859/11

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.913:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring og husforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, er utilfreds med den erstatning, som selskabet har udbetalt i forbindelse med en anmeldt fugtskade, som har medført, at ejendommen er blevet angrebet af skimmelsvamp. Desuden kræver klageren, at der foretages en ny undersøgelse af ejendommen og at denne undersøgelse betales af selskabet. Såfremt undersøgelsen konstaterer yderligere skimmelsvamp kræver klageren, at selskabet dækker yderligere undersøgelse af skadeårsagen samt afhjælpning af den eventuelle skadeårsag.

Klageren har opgjort sit påståede krav om yderligere erstatning således:

"Regning fra …-byg på udbedring af skade	256.768,75
Regning fra L.T. udskiftning af dørkarme, skønnet eft. regn.	5.000,00
Advokat (opnåede yderligere fugt undersøgelse m.v.)	6.000,00
Ødelagt unit (vi var oplyst vi havde entrepriseforsikring)	6.500,00
Leje af genhusningslejlighed	6.300
Forbrug genhusningslejlighed eller forbrug Rosenhaven skønnet	10.000,00
Nødvendig tapet arbejde og maling indvendigt,	
- efter udbedring af skade, tilbud fra ..-byg	25.000,00
Flytteomkostninger incl. Flyttebil skønnet	4.000,00
Skimmeltest	2.000,00
Allerede udbetalt af Topdanmark	182.000,00
Samlet manglende erstatning	139.568,75"

Det er selskabets opfattelse, at det har udbetalt den korrekte erstatning og at selskabet har kvalitetssikret gennem et anerkendt specialistfirma og at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger flere dækningsberettigende forhold på ejendommen, hverken over ejerskifteforsikringen eller husforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963 med en tilbygning opført i 1972. Forsikringen trådte i kraft 1/12 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**6. Gulvkonstruktion og gulve**

6.1	Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve i stuer er stedvis fjedrende og knirker. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
6.2	Belægninger	K0	Gulvbrædder er med slibespor i værelser.
		K1	Klinkegulv i entré/alrum har hultlydende/revnede klinker med mangelfuld vedhæftning til underlag. Note: Der er kun konstateret enkelte uden vedhæftning.
		K1	Stedvis forvitringer og defekte fuger i klinkegulv, entré/alrum. Løse/hultlydende klinker foran pejs."

Klageren anmeldte den 22/7 2009, at det i forbindelse med udbedring af en rørskade var blevet konstateret, at det kapillarbrydende lag ikke var opført efter gældende bygningsregler.

Et analysefirma udtog den 8/4 2009 en række prøver med henblik på undersøgelse af, hvorvidt ejendommen var angrebet af skimmelsvamp. Prøver viste massiv til moderat vækst af skimmelsvamp.

Selskabet lod fugtskaderne afhjælpe og ejendommen skimmelsvampsanere, og herefter udtog det tidligere anvendte analysefirma i juli 2009 på ny en række prøver. Af rapporten udarbejdet på baggrund af undersøgelsen fremgår bl.a.:

"**Konklusion**
På baggrund af undersøgelses- og laboratorieresultaterne er effektiviteten af den udførte skimmelsvampesanering tilfredsstillende, jf. førnævnte kvalitetskrav.

Dog er der følgende bemærkninger:

- KA/TA9, udtaget fra væg i bryggers, se foto 18, viser forurening af sporer med dominans af *Penicillium sp.* Rummet i sin helhed skal støvsuges med støvsuger med HEPA-filter og efterfølgende aftørres med almindelig rengøringsmiddel, hvorefter nyt kontaktaftryk skal tages. Polygon er orienteret om dette.

- KA/MA11, udtaget fra underside af linoleumsfliser i køkken, se foto 20, viser vækst af bl.a. *Aspergillus spp.* Linoleumsfliser fjernes, og gulvet behandles som tidligere beskrevet for gulve. Polygon er orienteret om dette. Der skal tages nyt kontaktaftryk efter sanering. Inden arbejdet igangsættes, skal køkkendør forsegles.

- Tapeaftryk i prøverne KA/TA17 og KA/TA18, se foto 23 og 24, viser vækst på bagklædning af køkkenskabe. Det anbefales, at bagklædning af skabe erstattes af nye bagklædninger.

Vi gør opmærksom på, at for at undgå nye skimmelsvampeangreb skal det sikres, at der ikke tilføres fugt i konstruktionerne, og at samtlige konstruktioner er tørre inden retablering."

I forbindelse med afhjælpningen af fugtskaderne antog klageren en ingeniør, som i brev af 14/8 2009 til selskabet bl.a. har anført:

"<u>Terrændæk:</u>

Firmaet 'Skadeservice …' har udført fugtmålinger med en kapacitiv fugtmåler (Gannmåler). Denne metode er egnet til indikation af hvor fugtindhold er højst. Det absolutte fugtindhold i terrændæk kan ikke bestemmes på denne måde.

På baggrund af terrændækkets opbygning kan der forventes et forhøjet saltindhold i betonen. Dette vil muligvis medføre en fejlmåling.
Det anbefales at sætte en præcis fugtmåling i værk.

Jf. Topdanmarks beskrivelse skal trægulvet reetableres med et dampspærre på det eksisterende betondæk, strøer, isolering og trægulv.
Jeg fraråder kraftig at reetablere trægulv som ovenfor beskrevet.
Jf. Bygningsreglement 1961, Kap. 7., Stk. 1. skal bygninger beskyttes mod fugtighed fra grunden. Det materiale som blev indbygget under betondækket er ikke, eller ikke tilstrækkeligt kapillarbrydende til at sikre terrændæk mod opstigende vand.
Der er sandsynlig at betondæk bliver opfugtet igen. Den omtalte 0,2mm PE folie er ikke beregnet som fugtspærre mod opstigende grundfugt men som sikring mod byggefugt.

Jf. Bygningsreglement 08 kap. 7.4.2, skal de nugældende energimæssige bestemmelser opfyldes, når de pågældende arbejder udføres, såfremt foranstaltningerne hver for sig er rentable.
Den i denne forbindelse af Topdanmark udførte rentabilitetsberegning kan ikke anvendes, da den tager udgangspunkt i en terrænopbygning som vil medføre intern kondens under trægulv.

Den omtalte isolering under trægulv vil medføre øget risiko for at luftfugten vil kondensere på oversiden af PE folien.

Det er vores vurdering at der er risiko for blankt vand nedunder og ovenpå fugtspærren, hvis gulvet bliver opbygget på ovenstående metode.

For at undgå omtalte risiko for nye vandskader er det uomgængelige at etablere et betondæk på et tilstrækkelig kapillarbrydende og isolerende lag samt at erstatte varmerør med rør uden gevindsamling."

Klageren har endvidere fået foretaget en mycometer-test den 13/10 2009. Resultatet af testen fremgår af brev af 14/10 2009:

"

Test	Lokalitet			Afrensning		Resultat			
nr.:	Rum	Bygningsdel	Prøvested	Før	Efter	Myco-vægt	A	B	C
1	Mellemgang	Under dørtrin	Under dørtrin af træ		x	46		x	

"

En bygningsingeniør fra det firma, der har foretaget testen, oplyser i mail af 15/10 2009 til klageren:

"Ved kontrol af afrensning må mycometer-testen ikke overstige mycotal på 25, dvs. kravet er højest myconiveau A.

Ja, vi har taget højde for, at der er tale om kontrol af afrensning - dvs. prøven er filtreret ved analysen.

Vi understreger, at fladerne skal være affugtet - i modsat fald er der stor risiko for fornyet skimmelvækst efter ca. 14 dage.

Det er ikke ualmindeligt, at der trods affugtning og effektiv skimmelafrensning fortsat kan være lugtgener. Lugtgener fjernes ved lugtsanering."

Parterne har herefter ført en længere korrespondance, hvorefter sagen ved brev af 28/2 2010 er blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Klageren har over for nævnet gjort gældende:

"Vi har følgende påstande, som vi beder forsikringsankenævnet tage stilling til:

5. 77.913

1. Topdanmark mangler at erstatte os et beløb på kr. 139.568,75 svarende til den merudgift, vi har afholdt for at udbedre skaden på vores ejendom korrekt. Erstatningsbeløbet er opgjort i vedlagte bilag ...

2. Topdanmark skal betale en skimmelsvampundersøgelse af en af os i fællesskab udpeget sagkyndig person - subsidiært en af forsikringsankenævnet udpeget sagkyndig, hvis det ligger inden forsikringsankenævnets muligheder. Denne undersøgelse skal afdække om der er sundhedsskadelig skimmelsvamp i beboelsen.

3. Såfremt der konstateres resterende skimmelsvampangreb skal Topdanmark betale for en undersøgelse af mulige årsager hertil og afhjælpe skaden, så der ikke sker yderligere skimmelsvampevækst samt foretage en skimmelsvampesanering af den mulige eksisterende skimmelsvamp

Til nævnets orientering henvises til følgende eksisterende kendelser; ankeretskendelse 70.846 af 3. december 2007, hvor nævnet tilpligter forsikringsselskabet at være forpligtiget til at betale for undersøgelse af skadesårsag.

Vi henviser til kendelse af 14. marts 2005 sag 64.313, hvor nævnet anser skimmelsvamp fra loftet der påvirker indeklimaet, som en dækningsberettiget skade

Vi henviser til kendelse 50.626 af 29. maj 2000, hvor rust i vandrør, som følge af vandskade, anerkendes som skade.

Vi købte ejendommen … i efteråret 2008 med overtagelser december 2008. Umiddelbart efter overtagelsen opdagede vi fugt- og vandskade og anmeldte dette straks.

Topdanmark vejledte os i at skaden skulle anmeldes på vores husforsikring, selvom denne ikke havde været aktiv på det tidspunkt hvor skaden med alt sandsynlighed er opstået.
Huset er bygget i 1963 og der er tilføjet en tilbygning i 1973. Huset består udover tilbygning af 3 værelser, badeværelse, alrum, stue, entre, teknikrum og køkken. I entre, teknikrum, alrum, køkken og bad er der klinker i resten af huset er der udlagt 22mm trægulv på strøer med 100mm isolering herunder, ovenpå et 6-8 cm klaplag af beton. Klaplaget havde store revner flere steder. Alle vandrør er skjult i enten beton under klinker eller under trægulv.

Denne skade er nu efter 13 måneder forhåbentlig ved at være afsluttet, idet vi nu er flyttet tilbage i huset.

Den korte version af klagens punkt 1 vedrører en uoverensstemmelse om korrekt udbedring af fugtskaden, hvor Topdanmark mente, at det ville være korrekt at lægge et gulv på strøer ovenpå en udlagt dampspærre, hvor der var tydelige fugtperler på undersiden af dampspærren. Mycometer test afslørede restskimmel eller fornyet skimmelvækst. En fællesudvalgt sagkyndig ingeniør, der har bistået forsikringstager og Topdanmark med rådgivning i sagen, påpegede at Topdanmarks skadesudbedring ikke var korrekt, og at der ville opstå følgeskader, Citat fra … [rådgivende ingeniør] brev bilag …

'...For at undgå omtalte risiko for nye vandskader er det uomgængelige at etablere et betondæk på et tilstrækkelig kapillarbrydende og isolerende lag samt at erstatte varmerør med rør uden gevindsamling.'

Udover dette levede den oprindelige konstruktion ikke op til på den opførelsestidspunktet gældende byggelovgivning. Citat fra [rådgivende ingeniørs] brev bilag …

'Jf. Bygningsreglement 1961, Kap. 7., Stk. 1. skal bygninger beskyttes mod fugtighed fra grunden.
Det materiale som blev indbygget under betondækket er ikke, eller ikke tilstrækkeligt kapillarbrydende til at sikre terrændæk mod opstigende vand.
Der er sandsynlig at betondæk bliver opfugtet igen.'

Følgeskaden viste sig allerede igen da der under Topdanmarks skadesudbedring og efter skimmelsanering, blev udført test der viste uacceptable skimmelværdier og konstateret ny fugt.

Da Topdanmark nægtede at ændre den planlagte skadeudbedring eller undersøge hvorfor der var kommet fornyet fugt og skimmelsvamp under deres skadesudbedring, fik vi 182 tkr og udførte en korrekt skadesudbedring, hvilket har påført os merudgifter på kr. 139.568,75, som opgjort i bilag ... Jeg henviser til en nærmere beskrivelse af skadesforløbet i bilag …, hvor de væsentligste hændelser i skadesforløbet er oplistet i kronologisk rækkefølge og jeg henviser især til sektionen omhandlende oktober og november, hvor den endelige uoverensstemmelse opstår.

Den korte version af klagens punkt 2 vedrører det forhold, at vi mener at Topdanmark skal foretage en afsluttende skimmelsvampundersøgelse for at konstatere, hvorvidt det udførte arbejde har medført at huset ikke længere er udsat for angreb af skimmelsvamp. Som det fremgår af sagsforløbet, der er beskrevet senere i denne klage, har vi ikke tillid til det af Topdanmark anvendte firma, og vi anmodede derfor Topdanmark om, at der i fællesskab kunne udpeges en anden uafhængig sagkyndig til at forestå dette arbejde. Endvidere har vi i rapporten fra Dansk Bygningsanalyse påvist at huset er angrebet af skimmelsvamp i sådan et omfang at huset ikke var / er beboeligt. Vi mener at denne skimmelsvamp har været tilstede ved overtagelse, da skaden er meldt umiddelbart efter denne, og derfor at vores ejerskifte forsikring bør dække en årsagsanalyse. Dette er også i lighed med nævnets kendelse 70.846 af 3. december 2007.

Dansk Bygningsanalyse har i rapporten af maj 2009 bilag … på Topdanmaks opfordring undersøgt om skimmelsvampen skyldes rørskaden. Til dette har Dansk Bygningsanalyse konkluderet at der skulle flere undersøgelser til for at besvare. Denne rapport giver dog ikke på nogen måde et klart svar på årsagen til skimmelsvampens opståen. Derfor mener vi det er nødvendigt at undersøge om der aktuelt forefindes skimmelsvamp i beboelsen og såfremt dette findes fastlægge årsagen hertil, som nærmere beskrevet i klagens punkt 3.

Topdanmark har ikke indvilget heri, og vi har for egen regning fået foretaget en begrænset test for skimmelsvamp i januar 2010, der desværre viser at der stadig er skimmelsvamp i huset. Vi mener, at det må være rimeligt, at der udpeges en sagkyndig, vi kan have tillid til, der kan forestå den afsluttende skimmelsvampundersøgelse.

Jeg henviser til afsnit 2 for en nærmere beskrivelse den af os foretagne begrænsede test for skimmelsvamp.

Klagens punkt 3 er afhængig af udfaldet af punkt 2, og vi mener at Topdanmark er forpligtet til fortsat at betale for skadens udbedring, idet selskabet ved en eventuel konstatering af fortsat skimmelsvampeangreb ikke har foretaget en endelig afhjælpning af forsikringsskade.

Klagens punkt 4, henviser til at Topdanmark uden min viden eller accept har udført strømpning af kloak løbende tværs under huset. Dette er dog ikke færdiggjort idet der mangler at

blive dækket gravehuller til på begge sider af huset og afslutning mellem kloak og nedløbsrør. Den manglende afslutning medfører i øjeblikket at regnvand fra tag delvist løber ved siden af kloak og ud ved siden af husets sokkel.

1. Uoverensstemmelse om korrekt skadeudbedring

- Klaplaget i stuen er blevet affugtet ad 2 omgange. 1 omgang skete i februar 2009, under denne kunne man ikke få klaplaget tørt, idet vi umiddelbart efter skadeservice firma meldte klaplaget tørt kunne se kondensperler under plastic-folie udlagt på klaplag. Topdanmark besluttede efter 4. tørrings forsøg at skynde sig at lægge trægulv på. Senere i skadeforløbet i (Juni) vælger Topdanmark at fjerne det nyligt udlagte gulv, idet der igen måles fugt over det normale niveau på klaplaget. Samme problemstilling viser sig igen i september og oktober, se skadesforløb i bilag …, hvor der i lighed med februar igen kommer kondens perler under plasticfolien i stuen og i gangen. Denne gang vil Topdanmark dog heller ikke undersøge yderligere, de vil blot udlægge trægulv, selv om der forefindes kondensperler under plastic folie.
- [Rådgivende ingeniør] angiver at Topdanmarks rådgiver benytter sig af uhensigtsmæssige fugt målinger, idet en Gann-måler kun må bruges til at lave vejledende målinger. Det er ved udlæggelse af trægulv nødvendigt at lave en måling i klaplaget af den relative fugt. Vi henviser til bilag ... brev fra [rådgivende ingeniør] og bilag … GSO's guide. Topdanmark afviser at udføre disse korrekte målinger. En Gann-måler bruges til at finde de mest fugtige områder og her skal man så udføre en relativfugtmåling i klaplag.
- Der var mistanke om yderligere kloak og rørskader. Senere under skadesudbedringen, på forsikringstagers egen regning viser det sig at der både var rørbrud i køkken, utæt kloak i badeværelse og utæt vandlås i teknikrum. Alle forhold, som uundgåeligt havde medført nye skader havde de ikke blevet udbedret. Topdanmark havde erklæret alle kloak og vandrør tætte. Vi havde klare beviser for at dette ikke var tilfældet, men alligevel valgte Topdanmark ikke at forholde sig hertil.
- Der blev under Topdanmarks skadesudbedring konstateret skimmelsvamp efter skimmelsaneringen. Topdanmark afviste at skulle undersøge nærmere eller lave yderligere afrensning. [Rådgivende ingeniør] havde angivet at Topdanmarks udbedrings metode ville medføre følgeskade. Faktummet at der allerede under Topdanmarks skadesudbedring viser sig skimmelsvamp på ny er vel en klar indikation om at udbedringen ikke er fyldestgørende.
- [Rådgivende ingeniør] vurderer at gulvkonstruktionen er ulovlig jf. på opførselstidspunkts byggelovgivning og for at undgå følgeskader er det nødvendigt at udskifte hele gulvkonstruktionen og alle rørinstallationer. Se bilag …
- Da Topdanmark ikke følger [rådgivende ingeniørs] anvisninger vælger [rådgivende ingeniør] at udtræde af samarbejdet, da de ikke mener Topdanmark udfører korrekt arbejde. Se bilag …
- Helt konkret vælger vi at følge anvisningen fra den fællesudvalgte rådgiver [rådgivende ingeniør] frem for Topdanmarks anvisning.

2. Begrænset test for skimmelsvamp

Vi mener, at der i fællesskab må udpeges en sagkyndig person, som vi kan have tillid til, til at forestå en afsluttende undersøgelse af, om den udførte skadeudbedring har stoppet angrebet af skimmelsvamp.

Årsagen til at vi ikke har tillid til Dansk Bygningsanalyse er primært, at ejeren … fremstillede skimmelvamp, som harmløst og det skimmelsvamp vi havde i huset var at sammenligne med en dana blue eller muggent rugbrød. Vi mener at sundhedsfaren ved skimmelsvamp er do-

kumenteret bl.a i By og Byg anvisning 205, og føler os ikke trygge ved at skulle få en så afgørende analyse foretaget af en person, der sammenligner vores skimmelsvampe angreb med noget så harmløst som danablue og rugbrød. Derudover kan man læse en del kritiske artikler om … og DBA, blandt andet har der i Ingeniøren bilag … været trykt en artikel, hvor … beskyldes for manipulation af skimmelsvampetest. Jeg ved selvfølgelig ikke om dette er sandt eller ej, men jeg ser ingen grund til at benytte DBA, når der findes mange andre muligheder. Jeg har meget svært ved at forstå, at Topdanmark kan fastholde, at de har ret til at bestemme hvilken rådgiver vi skal bruge og udelukkende fastholde at det skal være DBA, ellers vil de ikke betale, specielt når vi som forsikringstager klart har givet udtryk for, at vi ikke er trygge ved denne rådgiver.

3. Afslutning
Af ovenstående årsager anmoder vi Forsikringsankenævnet om at tage stilling til vores klagepunkter. Vi har været igennem en lang og opslidende kamp med Topdanmark, hvor vi på grund af en, efter vores opfattelse, forkert skadebehandling fra Topdanmarks side, har måtte tåle at være genhuset mindst 5 forskellige steder, uden tilstrækkelig kompensation eller transport hjælp."

Klageren har desuden fremsendt en beskrivelse af sagsforløbet, som er forelagt nævnet.

Selskabet har i svarbrev af 16/3 2010 til nævnet anført:

"Vores kundes klage drejer sig - så vidt vi kan se - alene/primært om Ejerskifteforsikringen, hvorfor vi ikke her og nu har inddraget afdelingen for Husforsikring i vores svar på klagen.
…
Efter min gennemgang af skadesagen er det min opfattelse, at vi har givet vores kunde den erstatning, som han har krav på, samt at vi endda har fraveget vilkårenes krav til gunst for vores kunde.

Vi har fraveget vilkårene til fordel for vores kunde sådan, at vi ikke - som vi kunne have gjort - har fratrukket for de forhold nævnt i tilstandsrapporten, som er blevet udbedret i forbindelse med skadesagen. Her tænker jeg specielt på de 3 stk. K1-skader på tilbygningen/bygning B, der er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 6 på side 8. Det er skader, som vores kunde - før han besluttede sig for at købe ejendommen - har været klar over ville medføre en udgift for ham.

Derfor må jeg desværre fastholde, at vi har truffet en rigtig afgørelse i skadesagen, hvorfor vi ikke kan hjælpe vores kunde med yderligere erstatning for forholdet med kapillarbrydende lag i tilbygningen samt en eventuel skimmelproblematik i ejendommen. Vores forklaring får I her.

Her kan I se oplysninger om handlen, huset og Ejerskifteforsikringen
Vores kunde har tegnet Ejerskifteforsikring hos os på vilkårene 30 E. Det er en forsikring med udvidet dækning. Forsikringen er trådt i kraft den 1. december 2008, hvilket også er datoen, hvor vores kunde overtager ejendommen.

Ejendommen består blandt andet af en oprindelig og fortsat eksisterende bygning, som er opført på baggrund af en byggetilladelse fra den 28. oktober 1960. Det er *før* det første byg-

ningsreglement, som først trådte ikraft den 1. marts 1961. det var derfor almindelig gængs byggeskik, som var gældende på tidspunktet for husets opførelse.

Der er opført en tilbygning til den eksisterende bygning. Tilbygningen er opført på baggrund af en byggetilladelse fra den 20. april 1972. Det er bygningsreglementet fra 1966, der gælder for denne bygning - og ikke BR72 - fordi bygningsreglementet fra 1972 trådte først i kraft den 1. juni 1972. Bygningsreglementet fra 1972 er først ikraft *efter* byggetilladelsen blev givet.

Forsikringen er tilbudt på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten fra den 28. september 2008.

Der er flere forhold nævnt i tilstandsrapporten, som kan bidrage en uhensigtsmæssig fugtsituation på ejendommen. Det er forhold der ikke var udbedret på tidspunktet, hvor vores kunde anmelder rørskade til Husforsikringen og efterfølgende det kapillarbrydende lag og yderligere skimmel til Ejerskifteforsikringen, fx blev terræn først begyndt reguleret efter et møde med vores taksatorer, hvor forholdet blev bragt på bane af os.

Hvad drejer skadesagen sig om
Vores kunde har over Husforsikringen her hos os fået udbedret rørskader for cirka 1 million kroner med dertil hørende undersøgelser, genhusning, kvalitetssikring for skimmel med mere.

Vores kunde har - som vi umiddelbart ser klagen til jer - ikke som sådan klaget over skadesagen for Husforsikringen, hvilket må betyde, at vores kunde er tilfreds med vores behandling af rørskadesagen. Vores kunde giver også på side 2 i klagen udtryk for at Husforsikringsskaden er slut. Det er vi naturligvis glade for.

I Ejerskifteskadesagen klager vores kunde til jer over, at vi ikke har givet ham den erstatning, som han mener, at han har krav på i henhold til de vilkår, som gælder for forsikringen.

Vores kunde anmelder den 22. juli 2009 til os, at et ingeniørfirma, som han selv har bestilt, har konstateret, at husets terrændæk/kapillarbrydende lag ikke er udført efter gældende bygningsregler i år 1972.

Gulvkonstruktionen i tilbygningen skal opfylde kravene i BR 66, fordi byggetilladelsen til tilbygningen er givet før 1. juni 1972. Det er derfor ikke rigtigt konkluderet af vores kundes ingeniørfirma, at BR 72 gælder for gulvkonstruktionen i tilbygningen.

Det er rigtigt, at det sandlag, der er lagt som kapillarbrydende lag ikke virker optimalt, da der blev udtaget en prøve. Det betyder dog ikke, at det kapillarbrydende lag af sand ikke har fungeret efter hensigten siden 1972, fordi der har åbenbart ikke tidligere været problemer med gulvkonstruktionen, før de skete rørskader, som naturligvis tilførte ekstra vandmængde til gulvkonstruktionen. Det var helt almindeligt i tidligere tiders byggerier at udføre kapillarbrydende lag af blandt andet sand.

Uanset det ikke er decideret påvist, at det kapillarbrydende lag af sand ikke har fungeret eller fungeret optimalt på sin plads i konstruktionen, har vi anerkendt at erstatte, at få udført det kapillarbrydende lag på en byggeteknisk mere hensigtsmæssig måde. Vi har derfor over Ejerskifteforsikringen erstattet udgiften til, at:

- hugge op og fjerne det eksisterende kapillarbrydende lag af sand

- opbygge en tilsvarende konstruktion med et kapillarbrydende lag udført i overensstemmelse med kravene i BR66

Husforsikringen havde i forvejen fjernet parketgulv og isolering over betongulvet i forbindelse med udbedringen af rørskade.

Gulvkonstruktionens opbygning er i overensstemmelse med BYG-ERFA
Jeg vedlægger en tegning fra et BYG-ERFA-blad over, hvilken konstruktion, som har dannet baggrund for vores erstatning. Det er tegningen til venstre. Vores opbygning svarer til den løsning, der er foreslået i BYG-ERFA-blad 04 08 02, og som stadig er aktuel måde, at løse problemstillingen på. Den eneste ændring er, at der ikke er lagt klinker, men et andet tilsvarende produkt. Ændringen har ikke betydning for, hvordan konstruktionen fungerer.

Ønsker vores kunde at benytte andre modeller for opbygningen af konstruktionen, er vores kunde velkommen til det, dog må han selv betale for den eventuelle fordyrelse af projektet, som hans egne ønsker medfører.

Vores kunde mener, at der er skimmel på ejendommen som følge af, at det kapillarbrydende lag ikke var, som det burde have været - *uanset* at det tidligere kapillarbrydende lag af sand rent faktisk har fungeret gennem 35 år uden skader, før vores kunde flyttede ind og konstaterede rørskader.

Vi minder om, at der er gennemført kvalitetssikring efter udbedringen af seneste rørskade, og at ejerskifteskadedelen blev udbedret i samme forbindelse.

Husforsikringen har kvalitetssikret for skimmel efter saneringen
Udbedringen af det kapillarbrydende lag er sket samtidigt med, at den seneste rørskade blev udbedret. Husforsikringen fik foretaget en kvalitetskontrol for skimmel efter udbedringen var gjort færdig, og før vores kunde flyttede tilbage.

Kvalitetssikring sker netop for at sikre, at der er sket en tilstrækkelig udbedring efter fugten fra rørskade og eventuelle følger af fugten (skimmel er en følgeskade af fugt).

Kvalitetssikringen blev foretaget den 17. juli 2009 af Dansk Bygningsanalyse, der - uanset hvad vores kunde påstår om det pågældende firma - er anerkendte specialister på netop dette område. I rapporten resumerer DBA på side 1 kort, at 'lækager/begge rørbrud udbedres, konstruktionerne affugtes og fugt- skadede gulve retableres/udskiftes. Affugtningen er udført af et professionelt skadeservicefirma'.

Som I kan se, så har vi gjort os umage for at betale for de rimelige og nødvendige løsninger i skadesagen.

Rapporten konkluderer, at 'på baggrund af undersøgelses- og laboratorieresultaterne er effektiviteten af den udførte skimmelsvampesanering tilfredsstillende', dog har DBA bemærkninger til køkken og bryggers.

Derfor sker der endnu en kvalitetsmåling den 24. juli 2009, som viser normale tilstande i beboelsen. Det betyder herefter, at beboelsesrummene ikke indeholder skimmelsvampesporer ud over den mængde, som naturligt vil være i luften - årstiderne taget i betragtning.

Vi bemærker i den her forbindelse, at der er forhold nævnt i tilstandsrapporten, som samlet kan bidrage til en uønsket fugtsituation i ejendommens beboelsesrum og tagkonstruktion.

Vores kunde må selv sørge for at udbedre forhold nævnt i tilstandsrapporten og eventuel forværring eller følger heraf samt sikre sig, at eventuel fugt og følger er fjernet.

Når vores kunde har udbedret de nævnte forhold, og eventuel fugt/skimmel, som følge heraf er fjernet, revurderer vi meget gerne vores afgørelse igen, hvis der herefter atter opstår en situation med skimmel i beboelsesrummene.

Vi har efterladt ejendommen med kvalitetssikring og opfølgende kvalitetssikring, og uden skimmel ud over det forventelige for en ejendom af den pågældende alder og konstruktion.

Vores kunde gør opmærksom på, at der i forbindelse med udbedringen af det kapillarbrydende lag opstod vandperler på fugtspærren. Vores kunde glemmer samtidigt at gøre jer opmærksom på, at han selv var årsag til at situationen opstod.

Vores kunde ønskede sagen stoppet og revurderet. Dampspærren lå oven på betonlaget og det var meningen, at der skulle 50 mm isolering over og afsluttes med strøgulv.

Da vi havde et møde på ejendommen, hvor også Polygon og DBA deltog, kunne vores taksatorer se, at der var fugtperler under dampspærren. Den målte fugtighed var for høj til at opbygningen kunne fortsætte på dét tidspunkt, men årsagen til det var altså, at vores kunde havde ladet dampspærren ligge nogle måneder uden isolering over.

Dampspærren blev straks fjernet på stedet og fugtigheden faldt med det samme så meget, at opbygningen kunne fortsætte et par dage senere.

Vores kunde har selv taget en prøve netop på det sted under de oplyste vilkår, hvilket vi har valgt ikke at tillægge vægt henset til de nævnte omstændigheder. At vores kunde selv skaber en situation under udbedringen, der genererer fugt - hvilken fugt i øvrigt straks faldt, da der blev handlet korrekt på situationen - bør ikke bebrejdes os.

Vores kunde har også taget en prøve fra sit natbord for at påvise skimmel. En prøve fra et natbord er under de givne omstændigheder med ikke eller sent udbedrede forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke retvisende. Hertil kommer, at en aftrykprøve fra et natbord også afhænger af beboeradfærd (rengøring/støvsamling) og derfor heller ikke nødvendigvis er retvisende.

Vi henviser fortsat til, at *vi har kvalitetssikret gennem et anerkendt specialist firma,* og at vores kunde må sandsynliggøre et dækningsberettiget forhold, *når* han har fået udbedret de fugtrelaterede skader/forhold nævnt i tilstandsrapporten og fået udført kvalitetssikring, fordi vi herefter kan udelukke, at vores kundes egne forhold - bortset fra beboeradfærd - kan være årsag til mulig skimmel.

Her kan I se vores øvrige bemærkninger til påstandene i klagen
Vi mener ikke, at hele indholdet i vores kundes klagebrev giver et retvisende billede:

- side 2 - det er udgangspunktet for byggetilladelsen, der skal danne grundlag ved vurderingen og ikke årstallet for opførelsen
- side 2 - det er ikke bevist, at der er 100 mm isolering. Der var ingen dampspærre og havde der været 100 mm isolering, havde der været helt andre problemer med konstruktionen langt tidligere i konstruktionens levetid

- side 2 - det er ikke rigtigt, at vi ville lægge parketgulv ud på en dampspærre med fugtperler under. Det mener vi siger sig selv. Vores kundes rådgiver går ikke ind for en opbygning efter BYG-ERFA, men det er den løsning, der svarer til, hvad der skulle være i huset på tidspunktet, hvor byggetilladelsen til tilbygningen blev givet. BYG-ERFA-bladet findes fortsat og er ikke afløst af en nyere version med en anden løsningsmodel
- side 2 med *kursiv* om ny konstruktion - herunder varmerør. Det er ikke rigtigt. Vores kunde henviser naturligvis til den løsning, som han og rådgiveren ønsker skal udføres. Vi har opfyldt alle gældende regler - også med hensyn til fjernvarmeværket. desuden er alle kloak- og VVS- arbejder udført af autoriserede firmaer
- side 2 - rådgivers citat om BR61. Det er ikke rigtigt. Forholdet drejer sig alene om tilbygningen på Ejerskifteforsikringen og BR66 er opfyldt, også selv om vi lå på vippen til om der overhovedet var en ulovlighed, da fugten og følgen formentlig alene kom fra rørskaden, da der ikke tidligere har været problemer i/fra konstruktionen
- side 2 nederst. Tilbygningen henhører under BR66. Byggetilladelsen for hovedhuset er fra før det første bygningsreglement kom
- side 3 øverst. Det er ikke rigtigt, at følgeskaden viste sig under skadeudbedring og efter skimmelsanering. Vi havde affugtet, skimmelsaneret og kontrolleret og gået et par områder efter igen, hvorefter alt var i orden i henhold til målingerne. Vores kundes prøve til TI var udtaget fra dampspærren med fugtperler - altså fra situationen, som vores kunde selv havde skabt. Jeg henviser til FAL § 52 om vores kundes tabsbegrænsningspligt. Vi udbedrede situationen, før der blev lukket til
- side 4 øverst - vi revurderer gerne situationen på ejendommen, når vores kunde har fået udbedret de forhold/skader i tilstandsrapporten, som kan bidrage til en fugtsituation, og vores kunde har fået udført en kvalitetskontrol, så der er det fornødne sikre grundlag for, at også vores kundes egne arbejder, som bør udføres, er udført rigtigt og ikke efterlader sig følger
- side 4 om strømpeforing af kloak. Vi fik udført strømpeforing af en tagvandsledning, der gik ind under huset fra havesiden, som en ekstra sikkerhed. Vi ønskede at være helt sikre på, at der ikke skete udsivning fra denne ledning under huset. De mangler, som vores kunde påpeger har vi taget højde for i kontanterstatningen på Husforsikringen. Vores kunde kan ikke opnå, at erstattet posten en gang til over ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til FAL §§ 37 og 39 samt 52. *Se bilag om kontanterstatningen i bilagslisten*
- side 4 om kvaliteten af fugtmålingerne. Vi benytter kun specialistfirmaer på området. Vi har benyttet Polygon og firmaet har selv stået for at fastsætte fremgangsmåden med målingerne
- side 4 om badeværelse og utæt vandlås. Det er ikke rigtigt. Vores kunde ringede til cheftaksator, da vores kunde selv havde hugget alle gulve op. Vores kunde fremviste et betonrør i badeværelset, men det var ikke længere i brug og den utætte vandlås i teknikrum har vi betalt for i kontanterstatningen over Husforsikringen. Vores kunde kan ikke opnå, at erstattet posten en gang til over Ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til FAL §§ 37 og 39 samt 52
- Vi står fast ved, at Dansk Bygningsanalyse er et velrenommeret og anerkendt specialistfirma inden for området, og at de ofte benyttes - også af andre både privat personer og forsikringsselskaber i sager om skimmel
- Vores kunder har været genhuset over Husforsikringen, og to af de gange, hvor vores kunde har måtte flytte fra et genhusningssted, har det været fra steder, som de selv oprindeligt havde valgt at flytte til

Her er vores kommentarer til kravet på 139.568,75 kroner
Regningen for udskiftning af dørkarme på 5.000 kroner.

Vi er ikke helt klar over, hvad vores kunde mener her. Er der tale om, at en håndværker - som vores kunde i øvrigt selv har valgt til arbejde på ejendommen - har beskadiget dørkarmene, fordi så skal håndværkeren naturligvis selv erstatte ødelæggelsen, eller er der tale om dørkarme, som skal ud og ind i et led af vores kundes planlagte renovering på ejendommen ?

Advokat 6.000 kroner
Vi kan ikke genkende, at advokaten skulle have opnået noget i skadesagen, som vi ikke i forvejen plejer at foretage os i forbindelse med konstatering af årsag og omfang samt udbedring.

Tværtimod er det vores indtryk, at vi ikke har hørt mere fra advokaten, da vi gjorde opmærksom på, at vi havde affugtet, saneret og kontrolleret. Vi kan ikke anerkende kravet.

Ødelagt unit 6.500 kroner
Bortkommen genstand, som vi har erstattet. På entrepriseforsikringen ville der være en selvrisiko på 4.000 kroner. Vi har ikke tegnet entrepriseforsikring for arbejdet, fordi håndværkerne ikke i forbindelse med vores andel af de udførte arbejder skulle ind bærende dele eller åbne taget.

Leje af genhusningslejlighed 6.300 kroner
Vi har over Husforsikringen (som vores kunde ikke har klaget over) betalt for genhusning i den tid, hvor det forsikringsdækkede arbejde blev udbedret. Der er ikke dækning for yderligere genhusning over Ejerskifteforsikringen. Vi er ikke helt klar over, hvordan kravet er opstået - herunder om det er en følge af, at vores kunde er bekymret for en skimmelsituation i beboelsen, uanset situationen er afklaret af et professionelt specialistfirma.

Forbrug genhusningslejlighed eller … skønnet 10.000 kroner
Vi erstatter merforbruget på helt sædvanlig vis, når vi har de oplysninger, som skal til for at beregne mer-udgiften. Her er vi villige til at se bort fra de forlængelser, som har været opstået, fordi vores kunde ofte stoppede processen.

På Husforsikringen venter fortsat på dokumentation fra vores kunde for merforbruget. Det har *ikke været afvist,* at der er et merforbrug, men størrelsen af merforbruget skal naturligvis dokumenteres. Vores kunde kan ikke opnå, at erstattet posten en gang til. Jeg henviser til FAL §§ 37 og 39 samt 52.

Tapet, maling med mere 25.000 kroner
Posten er der taget højde for i kontanterstatningen over Husforsikringen (vores kunde har ikke klaget over Husforsikringen). Vores kunde kan ikke opnå, at erstattet posten en gang til over Ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til FAL §§ 37 og 39 samt 52.

Flytteomkostninger inklusive flyttebil skønnet 4.000 kroner
Posten er der taget højde for i kontanterstatningen over Husforsikringen. Vores kunde kan ikke opnå, at erstattet posten en gang til over Ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til FAL §§ 37 og 39 samt 52.

Skimmeltest 2.000 kroner
Vi har erstattet ikke ubetydelige udgifter til de rimelige og nødvendige målinger og kontroller i forbindelse med udbedringen, så ejendommens beboelsesrum er i orden, før vores kunde skal flytte tilbage. At vores kunde selv ønsker flere test, og på et tidspunkt, hvor der resterer egne udbedringsarbejder i henhold til tilstandsrapporten, er skadesagen uvedkommende.

Hvad sker der nu i skadesagen
Vi venter nu på jeres kendelse i klagesagen.

Hvis vores kunder kommer med nye oplysninger til sagen, beder vi om lejlighed til at kommentere oplysningerne.

Kopi af vores brev til jer er sendt til vores kunder som orientering. Vores kunde fortsætter sideløbende med ankenævnsbehandlingen sin dialog med taksator og mig.

Men når nu vores kunde har indgivet en klage til jer, finder vi det rigtigst, at al brevveksling går gennem jer.

Og som nævnt beder vi jer give os besked hurtigst muligt, hvis I mener, at der er punkter i klagen, som vi bør forholde os til alene over Husforsikringen, fordi det er vi naturligvis indstillet på i så fald."

Klageren er på baggrund af selskabets brev fremkommet med et længere svarskrift til nævnet. I brevet anfører han bl.a.:

"Efter at have læst Topdanmarks brev sidder jeg tilbage med opfattelsen af at Topdanmark mener vi forsøger at slå plat på denne forsikringssag. Vi har tilsyneladende fået udbetalt omkring en mio.kr. i erstatning og ifølge Topdanmark forsøger vi nu at opnå dobbelt erstatning via ejerskifte forsikringen. Derudover er vi tilsyneladende selv skyld i at, der efter skimmelsanering opstod fornyet fugt og skimmelsvamp.

Alt i alt fremstiller Topdanmark sig selv som et selskab der har dækket meget mere end hvad vi egentlig havde ret til og at de har forsøgt at hjælpe os ud af situationen på bedste vis. Modsat har vi så modarbejdet skadesudbedringen og dermed selv sørget for at vi er endt i en situation hvor vores hus har skimmelsvamp.

Intet kunne være mere forkert. Vi er ikke selv skyld i at der efter skimmelsanering forekommer rest / ny fugt og skimmelsvamp. Vi har siden december 2008 måtte finde os i meget dårlig behandling fra Topdanmarks side, og at de nu også beskylder os for selv at være skyld i fornyet skimmelsvamp er meget uansvarligt.

Vi har siden 2008 flyttet 7 gange og med en nyfødt datter kan nævnet vel nok forestille sig at vi har været pressede, derudover har vi haft et meget tungt forløb med Topdanmark. Siden december 2008 har Topdanmark konstant presset os til at følge deres metode ellers ville vi ende på gaden. Derudover har de indgået aftaler bag vores ryg med DBA, beskyldt os for at stjæle vores eget køkken og er skyld i et meget tungt forløb. Jeg vil redegøre for ovenstående beskyldninger i særskilte afsnit nedenfor. Oprindeligt havde jeg ikke medtaget disse informationer i klagen, da dette blot ville komplicere sagen, men nu hvor Topdanmark beskylder os for at have forårsaget fugt og skimmel i vores eget hjem, bør ankenævnet få et mere retvisende indblik i hvad vi har måttet finde os i fra Topdanmarks side.

I øjeblikket beboer vi et hus med sundhedsskadelig skimmelsvamp. Vores datter på 2 år er konstant forkølet og har haft lungebetændelse 2 gange indenfor meget kort tid. Jeg er ligeledes generet af unormalt længerevarende forkølelser.

Det er vel ikke unaturligt at dette kunne skyldes den aktuelle skimmelsituation i boligen. Vi forsøger kun at benytte de rum i huset der lugter mindst af skimmelsvamp, men det er bestemt ikke holdbart.

Vi mener at Topdanmark hurtigst muligt skal vedkende sig sit åbenlyse ansvar og stoppe denne udtrækkende proces og arbejde på en løsning. Den nuværende situation gavner ingen af sagens parter.

Da vi købte huset og fandt skimmelsvamp havde vi jf. vores advokat mulighed for at hæve handlen. JF. samme advokat mistede vi denne mulighed i det Topdanmark garanterede at de ville dække skimmelsvamp problematikken. Dermed er Topdanmark ikke alene skyld i at vi mistede muligheden for at komme ud af denne opslidende kamp for at få et beboeligt hus ved at hæve handlen, men nu hvor vi stadig har skimmelsvamp i huset fralægger Topdanmark sig alt ansvar. Topdanmark var meget klart informeret om denne situation ved skadens begyndelse, hvorfor vi er helt uforstående overfor at de nu efterlader os i et hus med skimmelsvamp.

…

Nyt klagepunkt 4

Topdanmark har i sin besvarelse inkluderet problemstillingen i loftrummet. Topdanmark har ellers tidligere garanteret at den skimmelsvamp vi havde på loftet ikke ville genere indeklimaet og det var normalt at huse havde skimmelsvamp på loftet. Nu mener Topdanmark så at de prøver vi har udtaget i beboelsen ikke er retvisende grundet ikke udbedrede fugt / skimmel problemstillinger. Idet hele beboelsen har gennemgået nødvendig renovering, må det konkluderes at den aktuelle skimmel / fugt problemstilling Topdanmark henviser til skyldes loftrummet. Faktummet fra Topdanmark om at skimmelsvampen ikke kunne trænge igennem loftet var ligeledes grunden til at Topdanmark insisterede på at foretage skimmelsanering og skadesudbedring m.v. i beboelsen uden at skimmelsanere loftet. Taksator kom med en længere forklaring om under og overtryk, mellem beboelse og loftrum, og argumenterede dermed for at det var umuligt at skimmelsvamp fra loftet trængte ned i beboelsen.

Jeg vælger derfor at tilføje nedenstående punkt 4 til kravs listen.

…

Korrektion af Topdanmarks opfattelse af at DBA er udvalgt i fællesskab.

DBA er udvalgt af Topdanmark og ikke godkendt af os. Da vi jf. Topdanmark ikke havde ret til at vælge firma tvang Topdanmark os til at benytte DBA. Se endvidere bilag …

Uagtet at denne rådgiver ikke er valgt i fællesskab finder vi dennes forklaring på at mgl. udluftning og forkert isolering er grunden til fugt og skimmelsvamp på loftet plausibelt.

…

[Rådgivende ingeniør] er udvalgt i samarbejde mellem Forsikringstager og Topdanmark.

Topdanmark var enig i at processen krævede en upartisk gennemgang. De ville afholde 25.000 kr. til en ingeniør til at gennemgå Topdanmarks udbedringsforslag. I samarbejde mellem os og Topdanmark, blev …[rådgivende ingeniør] valgt og dette blev godkendt af Topdanmark.

Topdanmark pålagde selv ingeniøren at skulle godkende arbejdet fra SIB (håndværker) idet jeg som forsikringstager nægtede at godkende for arbejde jeg vidste var ulovligt og forkert. Da … [rådgivende ingeniør] så heller ikke kunne acceptere Topdanmarks udbedringsmetode, vælger Topdanmark alligevel at fortsætte med at få SIB til at udbedre skaden forkert.

Dette kunne lade sig gøre idet taksator havde krævet nøgle til huset udleveret så han alene kunne styre håndværker. Vi var oplyst at vi bestemt ikke måtte blande os bestilling af opgave eller styring af håndværker.

Topdanmark har selv betalt … [rådgivende ingeniør]

Da … [rådgivende ingeniør] er udvalgt i fællesskab og omkostningen er afholdt af Topdanmark kan … [rådgivende ingeniørs] udtalelser tillægges samme retsmæssige værdi, som en uafhængig syns og skønsmand.

Vi har desuden ingen grund til at betvivle den professionelle rådgiver … [rådgivende ingeniørs] vurderinger.

Forhold i tilstandsrapport
Topdanmark fremhæver at tilstandsrapporten angiver flere forhold i, som efter deres mening kan bidrage til en uhensigtsmæssig fugtsituation. Særligt fremhæver de at i tilstandsrapporten står der nævnt at afstand mellem terræn og sokkel ikke er tilstrækkelig ved terrasse (forholdet er udbedret). Hvorfor Topdanmark angiver at forholdet ikke er udbedret kan jeg ikke forstå. Topdanmark udelader dog at oplyse at dette er med betegnelsen K1. Udover førnævnte K1 forhold kan jeg ikke se Topdanmark angiver nærmere specifikke forhold i tilstandsrapporten der er relevante.

Jeg vil gerne understege at vi har udbedret de kendte forhold der har medført fugt og skimmelsvamp i både loftrum og beboelsen, hvorfor Topdanmark angiver vi ikke har kan jeg ikke forstå.
…
Topdanmark angiver at det kapillarbrydende lag har virket i 35 år. Dette er højst usandsynligt fordi:

- Der var ikke rørskade i tilbygningen her var skaden (skimmelsvamp) opstået grundet forkert /ulovlig terrændæk.

- Topdanmark afviste selv i februar/ marts 2009 at vandskaden havde påvirket tilbygningen. (derfor blev der ikke affugtet i tilbygning) At Topdanmark nu i marts 2010 i brev fra P.W. side 3, 3. afsnit angiver at skaden alligevel har påvirket kapillarlaget i tilbygningen undrer vi os meget over. Vi håber Topdanmark snart kan melde klart ud hvad deres holdning er.

- Da terrændæk i tilbygning ikke adskiller sig fra de andre rum i hele huset er det bestemt ikke utænkeligt at skaden(skimmelsvamp) helt eller delvist kan skyldes et ikke effektiv terrændæk

- Terrændæk i tilbygning var tillige udført med grovere sand end resten af huset (jo grovere sand jo bedre kapillar effekt)

- Sandet under klaplag kunne formes til snebolde og var meget fugtigt overalt i huset (både før og efter affugtning), undtagen i børneværelset

- Topdanmark er enige i at sandet under klaplag var meget fugtigt over hele huset

Vi fastholder at skimmelsvampen og fugten i tilbygningen skyldes ikke tilstrækkelig fugtafvisende terrændæk, der ligeledes var udført ulovligt.

Vi fastholder at skimmelsvampen i resten af huset skyldes kombinationen af ikke tilstrækkelig fugtafvisende terrændæk, der ligeledes var udført ulovligt og multiple rør og kloak skader. Kort sagt terrændæk er opfugtet over en længere årrække fra både grundfugt og rørskade fugt.

…

Kommentarer til kravet på 139.568,75

Der er på ingen måde tale om dobbelt dækning. Topdanmarks kompensation tager udgangspunkt i en ulovlig konstruktion med stor risiko for følgeskade. Derudover ville de genopbygge uden at have analyseret hvorfor fugten og skimmelsvampen blev ved med at genopstå.

Vi har bestilt en genopbygning JF … [rådgivende ingeniørs] anvisninger, dette medførte genopbygningsomkostninger på 321.568,8 kr. hvoraf Topdanmark har dækket 182.000 kr. dvs vi mangler 139.568,75.

Vi har stadigvæk skimmelsvamp i vores hus så desuden er vi langt fra at nå i mål endnu.

Dørkarme 5.000 kroner.

Der blev fundet skimmelsvamp under dørkarme (LPU test) disse er derfor udskiftet. Dette kostede 5.000 kroner. Når der er skimmelsvamp under alle trægulve, er det vel nærliggende at der også er skimmelsvamp under dørkarme.

Advokat

Da jeg ikke har råd til at bruge en advokat længere er jeg nødsaget til at køre sagen videre selv. Jeg vil gerne notere at Topdanmark flittigt har brugt deres egne jurister i denne sag og det er derfor meget ulige vilkår denne sag køres på. Jeg synes personligt det er kedeligt at Topdanmark bruger jurister i forsikringssager, det er bestemt ikke kundevenligt. Det kan ikke være meningen at jeg skal bruge advokat for at få det jeg har ret til og tolke policen. Vi har dog til dags dato brugt 6.000 på advokat og sagens kompleksitet i øjne er det vel slet ikke urimeligt at få kompenseret.

Ødelagt unit. 6.500

Den er ikke bortkommet, men ødelagt under skadesudbedring. Vi er oplyst at Topdanmark havde tegnet entrepriseforsikring og gør krav gældende herunder.

Leje af genhusningslejlighed 6.300

Topdanmark nægtede at betale den sidste måned i vores genhusningslejlighed. Da huset ikke var færdigt var det naturligvis nødvendigt at afholde denne omkostning.

Side 8

Forbrug genhusningslejlighed eller … skønnet 10.000

Topdanmark havde ellers afvist at ville udbetale yderligere forbrugskompensation. Tilsyneladende har de skiftet mening. Jeg fremsender dokumentation til Topdanmark og forventer udbetaling af dette.

Tapet maling med mere.

Vi skal afholde 25.000 kr. for at få udbedret skader på tapet og malet, alene grundet skaden. Vi har selv malet alle indvendige vægge og lofter 2 gange på under et års tid. 1. gang ved husovertagelse (hvilket selvfølgelig var påregnet) 2. gang efter Topdanmarks første mislykkede skades udbedring. Og nu har vi så stadig et hus med meget beskidte vægge og lofter samt store skader på tapet.

Flytteomkostninger inklusive flyttebil skønnet 4.000 kr.

Vi fastholder kravet

Skimmeltest 2.000 kr.

Disse var nødvendige og vi fastholder kravet."

Herudover har klageren i brev af 17/4 2010 til nævnet anført:

"**Klage punkter fra mit oprindelige klagebrev fremsendt til ankenævnet:**

1. Topdanmark mangler at erstatte os et beløb på kr. 139.568,75 svarende til den merudgift, vi har afholdt for at udbedre skaden på vores ejendom korrekt.. Argumenter for vores påstand

a) Vi følger skadesudbedringsmetoden, som var angivet af den fællesudvalgte ingeniør fra [rådgivende ingeniørfirma].
b) Det var ikke muligt at affugte klaplag, idet der vedblev med at komme fugt, derfor var det nødvendigt at udskifte hele klaplaget.
c) Topdanmark har anerkendt at der var fugt og skimmel på klaplag, men de ville blot fortsætte med at ligge trægulv på med det samme. Topdanmarks egne rådgivere DBA og Munters-Polygon udtalte dog at der skulle yderligere undersøgelser til før dette kunne gøres
d) Topdanmark afviste alle yderligere undersøgelser ligeledes afviste de at affugte og fjerne aktuel skimmelsvamp.
e) Topdanmark havde brugt fra december 2008 til november 2009 på at prøve at udbedre fugt og skimmelskaden, uden at opnå acceptable resultater overhovedet. Desuden var Deres målemetode ikke tilstrækkelig jf. … [rådgivende ingeniør] og gulvbranchens egne retningslinjer GSO-guide
f) Den skimmelsanering og affugtning der fandt sted, skete da der stadig skete fugttilførsel til konstruktionen grundet
   - Defekt afløb i teknikrum (dette var kendt af Topdanmark)
   - Utilstrækkelig terrændæk
   - Restfugt fra kloak der løb under stue gulv(Topdanmark lagde strømpe i denne)
   - Lækkende vandrør i køkken
   - Lækkende kloakrør i badeværelse

   DBA's rapport angiver bestemt at skimmelsanering først må ske når alle fugtkilder er fundet og udbedret. Topdanmark valgte at ignorere dette og udfører skimmelsanering og affugtning alligevel, derfor er det klart at det udførte arbejde ikke har været tilstrækkeligt.

g) Hele gulvkonstruktionen var udført ulovligt jf. den fællesudvalgte rådgiver …

h) Jern-Rør var tæret grundet fugtskade. Dette var en følgeskade og derfor skal denne omkostning omfattes af dækningen
i) Det var nødvendigt at udskifte alle rør for at undgå følgeskader - jf. … [rådgivende ingeniør]
j) Ligeledes var det nødvendigt at afholde omkostninger til at udbedre lækkende kloak i badeværelse og lækkende vandrør i køkken - omkostninger Topdanmark afviser at skulle dække.
k) Jf. … [rådgivende ingeniør] var det generelt nødvendigt med denne skadesudbedringsmetode for at undgå en høj risiko for følgeskader.
l) Da Topdanmark valgte tidligt i forløbet at lægge nyt trægulv i en del af stuen for så igen at fjerne dette grundet følgeskade som fugt og skimmel, anses dette faktum som en klar argumentation for at risikoen for følgeskade, som … [rådgivende ingeniør] beskriver var overhængende tilstede. Havde Topdanmark igen blot lagt trægulv på et fugtigt og skimmelsvamp holdigt klaplag, ja så skulle de jo alligevel lave dette om og afholde langt flere omkostninger end 139.568,75
m) Derudover var klaplaget præget af gennemgående sætningsrevner, dette medførte at fugt kunne trænge ind i konstruktionen og udgjorde en skade
n) Se i øvrigt indholdet er den tidligere fremsendte dokumentation for yderligere forhold der understøtte dette klagepunkt
o) Ovenstående opfylder meget klart både skadesdefinitionen i ejerskifte forsikringen og husforsikringen. Jeg kan fremhæve at ejerskifteforsikringen dækker *'når der udfra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger' Og 'forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen'*
*O*g '*Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'*

2. Topdanmark skal betale en skimmelsvampundersøgelse af en af os i fællesskab udpeget sagkyndig person - subsidiært en af forsikringsankenævnet udpeget sagkyndig, hvis det ligger indenfor forsikringsankenævnets muligheder. Denne undersøgelse skal afdække om der er sundhedsskadelig skimmelsvamp i beboelsen.

Argumenter for vores påstand
a) Huset er erklæret uegnet til beboelse grundet skimmelsvamp. Dette udgør i sig selv en skade for ejerskifteforsikringen.
b) Når forholdet udgør en skade, må det være naturligt at vi også har ret til en skadesårsagsanalyse
c) Da Topdanmark aldrig har anerkendt at dække en årsagsanalyse, vil vi starte med at analysere hvor omfangsrigt det nuværende skimmelsangreb er (dokumenteret af både LPU og OBH-gruppen). Det skal noteres at vi efter skadesudbedring stadig har skimmelsvamp af en type der er sundhedsskadelig og udelukkende stammer fra opfugtede bygningsdele. + vi kan stadig lugte skimmelsvamp i huset
d) Se i øvrigt indholdet af den tidligere fremsendte dokumentation for yderligere forhold der understøtter dette klagepunkt.

3. Såfremt der konstateres resterende skimmelsvampangreb skal Topdanmark betale for en undersøgelse af mulige årsager hertil og afhjælpe skaden, så der ikke sker yderligere skimmelsvampevækst samt foretage en skimmelsvampesanering af den mulige eksisterende skimmelsvamp

Klagepunkter fra mit brev af 29.marts 2010

4. Skimmelsanering og evt. nødvendig affugtning af loftrum.

JF. DBA's rapport er skimmelsvamp i loftrummet opstået grundet manglende udluftning og manglende isolering af loftlem og aftrækskanal.

Argumenter for vores påstand
a) Ingeniøren fra [rådgivende ingeniørfirma] angiver at skimmelsvamp fra loftet vil trænge ned i beboelsen, derfor udgør det en skade og skal udbedres
b) Vi har stadig skimmelsvamp i beboelsen, i det gulvkonstruktionen er udbedret må det lægges til grund at denne skimmelsvamp udelukkende kan stamme fra loftsrummet, hvor der er massiv skimmel. JF. DBA's rapport
c) Dette opfylder ligeledes ejerskifteforsikringens definition på en skade, da huset er ubeboeligt grundet skimmelsvamp.
d) Se i øvrigt indholdet af den tidligere fremsendte dokumentation for yderligere forhold der understøtter dette klagepunkt.

5. Kompensation for Køkken

Topdanmarks bevidste tilbageholdelse af vores køkken medførte at vi var nødt til at købe nyt og installere dette.
a) Vi kræver kompensation for de omkostninger, som Topdanmarks tilbageholdelse af vores oprindelige køkken medførte. Vi er stadig uforstående overfor denne bevidste tilbageholdelse, men de omkostninger den medførte er dog meget reelle.
b) Se i øvrigt indholdet af den fremsendte dokumentation for yderligere forhold der understøtter dette klagepunkt
c) Alternativt kan Topdanmark betale for et hotelophold fra Januar 2010 til marts 2010, hvor vi endelig oplyses hvor vores manglende køkken dele var. Hotel opholdet havde jo været vores eneste alternativ havde vi ikke selv afholdt omkostningerne til at installere et nyt køkken.
d) Det oprindelige køkken var på ingen måde slidt eller trængte til udskiftning og var maks. 10 år gammelt.

Jeg anser især klagens punkt 1 til at være af principiel karakter. Topdanmark var ikke i stand til at udbedre skaden, og valgte efter næsten et års forsøg blot at tvinge os til at acceptere at de ville lægge trægulv på en fugtigt og skimmelsvamp skadet konstruktion (som de jo allerede har gjort 1 gang i forløbet). Begge forhold der relaterer sig til den aktuelle skade. Og imod alle rådgiveres anbefalinger. Da Topdanmark på ingen måde havde kommet med en løsning på dette problem var det nødvendig at følge …[rådgivende ingeniørs] anvisning.

Det kan da på ingen måde være korrekt at vi skal acceptere at Topdanmark bygger videre i en bygning med aktuelle rørbrud og skimmelsvamp. Det må både være i Topdanmarks og vores egen interesse at vi ikke tillod denne fejlskadesudbedring."

Selskabet har i brev af 23/4 2010 om sagens behandling i forhold til husforsikringen anført:

"**Sådan har vi behandlet sagen**

Som det har været tilfældet på ejerskifteforsikring har der også på husforsikringen været en omfattende korrespondance med vores kunde.

Vi vil kort redegøre for sagsforløbet på husforsikringen og henviser til tidligere breve fremsendt til nævnet fra vores afdeling for ejerskifteskader.

Vi modtog den 3. december 2008 en anmeldelse fra vores kunde, hvor det blev oplyst, at der var fugt på stuegulv ved væg, hvor der var rørføring under gulv.

Ved besigtigelsen blev der konstateret rørskader og disse er efterfølgende blevet udbedret.

Vores kunde har i udbedringsperioden været genhuset og genhusningen har været betalt af Topdanmark.

Efter udbedring af rørskaderne blev der udført skimmelsanering af huset. Vi henviser til vedlagte rapporter fra Dansk Bygningsanalyse A/S dateret den:

- 15. april 2009 - første kontaktaftryksplader
- 4. maj 2009 - skimmelsvampeundersøgelsen
- 24. juli 2009 - kvalitetssikring efter skimmelsaneringen
- 28. juli 2009 - resultat efter rengøring af område i køkken og bryggers på baggrund af rapporten fra 24. juli 2009

Som det fremgår af rapporten fra den 24. juli 2009 er effekten af den udførte skimmelsvampesanering tilfredsstillede, dog var der nogle enkelte områder bl.a. på væg i bryggers som ikke var tilfredsstillende. Polygon blev orienteret så der kunne laves en ny skimmelsanering for disse områder. Denne blev udført og ved rapport af 28. juli 2009 blev også disse prøver anerkendt af Dansk Bygningsanalyse som tilfredsstillende skimmelsanering.

Vi har derfor anset udbedringsarbejdet over husforsikringen for afsluttet og vi kan til orientering oplyse, at der er udbetalt over 1 million kroner alene i skadesagen over husforsikringen.

Hvad ønsker vores kunde
I vores kundes skrivelse til nævnet gøres det gældende, at huset på nuværende tidspunkt er fyldt med sundhedsskadelige skimmelsvamp og vores kunde ønsker at få klarlagt, hvad der er årsagen.

Hvis det er tilfældet, at der stadig er sundhedsskadelige skimmelsvamp i huset, mener vi ikke, at dette kan relateres til rørskaderne, da der efter udbedring af rørskaderne som sagt er foretaget tilfredsstillende skimmelsanering.

Vores kunde skriver på side 3 i sit brev, at de har brugt ekstra penge på at udbedre tærede og defekte vandrør og har udskiftet kloak grundet brud. Hvis der er nogle skjulte rørskader, som vores kunde mener ikke er erstattet over husforsikringen, beder vi vores kunde om at konkretisere kravet overfor husforsikringen. Vi beder i givet fald om at få oplyst, hvilke rør der er tale om og hvor de ligger i ejendommen samt omkostningerne afholdt af vores kunde. Derefter vil vi vurderede om disse omkostninger skulle være afholdt af husforsikringen.

Vores kunde efterlyser en decideret rapport for skimmelsanering af inventar. Vi gør opmærksom på, at skimmelsaneringen af de fast monterede skabe er med i skimmelsaneringen af selve boligen og rapporten vedrørende skimmelsaneringen af boligen. Køkkenskabene er som vores kunde selv oplyser senere udskiftet. Omkring det løse inventar kan det oplyses, at

løsøret er tørret af, vasket og støvsuget inden leveringen til genhusningsadressen, men at der ikke er udarbejdet en egentlig rapport for dette arbejde.

Angående kravet om dækning af dørkarme til 5.000 kr., så oplyser vores cheftaksator, at vores kunde selv havde sendt en prøve ind til LPU. I denne prøve fandtes en smule skimmel i noget byggestøv under et dørtrin, hvor der vel og mærke var ca. 10 cm. luft mellem gulv og dørtrin. Der var på ingen måde tale om, at dette berettigede til udskiftning af dørkarme til 5.000 kr. Vi gør opmærksom på, at LPU testen som vores kunde selv har udført, er blevet afvist af Dansk Bygningsanalyse som ikke retvisende.

Vores kunde omtaler en ødelagt unit til 6.500 kr. og oplyser, at den er blevet ødelagt under skadesudbedringen. Hvis vores kundes håndværkere har ødelagt en unit, må vi henvise vores kunde til at gøre et krav gældende mod de pågældende håndværkere.

Vores cheftaksator og taksator har dog begge oplyst, at de ikke ved, hvad det er for en unit som vores kunde omtaler. Det oplyses, at køkkenet har været afmonteret og opmagasineret hos et håndværkerfirma, for at de kunne bruge målene til fremstilling af et par ekstra skabskomponenter og der har været opmagasineret nogle andre køkkenelementer hos Polygon Munters. Efter aflevering af disse elementer meldte vores kunde, at styrepanelet til komfuret manglede. Selvom Polygon kunne dokumentere, at det var afleveret og da det ikke kunne genanskaffes til en fornuftig pris, valgte vi for at komme videre i sagen, at levere et helt nyt komfur i samme prisklasse. Vores kunde har selv valgt at sætte et nyt køkken ind og vi har afregnet kontant for de ødelagte skabselementer.

Hvis det er en anden unit, som vores kunde omtaler og som vi ikke tidligere har hørt om, må vi bede om en præcisering af, hvad det er for en unit og hvad der er sket med den pågældende genstand.

Vores kunde ønsker endvidere at få udleveret korrespondance vedrørende en evt. skadesag med den tidligere ejer af ejendommen. Vi kan desværre ikke udlevere oplysninger om skadesager, der vedrører andre kunder. Hvis vores kunde ønsker sådanne oplysninger udleveret, må han rette henvendelse til tidligere ejer eller bede om dennes samtykke til udlevering. Vi kan dog oplyse, at den tidligere ejer ikke ses at have anmeldt skader over husforsikringen til Topdanmark.

Vi har i brevet fra ejerskifteskade dateret 16. marts 2010, side 7 nederst skrevet, at vi fortsat venter på dokumentation fra vores kunde på merforbruget ved genhusningen. På side 19 skriver vores kunde, at han fremsender dokumentation for yderligere forbrugsomkostninger. Vi kan ikke se, at denne dokumentation er i blandt de 71 sider, som vores kunde har fremsendt til Ankenævnet ved sidste brev. Vi beder derfor vores kunde fremsende dokumentationen eller henvise til, på hvilken side i indlægget, dokumentationen findes.

Ellers henviser vi i det hele til tidligere breve fra vores afdeling for ejerskifteskader til nævnet og ser frem til jeres afgørelse."

Til klagerens påstand om dækning af advokatomkostninger anfører selskabet i brev af 20/4 2010:

"Til bemærkningen om advokat gør vi opmærksom på, at hvis sagen kan opleves kompliceret, mener vi, at vores kunde netop bidrager til oplevelsen. Der er umiddelbart ikke i selve kernen i skadesagen en særlig kompleksitet, og selve arten af det anmeldte forhold og de

undersøgelser og udbedringer, der følger af et sådant forhold er ikke i sig selv ud over, hvad vi jævnligt får anmeldt over ejerskifteforsikringen.

Derfor mener vi ikke, at vores kunde har krav på at få erstattet advokatudgifter i henhold til FAL § 32, stk. 3.

Efter telefonsamtale med advokaten fik vi under samtalen det indtryk, at advokaten ikke havde modtaget fuld oplysning om skadesagen fra vores kunde. Vi gav advokaten de ønskede oplysninger og herefter udtrådte advokaten tilsyneladende af sagen. Om udtrædelsen skyldes vores kundes økonomi eller andre årsager kan vi naturligvis ikke udtale på det fornødne sikre grundlag."

Af ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at klageren har krav på yderligere erstatning til udbedring af den anmeldte og anerkendte fugtskade - anmeldt i henhold til både ejerskifteforsikringen og husforsikringen. Efter som det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at afholde udgifter til en ny un-

dersøgelse af bygningen, og at selskabet på baggrund af de nuværende oplysninger har afvist at yde dækning til afhjælpning af et forhold, der ikke findes godtgjort.

Vedrørende klagerens udgifter til advokat bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens advokatomkostninger. Det bemærkes i øvrigt, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand