomkostninger med de forbehold og tillæg der fremgår af de tidligere opgørelser. Vi skal derudover præcisere følgende:

- Der skal foretages en række destruktive indgreb for at få fjernet svampen, som fx. fjernelsen af alt organisk materiale og nedbankning af puds mm., samt behandling af overflader med Boracol, alt efter Hussvamp Laboratoriets anvisninger. Ikke engang dette arbejde vil Alm. Brand dække omkostningerne ved. En meget væsentlig del F. Byggeentreprises tilbud er kun fjernelsen af den eksisterende svamp efter Hussvamp Laboratoriets anvisninger, så både de trænedbrydende svampe og skimmelsvampen fjernes sikkert

- En anden væsentlig del af udbedringen, er den efterfølgende reparation af de således nedbrudte vægge og gulve, samt nyt træværk hvor dette måtte være muligt. Selv med Alm. Brands meget begrænsende tilgang til dette, så har der aldrig været opgjort en fuldstændig erstatning af fx. gulvkanter i det sydvestlige kælderrum og genopretning af de ødelagte vægge

- Først dernæst skal der afholdes omkostninger til forebyggende foranstaltninger, som fx. forskellige fugtspærrer til at stoppe fugten

Endelig skal vi igen nævne, at der for alle omkostningsgrupper forefindes en række ikke beløbssatte udbedringsomkostninger, som fx. badeværelset i kælderen, der skal demonteres fuldstændigt og derpå genopbygges."

Selskabet har herefter ikke haft yderligere bemærkninger.

Revnedannelser i murværk:

I redegørelse af 9/6 2005 vedlagt klagernes klageskema af samme dato har klagerne anført:

> "Fundamentet er som beskrevet allerede ved at blive nedbrudt og behandlingen af vægge og gulve med Vandex indefra, vil fortsat føre til vandpåvirkning af fundamentet udefra og dermed forventeligt yderligere nedbrydning. Det er fortsat noget uklart for os hvor alvorlige problemerne aktuelt er og hvad der kræves til en retablering og sikring af fundamentet, men den nærmeste løsning vi har kunnet nå frem til ved drøftelser med ingeniør og håndværkere, er en Vandex-behandling ved M.L. af fundament og vægge udefra under terræn. Alm. Brand har ikke villet bidrage til hverken analyse af status eller mulige metoder til afhjælpning og udbedring af skaderne, så vi må fortsat fastholde at der skal gennemføres den foreslåede Vandex-behandling, der ikke omfattes af tilbuddet nævnt ovenfor.
>
> Under dette punkt vil vi også gøre opmærksom på de nyere identificerede sætningsskader i kælder og stueetage, da vi forudsætter, at sætningsskaderne vedrører forhold omkring fundamentet, men en af de væsentligste grunde til at de skal udbedres er M.L's Vandex behandling af gulve og vægge, da revnerne ikke vil gøre det muligt at tætne væggene fuldstændigt. Sætningsskaderne har væsentligst været skjult bag beklædninger og nedsænkede lofter med videre, men har dog i et vist omfang været drøftet med I.H., som har slået det hen som ubetydelige kosmetiske problemer, hvad det har vist sig langt fra at være. Vi må naturligvis afvente Alm. Brands svar, men vil ellers fastholde vores krav på udbedring af disse skader i forbindelse med denne sag, såfremt Alm. Brand ikke vil udbedre sætningsskaderne."

Selskabet har i svarskrivelse af 30/8 2005 til nævnet anført:

> "**Ad. 5 - Revnedannelser i murværk (nyt forhold)**
> H.S. har gennemgået bygningens murværk - ude som inde - for vurdering af årsag til og betydning af de forekommende revner. Gennemgangen har afsløret revner i såvel udvendig facademurværk som indvendig murværk, men ingen af dem vurderes at være en følge af, at bygningen har sat sig. Derimod vurderes de at være almindelige bevægelsesrevner, der er almindeligt forekommende i ældre bygninger.
>
> På baggrund af sine notater fra gennemgangen har H.S. udarbejdet en om end ikke komplet liste over de foreviste og konstaterede revner, så en liste som skønnes at være dækkende for karakteren af samtlige revner.
>
> **Udvendigt facademurværk**
> Forsikringstagerne har efter overtagelsen udført afrensning og maling af facaden, som led i den igangværende modernisering og istandgørelse af bygningen. H.S. har således ikke haft lejlighed til at vurdere facaden, som den fremstod på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse.
>
> Følgende er registreret:
> - På sydfacaden ses der enkelte spredte revner i området øst for karnap. Revnerne forekommer både i kælderniveau og flere steder på selve facaden.
>
> Som anført ovenfor vurderes det, at revnerne ikke er udtryk for sætningsrevner, men almindelige og helt naturlige bevægelsesrevner, der er uundgåelige henset til husets alder. Såfremt årsagen skulle tilskrives mangelfuld bæredygtighed i jordlagene under fundamentet,

havde revnerne haft et mere gennemgående forløb og været væsentligt kraftigere til forskel for de konstaterede, som ikke er gennemgående i hele facadens højde.

På baggrund af det konkrete omfang er det H.S's vurdering, at udbedringen af de meget fine revner henhører under den almindelige og forventelige vedligeholdelse, som følger med, når den købte ejendom er en ældre pudset bygning. Det vil med andre ord sige, at forholdet ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og er dermed ikke dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Samtidig skal vi gøre gældende, at den bygningssagkyndige har gjort bemærkning herom på side 5 af 15 i tilstandsrapporten (bilag …). Heraf fremgår det under *'Registrering af bygningens tilstand':*

3.0 Yder- og indervægge	
3.1 Facader/gavle	Der forekommer revnedannelser i facadepudsen. Der er lokal pudsafskalning og 'hul' puds på facader. Der er enkelte revner i facader. Over nogle af vinduerne er den vandrette puds i falsen revnet.

Forholdet har fået karakteren K1, som er udtryk for en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen betydning for bygningsdelens eller bygningens funktion. Som anført under *ad. 1* undtager ejerskifteforsikringen forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Som revnerne i facaden er beskrevet af H.S., er det vores opfattelse, at bemærkningen og karakteren er dækkende for revnerne, hvorfor forholdet må anses for korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige.

Indvendigt murværk
Følgende er registreret:
Kælder

- *Revne under vindue i facade mod syd - udkradses, armeres og fuges*
- *Revne i skillevæg mellem rum 01 og 02 ud mod facaden - udkradses, armeres og fuger*
- Revnedannelse over de fleste døre - ubetydelige og almindeligt forekommende, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse
- *Revne langs med skorsten i rum 03 - udkradses og fuges*

Stueetage

- Revnedannelse over de fleste døre - ubetydelige og almindeligt forekommende, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse
- Revnedannelse i puds på skorsten i opholdsstue - ubetydelig, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse
- Revnedannelse (1 fin revne) over 4 x 4" vinduesoverligger af træ i karnap - ubetydelig og almindeligt forekommende, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse
- Lidt overfladerevner i skorsten i køkken - ubetydelig, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse
- *Skønsmæssig 1 m^2 løs puds ved indgangsrepos (skyldes antagelig fugt fra underliggende lukkede rum under kældertrappen) - afbankes og repareres*

Første sal

- Revne i væg mellem bad og trapperum (revnen er opstået i overgangen mellem to forskellige byggematerialer - mursten og beton - og er en naturlig følge heraf) - ubetydelig og almindeligt forekommende, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse
- Revnedannelse over de fleste døre - ubetydelig og almindeligt forekommende, hvorfor en udbedring henhører under den almindelige vedligeholdelse

H.S. konkluderer, at de forhold, som er skrevet med *kursiv,* er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand, og dermed dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring. De øvrige er derimod udtryk for forhold, som ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Isoleret set kan de aktuelle revner ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Det er også usandsynligt, at revnerne kræver vedligeholdelse ud over det sædvanlige eller andre forebyggende foranstaltninger for at hindre en forværring. En udbedring af disse revner er således ikke dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

En udbedring af de dækningsberettigende revner vurderes at kunne udføres for 10.000 kr. inkl. moms. Vi skal bede forsikringstagerne om at indhente et specificeret tilbud på udbedring i det beskrevne omfang. Arbejdet kan iværksættes, hvis overslaget holder sig inden for den af os afsatte udbedringsomkostning."

Klageren er herefter i skrivelse af 30/12 2006 fremkommet med følgende bemærkninger:

"**Revner i murværk**

…

Udvendigt murværk

H.S. indleder med at forklare, at det er ubetydelige revner og at det i øvrigt ikke er muligt for ham at vurdere facaden som den så ud på overtagelsestidspunktet.

Det havde I.H. og dermed Alm. Brand dog, da I.H. også besigtigede facaden før vi fik den malet. Han havde dog de samme holdninger til revnerne, men foreslog og accepterede at mureren lukkede revnerne i kælderen med fliseklæb, hvorefter vi ikke ville mærke mere til de revner - altså i følge I.H.

Det viser sig dog nu, at selv kort efter denne udbedring, så er revnerne fremkommet på ny og efter fjernelsen af alle beklædninger på indersiden er det tydeligt, at der er store gennemgående revner i både puds og murværk. Den største bekymring er, at alle murere med videre, der har set på kælderen omtaler revnerne som 'sætningsskader' og frem for alt har understreget, at revnerne skal fjernes helt, for ellers vil de blot blive ved med at suge fugt op fra fundamentet og op igennem muren. Derfor skal disse revner naturligvis udbedres.

Det kan ikke ses af tilstandsrapporten, at der er så alvorlige gennemgående revner i murværket, da den bygningssagkyndige kun har kunnet se på revnerne udefra, mens den indvendige side har været dækket af paneler.

På baggrund af både tilstandsrapporten og den dokumentation I.H. har skabt, skal vi derfor fastholde, at de anviste alvorlige revner i murværk og puds er dækningsberettigede skader omfattet af ejerskifteforsikringen.

Indvendigt murværk

Tilsvarende gælder det indvendige murværk, hvor Alm. Brand dog har fundet anledning til at dække nogle få forhold. Samtlige beskrevne revner kræver dog mere end almindelig vedligeholdelse, da alle kræver en betydelig og omfattende indsats fra en dygtig murer, for at få dem fjernet. Når Alm. Brand henviser til, at bygningen ikke afviger fra andre bygninger 'i almindelig god vedligeholdelsestilstand' må vi jo undre os. Hvordan kan så omfattende revnedannelser, der dels har været skjult og dels ikke har været vedligeholdt i mange, mange år, dog lige pludselig blive betegnet som 'god vedligeholdelsesstand'?!

Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at betydelige revnedannelser på trappeopgangen, som indikerer betydelige problemer med den 'karnap' der indeholder indgangsparti og trappeopgang slet ikke er medtaget i Alm. Brands svar, til trods for at dette blev fremhævet for H.S.

De revner der er dækningsberettigede skal så kunne udbedres for Kr. 10.000 inkl. moms i følge H.S. Dette virker helt usandsynligt, men er desværre Alm. Brands faste uhæderlige praksis. Vi foreslår, at F. Byggeentreprise, som fast samarbejdspartner for Alm. Brand, udbedrer forholdene i forbindelse med deres øvrige udbedringsopgaver og at Alm. Brand derfor accepterer F. Byggeentreprises omkostninger i den forbindelse.

Vi skal overfor Ankenævnet derfor fastholde vores samlede anmeldelse af skader som følge af revner i murværk, da dette er skader omfattet af ejerskifteforsikringen, som Alm. Brand derfor skal dække omkostningerne ved udbedringen til."

Parterne har efter sagens indbringelse for nævnet ført en omfattende korrespondance, som er forelagt nævnet.

Nævnet er desuden blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos og skitsetegninger af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

14.1.1.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

14.1.2.

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales jf. 12-14, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

14.2. Erstatningens anvendelse

Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

14.3. Erstatningens udbetaling

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

Nævnet udtaler:

Kældervinduer:

Henset til bygningens alder finder nævnet, at en køber må være forberedt på, at der i vinduer kan være bundkarme og -lister samt beslag, der skal skiftes. Dette gør sig i særlig grad gældende ved kældervinduer. At der i tilstandsrapporten "kun" er anført, at vinduerne savner maling, finder nævnet ikke er en klart forkert beskrivelse af forholdet. Da selskabet i øvrigt har tilbudt at dække 20% af vinduernes nyværdi, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere.

Eget arbejde i forbindelse med nedtagning og bortskaffelse af vægbeklædning m.v. i kælder:

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har kompenseret eget arbejde med 85 kr. pr. time. Endvidere finder nævnet det ikke godtgjort af klagerne, at de har krav på kompensation ud over, hvad selskabet har tilbudt. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Fugt- og vandindtrængning i kælder:

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Som sagen er oplyst, finder nævnet at kunne lægge til grund, at fugtproblemerne i ejendommen, som er fra 1904, skyldes den oprindelig konstruktion af ejendommen, og nævnet finder det på baggrund heraf ikke sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Råd og bygningstømmersvamp m.v. i kælder:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de forelagte rapporter, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at de har krav på yderligere erstatning til udbedring af råd og svampeskaderne. Nævnet finder desuden, at det ikke er dokumenteret, at den målte skimmelsvamp udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Revnedannelser i murværk:

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af det fremsatte krav. Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at der ikke er godtgjort yderligere revnedannelser i murværket, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann