884/12

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.112:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i anledning af en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendoms kælder.

Klagerne har i brev af 28/2 2011 til nævnet rejst krav om:

- At selskabet yder dækning i overensstemmelse med den udbedringsmetode, klagernes murer har foreslået. Dette indebærer, at den gamle, uhensigtsmæssige maling fjernes helt fra de ramte vægge, som så efterfølgende behandles med diffusionsåben maling,
- At selskabet yder dækning til en kvalitetssikring af kælder og stueetage efter endt udbedringsarbejde, således at det sikres, at skimmelforekomsten nedbringes til et acceptabelt niveau,
- At selskabet dækker udgiften til pakning, flytning og opmagasinering af indbo i kælderværelserne, mens udbedringsarbejdet står på, og
- At selskabet yder en mindre kompensation for gentagne gange at have fejlbehandlet sagen, hvilket har nødvendiggjort bistand fra en byggeteknisk rådgiver. Kompensationen kan passende fastsættes til selvrisikobeløbet på 13.000 kr.

Den forsikrede ejendom er opført i 1916. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/5 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er trægulve i kælderrum mod nord og øst. Der er ligeledes gulvtæpper i kælderen. Note: Trægulv og tæpper i kælder og lokaler med gulv under omgivende terræn er uhensigtsmæssigt, idet der er risiko for fugtskader.
2.2 Vægge	K2	Kældervægge er fugtige og med løs/afskallet puds og maling mod øst i gang og badeværelse."

Klagerne anmeldte den 11/8 2010, at kældervæggenes maling "boblede op", fordi der var anvendt en forkert type maling.

Selskabet besigtigede ejendommen den 19/8 2010 og afviste ved brev af 23/8 2010 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skadesbegrebet ikke var opfyldt, og at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens mor, der på daværende tidspunkt var ansat som fagkonsulent i selskabet, anmodede den 2/11 2010 selskabet om at revurdere sin afgørelse.

Selskabets cheftaksator besigtigede ejendommen den 12/11 2010. Ved brev af 29/11 2010 anerkendte selskabet at dække afrensning af kælderydervægge for plastikmaling samt efterfølgende filsning til færdig overflade.

Klagerne meddelte ved mail af 31/12 2010, at de var utilfredse med cheftaksatorens afgørelse, idet den alene omfattede ydervæggene. Klagerne ønskede dækningstilsagnet udvidet til også at omfatte indvendige skillevægge.

Klagerne fremsendte den 5/1 2011 tilbud på skadeudbedring udarbejdet af deres murer. Tilbuddet lød på 139.000 kr. inkl. moms og omfattede afrensning af al plastikmaling, pudsning/filsning to gange med speciel diffusionsåben mørtel (Vandex), afdækning, rengøring og fjernelse af mureraffald.

Selskabet meddelte ved mail af 10/1 2011, at det ikke kunne acceptere tilbuddet, der indeholdt en anden metode og et større omfang end det, som indgik i dækningstilsagnet.

Den 26/1 2011 genbesigtigede selskabet ejendommen og gjorde i den forbindelse klagerne opmærksomme på, at en pudsning med Vandex efter selskabets opfattelse ville indebære en forbedring af ejendommen, som der ikke var dækning for. På denne baggrund udarbejdede klagernes murer et nyt tilbud af 26/1 2010, der omfattede afrensning af al plastikmaling, pudsning/filsning to gange med specialmørtel (Vandex) på ydervægge, filsning af indvendige skillevægge med indfarvet tyndpudsmørtel, afdækning, rengøring og fjernelse af mureraffald. Tilbuddet lød på 114.500 kr. inkl. moms.

Selskabet anførte i mail af 28/1 2011 til klagerne, at det reviderede tilbud indebar en forbedring i forhold til en kælder fra 1916, og at der kunne overvejes en løsning, hvor man fjernede plastikmalingen, eftergik pudsen samt foretog traditionel overfladebehandling med diffusionsåben maling. En sådan løsning ville ifølge selskabet ikke koste 115.000 kr. Selskabet tilbød en erstatning på 80.000 kr. fratrukket selvrisikoen til fuld og endelig afgørelse af sagen. Mailen har følgende ordlyd:

> "… har haft lejlighed til at kigge på tilbuddet fra murermester …
>
> Det er vores vurdering at med den løsning, som er skitseret, udbedres skaden og mere til i en kælder fra 1916.
>
> På … har jeg forstået at ved anvendelse af Vandex risikerer man at flytte fugtproblemet til højere på væggene.
>
> Man kan vel overveje en løsning med afrensning af plastik-malingen på væggene, eftergåelse af pudsen samt traditionel overfladebehandling med en med diffusionsåben maling,.
>
> En sådan løsning koster ikke 115.000 kr. efter vores vurdering og opfylder vilkårenes krav til reparation.

Men vi skal videre.

Vi kan tilbyde 80.000 kr. til fuld og endelig afgørelse, gerne som en kontanterstatning forudsat at arbejdet udføres. Så er selvrisikoen fratrukket og I sørger selv for flytning af bohave mv., når det passer Jer at få kælderen repareret."

Klagernes byggetekniker udarbejdede en rapport af 14/2 2011 om udbedring af den anmeldte skade. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**AD 1) En byggeteknisk beskrivelse af kælderens konstruktioner:**
Huset er opført i år 1916. Der er tale om en 'murermester' villa i 1½ plan med høj kælder. I år 1967 er der til villaen opført en tilbygning med krybekælder/terrændæk.

Kælderen er velventileret gennem indbyggede ventilationsspalter i vinduerne samt gennem indbyggede ventilationskanaler i ydervæggene/rum. Kælderens gulv og loftkonstruktion var udført af beton. Inder- og ydervæggene var opbygget af mursten. Højden på kælderen er ca. 2 meter. Kælderen kan betragtes som tør, velventileret og uden tegn på samt 'lugt' af fugt. Væggene havde større områder med manglende og løstsiddende puds - mest i gavlen mod vest og mindre i den østlige gavl. Der kunne i mindre områder konstateres skimmelvækst.
…
Ad 3) Foreslå hvilke udbedringstrin/håndværkere der indgår i opgaven
1) Fx Shurgard - indhentning af tilbud på:
   a. Kælderen tømmes for indbo og køres i deponi (dækning afklares med Top)
   b. Leje af depot lokale/rum til opbevaringen
2) Tømrer - indhentning af tilbud
   a. Nedtagning/opsætning af døre
3) Specialfirma/murer - indhentning af tilbud på:
   a. Sandblæsning/fjernelse af den diffusionstætte maling inklusive oprydning/deponi
   b. Afdækning af gulvene/loft i nødvendigt omfang
4) Murer - indhentning af tilbud på:
   a. Pudsning (grov/fin) af væggene som eksisterende inklusive oprydning/deponi
5) Maler - indhentning af tilbud på:
   a. Maling af væggene med en diffusionsåben overfladebehandling
6) Rengøring - indhentning af tilbud på:
   a. Håndværkerrengøring af hele kælderen - (klar til genplacering af indboet)
7) Skimmelsvamp - kvalitetssikring af skimmelsporer niveauet (dækning afklares med Top)
   a. Det er min umiddelbare vurdering, at skimmel risikoen efter fjernelse af den diffusionstætte maling, kan betragtes som 'normal', når man sammenligner husets konstruktioner med tilsvarende huse fra samme tidsperiode (år 1916)
   b. Teknologisk Institut er eksperter i kvalitetssikring af konstruktiv betinget 'skimmelsvampe' angreb. Umiddelbart er udgiften på ca. 10.000 - 17.500 inklusive moms for et parcelhus - Se www.teknologisk.dk
8) Fx Shurgard - indhentning af tilbud på:
   a. Indboet køres hjem og genplaceres i kælderen (dækning afklares med Top)."

Ved mail af 1/3 2011 meddelte klagerne, at de fortsat ikke var tilfredse med selskabets afgørelse og udbad sig kopi af den første taksatorrapport.

Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klagernes brev af 28/2 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Vi mener, at det her er en rimelig og nødvendig metode for udbedring**
Ejendommens kældervægge fremstod ved købet med malede overflader. Vi er ikke klar over, hvornår væggene er malede af sælger, men går ud fra, at der ikke er tale om malerarbejde af ældre dato henset til, at væggene fremstod pæne ved købet af ejendommen og kort tid efter er skadet trods ventilation og opvarmning.

Det er Topdanmarks påstand ved vores møder, at det ikke er nødvendigt at reparere hele vægfladen på indervæggene, fx mener Topdanmark, at den nederste halvdel af indervæggene blot kan kalkes og den øverste halvdel stå med den plastmalede overflade. Det er en urimelig løsning for et kælderværelse, der ikke blot er til opbevaring af indbo, men er planlagt fortsat benyttet til kontor, festlokale etc.

Der ikke blot tale om en farveforskel, men derimod brug af vidt forskellig overfladematerialer på de respektive vægge, så hver enkelt væg vil komme til at fremstå med to forskellige overfladebehandlinger i forskellige højder afhængig af, hvor langt oppe Topdanmark vurderer den enkelte væg til at blive repareret. Fordi der var maling på hele væggen, mener vi, at vi bør have krav på en diffusionsåben maling, som den færdige overflade på alle anerkendte overflader.

Vi henviser til jeres kendelse 70393. Her havde en tidligere ejer af ejendommen efterisoleret på et tidspunkt, hvilket betød, at der opstod manglende ventilation. Topdanmark tilbød at kompensere for den manglende isolering under taget ved at isolere bedre et andet sted. På den måde ville klager fortsat have den isolering - overordnet set - som klager havde købt huset med. I denne sag anerkendte Topdanmark, at klager havde ret til den grad af isoleringsevne, som ejendommen var købt med.

Det samme bør gælde for vores skadesag. Topdanmark bør anerkende, at erstatte en overfladebehandling med diffusionsåben maling på de anerkendte vægge, fordi vi har købt en ejendom med malede vægge.

Vi henviser også til jeres meget illustrative kendelse 58504-2, hvor I udtalte, at en totalafrensning i en kælder, der ved købet fremstod, som 'god' med mange anvendelsesmuligheder. Nøjagtigt som vores kælder. Vi benytter *ikke* kælderen til tøjvask og tørring, da vi har disse muligheder i ejendommens stueetage, hvor tørretumbler er installeret, hvilket Topdanmark ved selvsyn har konstateret. Tidligere ejer har anvendt kælderværelserne blandt andet til bolig for au-pair og kontor.

Efter den udbedring vores byggetekniker foreslår, vil kældervæggene fremstå, som de vægge og overflader, som vi med rette forventede at købe ejendommen med.

Topdanmark bør kvalitetssikre ejendommen i forhold til skimmelproblematikken
Egentlig skimmelvækst er i sig selv en skade og i det konkrete tilfælde en følge af en dækningsberettiget skade. Den problemstilling har I tidligere taget stilling til i flere kendelser.

Skimmelvæksten, der på tidspunktet alene er opstået i et enkelt værelse, er af nyere dato. Udbedringen af væggene vil fjerne selve skimmelvæksten, men den spredning af skimmelsvampesporer, som der altid kommer fra aktiv skimmel, kan forurene indeklimaet i kælderen

- og i værste fald sprede sig til boligen i stueetagen, da der er forbindelse direkte op til beboelsesrummene i stueetagen.

I kendelse 64313 udtalte Bygge- og Miljøteknik, at *'Samtidig øges infiltrationen af luft fra spidsloftet ned i 1. sals rummene, hvilket også medfører, at der trækkes partikler fra skimmelvæksten ned i rummene'.* Den samme effekt er der naturligvis mellem kælder og stueetage i vores ejendom.

Efter endt udbedring bør der derfor foretages en kvalitetssikring af et specialistfirma i kælder og stueetage.
…
Hvis der efter kvalitetssikringen ses en forekomst af skimmelsvampesporer ud over et acceptabelt niveau, bør Topdanmark betale for at nedbringe niveauet til et acceptabelt niveau.

Vi er klar over, at indbogenstande ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. I princippet er det dog reelt også et spørgsmål om, hvorvidt selskabet i den konkrete skadesag - hvor de først har afvist at erstatte, siden anerkender at erstatte ydervægge og endelig igen udvider med at anerkende indervægge + værelser, der alligevel ikke var kalkede - har fejlbehandlet/-vurderet dækningsspørgsmålet og derigennem trukket sagens afgørelse ud, har været medvirkende til skimmelvækst og spredning af skimmelsvampesporer på indbogenstandene i kælderværelserne, og at en afrensning af indbogenstande baseret på et erstatningsansvar er en mulighed.

Vi beder jer - sagsforløbet taget i betragtning - overveje muligheden i forbindelse med jeres behandling af klagen.

Anslået pris for kvalitetssikring 10.000 kr excl. moms (svarende til 12.000 kr inkl. moms); tilbud følger snarest muligt.

Vi mener, at Topdanmark bør betale udgiften til flytning og opmagasinering
Som I kan se af rådgiverens rapport, vil det i forbindelse med udbedringen være nødvendigt at flytte indbo i samtlige kælderværelser.

Topdanmark har ved det seneste møde været inde på, at vi blot selv kunne flytte indboet rundt mellem værelserne i kælderen, og at udbedring kunne ske i et rum ad gangen. Det vil fx betyde, at arbejderne længere om at blive færdige, da håndværkernes værktøj og materialer samtidigt skal flyttes rundt i kælderen ligesom håndværkerne kan få ventetid, fx skal maleren vente på tørring af et værelse, som herefter skal fyldes op med indbo for, at maleren kan komme i gang med det næste værelse, der jo skal være tomt først. Og så flytter vi eventuelt skimmelinficeret indbo retur til rengjorte rum. Det lyder ikke som en god og fornuftig løsning.

Alt skal i så fald også flyttes af flere omgange, da der både skal en murer og en maler ind og de ikke kan arbejde samtidigt. Vi har svært ved at se, at der kan males på væggene, før de er tørrede op efter pudsarbejdet.

Hertil kommer at det vil være [klager 1] selv, som skal flytte rundt på alle indbogenstandene, da [klager 2] ikke kan hjælpe til - hendes gravide tilstand taget i betragtning. *Hvis* [klager 1] havde kunne overkomme denne store kontinuerlige flytteopgave i mellem de 5 kælderværelser, ville han skulle bruge et ret stort antal timer á kr. 85 i henhold til jeres kendelse 67019. Vi foretrækker en løsningsmodel, hvor et anerkendt firma står for de nødvendige arbejder i den forbindelse.

Anslået pris for rengøringen af anerkendt firma er 3000,00 kr. excl. moms (svarende til 3750,00 kr. inkl. moms)

Vi fastholder derfor vores krav på at få erstattet pakning, flytning og opmagasinering af indbo i kælderværelserne, og at arbejdet bør foretages af et firma, der beskæftiger sig med sådanne opgaver. Vi henviser til bogen 'Husejerforsikring og Ejerskifteforsikring' forfattet af nævnets direktør Henning Jønsson, side 169.

Vi har her indhentet skriftligt tilbud fra 3x34, som lyder på 26.580,00 kr excl. moms (svarende til 33.225,00 kr inkl. moms).

Vi foreslår en mindre kompensation
Fordi Topdanmark gentagne gange har fejlhåndteret skadesagen, har vi været nødt til at kontakte en byggeteknisk rådgiver, der har bistået os på sidelinien og senest i forbindelse med vores klage til jer, har han udarbejdet en rapport.

Det er ikke Topdanmarks fortjeneste, at der nu foreligger en overskuelig skadeopgørelse til trods for, at de har anerkendt forholdet med fejlbehandlede overflader dækningsberettigende.

Dette til trods for hele 3 besøg af byggeteknikere (som alle har set kælderen, i ønsket omfang); den ene gang deltog 2 byggeteknikere.

Hertil kommer den langvarige skadesagsbehandling, hvor vi flere gange har opfordret til, at få sagen løst pragmatisk uden videre konflikt, hvilket dog kun synes at kunne lade sig gøre, hvis vi anerkender et indlysende for lille erstatningsbeløb. Det er ganske urimeligt fra Topdanmarks side og ikke en skadesagshåndtering, der er et stort dansk forsikringsselskab værdigt.

På grund af forløbet, de mange fejlvurderinger og ubegrundede afslag, og erstatningsbeløb som ikke er opgjort så vi kan se, hvordan beløbene er fremkommet, og fordi Topdanmark fortsat ikke selv er kommet til det rette resultat dækningsmæssigt, mener vi os berettiget til en mindre kompensation, fx i størrelsesorden med selvrisikobeløbet.

I den forbindelse henviser vi til jeres kendelser 72137, 65746 og 62649. Sagerne er ikke fuldstændigt sammenlignelige, dog er det kendetegnende for jeres afgørelser, at der er tale om begrænsninger for klagers brug af det købte eller fejl fra selskabernes side.
…
Vi giver Topdanmark et tilbud
Alternativt kan vi fortsat tilbyde Topdanmark en pragmatisk løsning med et erstatningsbeløb til udbedring på kr. 200.000,00 til fuld og endelig afgørelse og sagen lukkes som tabt for Topdanmark.
Beløbet sættes ind på vores konto til fri rådighed i.f.m. udbedringen
Ønsker Topdanmark fortsat ikke en pragmatisk løsning, må sagen fortsætte sin gang hos jer og vores skadeopgørelse er herefter som fremsat tidligere i brevet."

Selskabet har i brev af 6/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Hvad drejer tvisten sig om**
Vores kunder har overtaget ejendommen, der er opført i 1916, den 1. juli 2010, og tegnede i forbindelse med overtagelsen en udvidet ejerskifteforsikring hos os med vilkårene 40 E.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 12. maj. 2010.

Vores kunder har anmeldt både ulovlige el installationer samt fejlbehandling af kældervægge.

Sagen vedrører alene spørgsmålet om fejlbehandling af kældervægge, mens spørgsmålet for så vidt angår ulovlige elinstallationer ikke berøres, idet vi har anerkendt dækning af de anmeldte installationer.

Da vi har anerkendt forholdet som dækningsberettiget drejer tvisten sig således kun om selve omfanget, udbedringsmetoden og erstatningens størrelse.

Her får I vores fakta om skadesforløbet
Vores kunder anmeldte den 11. august 2011, at kældervæggene var fejlbehandlede, hvilket havde den konsekvens at malingen 'boblede'.

Den 19. august 2011 besigtigede vores taksator ejendommen og den 23. august 2010 afviste vi forholdet med henvisning til, at det var nævnt i tilstandsrapporten.

3 måneder senere, den 2. november 2010, modtog vi via vores kundes mor en anmodning om revurdering af taksators afslag vedrørende de fejlbehandlede vægge.

Vi orienterede ved brev af 4. november 2010 vores kunder om, at vi på grund af sagens særlige omstændigheder, nemlig at klagers mor var ansat som fagkonsulent i …, at vi ville iværksætte en alternativ fremgangsmåde for klagebehandlingen for at undgå habilitetsproblemer.

Vores cheftaksator besigtigede herefter ejendommen den 13. november 2010 og den 29. november 2010 skrev han til vores kunder, at vi dækker afrensning af plastikmaling på kælderydervægge og efterfølgende filtsning til færdig overflade.

Vores cheftaksator gjorde desuden vores kunder opmærksom på, at der også kunne ses fugtudtræk på de vægge, der alene var behandlet med kalk - bl.a. i vaskerummet, - hvilket er forventeligt henset til ejendommens opførelsesår.

Ved mail af 31. december 2010 tilkendegav vores kunder, at de fortsat ikke var tilfredse med den afgørelse cheftaksatoren havde truffet, idet den alene omfattede ydervæggene. Vores kunder ønskede dækningstilsagnet udvidet til også at omfatte indvendige skillevægge.

Herefter fremsendte vores kunder den 5. januar 2011 det tilbud, som deres murer havde udarbejdet til dem på skadesudbedringen.

Tilbuddet var på 139.000 kr. inkl. moms. Udbedringsmetoden omfattede afrensning af al plastikmaling samt puds/filtsning af overfladerne med specialmørtel (Vandex) udført af to omgange på alle væggene.

Den 10. januar 2011 tilkendegav vi, at vi ikke umiddelbart kunne acceptere tilbuddet da det indeholdt en anden metode og omfang end vi havde givet tilsagn til.

Vores kunder inviterede ved mail af 11. januar 2011 os til et besøg på ejendommen, og påpegede samtidig, at vores cheftaksator havde fejlvurderet væggene i vaskerummet, der ikke var kalkbehandlede, men også behandlet med plastikmaling.

Den 26. januar 2011 genbesigtigede vi ejendommen. Vi gjorde ved besøget vores kunder opmærksomme på, at vi anså det som en forbedring af ejendommen, hvis vi accepterede at væggene blev pudset op med Vandex, hvilket er forudsætningen for det tilbud af 5. januar 2011, som vores kunder har fremlagt.

På den baggrund sendte vores kunder senere samme dag, et revideret tilbud fra deres murermester på 114.500 kr. inkl. moms.

Udbedringsmetoden i det reviderede tilbud omfattede afrensning af al plastikmaling samt puds/filtsning med specialmørtel (Vandex) på ydervægge i to omgange samt filtsning af indvendige skillevægge med indfarvet tyndpudsmørtel.

Efter at have gennemgået det reviderede tilbud, skrev vi den 28. januar 2011 til vores kunder, at vi også mente at der lå en anseelig forbedring i det reviderede tilbud.

Vi fastholdt derfor vores tidligere tilbud om at afrense plastikmalingen og eftergå pudsen de steder, hvor den var blevet skadet og afsluttende maling med diffusionsåben maling.

For at sagen kunne finde en pragmatisk løsning tilbød vi også den 28. januar 2011, vores kunder en kontanterstatning på 80.000 kr. inkl. moms til fuld og endelig afgørelse af sagen, selvfølgelig under forudsætning af at skaden udbedres, når det passer ind i vores kunders øvrige planer med renovering af ejendommen.

Dette tilbud står stadigvæk ved magt.

Herefter hørte vi først fra vores kunder igen den 1. marts 2011, hvor de tilkendegav, at de fortsat ikke var tilfredse med vores afgørelse, dog uden en nærmere redegørelse, og bad os sende kopi af den første taksatorrapport.

Senere samme dag sendte vi den ønskede rapport og indbød vores kunder til at komme med deres bemærkninger omkring deres utilfredshed, hvorefter vi lovede at vi så ville se på det.

Desværre hørte vi ikke mere fra vores kunder, før vi modtog klagen fra Ankenævnet.

Her kan I se, hvad vi oplever vores kunder er utilfredse med
Vores kunder klager over sagsbehandlingsforløbet, som de betegner som meget kritisabelt og langvarigt.

Hertil finder vi anledning til at bemærke, at vi medgiver at sagen har trukket ud, men vi mener bestemt ikke at det ensidigt kan bebrejdes os, hvilket vi mener at ovenstående resumé og de vedlagte bilag med al tydelighed vidner om.

Vi mener, at vi på flere måder har forsøgt at løse sagen, herunder har vi lagt op til dialog, en dialog vores kunder beklageligvis ikke ønskede at tilendebringe og derfor indbragte sagen for Ankenævnet.

Vores kunder beklager sig også over, at vi ikke hidtil har fremlagt en skadesopgørelse.

Det finder vi ikke usædvanligt i sammenhæng med, at vi forstod på vores kunder, at der var nogle andre ønsker til udbedrings-metode. Så længe der ikke var enighed om udbedrings-metode mv. fandt vi ikke, at det gav mening at fremlægge en skadesopgørelse.

Vores kunder skriver, at vi har truet med at sende sagen til vores advokat, og at dette anses for at være en optrapning af uenigheden.

At vi på mødet den 26. januar 2011, hvor også klagers mor var til stede, orienterede klager om vores overvejelser i henseende til at sende sagen til advokat, skyldes sagens særlige omstændigheder, nemlig at vi ville sikre kunderne en uvildig behandling, som ikke efterfølgende kunne blive kritiseret for at være præget af familiære og kollegiale holdninger til fakta og forsikringsretlige vurderinger.

Vi er kede af, at vores overvejelser, som vi valgte at dele med vores kunder i denne særegne situation, blev opfattet som en optrapning i en sag, som vi meget gerne ser løst hurtigst muligt. For at vise vores kunder, at vi bestemt ikke ønsker at være part i en optrapning, har vi derfor valgt at behandle sagen selv.

Her kan I læse hvilken udbedringsmetode vores kunder ønsker - og hvilken vi tilbyder
Vores kunder ønsker på baggrund af tilbuddet fra murermester … dateret 26. januar 2011, at udbedringen skal ske ved afrensning af al plastikmalingen dvs. også på de vægflader, der slet ikke er fugtbelastede.

Herefter ønsker vores kunder, at alle ydervæggene pudses med specialmørtel i form af Vandex i to omgange, samt at alle skillevæggene indfarves med tyndpudsmørtel.

Vi har tilbudt vores kunder, at afrense plastikmalingen i de fugtbelastede områder og herefter gennemgå pudsen i de samme områder og efterfølgende male alle væggene fra gulv til loft med en diffusionsåben maling.

Vi mener, at den fugtbelastede del af væggene er den del af muren, der har kontakt med jorden.

Den kapillære virkning i de indvendige vægge er fra 0 til ca. 30 cm. Vi har deroveni lagt en sikkerhedszone således, at vi fjerner plastikmalingen ca. 50 cm. op af væggene, og reparerer pudsen i samme område og afslutter med at male hele væggen med en diffusionsåben maling, således at de fremstår ensartede i overfalden.

For så vidt angår de udvendige vægge har vi tilbudt, at behandle de fugtbelastede områder, som ovenfor anført, til højde med det udvendige terræn plus en sikkerhedszone på 20 cm. Afslutningsvist males hele væggen med en diffusionsåben maling.

Ved at fjerne plastikmalingen i de fugtbelastede områder kan væggene igen ånde, og derved bedre bortventilere den grundfugt, der er uundgåelig i en ejendom fra 1916.

Vores estimat på ovennævnte udbedringsmetode lyder på 76.250 kr. inkl. moms. Vi henviser til vedlagte udspecificerede estimat.

Vores kunder ønsker en forbedring
Vi har stor forståelse for at vores kunder, nu hvor forsikringen alligevel dækker en skade i kælderen, ønsker at få fugtsikret deres kælder bedst muligt.

Dette ønske er meget forståeligt, men det er bare en forbedring, som vi ikke skal betale for.

Vi mener, at vores kunder med deres udbedringsønske vil opnå en betragtelig forbedring af deres ejendom, hvilket vil være i strid med berigelsesforbuddet i FAL § 39, hvis vi skal betale for den.

Kældervæggene fremstår i dag behandlet med et almindeligt pudslag hvorpå, der er malet med diffusionstæt plastikmaling.

Brug af diffusionstæt plastikmaling er som sådan ikke en skade/fejlbehandling, hvilket også er blevet anerkendt i kendelserne 73.479 og 76.021.

Problemet med den diffusionstætte plastikmaling opstår kun i de fugtbelastede områder, hvorfor vi netop også tilbyder vores kunder at afrense malingen i disse områder.

Som nævnt er væggene i dag behandlet med almindeligt puds. Det vores kunder ønsker, er, at væggene som erstatning for puds skal behandles med Vandex, der er en vandforseglende mørtel/puds med helt andre og meget bedre kvaliteter end almindelig puds, og som følge heraf også meget dyr.

Vi mener, at vores erstatningsopgørelse er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Vores kunder ønsker en forbedring og denne forbedring mener vi ikke, at vi med rette kan kritiseres for ikke at ville betale, da vi mener, at den ønskede udbedring går udover, hvad der er rimeligt og nødvendigt for at udbedre forholdet.

Vores kunder gør fejlagtig gældende, at væggene efter endt udbedring vil fremstå med helt forskellige overflader.

Vores kunder forudsætter herved, at vi i forbindelse med skadesudbedringen kun kalker den nederste halvdel af væggene, og at den øverste halvdel står med den plastmalede overflade.

Som vi har forklaret ovenfor bør det være indlysende, at vores kunder har misforstået eller ønsker at misforstå vores udbedringsmetode.

Vi erindrer nævnet om, at vores kunder ved overtagelsen købte en ejendom med malede kældervægge - det får vores kunder også når skaden er udbedret nu med vægge malet med diffusionsåben maling.

Vi mener, at vores løsningsforslag stiller vores kunder, som om skaden ikke var sket.

Vi henviser i øvrigt til jeres kendelse 76.976, 'hvor forsikringstagerne ønskede en total renovering af facaden, hvor I udtalte at en reparation i videre omfang end den selskabet havde tilbudt ville være en forbedring, hvilket der ikke fandtes hjemmel til at pålægge selskabet.

Vi henviser desuden til kendelsen 73.611, hvor I tillige fastslog, at selskabet ikke var forpligtet til at betale for en forbedring af ejendommen.

Vi mener, at vi har været meget pragmatiske i vores ønske om at løse sagen og har ikke fratrukket udgiften for de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten uagtet, at vi er berettiget hertil fordi vores kunder er blevet gjort bekendt hermed.

Vi er også klar over, at den ene ydervæg i kælderen allerede er blevet repareret af sælger, men desuagtet har vi heller ikke fratrukket dette område i vores estimat.

Vi har således tilbudt vores kunder en bedre dækning end de jf. vilkårene kan forvente.

Kvalitetskontrol ifht. skimmelsvamp
Vi er enig med vores kunders byggetekniske rådgiver, når han i sin rapport skriver, at det er hans umiddelbare vurdering, at skimmelrisikoen efter fjernelse af den diffusionstætte maling kan betragtes som normal, henset til husets alder og konstruktion.

Af samme årsag anser vi det heller ikke for nødvendigt at foretage en egentlig kvalitetssikring af skimmelsporer niveauet efter skadesudbedringen, idet vi erfaringsmæssigt ved at der vil være skimmel som følge af fugt i en kælder fra 1916.

En ejendom fra 1916 er konstruktionsmæssigt ikke sikret mod grundfugt. Der kan allerede af den årsag trække fugt op i murene, som gør vedligeholdelsesbyrden af de pudsede vægge meget tung, bl.a. til skimmelforebyggende foranstaltninger.

Vi minder nævnet om, at vores kunder via tilstandsrapporten har fået en alvorlig advarsel om væggenes tilstand.

Den bygningssagkyndige har således omkring kælderen anført, at 'Kældervægge er fugtige og med løs/afskallet puds og maling mod øst i gang og badeværelse'. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Herudover er vores kunder også via tilstandsrapporten blevet advaret om det forhold, at der er trægulve i kælderrum mod nord og øst og i øvrigt gulvtæpper i kælderen, er uhensigtsmæssigt idet der er risiko for fugtskader.

Den bygningssagkyndige har givet dette forhold karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige, men dog alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Med vores henvisning til ovenstående minder vi nævnet om, at der er andre problematiske forhold ved kælderen, dette sammenholdt med den uforholdsmæssige store mængde indbo der opbevares i kælderen, der kan være medvirkende til at skabe gode skimmelvækstbetingelser. Vi opfordrer derfor vores kunder til at mindske mængden af indbo i kælderen.

At kældervæggene er behandlet med diffusionstæt maling, ændrer ikke på væggenes manglende evne til at modstå udefrakommende fugt som er normalt i huse fra 1916.
Fugten trænger nu igennem den malede overflade, som herved bliver beskadiget. Det som vores kunder rettelig kan forvente er, at fugten kan trænge gennem væggen til den indvendige overflade, uden at der sker nævneværdig brud på overfladebehandlingen - men fugten vil stadig være i væggen og give vækstbetingelser for skimmel.

Vi mener derfor ikke at forholdet med fejlbehandlede overflader har betydning for kælderens skimmelniveau i forhold til lignende huse.

Her får I vores syn på, hvordan vi ser på opbevaring af indbo i kælderen

Som tidligere nævnt ved vores besøg på ejendommen oplevede vi, at vores kunder opbevarede store mængder indbo i kælderen, fordi første salen var under renovering.

Opbevaring af indbogenstande er - uanset uhensigtsmæssige behandlede vægge eller ej - ikke nogen god ide, særligt ikke i en ejendom fra 1916, der altid vil være fugtig.

Vi mener, at den store opbevaring af indbo er med til at nedsætte og hindre den naturlige ventilation i kælderen og alene af den grund er medvirkende til at skabe gode skimmelvækstbetingelser.

Vores kunder mener ikke, at skadesudbedringen kan ske på grund af deres opbevaring af indboet.

Det er vores holdning, at det ikke er nødvendigt at flytte indboet ud af ejendommen, vi har i vores skadeestimat lagt til grund, at indboet rokeres af to omgange i takt med at udbedringen finder sted.

Som I kan se har vi estimeret rokeringen af indboet og afdækning af det til 10.000 kr.

Det bemærkes i øvrigt, at vi ikke kan se at kælderen er godkendt til beboelse.

Vi har kompenseret vores kunder for vores fejlvurdering
Vi har kompenseret vores kunder i klagesagen ved at undlade at trække selvrisiko, fordi vi burde have anerkendt skaden som dækningsberettiget på et tidligere tidspunkt og fordi vi ønskede at sende et signal til vores kunder om, at vi gerne ville have afsluttet sagen hurtigst muligt.

Vi er kede af vores fejlvurdering. Derfor har vi valgt at kompensere vores kunder med beløbet på 13.000 kroner, der er policens selvrisiko. Vi mener ikke, at der er tale om en ubetydelig kompensation.

Det betyder dog ikke, at vi også skal fravige de øvrige bestemmelser i de vilkår, der gælder for forsikringen.

Vi mener ikke der er en oplagt regresmulighed
Det er vores kunders opfattelse, at vi har overset en oplagt regresmulighed. Hertil kan blot kort oplyses, at vi som selskab naturligvis altid vurderer om, der er en mulighed for at søge vores tab dækket andet sted, men i den konkrete sag, mener vi ikke, at der er en oplagt regresmulighed mod den bygningssagkyndige.

Vores kunder oplyser selv, at de ikke i forbindelse med overtagelsen og vel også forinden købet ikke kunne se, at der var noget galt med væggene, der fremstod ensartede og uden skader.

Så meget desto mindre ville den bygningssagkyndige på et tidligere tidspunkt have kunnet se, at væggene var blevet behandlet med en diffusionslukket maling.

Vi mener derfor ikke, at der er en reel mulighed for at rette et krav mod den bygningssagkyndige, da vi ikke kan løfte bevisbyrden for, at han burde have set og noteret, at væggene var behandlet med en uhensigtsmæssig maling.

Her opsummerer vi vores holdning til sagen

Vi minder nævnet om, at vi i sagen allerede har givet vores kunder et dækningstilsagn på 80.000 kr. til udbedring af skaden - vel og mærke et tilsagn, der går ud over hvad vores kunder med rette kan forvente i henhold til vilkårene.

Som ønsket af vores kunder udbetaler vi nu 80.000 kr. til udbedring i overensstemmelse med vores erstatningstilbud. Vi beder i den anledning vores kunder om at sende os deres bankoplysninger."

Hertil har klagerne i brev af 24/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Her får I vores kommentarer til erstatningstilbuddet fra Topdanmark**

…

Hvad angår vægoverfladerne, har vi argumenteret for - og henvist til ankenævnspraksis om - at forsikringstagere har krav på at få *erstattet med tilsvarende, hvad de rent faktisk har i forvejen.* I vores tilfælde betyder det, at vi må have krav på igen at få malede overflader - dog diffusionsåben maling, hvis det er det, som vi ønsker. Det har Topdanmark først nu accepteret, jf. deres brev fra d. 6. april 2011.

Der er herefter fortsat uenighed om omfanget af afrensningen. Der er vægge hvor skaden omfatter hele vægfladen (gulv til loft) i husets vestlige og sydlige ender. Der er vægge hvor skaden er synlig op til 110 cm og endeligt er der synligt skimmelvækst højere op end de nævnte, nemlig i ca. 170-190 cm. De andre rum er skaden i forskellige højder, dog ikke under 50 cm i nogen af de anmeldte rum. Dette er kun højdemålene for de synlige skader på væggene. Der må påtænkes en sikkerhedsmargen på 20 cm, netop som Topdanmark selv fremhæver i deres brev fra d. 6. april 2011.

Ud over at få afrenset de vægge, som er beskadiget på grund af fejlbehandling efter sælgers brug af diffusionstæt maling (og ikke kalk), at få genmalet vægoverfladerne med en korrekt type maling, er der flere poster, som vi mener at have krav på i forbindelse med udbedringen.

Vi har tidligere udførligt forklaret om posterne og begrundet berettigelsen, herunder også hvorfor vi mener, at have krav på maling af hele vægoverfladen på de berørte vægge.

…

Der er synlig skimmelvækst, da fejlbehandling medfører ændrede fugtforhold og skade

…

På grund af den langstrakte sagsbehandling med gentagne besigtigelser/møder og dialoger, som dog har medført, at vi er kommet fra kr. 0 til kr. 80.000 i erstatning, er der også en skimmelsituation, som den byggetekniker vi har bedt udarbejde en skadeopgørelse har bekræftet.

Det skal siges, at vi ikke oplevede synlig skimmelvækst før efter cheftaksatorens besøg, men synlig skimmelvækst var rent faktisk tilfældet efterfølgende og blev fremvist ved den kundeklageansvarliges besøg.

Hvad angår Topdanmark har de ikke ønsket, at få skimmelforholdet undersøgt nærmere, hvilket vel ikke bør komme os til skade, særlig henset til, at vi efter det sidste møde valgte, at få en taksatoruddannet byggetekniker (tidligere storskadetaksator og byggeteknisk chef i Alm. Brand og Topdanmark) til at udarbejde en egentlig skadeopgørelse inklusive skimmeldelen. Topdanmark har haft rig lejlighed til, at få forholdet undersøgt efter de ved selvsyn konstaterede synlig skimmelvækst. Topdanmark har fravalgt at få forholdet undersøgt og det er selskabets eget valg, som vi naturligvis respekterer.

Synlig skimmelvækst i kælderen er i henhold til fx jeres kendelse 77576 i sig selv en skade. Det er dog for så vidt underordnet, når skimmelsvampevæksten er en følge af et dækningsberettigende forhold. Der er en del kendelser, hvor I udtaler, at synlig skimmelvækst er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I jeres kendelse 75874 udtalte I, at 'Derimod vil der efter nævnets praksis kunne blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb, hvis der på overtagelsestidspunktet har været fejl ved bygningen'.

I vores skadesag var der på overtagelsestidspunktet fejl ved bygningen (fejlbehandlede overflader) med efterfølgende fremkomst af synlig skimmelvækst, da forholdet med fugtophobning tog til i styrke fordi fugten ikke - som før fejlbehandlingen - kunne bortventileres som tidligere.
…
Vi opfordrer Topdanmark til at indhente kontroltilbud på de nødvendige arbejder
Fordi Topdanmark har det svært med de priser og det omfang, som vi har henholdsvis fået estimeret eller tilbudt, vil det klæde Topdanmark, at indhente tilbud fra håndværkere/ samarbejdspartnere for alle de nødvendige arbejder på ejendommen.
…
Topdanmark har anerkendt, at betale kr. 80.000 her og nu. Vi mangler dog fortsat Topdanmarks accept på, at arbejderne kan gå i gang, og at Topdanmark vil betale yderligere erstatning, hvis I i jeres kendelse kommer frem til, at vi har krav på yderligere erstatning.

Vi mangler også Topdanmarks accept på, at hvis sagen fortsætter ved retten, vil Topdanmark ikke gøre gældende, at vi har fjernet beviser ved at gå i gang med reparationsarbejderne, men derimod at de fotos, som vi har taget i skadesagen kan danne grundlag ved en eventuel retssag.

Før Topdanmark har accepteret dette, tør vi ganske enkelt ikke gå i gang med udbedringsarbejderne.

Da der ikke er tvivl om, at Topdanmark skal betale os erstatning, men alene uenighed mellem parterne om, hvor meget erstatningen skal være på, er Topdanmark velkommen til at overføre et beløb på kr. 80.000, som vi betragter som et á contobeløb indtil jeres kendelse foreligger."

I brev af 13/5 2011 til nævnet henviste selskabet til sin skadeopgørelse. Heraf fremgår bl.a.:

"

Afrensning af plastikmaling i de fugtbelastede områder på de ca. 64 m^2 ydervægge og 40 m^2 skillevægge:	Kr. 18.000,00
Gennemgang af puds i samme områder:	Kr. 12.000,00
En gang maling af alle berørte overflader med silikatmaling, ca. 215 m^2 væg:	Kr. 15.000,00
Oprydning og rengøring:	Kr. 6.000,00
Omrokering af og inddækning af indbo:	Kr. 10.000,00
Pris i alt	Kr. 61.000,00
Pris incl. moms	Kr. 76.250,00

"

Klagerne har i brev af 25/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi oplever desværre Topdanmarks skadeopgørelse lige så ufuldstændig, som den skadesagsbehandling vores skadesag har været udsat for fra anmeldelsestidspunktet, da skadeopgørelsen langt henne i skadesagens forløb kommer for dagen.
…
Skadeopgørelsen er fuldstændig udokumenteret fra Topdanmarks side både, hvad angår omfang og særligt de åbenbart løseligt anslåede priser for udbedring.
…
Vi opfordrer igen Topdanmark til, at få indhentet kontroltilbud på de nødvendige arbejder
Fordi Topdanmark har det svært med de priser og det omfang, som vi har henholdsvis fået estimeret eller tilbudt, vil vi igen opfordre Topdanmark, at indhente tilbud fra deres håndværkere/samarbejdspartnere for alle de nødvendige arbejder på ejendommen.
…
Prisen for kvalitetssikring kan Topdanmark indhente baseret på et skøn fra Teknologisk Institut, hvilken institution vi typisk ville henvende os til, fordi vores byggetekniker har anbefalet TI. Vi tænker derfor, at et mundtligt overslag fra TI kan fremlægges og indgå i jeres vurdering, når I tager stilling til, om I mener, at vi har krav på en kvalitetssikring for at sikre, at niveauet for skimmelsvampesporer er acceptabelt efter den synlige skimmelvækst er fjernet fra væggen og indboet samt gulve/ lofter er skimmelsaneret.

Vi henviser til tidligere skimmelsager fra Topdanmark behandlet af jer. Her kan I se, at Topdanmark sædvanligvis tilbyder kvalitetssikring efter endt udbedring i disse sager. Det er altså en helt almindelig fremgangsmåde i forbindelse med udbedringen, at kvalitetssikre for at imødegå påstande/ krav efterfølgende.

Topdanmark har anerkendt, at betale kr. 80.000 her og nu. Vi mangler dog fortsat Topdanmarks accept på, at arbejderne kan gå i gang, og at Topdanmark vil betale yderligere erstatning, hvis jeres kendelse kommer frem til, at vi har krav på yderligere erstatning.

Vi mangler også Topdanmarks accept på, at hvis sagen fortsætter ved retten, vil Topdanmark ikke gøre gældende, at vi har fjernet beviser ved at gå i gang med reparationsarbejderne, men derimod at de fotos, som vi har taget i skadesagen kan danne grundlag ved en eventuel retssag.

Før Topdanmark har accepteret dette, tør vi fortsat ganske enkelt ikke gå i gang med udbedringsarbejderne.

Vi bemærker, at Topdanmark heller ikke har overført á conto beløbet på 80.000 kroner til vores konto til trods for deres løfte herom i deres brev fra den 6. april 2011."

Hertil har selskabet i brev af 23/6 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Da vi har et oprigtigt ønske om at se fremad i stedet for bagudrettet og da vi ikke tvivler på lødigheden af vores skadesopgørelse, der er udarbejdet af vores byggeteknikere i samråd med eksterne håndværkere har vi ikke noget problem i at få indhentet et kontroltilbud, nu hvor vi kan konstatere, at vores kunder ikke er tilpas med vores opgørelse.

Vi vil derfor snarest - med respekt af den kommende sommerferie for alle - kontakte vores kunder med henblik på, at aftale et konkret tidspunkt så håndværkerne kan gennemgå kælderen med henblik på udarbejdelse af tilbud.

Vi har ikke kunnet konstatere skimmelvækst udover det forventelige
Vi kan se, at vores kunder er bekymrede for skimmelvækst. Vi har ikke ved vores besigtigelser på ejendommen kunnet konstatere mere skimmelvækst end, hvad der er forventeligt i en ejendom fra 1916.

Vi kan også konstatere, at vores kunders byggetekniker i sin rapport på side 1 anfører, at 'Kælderen er velventileret gennem indbyggede ventilationsspalter i vinduerne samt gennem ventilationskanaler i ydervæggene/rum.
Kælderens gulv og loftkonstruktion var udført af beton. Inder- og ydervæggene var opbygget af mursten. Højden på kælderen er ca. 2 meter.
Kælderen kan betragtes som tør, velventileret og uden tegn på samt 'lugt' af fugt (vores fremhævning). Væggene havde større områder med manglende og løstsiddende puds - mest i gavlen mod vest og mindre i den østlige del. Der kunne i mindre områder (vores fremhævning) konstateres skimmelvækst.'

Denne beskrivelse af kælderen er vi enige med byggeteknikeren i.

Det overrasker os derfor at der således på nuværende tidspunkt, ifølge vores kunders oplysninger, er en langt større tilstedeværelse af skimmelvækst end deres byggetekniker og vi selv ved flere besigtigelser har kunnet konstatere.

Det er vores opfattelse, at den skimmel der måtte være er en påregnelig følge af den fugt, der uundgåeligt vil være i en kælder opført i 1916.

En ejendom fra 1916 er ikke konstruktionsmæssigt sikret mod grundfugt. Der kan af den årsag trække fugt op i murene, som gør at vedligeholdelsesbyrden af de pudsede vægge er meget tung, bl.a. til skimmelforebyggende foranstaltninger.

Vi beder nævnet erindre, at vores kunder således har fået en alvorlig advarsel via tilstandsrapporten om væggenes tilstand ved karakteren K2, der netop beskriver fugtige kældervægge med løs/afskallet puds og maling. Vores kunder er ligeledes blevet advaret om at tilstedeværelsen af trægulve og gulvtæpper i kælderen er uhensigtsmæssigt og øger risikoen for fugtskader.

Der er således flere faktorer i kælderen, herunder også den uforholdsmæssige store mængde indbo der opbevares i kælderen, der kan medvirke til skimmelvækstbetingelser.

Da vi gerne medvirker til at få klarhed over fakta har vi besluttet, at bede et uafhængigt fugtspecialistfirma, Dansk Bygningsanalyse, undersøge fugt/skimmelniveauet i kælderen.
…
Vi ønsker ikke at anfægte ankenævnets kendelse i sagen
Vores kunder vil gerne have udbetalt 80.000 kr. af os.

Det har vi været indstillet på indtil vi nu læser, at vores kunder stiller betingelser.

Vores kunder skriver således til Jer, at de ønsker vores forhåndsaccept på, at såfremt kunderne fortsætter sagen ved domstolene, kan Topdanmark ikke gøre gældende, at kunderne har fjernet beviser ved at gå i gang med reparationsarbejderne, samt at Topdanmark skal acceptere, at de fotos, som vores kunder har taget kan blive lagt til grund som dokumentation ved en retssag.

I sagens natur kan vi ikke medvirke til det.

Vi finder her anledning til at præcisere, at vi har fuld tillid til nævnets saglige og faglige kompetence.

Vi vil gerne, hvis vi kan blive enige med vores kunder om, at ingen af parterne anfægter nævnets kommende kendelse i sagen, udbetale de 80.000 kr., som vi tidligere har tilbudt til fuld og endelig afgørelse."

Herefter har klagerne i brev af 27/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Skimmelvækst og fugt**
Vi har igen tidligere påpeget at vi ikke anfægter at man kan forvente fugt i en kælder fra 1916. Det vi fortsat diskuterer, er at der er anvendt en forkert overfladebehandling og derved en ophobning af fugt i murværk, hvilket medfører afskalning af puds i betydeligt omfang - i en kælder som ellers på alle andre måder er god, tør og velventileret. I det ene rum som har en korrekt overfladebehandling er der ingen spor på fugtophobning, skimmelvækst eller anden form for bygningsskade. Dette rum er ligeledes fra 1916 og opvarmet/ ventileret på tilsvarende vis som øvrige rum. Dette kan jo få os til at konkludere at det ikke er alderen på denne kælder som er afgørende for mængden af fugt, skimmel og afskalninger, men derimod valget af overfladebehandling.

Igen må vi påpege at kælderen tidligere har været anvendt til beboelse og permanent opholdsfacilitet for personer.
Karakteren K2 ifm. skaden i kælderen, er beskrevet som værende gældende for en del af den østlige væg, og ikke som værende en karakter gældende for flere kældervægge.
Trods karakteren K2 i tilstandsrapport, så har Topdanmark ved selvsyn konstateret at skaden er løbende under udvikling, idet at problemet med overfladebehandling fortsat ikke er løst.

Det er ikke mængden af indbo som er årsag til skaden eller udviklingen af denne. I så fald vil der være en form for synlig skimmelvækst ved eller på indbo, hvilket der ikke er. Dog er der ingen tvivl om at der er spredt skimmelspore fra væksten på vægges øverste del til vores indbo.
…
Opstart af skadesudbedringen
Vi har allerede i brevet af 28. februar 2011 anmodet Topdanmark om at arbejdet på ejendommen kan opstartes. Topdanmark fremkom selv med tilbuddet om at udbetale 80.000 kr. Dette takkede vi ja til i tidligere breve, men der er fortsat ikke sket noget i denne henseende.
I brevet af 23. juni 2011, mener Topdanmark at vi stiller betingelser for dette. Dette er jo ikke helt rigtigt, vi ønsker blot en garanti fra Topdanmark for at de ikke senere vil anvende den påbegyndte udbedring i en eventuel retssag. Dette forbehold har vi været nødsaget til at tage, da vi indtil nu ikke har fået en tilkendegivelse fra Topdanmark om de har i sinde at efterkomme ankenævnets afgørelse.

Vi har indbragt sagen for ankenævnet, da vi mener at det er her vi har mulighed for at få afgjort sagen på den mest kompetente måde, sagsforløbets historik taget i betragtning.
Vi er trygge ved ankenævnets afgørelse af sagen, og vi har til hensigt at følge nævnets afgørelse til punkt og prikke. Dette har ikke været gennemskueligt, før nu, om hvorledes Topdanmark havde lignende hensigt. Derfor har vi holdt muligheden for at indbringe sagen for en domstol åben."

Teknologisk Institut foretog den 21/7 2011 en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af ejendommens kælder og udarbejdede på denne baggrund en rapport af 29/7 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
Udvendige forhold:
Som det fremgår af fotos, bilag …, er ejendommen umiddelbart i pæn vedligeholdsstand udvendigt. Følgende forhold har dog indflydelse på indvendige forhold i kælder:

- Sokkelen er tilsyneladende malet med en stærk og tæt maling.
- Der er monteret platonplader langs fundament, de fleste steder afsluttet i terrænniveau og ingen steder ses afdækning. Flere steder er det umiddelbart synligt, at vand kan trænge ned bag platonpladen og dermed ind i fundament og op i murværket.
- Der ses blotlagt sokkel uden puds og drænplade i terrænniveau.
- Terrænet ses flere steder at have fald ind mod bygningen bl.a. til gadeside mod syd.
- Der er etableret drænrender foran nogle vinduer antagelig med afløb til drænrør. De er tilstoppede af bladaffald.
- Afløb for nedløb på SV-hjørne mangler krave og afløbsrøret er revnet.
- Der er foretaget reparationer mellem hovedtrappe og murværk. Tidligere utætheder kan have givet opfugtning af murværket. Det vides ikke hvornår reparationen er udført.
- Kældertrappens afløb er tilstoppet med bladaffald.

Indvendige forhold:
Kælderen er med undtagelse af fyrrum malerbehandlet med almindelig vandfortyndbar plastvægmaling.

I fyrrum er ydervæggen nypudset og filtset uden malerbehandling. På gulvene er der udlagt trægulv eller tæpper med gummivrang.

Der ses kraftig opbulning og afskalning af maling og puds på især hele den vestvendte ydervæg, sydvæg i stort rum samt skillevæg mellem gang og stort rum.

I stort rum ses skimmelvækst på væg i sydvesthjørne samt let skimmelvækst ved gulv og fodpanel på vest og sydvæg. Der er taget prøver af skimmelvæksten til analyse på laboratoriet. Resultaterne fremgår af bilag … og …, og prøvestederne er angivet i fotobilag. Træfugtigheden i fodpanel langs ydervægge er høj på 20-28 %. Der ses begyndende skimmelvækst i gule plamager på syd og øst vendt ydervæg i samme rum, se bilag … og ... Omfanget af skimmelvækst er ikke så stort, at det vurderes at udgøre et indeklimaproblem hverken i stueetagen eller i kælderen, som ikke anvendes til opholdsrum.

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Huset er opført i 1916 og har derfor ikke den fugtsikring af ydervægge, som man ville udføre i dag. Dvs. man vil altid forvente nogle fugtskader på ydervæggenes indvendige side og i mindre grad på skillevægge ved gulv.

Der er en række udvendige forhold, som beskrevet ovenfor, der bidrager væsentligt til øget opfugtning af murværket udefra både ved at tilføre overfladevand og ved at hæmme udtørring fra murværket, der modtager såvel overfladevand som opstigende grundfugt. Hertil kommer, at saltning gennem tiden af indkørsel især på vestsiden har medført et tilsyneladende meget stort saltindhold i murværket, som ligeledes binder vand. Desuden sker der en opfugtning af murværk omkring afløb på SV-hjørne. Ingen indvendig overfladebehandling vil kunne modstå en sådan belastning uden skader.

Indvendigt er der indtil overtagelsen udlagt tætte gulvbelægninger i de fleste kælderrum. Dette øger opstigning af fugt i alle berørte vægge.

Alle vægge undtagen ydervæg i fyrrum er behandlet med vandfortyndbar plastvægmaling, som angiveligt er diffusionsåben, men dog ikke egnet til vægge med et stort saltindhold og ofte vil bule op, når det bagvedliggende damptryk bliver for stort og derefter skalle af.

Omfanget af skimmelvækst i stort kælderrum er ikke så stort, at det vurderes at udgøre et indeklimaproblem hverken i stueetagen eller i kælderen.

Uanset hvilke af de nedennævnte tiltag, der udføres, må det forventes, at der i det mindste i meget lang tid fremover stadig vil være afskalningsproblemer og risiko for skimmelvækst på kældervæggene, hvis de dækkes til.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener.

…

Udbedringsforslag

Udvendige forhold:

Terrænet skal graves af således, at der er fald væk fra bygningen, jf. medsendte Byg-Erfablad.

Den optimale løsning, som vil gøre kælderen optimalt brugbar vil være at fjerne platonpladerne og udføre en udvendig sokkelisolering fx jf. Rockwool.

Det må antages, at drænrenderne har afløb til et omfangsdræn, men dette forhold bør undersøges nærmere. Det bør herunder checkes, om drænet er velfungerende.

Afløb på SV-hjørne sættes i forskriftsmæssig stand.

Indvendige forhold:

Afvaskning af skimmelvækst i stort rum udføres ved kemisk rensning med rodalon, se vedlagte bilag …, snarest belejligt. Niveauet holdes nede ved afvaskning indtil fugtproblemerne er løst.

Saltindholdet i murværket kan ikke fjernes, men ved at gøre ydervæggen så tør, som det er muligt kan man bremse saltvandringen i murværket og dermed mindske afskalningen. En overdækning af vestsidens indgangsparti ville også have en gavnlig effekt.

Stærkt fugt- og saltskadede ydervægge i stort rum mod vest og syd, skillevæg mellem stort rum og gang, samt vestvæg i gang og badeværelse bør renses for gamle

malingslag og males med en silikatmaling til indendørs brug. Det er den mest egnede malingstype til vægge med højt saltindhold. Arbejdet bør dog ikke udføres, før de udvendige forhold er bragt i orden.

Alternativt til ovenstående bankes pudset af, og der pudses med en kalkmørtel uden efterfølgende malerbehandling - som i fyrrum.

Gulve skal enten stå rå eller malede med en diffusionsåben gulvmaling. Alternativt udlægges fuldklæbede uglaserede klinker. Der bør ikke monteres fodlister.

Indretning og brug af kælderen generelt bør følge retningslinjer givet i vedlagte bilag ... Opbevaring eller placering af materialer/bohave tæt på de fugtskadede ydervægge vil give risiko for skimmelvækst.

Luftfugtigheden i kælderen bør så vidt muligt styres efter max. 65 % luftfugtighed ved hjælp af en kombination af opvarmning og ventilation."

Efter at have modtaget Teknologisk Instituts rapport anførte selskabet i brev af 25/8 2011 til nævnet:

"**Her får I vores revideret syn på sagen**

I lighed med vores kunder syntes vi også at vi havde et godt møde i Slagelse den 21. juli 2011. På mødet gennemgik Teknologisk Institut vores kunders kælder og omliggende arealer.

Vi finder her anledning til at bemærke, at vi for at udvise imødekommenhed overfor vores kunder har afholdt en ikke ubetydelig udgift på 19.375 kr. til Teknologisk Institut, således at vi omkring dette punkt kunne få ro.

Helt overordnet kan man vel konkludere - efter at have læst rapporten - at dækningsomfanget er blevet udvidet med et udvendigt forhold, mens der er sket en indskrænkning i kælderen.

Vi har således tidligere tilbudt vores kunder en erstatning på 80.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af vores mellemværende. Beløbet ville for længst være blevet udbetalt, såfremt vores kunder ikke have gjort modtagelsen af beløbet afhængig af at vi skulle acceptere vores kunders bevissikring i en kommende retssag, hvis ankenævnets kendelse måtte gå dem i mod. En sådan aftale kan vi selvsagt ikke medvirke til.

På baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut giver vi hermed vores kunder et nyt tilbud, der er i overensstemmelse med den udbedringsmetode som Teknologisk Institut anbefaler.

Vores kunder har anmeldt fejlbehandlede kældervægge, idet de angiveligt var behandlet med en diffusionslukket maling.

Det fremgår derimod af Teknologisk Instituts rapport side 3 in fine, at alle væggene med undtagelse af fyrrummet er behandlet med vandfortyndbar plastvægmaling, som angiveligt er diffusionsåben.

Teknologisk Institut anbefaler, at der sker afvaskning af skimmelvækst i stort rum ved kemisk rensning med Rodalon.

Videre anbefaler Teknologisk Institut, at stærkt fugt - og saltskadede ydervægge i stort rum mod vest og syd, skillevæg mellem stort rum og gang, samt vestvæg i gang og badeværelse bør renses for gammel malingslag og males med en silikat- maling til indendørsbrug, hvilket er den mest egnede malingstype til vægge med højt saltindhold.

Det tilbud som vi har indhentet fra murermester Hans Erik Hansen indeholder afrensning af gammelt malingslag og efterfølgende maling med silikatmaling på ydervægge i stort rum mod vest og syd, samt skillevæg mellem stort rum og gang og endelig vestvæg i gang (vi henviser til rapportens side 8, hvor vi har skraveret de vægge som er omfattet af vores dækningstilsagn).

Årsagen til at vi ikke har medtaget badeværelset skyldes, at vores kunder i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at kældervægge er fugtige og med løs/afskallet puds og maling i gang og badeværelse.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Da det fremgår af vilkårene til ejerskifteforsikringen at den ikke dækker skader, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet klart er forkert beskrevet, kan vi desværre ikke tilbyde, at medtage væggene i dette område, da vi mener at vores kunder allerede forud for købet er blevet tilstrækkeligt advaret.

Endvidere kan vi læse, at Teknologisk Institut oplyser, at omfanget af skimmelvækst ikke er så stort at det vurderes at udgøre et indeklimaproblem hverken i stueetagen eller kælderen, med andre ord er niveauet ikke udover hvad der er forventeligt i en kælder fra 1916.

Vi har nu på baggrund af rapportens konklusioner indhentet tilbud fra den murermester, …, som også deltog i mødet.

Tilbuddet er vedlagt.

På baggrund af Teknologisk Instituts konklusioner medfører det at vores erstatningstilsagn udgør 28.125 kr. plus moms, dvs. 35.156, 25 inkl. moms kr.

Hertil kommer afdækning af dørhuller i kælderen 2.000 kr. plus moms dvs. 2.500 kr., samt flytning af indbo og tilbageflytning 3.000 kr. plus moms i alt 3.750 kr.

Oprydning samt slutrengøring 3.500 kr. plus moms 4.375 kr.

I alt 45.781, 25 kr.

Det bemærkes særligt, at det fremgår af Teknologisk Instituts rapport, at en række udvendige forhold bør bringes i orden førend de indvendige forhold udbedres, hvorfor vi henstiller til, at vores kunder sørger for at bringe disse forhold i orden før skadesudbedringen igangsættes. Det kan formentlig blive en bekostelig affære for en ung familie med de udvendige forhold, så vi er indstillet på at indeksregulere vores erstatningstilbud med 5%, hvis reparationerne f.eks. først sker i sommeren 2012.

Afslutningsvist bemærker vi, at Teknologisk Institut fremkommer med en alternativ afhjælpningsmetode. Vi har valgte den billigste løsning, hvilket vi er berettiget til.

Skulle ankenævnet vælge denne alternative løsning er prisforskellen inkl. moms 12.343,75 kr.

Vi dækker manglende afdækningsprofiler ved platonplader
I forbindelse med Teknologisk Instituts meget minutiøse gennemgang af ejendommen blev det konstateret, at platonplader udvendigt langs terræn ikke er monteret med afdækningsprofil.

Der er tale om et nyt forhold, som vi ikke tidligere har haft behandlet. For praktikkens skyld tager vi dette forhold med her, men bemærker, at det ikke er en del [af] vores kunders klage til denne ankenævnssag. Vi henstiller derfor til, at nævnet ved dets kendelse ser bort fra dette forhold.

Vi dækker montering af de manglende profiler. Vi har allerede indhentet tilbud på monteringen, der lyder på 17.450 kr. plus moms dvs. 21.812, 50 kr. Hertil kommer fjernelse af betonsten samt jord 8.700 kr. plus moms 10.875 kr. samt efterfølgende reetablering af jord og betonsten 14.275 plus moms 17.843,75 kr.

I alt 50.531,25 kr.

Vi fratrækker selvrisikoen
Jf. de vilkår, der gælder for denne ejerskifteforsikring, gælder der en selvrisiko på 13.000 kr. pr skade, dog kan selvrisikoen maksimalt i hele forsikringstiden udgøre 30.000 kr. Vi fratrækker ikke selvrisiko for kælderskaden som en imødekommelse, hvilket vi tidligere har redegjort for."

Hertil har klagerne i brev af 15/9 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Både Topdanmarks to taksatorer og vores byggetekniker har vurderet, at den indvendige maling af kældervæggene er diffusionstæt. TI oplyser, at malingen angiveligt er diffusionsåben, men der er i øvrigt intet belæg for vurderingen, da malingen ikke er undersøgt. ***Uanset om malingen er tæt eller åben konkluderer TI, at den anvendte maling i kælderen ikke er af en egnet type.*** Vi henviser til TI's rapport, side 3 nederst.

Konklusionen er derfor, at malingen på kælderindervæggene fortsat er en forkert overflade og dermed en fejlbehandling af væggene. Fejlbehandlede overflader, der medfører en fugtophobning i et omfang, der ikke lader sig bortventilere på sædvanlig vis og derfor giver skader på væggene, er et dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen. Vi har tidligere henvist til ankenævnspraksis og argumenteret for dette punkt.

Samtidigt er der andre betydende konkurrerende skadeårsager, fordi soklen også har forkert overfladebehandling, hvilket bidrager væsentligt til fugtophobningen i kældervæggene og der er utæthed ved forkert monterede platon-plader, der også bidrager til indtrængende fugt.

Hvad angår fejlbehandling af sokkel, blev det nævnt som en mulighed for cheftaksator … ved hans første besøg på ejendommen og - ikke uventet sagens forløb taget i betragtning - afvist af samme.

Hvad angår henvisningerne til udendørs forhold gør vi opmærksom på, at terrænet gennem en årrække har været, som det er nu uden, at det har medført fugtskader i kælderen. Vores nabo har boet besøgt ejendommen i tidligere ejeres ejertid og kan bekræfte dette. Derudover har kælderen været udlejet til 3. part nogle år før vores overtagelse. Såfremt væggene havde

været skadet som nu, ville dette under ingen omstændigheder gå ubemærket hen for lejer/udlejer.
Derfor bør en fugttilførsel i et omfang, der kan medføre skader på indervæggene ikke tillægges terrænet, men derimod primært fejlbehandlede overflader både udvendigt og indvendigt på kældervæggene. Det er derfor nødvendigt at Topdanmark medtager sokkelafrensning/ udbedring af dette udvendige forhold som en del af skadeforholdet.

Til støtte for vores påstand gør vi opmærksom på, at TI konstaterer - ligesom også Topdanmark selv tidligere har konstateret - at fyrrummet, hvor der er henholdsvis kalket og filset overflader, ingen fugtophobninger har. Citat: 'I fyrrum er ydervæggen nypudset og filset uden malerbehandling. På gulvene er der udlagt trægulv eller tæpper med gummivrang'. Uanset gulvbelægningen er der ikke opstået fugtskader og derfor er gulvbelægningen generelt set ikke en udfordring for den konkrete kælder.

Desuden har vi valgt at fjerne en del af gulvbelægningen, og dette har ikke ændret skadesforholdet eller standset dets udvikling. Dette har Topdanmark også konstateret ved selvsyn.

Det mørtel som er vist som lidt affald stammer fra en udbedring af garagen 50 meter væk fra huset. Placeringen af restaffaldet er i modsat hjørne af, hvor skaderne er værst. Udbedringen af garagen blev foretaget få dage før TI's besøg. Dette affald stammer således ikke fra et kælderrelateret forhold.

Nedfaldne blade er fjernet flere gange gennem året. Men som det er bekendt for mange, så samles dette løbende bl.a. sådanne steder. Drænrørene blev, af TI, konstateret til ikke at være tilstoppede. Det vil sige at vand fortsat frit kunne trænge ned i afløb, på trods af tilstedeværelsen af løse nedfaldne blade.

Af miljømæssige grunde har vi ikke benyttet saltning af vores indkørsel, men derimod almindelig snerydning og efterfølgende grusning. Vi er naturligvis ikke klar over, hvad tidligere ejere har gjort, men det må også være uden væsentlig betydning, da forholdet er opstået om sommeren efter vores overtagelse - på et tidspunkt på året, hvor der ikke saltes eller har været saltet det forudgående halve år. Det er derfor i hvert fald 1½ år siden en eventuel saltning sidst er foretaget, ved huset, på tidspunktet for TI's rapport.
Endelig oplyser TI, at afløbsrør er revnet. Det er imidlertid ikke undersøgt af TI, hvorfor vi ikke forstår den konklusion. Det er rigtigt, at kraven mangler/ er i stykker til nedløb, men det er ikke dokumenteret, at det medvirker til skade på væggen ved siden af. Der er ikke hverken af byggeteknikere eller TI konstateret en særlig opfugtning udvendigt, hvor kraven mangler.

Topdanmarks dækningsomfang er fortsat for lille henset til de konstaterede forhold
Der er fejlbehandlede overflader såvel udvendigt som indvendigt på kældervæggene. Det er dokumenteret, at fejlbehandlingen medfører skader på indervæggene.

Topdanmark har tidligere anerkendt skader i de øvrige rum (alle anmeldte rum) i kælderen på baggrund af flere besigtigelser og konstaterede skader på indervæggene. Vores byggetekniker og vores murermester har også konstateret skader på indervæggene. Topdanmarks cheftaksator og taksator har besigtiget og konstateret skaderne. Vores murermester har sammen med Topdanmarks byggetekniker fra hovedkontoret - … - konstateret og drøftet skaderne. Disse skader som så mange byggeteknikere - til dels uafhængigt af hinanden - har konstateret, er ikke på magisk vis forsvundet umiddelbart inden den seneste besigtigelse.

TI konstaterer i deres rapport, at der ses kraftig opbuling og afskalning af maling og puds på især (TI skriver ikke 'kun', men 'på især') hele den vestvendte ydervæg, sydvæg i stort rum samt skillevæg mellem gang og stort rum.

Fordi TI skriver 'især' og ikke 'kun', er der dermed fortsat også tale om skader på øvrige vægge, som også tidligere konstateret af Topdanmarks 4 byggeteknikere, TI og murermester. Hvordan Topdanmark kommer til det resultat, at det nu kun er de rum, der er omtalt som 'især', der bør være omfattet og dermed trækker det tidligere dæknings- og erstatningstilsagn tilbage, er vi uforstående over for. Det er fortsat et faktum, at der er fejlbehandlede overflader ind- og udvendigt i alle de anmeldte rum, der har medført skader.

Hvad angår badeværelset og tilstødende gang, var der tale om ganske små plamager og årsagen til skaderne er åbenbart ikke som antaget af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten - almindelig forekomst af fugt - men derimod en forkert overfladebehandling både ind- og udvendigt, hvilket har betydet at forholdet har udviklet sig voldsomt. Vi henviser til TI's rapport, side 2 øverst, hvor der er nævnt enkelte afskalninger og fugtskader.

Vi er naturligvis indforstået med at betale en egen andel af den endevæg, der er på badeværelset og tilstødende/sammenhængende gang. Henset til arten og størrelsen af plamagerne ved overtagelsen, mener vi det maksimalt bør være en egen andel på 1 - 1,5 m2 af prisen på udbedring af hele væggen.
…
Vi mener, at Topdanmark bør anerkende en afrensning af fejlbehandlede overflader såvel ud- som indvendige kældervægge. Det af Topdanmark indhentede tilbud er derfor ikke tilstrækkeligt. Der er tale om afrensning fra gulv til loft, så der ikke opstår vidt forskellige overflader i de anmeldte rum som tidligere redegjort for fra vores side. Vi har også henvist til ankenævnspraksis tidligere.

Herefter skal overfladerne indvendigt gen-behandles med en overfladebehandling - gerne silikat som foreslået - fra gulv til loft i alle anmeldte rum.

For montering af kantliste på Platonplader skal optagning af belægningsfliser regnes med ind i tilbuddet. Som forklaret har terrænet ikke tidligere været oplevet som skadevoldende og er det derfor næppe heller nu. Under alle omstændigheder bør arbejdet med belægningsfliserne indregnes i tilbuddet. Vi går ud fra, at det er de nævnte betonsten og jord på side 2 i tilbuddet.

Soklen skal naturligvis afrenses, eftersom det netop er konstateret at denne, modsat Topdanmarks vurdering, ligeledes har en fejlbehandlet overflade. Dernæst skal den genbehandles med en korrekt overfladebehandling.

Det er glædeligt, hvis murermesteren kan udføre følgearbejderne til de oplyste priser. Det har vi ingen indvendinger imod, dog mener vi Topdanmark bør betale fordyrelsen, hvis priserne ikke kan overholdes, når arbejdet går i gang. Vi beder om arbejdet går i gang hurtigst muligt.

Vi beder om, at I fastsætter omfanget af dækningen. Efter I har afsagt jeres kendelse, indhenter vi et tilbud på arbejderne fra hver af de to involverede murermestre, der går på det omfang, som I har vurderet bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Det billigste tilbud, der rummer det fulde dækningsomfang, danner grundlag for erstatningens beregning.

Vi beder jer også tage stilling til kompensation grundet fejlbehandling og fejlagtige vurderinger af skadessagen. Vi har tidligere henvist til jeres ankenævnspraksis på området.

Hvis jeres kendelse går os imod, gør vi subsidiært gældende, at Topdanmarks tidligere dækningstilsagn ikke kan trækkes tilbage. Dækningstilsagnet blev givet på baggrund af konkrete besigtigelser og klagesagsbehandling, og en erstatning på kr. 80.000 uden fradrag af selvrisiko blev stillet os i udsigt, hvis vi blot oplyste vores bankkontonummer. Vi oplyste bankkontonummeret, men erstatningen udeblev for derefter at bortfalde.

Der var ikke fra Topdanmarks side tale om et tilbud, der var tilknyttet særlige betingelser, da det blev fremsat. Derimod var det et tilbud om erstatning, som vi accepterede. Det er urimeligt, hvis tilbuddet skulle kunne bortfalde, blot fordi vi gerne ville kunne bevissikre ved en eventuel retssag.

Langt senere i sagsforløbet gør Topdanmark opmærksom på, at beløbet er bortfaldet fordi vi bad om, at Topdanmark accepterede de fotos som vi har taget i sagen kunne danne grundlag ved en eventuel retssag, så vi nu endelig kunne komme i gang med udbedring. Topdanmark har ikke på noget tidspunkt bestridt at vores fotos var retvisende og derfor undrer det os, at fotos og taksatorbesigtigelser ikke var tilstrækkeligt for Topdanmark.

Vi mener i den forbindelse, at jeres kendelse 64618 kan anvendes illustrativt.
I kendelse 64618 havde selskabet på baggrund af taksators besigtigelse anerkendt et oplyst erstatningsbeløb. Imidlertid fandt selskabet efterfølgende ud af, at der var en anden udbedringsmetode, der var billigere og selskabet ændrede dækningstilsagnet tilsvarende.

Et erstatningsbeløb på kr. 80.000 uden fradrag af selvrisiko er derfor vores *sekundære* påstand i sagen."

Herefter har selskabet i brev af 30/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vi mener, at vi har tilbudt den rigtige erstatning**
Vi har på baggrund af vores kunders opfordring både hvad angår valg af specialistfirma og hvad angår opdrag imødekommet vores kunder for, at de kunne føle sig tilpas med fastlæggelsen af skadesomfanget.

Det er vores opfattelse, at det dækningstilsagn som vi har givet på baggrund af Teknologisk Instituts gennemgang af ejendommen er den korrekte erstatning.

Det skal i den anledning bemærkes, at de priser, som vi har indhentet fuldt ud svarer til de udbedringsarbejder som Teknologisk Institut har anbefalet.

Vi minder om, at opdraget til Teknologisk Institut jf. rapportens side 1 var, at anbefale renoveringsomfang og - metode.

Vi kan nu læse, at vores kunde anfægter Teknologisk Instituts anbefalinger da de åbenbart ikke mener, at omfanget er tilstrækkeligt.

Det finder vi naturligvis kedeligt, da vi havde den opfattelse, at begge parter var indstillet på, at lægge det omfang som Teknologisk Institut kom frem til, til grund.

Vi må derfor fastholde, at den af os tilbudte erstatning på 45.781,25 kr. for de indvendige arbejder i kælderen både er korrekt og rimelig.

At vi for at imødekomme vores kunder på et tidligere tidspunkt i sagen tilbød dem 80.000 kr. skete det fordi vi ønskede, at stille vores kunder bedst muligt, og i håb om, at vi sammen kunne løse sagen i mindelighed.

Vi syntes, at prisforskellen mellem de 80.000 kr. og de 45.781,25 kr. med al tydelighed vidner om vores ønske om, at være imødekommende overfor vores kunder ved at tilbyde dem en erstatning, der går udover hvad vi jf. vilkårene er forpligtet til.

Vi gav vores kunder et tilbud, som de ikke betingelsesløst accepterede, der var derfor tale om en uoverensstemmende accept, hvorfor vi finder, at det er berettiget, at anse vores tilbud for bortfaldet.

Vi minder om, at vores kunder stillede betingelser, som vi selvsagt ikke kunne acceptere på det foreliggende grundlag, hvilket vi mener, har været indlysende for vores kunder.

Vi gør gældende, at vores kunder med erstatningen på 45.781,25 kr. vil blive stillet som om skaden ikke havde været til stede.

Vi henviser her til lov om forsikringsaftaler § 39, der fastslår, at vi ikke er forpligtet til at betale større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. I modsat fald vil vores kunder opnå vinding, hvilket er i strid med forsikringstanken.

Sokkelafrensning
Vi kan konstatere, at vores kunder anmelder et nyt forhold i brevet til Jer. Vores kunder gør således gældende, at soklen (udvendigt) er fejlbehandlet, og at soklen skal afrenses.

Der er for os tale om et helt nyt anmeldt forhold, og vi beder om, at forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen på normalvis således vi har mulighed for, at taksere det anmeldte forhold. Det bemærkes i den anledning, at vi ikke umiddelbart kan se, at Teknologisk Institut anser malingen for at være et problem.

Vi henstiller derfor til, at nævnet ved sin kendelse ikke medtager dette forhold, da vi i første instans gerne vil have mulighed for at behandle anmeldelsen.

Afslutningsvist tillader vi os, at henvise til, at nærværende sag i al sin enkelthed drejer sig om, at vi har anerkendt et forhold i kælderen, og at vores kunder ikke er tilfredse med omfanget at den tilbudte erstatning.

Vi mener vi har været meget imødekommende overfor vores kunder

- Vi har bla. fraveget til vilkårene til vores kundes fordel ved ikke at opkræve den policemæssige selvrisiko på 13.000 kr. vdr., de indvendige arbejder i kælderen. Vi mener, at der er tale om en ikke ubetydelig kompensation.
- Vi har efterkommet vores kunders ønske hvad angår valg af specialistfirma, ligesom vi har afholdt udgiften på knap 20.000 kr. til Teknologisk Institut.
- Vi har tilbudt vores kunder, at indeksregulere vores erstatningstilbud med 5 % hvis reparationerne først sker fx i sommeren 2012.

Vi beder Jer bemærke Teknologisk Instituts oplysning, hvorefter man altid må forvente nogle fugtskader på ydervæggenes indvendige sider, fordi der er tale om et hus, der er opført i 1916, hvor væggene ikke er fugtsikret, som man ville udføre dem i dag.

Den eventuelle fugt som vores kunder oplever, udover de områder, hvor vi har tilbudt dækning er både forventeligt og påregnelig, og adskiller sig ikke væsentligt fra fugt i tilsvarende kældre af samme alder og stand."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 8/10 2011 og 26/10 2011 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder de i sagen fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

2 medlemmer af nævnet udtaler:

Selskabet gav ved mail af 28/1 2011 klagerne tilsagn om et erstatningsbeløb på 80.000 kr. Dette tilsagn fastholdt selskabet i brev af 6/4 2011 til nævnet, idet selskabet anførte, at "[s]om ønsket af vores kunder udbetaler vi nu 80.000 kr. til udbedring i overensstemmelse med vores erstatningstilbud. Vi beder i den anledning vores kunder om at sende os deres bankoplysninger". Klagerne anmodede i deres brev af 24/4 2011 til nævnet selskabet om at anerkende, *at* arbejderne kunne gå i gang, *at* selskabet ville udbetale yderligere erstatning, såfremt nævnet fandt det forpligtiget hertil, samt *at* selskabet ikke ved en eventuelt senere retssag ville påberåbe sig, at beviserne var fjernet, såfremt klagerne påbegyndte udbedringsarbejdet. Klagerne anførte dog også, at selskabet var velkomment til at overføre beløbet på 80.000 kr. til klagerne, som de så ville anse som et ácontobeløb, indtil nævnet traf afgørelse. I de efterfølgende breve til nævnet fastholdt klagerne, at selskabet skulle udbetale beløbet på 80.000 kr.

På denne baggrund finder vi, at klagerne rettidigt har accepteret selskabets dækningstilsagn, om end klagerne alene betragtede dette som et foreløbigt beløb. Vi finder således, at selskabet ikke har været berettiget til at nedskrive erstatningen til 45.781,25 kr. som følge af konklusionerne i rapporten fra Teknologisk Institut. Derfor finder vi, at selskabet skal udbetale klagerne 80.000 kr. med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Vi finder efter vores gennemgang af sagen endvidere, at klagerne ikke har godtgjort, at de har krav på yderligere erstatning end de omtalte 80.000 kr. med renter i relation til udbedringsarbejdet. Vi finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale klagerne en kompensation for sagsforløbet, ligesom vi finder at måtte lægge til grund, at udgifter til flytning af indbo er indeholdt i selskabets dækningstilsagn på 80.000 kr., jf. den af selskabet fremlagte skadeopgørelse. Endelig finder vi på baggrund af det oplyste om skimmelforekomsten ikke, at selskabet er forpligtiget til at afholde udgifterne til kvalitetssikring efter endt udbedringsarbejde.

1 medlem af nævnet udtaler:
Jeg bemærker, at parterne har ført en omfattende korrespondance for nævnet, hvoraf en del er citeret i kendelsen. Parterne har undersøgt muligheden for en forligsmæssig løsning af sagen og er kommet med tilbud om en endelig løsning af sagen. I den forbindelse har der været udvekslet synspunkter om, hvorvidt særlige omstændigheder gjorde sig gældende. I mail af 28/1 2011 tilbød selskabet klagerne "80.000 kr. til fuld og endelig afgørelse, og i klagen af 28/2 2011 til nævnet genfremsatte klagerne deres tilbud om "en pragmatisk løsning med et erstatningsbeløb til udbedring på kr. 200.000,00 til fuld og endelig afgørelse og sagen lukkes som tabt for Topdanmark". Mindretallet finder efter sin gennemgang af sagen, at ingen af parterne har accepteret den anden parts tilbud, og at der derfor ikke er indgået en bindende aftale. Mindretallet lægger bl.a. vægt på, som anført ovenfor, at klagerne har stillet en række betingelser til selskabets tilbud, og i brevet af 24/4 2011 til nævnet direkte anfører, at "derfor kan vi fortsat ikke acceptere Topdanmarks tilbud".

Mindretallet finder herefter, at selskabet efter møde den 21/7 2011 på klagernes ejendom samt rapporten af 29/7 og 14/9 2011 fra Teknologisk Institut har været berettiget til at opgøre skaden på ny og fastsætte erstatningen til 45.781,25 kr. Mindretallet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at de har krav på yderligere erstatning end dette beløb. Mindretallet finder i lighed med nævnets flertal, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale kompensation for sagsforløbet, at betale udgift til flytning af indbo, ligesom en udgift til kvalitetssikring efter endt udbedringsarbejde heller ikke kan kræves betalt.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

For så vidt angår dækning for forholdet omkring soklen finder et enigt nævn på det foreliggende grundlag ikke forholdet tilstrækkeligt belyst til at kunne pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal udbetale klagerne 80.000 kr. med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson