881/11

Den 30. november 2011 blev i sag nr. 80.096:

xxxxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets valg af udbedringsmetode efter en anerkendt forsikringsdækket skade. Endvidere vedrører klagen genhusningsudgifter, omfanget af dækningsberettigende skader i bryggers og bad og udgifter afholdt af klagerne til rådgivere.

Klagernes advokat gør som det væsentligste gældende, at udbedringen af omfattende fugtproblemer i husets gulv, terrændæk, kapillarbrydende lag, mv. skal ske i overensstemmelse med enten anbefalingerne fra Goritas eller fra L. Rådgivende Ingeniører og dermed ikke på den måde, som selskabet har foreslået. Advokaten har tillige gjort gældende, at sagen bør afvises, da den formentligt kræver en omfattende bevisførelse i form af syn og skøn, der ikke kan ske for nævnet, men i givet fald skal ske ved domstolene.

Selskabet har bl.a. fastholdt, at sagen bør kunne afgøres på det foreliggende grundlag, og at klagerne ikke har godtgjort, at selskabets forslag til udbedringsmetode ikke kan anvendes.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen den 22/7 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/5 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for sagen.

I brev af 25/3 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Argumentation
> Vores kunder har klaget over i alt 4 forhold. For overskuelighedens skyld gennemgår vi de indklagede punkter hver for sig i det følgende.
>
> Overordnet set kan vi imidlertid meddele, at der er tale om en ejendom opført i 1970, hvor ydervægskonstruktionen består af gasbetonblokke enkelte steder suppleret med indvendig efterisolering og et på opførelsestidspunktet helt traditionelt udført terrændæk.
>
> Der er foretaget diverse undersøgelser på ejendommen, som har påvist, at der er tale om skimmelsvamp i et for enkelte målingers vedkommende uacceptabelt niveau som følge af en kombination af flere faktorer. Vi har anerkendt dækning for en afrensning af skimmelen og som en ekstra sikkerhedsforanstaltning etablering af fugtspærre i form af en Resiblock membran. I henhold til betingelserne skal vi reetablere med samme byggemåde på samme sted, men som en sikkerhedsforanstaltning har vi tilbudt at etablere en Resiblock Membran, hvilket er en forbedring i forhold til den eksisterende konstruktion. Herudover har vi anerkendt de følgeomkostninger, der er nødvendige for at udbedre det dækningsberettigede forhold.
>
> <u>Udbedringsmetode</u>
> I notat nr. 2. af 26. juni 2010 anfører Goritas blandt andet muligheden for at lave en Epoxymembranløsning. Goritas er et anerkendt firma med speciale indenfor fugt og skimmel. Det er i rapporten anført, at det er en forudsætning for anvendelsen af Epoxymembranen, at betonen ikke må være for våd.
>
> På Teknologisk Institut er der udført en række forsøg, hvor betonen er blevet gennemvædet. Disse forsøg har vist, at Epoxymembranen også kan finde anvendelse - selv på et fugtigt underlag.
>
> Vi har i brev af 11. februar 2011 meddelt vores kunders rådgiver, at vi mener at løsningen kan finde anvendelse, og at hvis vi kan afslutte sagen ved anvendelse af en epoxymembran, vil vi være indstillet på at se nærmere på denne løsning. Vi har aldrig modtaget en tilbagemelding vedrørende dette forslag, idet vores kunders advokat valgte at klage til Ankenævnet i stedet.
>
> Det er fortsat vores vurdering, at løsningen med en membran er en ekstra sikkerhedsforanstaltning og tilstrækkelig til, at udbedre det indklagede forhold. Vi fastholder derfor vores erstatningsopgørelse.
>
> <u>Genhusning</u>
> Vi har godkendt, at der kan iværksættes genhusning i henhold til betingelserne, hvorefter vores kunder har krav på maksimalt 12 måneders genhusning. Det er vores vurdering, at arbejderne på vores kunders ejendom ikke er af et sådan omfang, at disse ikke kan færdiggøres indenfor genhusningsperioden. Vi har meddelt vores kunder, at vi som udgangspunkt derfor kun kan betale for 12 måneder som anført i betingelserne. Vi har dog meddelt vores kunder i brev af 13. december 2010, at vi, såfremt arbejdet viser sig ikke at kunne færdiggø-

res indenfor de 12 måneder, er indstillet på at vurdere, hvorvidt der foreligger sådanne særlige omstændigheder, at vi kan godkende yderligere genhusning, hvilket i givet fald ville blive pr. kulance.

Vi henleder dog opmærksomheden på betingelsernes afsnit 2, punkt 13.2, hvoraf det fremgår at hvis en indtruffet forsinkelse skyldes forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke. Genhusning alene som følge af, at sagen er indbragt for nævnet, mener vi således ikke er at betragte som en rimelig grund.

Rådgiverudgifter

Vi har anerkendt rådgiverudgifter frem til 11. maj 2010. Endvidere har vi anerkendt, at L. … foretager undersøgelse af membraner og slutrengøring. Vi har betalt for de undersøgelser som L. har udført, og endvidere for hendes deltagelse i møder frem til 11. maj 2010 og afventer faktura for undersøgelse af membraner og slutrengøring, når denne bliver aktuel.

For så vidt angår den øvrige del af sagen, er det fortsat vores vurdering, at udbedringen er af en sådan ukompliceret karakter, at en dygtig håndværker vil kunne udføre denne uden, at der er behov for en byggerådgiver. Hovedparten af reetableringsarbejderne (nye gulv m.v.) udføres af en af vores kundes egne håndværkere. Vi fastholder således, at vi ikke kan tilbyde yderligere betaling af udgifter forbundet med, at vores kunder lader sig repræsentere ved L.

Bryggers og Bad

Rapporten fra L. fra 31. marts 2010 oplyser på side 5/8, at en gennemgang af badeværelset og loftet ikke umiddelbart giver anledning til bemærkninger med hensyn til forhøjet fugt eller unormal synlig skimmelvækst. Endvidere oplyses det i notatet på side 7/8, at omfanget af opstigende grundfugt vurderes at berøre hele gulvarealet i ejendommen, hvor der er strøgulve, dvs. samtlige rum med undtagelse af badeværelset, bryggerset og udhuset. Arealet anslås til 100 m2 med skjult skimmelvækst. I denne rapport nævnes det derfor specifikt, at der ikke er konstateret problemer i bryggers og badeværelse.

Det fremgår endvidere af notat nr. 2. fra Goritas af 26. juni 2010, at der vurderes at være flere årsager til fugten, herunder opstigende grundfugt, kondens på klaplag som følge af overisolering, kondens på sokler samt tidligere vandskade. Der sås ikke tegn på en aktuel vandskade, dog blev det anbefalet at lave en tv-inspektion og/eller trykprøvning af installationerne.

Goritas anfører endvidere, at der har været en tidligere vandskade omfattende køkken, gang, entre og en del af stuen. Der har været restfugt tilbage, da gulvet blev lagt, hvilket har givet grobund for skimmeldannelserne. Herudover fremgår det af rapporten, at der primært er forhøjet skimmelvækst i køkken, entre, gangen, og den del af stuen, der tilsyneladende har været berørt af vandskaden. Goritas anfører i rapporten på side 10, at skadesbilledet vurderes at være det samme i soveværelse og kontor. Vi beder dog nævnet bemærke, at Mycometermålingerne ligger i niveau A.

Med henvisning til ovenstående finder vi det således ikke sandsynliggjort, at der er konstateret dækningsberettiget skimmel i bryggers og bad. Det er endvidere vores vurdering, at risikoen for skimmel er mindre i disse rum, da en eventuel fugtopstigning vil diffundere ud igennem betonpladen i bad og bryggers. Der er således ikke nærliggende risiko for skader.

> Sammenfattende har vores kunders klage til nævnet ikke medført en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder således i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Klagerens bygningsrådgiver, der er bygningsingeniør og direktør for L. rådgivende ingenører, har i to mails af hhv. 24/8 2011 og 13/5 2011 kommenteret selskabets brev til nævnet.

I mail af 28/4 2011 har klagerens bygningsrådgiver bl.a. anført:

> "Jeg har gennemgået sagen og har følgende kommentarer da Alm Brand tilsyneladende har glemt væsentlige forhold i deres beskrivelse af sagen. Kommentarerne har betydning især for deres behandling og holdning til sagen.
>
> I Alm Brands brev af den 29. marts 2011 til Ankenævnet har jeg markeret 'Noter x' ud for relevante afsnit.
>
> **Kommentar - Note 1**
> Undersøgelsen foretaget af L. havde til formål at få afklaret årsagen til vandskaden i køkkenet.
>
> Undersøgelsen viste, at vandskaden i køkkenet skyldes kondensvand fra kuldebroer og fra opstigende grundfugt.
>
> Undersøgelsen viste også, at der var forhøjet fugt i klaplaget under strøgulvene i stuen og i gæsteværelset fjernest fra køkkenet.
>
> Konklusionen på denne undersøgelse var, at yderligere undersøgelser var nødvendige for at afdække den reelle årsag til den forhøjede fugt i klaplaget og at der med prøverne udtaget fra klaplaget var påvist udtalte forekomster af Særligt Biologisk Aktive skimmelsvampe som f.eks. *Aspergillus versicolor* samt massiv bakterievækst.
>
> Skimmel- og bakterievæksten i ejendommen var så udtalt at en omgående genhusning af [klagerne] pga. udtalt risiko for sundhedsfare anses for nødvendig. Dette blev meddelt i notatet af d. 31. marts 2010, som Alm Brand omgående fik en kopi af.
>
> Da Alm Brand ikke anså en genhusning for nødvendig - supplerede L. med at udtage DNA-test d. 3. juni 2010 for screening af bl.a. skimmelsvampen *Aspergillus versicolor.*
>
> [Klagerne] blev genhuset pr. 1. juni 2010 efter kraftig opfordring fra L.
>
> **Kommentar - Note 2**
> Som det fremgår af Goritas notat (01) af d. 20. maj 2010 er der *alene tale om en begrænset visuel undersøgelse.* Ved denne undersøgelse blev der med mycometer-test påvist moderat skimmelvækst niveau B samt udtalte forekomster af Særligt Biologisk Aktive skimmelsvampe som bl.a. *Aspergillus versicolor.* Konklusionen i dette notat, er at yderligere undersøgelser af klaplaget anses for nødvendig (som tidligere meddelt af L.)

Alm Brand glemmer også Goritas notat (02) af d. 26. juni 2010, hvor formålet er at foretage *supplerende undersøgelser ved yderligere blotlægninger* af gulvkonstruktionen.

Konklusionen i notat (02) er, at der kan påvises massiv skimmelvækst niveau C med mycometer-test - og dermed verificeres L.'s resultater fra marts 2010.

Endelig er Goritas konklusion, at en forebyggelse af fremtidig skimmel og fugt anses for nødvendigt. Forebyggelsen sker ved at enten at fjerne eksisterende klaplag og etablere ny og tidssvarende terrændækskonstruktion efter nugældende regler. Eller, at etablere en fugtspærre på eksisterende klaplag, ved valg mellem følgende muligheder:
- påsvejsning af asfaltpap (2 typer kan bruges), eller
- vandbaseret epoxy - dog forudsat at den relative luftfugtighed i betonen ikke overstiger 90%.

Da de yderligere undersøgelser har vist, at betonens relative luftfugtighed netop overstiger 90% - kan fugtspærreløsningen med den vandbaserede epoxy ikke bruges.

Derudover påpeger Goritas i notat (02) at det skal sikres at der er en intakt vandret fugtspærre under skillevæggene (dette sker ikke ved Alm Brands løsning).

Kommentar - Note 3
Det fremgår af notat fra D. Fugtteknik at hele klaplaget er opfugtet - det er kun overside af trægulvet hvori der umiddelbart ikke kan registreres forhøjet fugt.

Kommentar - Note 4
Alm Brand glemmer i deres redegørelse, at de - inden klagen blev sendt til Ankenævnet - har insisteret på reciblock som fugtspærre på betondækket. Efterfølgende har de valgt en fugtspærre af epoxy - som efter vores opfattelse er ligeså uegnet som reciblock. Der foreligger ingen leverandøranvisning på, at epoxymembran kan udlægges på stærkt opfugtet betondæk/terrændæk med 95-100%RF.

Klagen
Klagen over løsningsforslag fra Alm Brand går udelukkende på, at der ved Alm Brands løsning ikke sikres mod fornyede fugtskader med bakterie- og skimmelvækst til følge. Jeg har som rådgiver fralagt mig ethvert ansvar såfremt deres skadesomfang og skadesudbedring følges.

Alm Brand har meddelt erstatning af udgifter til godkendelse af membranløsning af mig som rådgiver. Jeg har meddelt, at jeg ikke kan godkende løsningen såfremt der bliver valgt en membran af reciblock.

Der vil ikke blive sikret mod opstigende grundfugt igennem skillevæggene til bryggerset og badeværelset - derfor anses det for nødvendigt også at foretage arbejder i disse vægge.
Klagen går absolut ikke på udbedring af skimmel i selve de støbte gulve i bryggerset og badeværelset.

Jeg har vedhæftet min mail til Alm Brand af d. 21. december 2010 som helt og holdent beskriver vores indsigelse til Alm Brands løsningsforslag."

6. 80.096

I mailen som klagerens bygningsrådgiver henviser til af 21/12 2010 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg henviser til vores møder i ejendommen den 11. juni 2010 og den 4. august 2010 og til vedhæftede notater:
- L. notat af den 31. marts 2010
- D. Fugtteknik af den 18. juni 2010
- Goritas notat af den 26. juni 2010
- L. tillægsnotat af den 26. juni 2010.

- Notaterne er vedhæftet.

Fakta er som følger
- Ejendommen er opført i 1970 med støbt terrændæk

- Der er påvist massiv skimmelvækst, massiv bakterievækst samt udtalt skimmelforekomst af særligt biologisk aktive skimmelsvampe som bl.a. *Aspergillus versicolor*

- Med DNA-test er der påvist en samlet skimmelpåvirkning med mere end 30 % toksinindikatorer, hvilket er usædvanligt højt

- Der er påvist et stærkt forhøjet vandindhold i det støbte terrændæk

- Årsagen til forhøjet vandindhold skyldes følgende i prioriteret rækkefølge (fra primær til sekundær skade):
  - Manglende effektiv kapillarbrydende lag (grus virker fugt-sugende i stedet for fugtafvisende).
  - Overisolering af oversiden af terrændæk (lagt 100 mm i stedet for 50 mm - medfører kondens på overside beton).
  - Utilstrækkelig udtørring efter gentagende rørbrud.
  - Konstruktionen, jf. D. Fugtteknik, er opbygget som følger (set oppefra og nedefter):
  - Trægulv på opklodsede strøer (i køkkenet er der over trægulvet udlagt click-gulv på masonitplade)
  - Ca. 100 mm isolering
  - Ca. 100 mm støbt beton
  - Grus.

I køkkenet og i gangen er der udlagt plastfolie mellem betondæk og isoleringen (formentligt udlagt i forbindelse med udbedring af tidligere vandskader).

Jf. bygningsreglement 1966, BR66 (som var gældende ved ejendommens opførelse i 1970):
5.6.5. *Gulvkonstruktioner direkte på* terræn.
Stk. 1. Gulvkonstruktioner direkte på terræn må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muldjord og løs jord skal afgraves. Terrænet omkring huset skal i en afstand af indtil 3 m fra fundamenterne have fald bort fra huset. Eventuelt tilløb al vand fra højereliggende arealer skal standses og bortledes ved afskærende dræn eller grøft.
Stk. 2. Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 em tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.

Stk. 3. Alle materialer i gulvkonstruktionen, bortset fra. gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganisk materiale eller være beskyttet mod råd og svamp. Strøer under trægulv skal lægges på ikke-fugtsugende opklodsninger.
Stk. 4. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm potyethylenplastfolie eller tilsvarende.

Jf. BR66 kap. 8 (varmeisolering):
Stk. 2. Bygningsdele, der skal varmeisoleres i henhold til kravene i det følgende, må kun indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang og skal udføres på en sådan måde, at varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af blæst og fugt.

Jf. BR66 kap. 8.2.2 - gulve:
beton på dræning med trægulv på strøer, isoleret med 5 cm mineral. uld eller tilsvarende i ydre randzone (1 m langs ydervægge) og 3 cm mineraluld eller tilsvarende i indre randzone (fra 1 m til 6 ni fra ydervæg),

På baggrund af D. Fugtkniks notat anses BR66-krav i ejendommen … er ikke for opfyldt - der er tale om konstruktionsfejl som var tilstede, da ejendommen blev overtaget af [klagerne].

Fakta er også
For at forebygge mod fremtidig fugt og skimmel anbefaler såvel Goritas, D. Fugtteknik (og L.):

- at eksisterende terrændæk brydes op og genopbygges efter gældende forskrifter med kapillarbrydende lag

- at indvendig side af sokkel efterisoleres

- ***alternativt*** kan der etableres en effektiv fugtspærre som f.eks. påsvejsning af pap (ex Icopal Membran 500P) eller udlægning af 20-25 mm støbeasfalt.

Goritas anviser også en vandbaseret epoxy som alternativ fugtspærre - denne løsning kræver dog at den relative betonfugt ikke overstiger 90% - denne løsning kan ikke bruges, da betonfugten langt overstiger 90%(!).

Såvel Goritas og D. Fugtteknik understreger, at det skal sikres, at der ikke sker fugtvandring op i skillevægge - dette løses ved at etablere en effektiv fugtspærre under samtlige skillevægge.

Løsning anvist af Alm Brand
Alm Brand har anvist en løsning med reciblock som fugtspærre.

I det jeg henviser til leverandørens hjemmeside og http://wwwreciblock.com/ og datablad for Reciblock, se vedhæftede, gør jeg opmærksom på følgende:

- der foreligger ***ikke*** leverandøranvisning på, at produktet kan bruges som fugtspærre på støbte terrændæk der foreligger ingen leverandøranvisinger på, at produktet i øvrigt anvendes i beboelsesbygninger eller tilsvarende

- produktet er anvist som et produkt til *udendørs* sten- og betonbelægning

Jf. databladet er reciblock-membran på betonoverflade diffusionsåben.

Jf. BYG-ERFA-blad 13_040802 *'skal fugtspærren udføres af materialer, som både har den fornødne tæthed mod diffusion og som sikrer mod at fugt transporteres ved kapillarsugning fra underlaget'*

Jeg ser to væsentlige konflikter ved Reciblock som fugtspærre: Dels er reciblock *ikke* diffusionstæt - og dels *vil* der ske en kapillarsugning af fugt fra underlaget.

Jf. samme BYG-ERFA-blad 13_040802: *'For at sikre en tilstrækkelig lang levetid anbefales brug af produkter, hvor der enten er erfaringer fra længere tids brug eller dokumenteret undersøgelser foretaget af uvildige prøvningsinstituter'.* Jeg gør opmærksom på, at der foreligger rapport på afgivelse af VOC'ere og beregning af diffusionsmodstand af membran påsmurt glas og fibercementplade.

Der foreligger ikke dokumenterede undersøgelser af membranløsningen som fugtspærre på støbt terrændæk."

I klagerens bygningsrådgivers mail til selskabet af 13/5 2011 hedder det bl.a.:

"[Klagerne] har kommenteret nogle forhold, hvorefter jeg har følgende tilføjelser til min mail fra d. 28. april:

Først og fremmest er vi uenige med Alm Brand om følgende:

- **skadesårsagen**
- skaden skyldes hovedsagligt mangelfuld udbedring af gentagende rørbrud i det støbte terrændæk. D. Fugtteknik har d. 29. december 2010 bl.a. også konstateret, at bryggersgulvet er opbygget med vinylbelagt pudslag på lecanødder ovenpå betondæk. Tykkelsen af lecanødderne er ca. 15 cm, hvorefter betondækket ligger under. Vandskadet leca øger korrosion og tæring på støbte rør, og der er usædvanlig stort varmetab som følge af stærkt opfugtet terrændæk.

- en anden primær årsag skyldes overisolering af gulvkonstruktionen - dvs. en fejlkonstruktion

- uagtet opstigende grundfugt er mangelfuld udbedring af vandskade (manglende udtørring) og overisoleringen årsag til kondensfugt med omfattende skimmelvækst udtalt risiko for sundhedsfare til følge.

- **skadesomfanget**
- omfanget pga. tidligere rørbrud berører som minimum køkkenet, bryggerset, gangen, delvist stuen, delvist kontoret, delvist soveværelset, delvist badeværelset og delvist badeværelset. Dette er dokumenteret ved D. Fugtteknik afrapporteret d. 18. juni 2010 og 12. januar 2011.

- badeværelset ligger mellem bryggerset, gangen og gæsteværelset - derfor anses det for nærliggende at badeværelset også er berørt af de tidligere rørbrud - og der er en klar forventning om at der er lecanødder under badeværelsesgulvet - tilsvarende som bryggersgulvet

- **udbedringsmetoden**
- Alm Brand har insisteret på at bruge en tynd vandig opløsning af reciblock som fugtspærre det støbte betondæk uden forudgående etablering af vandret fugtspærre mellem terrændækket og ydervægge/skillevægge. Dels foreligger der ingen dokumentation for at

produktet reciblock anvises af leverandør til fugtspærre på terrændæk, dels er der fortsat stor risiko for at fugt fra terrændæk trænger fra betondækket op i skillevægge - igen med udtalt skimmelvækst og sundhedsfare til følge. Skaden bliver ikke løst ved denne metode

- efterfølgende insisterer Alm Brand nu på, at en fugtspærre med epoxy er løsningen - fortsat **uden** vandret fugtspærre under yder- og skillevægge. Jeg understreger, at epoxymembran kan ikke bruges når fugtindholdet i betondækket overstiger 90 % RF. Fugtindholdet i betondækket er dokumenteret til at være mellem 95-100% RF - og skaden bliver heller ikke løst ved denne metode.

- **udbedringsomfanget**
- Alm Brand har i deres erstatningsopgørelse ikke medregnet udbedring af skader og følgearbejder. Her menes;

    - udvidede undersøgelser i de efterisolerede gavlvægge - som anvist af Goritas i notat af d. 26. juni 2010

    - udbedring efter usædvanligt megen kondensfugt bag køkkenskabe. Selv for tilsvarende parcelhus opført i gasbeton i 1970 er der tale om usædvanlig megen kondensfugt

    - malerarbejder

    - nye skillevægge - erfaringen viser, at 75 mm tynde skillevægge af letbeton bliver skadet under arbejder med fugtsikring i terrændæk

    - ophugning af terrændæk i bryggerset og badeværelset - som følge af stærkt opfugtet dæk efter vandskade

    - uagtet lecanødder under bryggers og badeværelse- vil en fugtsikring af skillevæggene omkring badeværelset og bryggerset skade væggene - derfor skal der påregnes omkostninger hertil

    - retablering af fliser og haveanlæg efter byggeplads og skurvogn.

OBS: Udbedringsomfanget er ikke fyldestgørende."

I brev af 21/6 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"L. sender den 13. maj 2011 en e-mail til vores kunders advokat, som er fremlagt i sagen. I denne udtaler hun sig i forhold til vores sagsfremstilling.

Under afsnittet skadeårsagen anfører L. …, at skaden skyldes gentagende rørbrud, hvor vandskadet leca har øget korrosionen og tæringen på støbte rør. Først og fremmest har vi fået orientering om, at der har været et rørbrud. Der sås ikke tegn på, at der skulle være sket brud flere steder, idet omfanget ikke er af den karakter, som L. beskriver i hendes udtalelse.

Der fremsættes flere udokumenterede påstande i afsnittet, herunder blandt andet, at der skulle være tale om manglende udtørring. Vi henleder i den forbindelse opmærksomheden

på, at bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunder. Bevisbyrden herfor ses ikke at være løftet.

Der henvises under skadeomfanget til, at det anses for nærliggende, at badeværelset også er omfattet grundet dettes placering. Der er også her tale om en udokumenteret påstand, som ikke har nogen sammenhæng med de foretagne skimmelundersøgelser, som ikke har vist alarmerende høje forekomster af skimmel.

Under afsnittet udbedringsmetoden stilles der spørgsmålstegn ved anvendelsen af reciblock som fugtspærre, herunder at der ikke skulle være nogen dokumentation for dennes virkning. Der er ifølge vores vurdering tale om en ikke ukendt metode, som vil kunne løse opgaven.

I samme afsnit henvises konsekvent til, at vi ikke vil etablere en vandret fugtspærre. Dette er direkte forkert. En vandret fugtspærre er en del af udbedringen.

For så vidt angår afsnittet udbedringsomfanget, så har vi netop på flere af disse områder meddelt, at der vil blive taget stilling hertil, når den store del af udbedringen er foretaget. Vi har blandt andet accepteret, at der bliver foretaget kontrol af fugtspærren på terrændækket, når denne er etableret, samt kontrol af slutrengøring, når bygningsarbejderne er afsluttet. Vedrørende malerarbejdet har vi tilbudt at prissætte dette, når vi kender omfanget. Det omfang kender vi først, når bygningsarbejderne stort set er færdiggjort.

Vedrørende fugt bag køkkenskabe er det ikke usædvanligt forekommende, at der kan opstå fugt bag køkkenskabe i et 70'er gasbetonhus. Vi har dog alligevel anerkendt dækning for en afrensning bag skabene. En eventuel fugtsikring eller lignende foranstaltninger bag køkkenskabene udgør en forbedring af ejendommen, og er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår de øvrige arbejder, er det vores vurdering, at udbedringsomfanget er tilstrækkeligt til at udbedre vores kunders skade på ejendommen. Såfremt der undervejs opstår uforudsete udgifter, skal vores kunders håndværkere straks kontakte skadekonsulenten, således at vi har mulighed for tage stilling til disse.

L. har ligeledes fremsendt e-mail af 28. april 2011. I denne henholdes der sig mest til, at der er konstateret kategori C skimmel, mens det ifølge vores vurdering negligeres, at der flere steder alene er konstateret niveau A og B, jf. rapport fra Goritas.

I e-mailen stilles der atter spørgsmålstegn ved epoxyløsningen og reciblock løsningen. Som vi tidligere har henvist til, har Teknologisk Institut haft gode resultater med deres forsøg med netop denne type epoxy fugtspærre. Vi mener derfor, at der er tale om et produkt, der virker.

I den forbindelse vil vi atter henlede opmærksomheden på, at vi har tilbudt, at såfremt vores kunder og L. ikke ønsker at reciblock metoden bliver anvendt på ejendommen, skal vi være villige til, at betale for epoxyløsningen.

Ifølge L. kommentar fremgår det, at D. Fugtteknik skriver i deres notat, at det er hele klaplaget, der er opfugtet, og at det kun er oversiden af trægulvet, hvori der umiddelbart ikke kan registreres forhøjet fugt. Det er fortsat vores vurdering, at klaplaget ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende klaplag af samme alder og udførelsesmetode. At der ikke kan konstateres fugt i trægulvet, må således være et udtryk for, at konstruktionen fugtteknisk forhindrer, at der kan stige fugt op fra klaplaget, og dermed er i orden. Den fugtspærre, som vi foreslår etableret, vil således forbedre fugtforholdene i konstruktionen.

[Klagerne]
Vores kunders udtalelser har vi følgende bemærkninger til.

Indledningsvis skal vi beklage, at der til tider har været en lidt lang svartid på vores kunders henvendelser. Der er tale om en sag, hvor det har vist sig, at der skal ske en større udbedring. Sådanne sager kan desværre ikke afklares på kort tid, men kræver nærmere undersøgelser.

Det er vores vurdering, at vores kunders rådgiver ikke som oplistet i vores kunders udtalelse alene har medvirket som en hjælp til sagen, idet hun helt fra starten har været i opposition overfor alle forslag og undersøgelser iværksat af os. Vi mener fortsat, at vi til hver en tid har ret til selv at få undersøgt og verificeret undersøgelser, således at vi kan træffe vores afgørelse på det bedst oplyste grundlag.

Det er i henhold til Forsikringsaftaleloven fortsat vores kunder, som har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. I første omgang kunne der ikke konstateres forhold på vores kunders ejendom, som gik udover det forventelige. De efterfølgende undersøgelser har så vist, at der var mere skimmel end først antaget.

Vi mener ikke, at vi har behandlet denne sag forkert og føler ikke, at vores kunders beskrivelse af sagen giver et retvisende billede af forløbet. Vi har fremlagt alle e-mails i sagen, også dem, som måske har været lidt mindre heldige, netop for at vise Ankenævnet, at der til tider måske kunne have været ageret en smule anderledes, men at vi overordnet set har behandlet sagen helt korrekt.

Genhusning
Vores kunder ønsker betaling for yderligere genhusning. Vi kan meddele, at vi på nuværende tidspunkt ikke mener, at de har krav på yderligere genhusning, hvilket er meddelt tidligere. Vi vil derfor stoppe de månedlige huslejebetalinger. Såfremt nævnet måtte komme frem til, at vores kunder har krav på yderligere genhusning, er vi naturligvis indstillet på, at betale for det antal måneder som nævnet måtte komme frem til med renter.

Det er vores vurdering, at vores kunders advokats indlæg til nævnet med bilag ikke har bibragt sagen nye oplysninger, som kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen."

I brev af 10/8 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Mit generelle indtryk er, at der ikke er noget nyt indhold i Alm. Brands oplysninger og kommentarer, men jeg finder dog anledning til at bemærke følgende -

<u>Mangelfuld affugtning</u>
Terrændækket er meget opfugtet, hvilken opfugtning ikke alene kan skyldes overisolering og dårligt virkende kapillarbrydende lag.

Der synes ikke at foreligge nogen rapporter på affugtningsarbejder eller kontrol heraf.

Alm. Brand er i august 2010 under et møde orienteret om, at forsikringstager har oplysninger om tidligere rørskader inden nuværende ejers overtagelse af ejendommen - det kan derfor ikke komme bag på Alm. Brand, at der har været mere end et rørbrud.

Den mangelfulde affugtning, som L. omtaler, er ikke en udokumenteret påstand men blot en konstatering, som Alm. Brands tekniker ikke har afvist. Affugtning efter 2 - 3 uger af vandskadet terrændæk er erfaringsmæssigt langt fra tilstrækkeligt rent fugtteknisk.

Badeværelse
Henset til at badeværelset er placeret i kernen mellem bryggers, fordelingsgang og kammeret, hvor der er stærkt opfugtet terrændæk, synes det overvejende sandsynligt, at de udtalte fugtproblemer er forårsaget af mangelfuld affugtning og rørbrud etc.

Ingeniør L. har meddelt mig, at hun gerne udtager prøver af klaplag og beton i badeværelsesgulv på baggrund af mycometer - og bactiquant-surface metoden.

Reciblock - vandret fugtspærre
Det er L.'s opfattelse, at branchens førende fugt- og skimmeleksperter ikke har kendskab til og ej heller har hørt om Reciblock som fugtspærre på terrændæk. Manglende kendskab hertil gælder også for Teknologisk Institut. Teknologisk Institut har tidligere været involveret i Reciblock i forbindelse med udendørsbehandling af stenbelægninger.

Det er korrekt, at Alm. Brand har accepteret at betale dækning for fugt- spærre på selve terrændækket, men selskabet afviser fortsat enhver sikring af vandret fugtspærre over sokkel og under skillevægge. Selskabet synes konsekvent at vige udenom dette forhold. Sidstnævnte er blandt andet årsagen til, at ingeniør L. som rådgiver ikke kan foretage kontrol af membranarbejder, som er halvt udført/ikke intakt med vandret fugtspærre over sokkel/under skillevægge.

Køkkenet
Fra forsikringstagers side gøres det ikke gældende, at det er usædvanligt, at der kan opstå fugt bag køkkenskabe i et gasbetonhus fra 1970. Problemet er imidlertid, at der ikke i forsikringstagers ejendom er tale om et fugtproblem men et vandproblem. Der opstår så meget kondens, at da man fjernede køkkenskabet, var der mistanke om et rørbrud skjult i væggen. Et sådant fugt/vandproblem er ganske usædvanligt selv for et tilsvarende gasbetonhus fra 1970.

Sundhedsfare
Alm. Brand synes at glemme, at der er påvist unormal høj intensitet af skimmel- og bakterievækst på klaplaget, en sådan tilstedeværelse af skimmel- og bakterievækst er også usædvanlig for tilsvarende ejendom. Forekomsten af skimmel- og bakterievækst skyldes i høj grad en kombination af overisolering, mangelfuld udbedret rørskader og opstigende grundfugt. Der er tale om skader, som gør ejendommen uegnet som menneskebolig."

Nævnet udtaler:

Selskabet og klageren er bl.a. uenige om, hvorvidt selskabets forslag til fugtsikring er anvendelig i den foreliggende sag, samt om omfanget af fugtsikringen. Nævnet finder, at det ikke muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der foreligger i sa-

gen. Det vil kræve en bevisførelse vedrørende byggetekniske forhold, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske for domstolene.

Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson