890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.774:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets behandling af flere anmeldte forhold vedrørende fugt i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet henviser til, at det har behandlet sagen korrekt og i fuld overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Klagen vedrører følgende forhold:
1. Foranstaltninger til nedbringelse af fugtniveauet i kælderen
2. Gulvopbygningen i kælderen/skrukke gulvklinker
3. Nedtagning af puds og skimmelafrensning
4. Udgifter til advokatbistand (acontofaktura)

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1964, blev købt af klagerne med overtagelse den 1/2 2010. Kontantprisen udgjorde 1,755 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/11 2009.

Det indklagede selskab har i brev modtaget af nævnet den 12/7 2011 redegjort for sagsforløbet før sagens indbringelse for nævnet den 23/6 2011. Af selskabets redegørelse fremgår bl.a.:

"**Her får I vores fakta om skadesforløbet**
Vores kunde anmeldte den 12. februar 2011 [2010] fugt i vægge og gulve i kælderen. Vores taksator besigtigede ejendommen den 25. februar 2010.

Ved brev af 4. marts 2010 afviste vi, at dække fugt i kældergulve og kældervægge, da vi ikke fandt at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herudover afviste vi to skader vedrørende gulvvarme og farveforskel på gulvklinker.

Den 11. marts 2010 klagede vores kunder over vores afslag og henviste til, at der efter hans overbevisning er tale om en bygningsskade, at der kan trænge fugt ind i kælderen.

På baggrund af klagen orienterede vi den 18. marts 2010 vores kunde om, at vi gerne ville tilbyde at revurdere afgørelsen og satte derfor en ny taksator på sagen med henblik på genbesigtigelse.

Vores taksator besigtigede den 24. marts 2010 ejendommen og kunne ved besigtigelsen konstatere, at kælderen af tidligere ejer var blevet renoveret med klinker på gulvene, hvoraf nogle havde gulvvarme, ligesom der var etableret baderum. Den udførte istandsættelse har kun bestået i en indvendig istandsættelse. Dette hindrer ikke fugt udefra fortsat kan påvirke og trænge ind i kældervægge og gulve.

Indvendigt i stort opholdsrum og lille rum var der opsat forsatsvægge, hvilket er en uheldig konstruktion, da det hindre naturlig og nødvendig ventilation.

Vores taksator kunne flere steder måle fugt i gulve og vægge.

Vi meddelte den 12. april 2010 vores kunde, at vi desværre ikke kan tilbyde, at betale for at stoppe fugt indtrængning, da vi ikke mener, at fugten går udover hvad man kan forvente, dette sammenholdt med at vores kunde via tilstandsrapporten er blevet advaret om eksisterende fugtskader i kælderen.

For så vidt angår forsatsvæggene i kælderen tilbød vi, at fjerne disse og afrense den bagvedliggende overflade i fornødent omfang og male med en dertil egnet maling.

Vores kundes advokat meddelte den 26. april 2010, at de fortsat ikke var enige med os i vores afvisning for så vidt angår fugt i kælderen og bad samtidig om retshjælpsdækning til en sag mod sælger.

Den 12. maj 2010 tilkendegav vi overfor advokaten, at vi desværre måtte afvise at dække fugt i kælderen, da det er helt sædvanligt forekommende.

Vores kundes advokat fastholdt ved brev af 31. maj 2010 sin påstand om, at skaden bør dækkes og henviste nu til, at fugten hidrørte fra badeværelset i kælderen, der ikke var udført med vådrumsmembran.

Vi har efterfølgende haft en længerevarende drøftelse med vores kunde.

Den 23. september 2010 fik vi Dansk Bygningsanalyse (i det følgende DBA) til at gennemgå ejendommen. I rapporten konkludere DBA, at fugtforholdene i gulve og vægge er en følge af opstigende/indtrængende fugt, der erfaringsmæssigt ikke er unormalt i ejendomme af tilsvarende alder og opført efter lignende konstruktionsprincipper.

Ved brev af 10. november 2010 tilbød vi vores kunde, at dække en pudsreparation i kælderen de steder hvor pudsen slipper.

Vi tilbød desuden, at dække en reparation af skrukke gulvklinker og reparation i brusenichen, som følge af en skade, der var sket grundet defekte fuger.

Her kan I se hvad vi allerede har anerkendt at dække på ejerskifteforsikringen
Fjerne forsatsvægge i kælderen og montering af Micro Term plader.
Reparation af forholdet i brusenichen og en reparation af den vandskade, der er sket som følge af fugerne.
Reparation af vægpuds i kælderens badeværelse og væg stykke i rum K02, der støder op til trappen, hvor der er større flader af puds, som slipper den bagved liggende kælder ydervæg.
Reparation af de skrukke gulvklinker i form af en afretning af betonlaget under de skrukke gulvklinkerne
Fjernelse af kork, der er i gulvkonstruktionen i rum K08
Afrensning af skimmel efter reparationen af kælderen har fundet sted
Rimelige udgifter til advokatbistand, i det omfang at advokatens bistand er medvirkende til en løsning af sagen."

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende.

1. Foranstaltninger til nedbringelse af fugtniveauet i kælderen

Af tilstandsrapport af 20/11 2009 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Vægge samt gulve under og bag skabe er ikke besigtiget.*	☒	☐	A

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Revner og løst puds - især ved terrasse.
1.3 Udvendige trapper		
...	K2	Revner og løst beton/puds 'kældernedgang'.
...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K0	Der er farvenuancer i fliser i bruserum. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt.

...

2.2 Vægge	K1	Afskalning af puds i fyrrum, væg mod syd. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt.
	K0	Der er farvenuancer i fliser i bruserum. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **5 År.**			
...				
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐
...				
2.	**Kælder/Krybekælder/ventileret hulrum**			
...				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☒	☐	☐"

I klageskemaet har klagerne bl.a. fremsat krav om "[d]ækning af udgifter til foranstaltning til nedbringelse af fugtniveauet i ejendommens kælder, herunder etablering af omfangsdræn". Til støtte herfor har deres advokat i klagebrev af 22/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det følger af tilstandsrapporten, bilag ..., pkt. 2, at der ikke er målt forhøjet fugt, hverken i gulvkonstruktion eller vægge.

Dette har vist sig at være direkte misvisende.

Min klient fik efter overtagelsen af ejendommen foranlediget en nærmere undersøgelse af ejendommen gennemført ved firmaet ... Rådgivning, bygningskonstruktør ...

... har således foretaget en række fugtmålinger den 14. marts 2010, der vedlægges som sagens bilag ... Disse viser luftfugtighed i niveauet 8-100% i ejendommens gulve og kældervægge.

Der er konstateret omfattende skimmelsvampangreb i kælderens vægge. Topdanmark har efterfølgende indvilget i at erstatte nedtagning og genopbygning af vægge, jf. breve af 12. april 2010, 13. september 2010 og 10. november 2010, der fremlægges som sagens bilag ..., ... og ....

Topdanmark har endvidere indvilget i at bekoste skimmelafrensning når puds og vægge er fjernet.

Desuagtet har Topdanmark afvist at erstatte udgifter til nedbringelse af fugtniveauet, senest ved e-mail af 1. juni 2011, der fremlægges som sagens bilag ...

Dette er begrundelsen for dette klagepunkt.

Afvisningen er sket under henvisning til, at fugtniveauet ikke er anderledes end det kunne forventes i en ejendom fra 1964, og at der er ikke nærmere byggeteknisk dokumentation herfor samt at bevisbyrden er klagers.

Heroverfor gøres det gældende,

at der ingen fugtighed er målt i kælderens vægge eller gulve af den byggesagkyndige,
at ejendommens kælder er indrettet til beboelse og solgt til brug herfor,
at ejendommens kælder er totalrenoveret i 2007
at den målte luftfugtighed i øvrigt overstiger hvad der kan forventes, af i fuldt indrettet kælder fra 1964,
at det i forbindelse med udførelse af omfangsdræn er konstateret stor fugtighed på kældervæggens yderside.
at Topdanmark Forsikring A/S har anerkendt, at erstatte nedtagning og genopbygning af kældervægge og foretage skimmelafrensning,
at Ankenævnet for Forsikring i sag nr. 65.316 ved kendelse af 25. juli 2005 har pålagt Topdanmark Forsikring A/S at afholde udgifterne til nedbringelse af den relative luftfugtighed i en sammenlignelig situation.

Der vedlægges som bilag ..., fotoserie, udvisende forholdene i forbindelse med etablering af omfangsdrænet."

Heroverfor har selskabet i brev modtaget af nævnet den 12/7 2011 bl.a. anført:

"Vi har haft flere taksatorer på sagen, herunder vores cheftaksator, der alle har besigtiget ejendommen.

Ved besigtigelsen kunne de alle konstatere, at den fugt der er konstateret i kælderen skyldes de byggemetoder og materialer, som blev anvendt ved husets opførelse i 1964. Byggemetoder og materialer som de facto ikke kan holde fugten ude.

Vi henviser til, at DBA på side 5 i deres rapport fra oktober 2010 har noteret:

'På baggrund af nærværende undersøgelse er det vor vurdering, at de målte fugtforhold i gulv og vægge er en følge af opstigende/indtrængende fugt. Forholdet er erfaringsmæssigt ikke unormalt i ejendomme af tilsvarende alder og konstruktion'.

Det bemærkes, at vores kundes rådgiver ..., der har deltaget ved en af besigtigelserne også var enig i, at fugten skyldes en kombination af opstigende grundfugt og fugt fra omgivende jord/terræn.

Uanset at kælderen ved vores kundes køb fremstod nyrenoveret, er der tale om en kælder fra 1964. Vores kunde har i tilstandsrapporten fået flere advarsler om kælderens tilstand, før han købte ejendommen.
...
At der er fugt, men ikke forhøjet fugt, i kælderen giver umiddelbart et indtryk af en kælder, der svarer til kældre af samme alder, og som sædvanligvis er fugtige - endda også med forhøjet fugtforekomst nogle gange i disse ældre kældre.

Der er ikke tale om en kælder til beboelse
Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at der ikke er tale om en kælder til beboelse. Det fremgår blandt andet af tilstandsrapporten side 6, forsikringspolicen og salgsmaterialet.

Den tilbudte erstatning er i overensstemmelse med Jeres praksis
Vi mener, at vi med den tilbudte erstatning har anerkendt at dække der, hvor der er konstateret en skade i kælderen og hvor der er tale om et forhold, der går udover, hvad man kan forvente af en kælder fra 1964.

Vi henviser til kendelserne 71.655, 74.633 og 74.774, som vi mener er illustrative for denne sag.
...
Ejerskifteforsikringen hæfter ikke for sælgeroplysninger
Uanset hvilke oplysninger sælger har afgivet i forbindelse med salget, hæfter ejerskifteforsikringen ikke for disse. Er der tale om en garanti må vi henvise vores kunde til at gøre denne gældende overfor sælger, det skal dog bemærkes, at vi ikke har vurderet om der reelt er tale om en garanti.

Vi har alene indtegnet ejerskifteforsikringen på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forudsætninger."

Herefter har klagernes advokat i brev af 19/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er usandt, når Topdanmark Forsikring A/S i brevet af 6. juli 2011 på side 4 anfører, at forsikringstager via tilstandsrapporten, bilag ..., har fået flere oplysninger om, at der er eksisterende skader i kælderen, som følge af fugt.

De relevante punkter i tilstandsrapporten, bilag ..., er punkt 2.1. og 2.2.

...
Faktum, er at forholdene er klart forkert beskrevet, og at forsikringstager netop ikke har fået oplysninger, der gav anledning til at tro, at der var fugtproblemer. Forholdene burde rettelig være karakteriseret som 'UN'.
...
Derudover har sælger i tilstandsrapportens sælgeroplysninger side 12-13 pkt. 2.5- 2.7 oplyst, at der ikke har været fugtproblemer i kælderen. I pkt. 2.9 har sælger svaret forkert, idet der rent faktisk findes stikdræn langs husets fundament, som ledes til den grundvandspumpe, som sælger ved pkt. 2.10 har beskrevet er etableret. Topdanmark Forsikring A/S er i øvrigt fuldt bekendt hermed, idet taksator ... ved e-mail af 5. november 2010 ønskede dette dræn undersøgt tillige med grundvandspumpen.

Topdanmark Forsikring A/S forsøger således også på dette punkt at undertrykke sagens faktum.

Det har ingen betydning for spørgsmålet om forsikringsdækning, om kælderen er godkendt til beboelse eller ej.

Som anført i klagen er ejendommens kælder totalrenoveret i 2007 tillige med det øvrige hus, og de omfattende skader ligger langt udover, hvad forsikringstager kunne forvente. Det er heller ikke retvisende, når det gøres gældende, at der er tale om en kælder fra 1964, idet denne skal betragtes som en kælder fra 2007.

Dansk Bygningsanalyse A/S konkluderer, jf. sagens bilag ..., at

'Skrukke gulvklinker, vægfliser og løse pudsflager
På baggrund af nærværende undersøgelse vurderer vi, at de skrukke vægfliser i badeværelset samt de løse pudsflager i resten af kælderen er en følge af presset fra fugtindtrængen i ydervæggene fra ejendommens omgivende terræn. Vi vurderer, at dette forhold vil fortsætte fremover, hvorfor der må påregnes en forværring af områder med skrukke fliser og pudsen på ydervæggene.

På baggrund af nærværende undersøgelse vurderer vi, at de skrukke gulvklinker er en følge af lunker og luftlommer under klinkerne som følge af ukorrekt udførte konstruktionsopbygninger. De udførte renoveringsarbejder i kælderen bærer et generelt præg af utilfredsstillende håndværksmæssig udførelse og utilstrækkelig indsigt i korrekte konstruktionsopbygninger... [min understregning].

I sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten side 12, pkt. 0.5 fremgår, at bygninger eller dele af bygninger ikke er udført som selvbyg eller medbyg. Dette har vist sig ikke at være korrekt, men forsikringstager har heller ikke på dette punkt haft anledning til at tro, at de gennemførte renoveringsarbejder ikke var udført af professionelle fagfolk, og at der skulle være problemer med den håndværksmæssige udførelse og konstruktioner.

Det fastholdes, at kendelse 65.316 er retningsgivende for denne sag, og forsikringstager har ikke haft nogen mulighed for at forudse, at der skulle være problemer med fugt i kælderen og slet ikke i det omfang, som er tilfældet. Tværtimod har tilstandsrapporten og sælgers oplysninger givet udtryk for, at der ingen problemer var. Dertil kommer, at der som anført, er tale om en totalrenoveret kælder fra 2007 med udført grundvandspumpe og stikdræn, hvorfor kælderen ikke kan betragtes som værende fra 1964, men derimod fra 2007 med heraf følgende krav til udførelse."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

2. Gulvopbygningen i kælderen/skrukke gulvklinker

Klagernes advokat har i klagebrev af 22/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er vedrørende klinker på gulvene i kælderen konstateret ca. 400 skrukke klinker fordelt på alle rum i kælderen.
>
> Topdanmark Forsikring A/S har uden nogen saglig begrundelse valgt, alene at begrænse yderligere undersøgelser ved kælderens gulve til det såkaldte 'Rum K06', uanset Dansk Bygningsanalyse, jf. rapport af 22. oktober 2010, der fremlægges som bilag .., generelt har konstateret at gulvopbygningen i kælderen skal undersøges.
>
> Der ønskes derfor dækning for udgifterne til undersøgelser i de øvrige rum i kælderen. Mine klienter har igangsat undersøgelserne, da Topdanmark Forsikring A/S ikke har igangsat undersøgelser vedrørende Rum K06, trods løfte herom."

Heroverfor har selskabet i brev modtaget af nævnet den 12/7 2011 bl.a. anført:

> "Vi har anerkendt at dække for en reparation af de skrukke klinker i form af en afretning af betonlaget, under de skrukke gulvklinker.
>
> Ved et afholdt fællesmøde på ejendommen, blev vores kunde og hans advokat orienteret om, at man ville få undersøgt gulvkonstruktionen i rum K06, da det er det rum, der har det største problem med skrukke klinker.
>
> Hvis det viste sig ved undersøgelsen, at der er noget galt ved gulvkonstruktionens opbygning, og at det er skyld i at klinkerne er skrukke, ville vi også få undersøgt de andre rum. Det bemærkes, at rum K06 er det store kælderrum.
> ...
> Vi kender ikke på nuværende tidspunkt resultatet af undersøgelsen. Det vil derfor ikke være rimeligt at få undersøgt de resterende gulve, før resultatet af undersøgelsen vedrørende gulvet i rum K06 foreligger.
>
> Vi afventer nu på besked fra Carl Bro på resultatet den af os igangsatte undersøgelse og hvis der viser sig noget alarmerende i gulvkonstruktionen, vil vi også få foretaget en undersøgelse af de øvrige gulve."

Herefter har klagernes advokat i brev af 19/8 2011 til nævnet bl.a. anført, at rum K06 ikke er repræsentativt for de øvrige rum, og at disse således også skal undersøges. Advokaten henviser i den forbindelse til, at Dansk Bygningsanalyse A/S anbefaler undersøgelse af alle rum.

I forlængelse heraf har klagernes advokat den 6/9 2011 til nævnet bl.a. sendt kopi af en rapport fra Teknologisk Institut samt et notat fra Grontmij/Carl Bro.

Af rapport af 4/7 2011 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
Ved besigtigelsen blev der konstateret et stort antal løse klinker på gulvene i kælderen (ved bankning), mest markant i opholdsrummet. Ophugningerne viste at gulvet var opbygget som oplyst af rekvirenten. Der ses dog Leca i to af ophugningerne.

Der er ikke udført elastiske fuger ved vægge. Fliser er i opholdsrummet ført ind under forsatsvæggen og til den massive væg uden elastisk fuge.
...
Vurdering
Ud fra den udførte besigtigelse samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Årsagen til de løse fliser må tilskrives en kombination af arbejdsudførelsen og gulvvarmen, som grundet det tykke dækkende beton og pudslag samt de fremkomne gennemløbstemperaturer bevirker at der opstår differensspændinger i flisebelægningen. Da flisebelægningen ikke har mulighed for at udvide sig grundet de manglende elastiske fuger, vil der opstå store forskydningsspændinger i mellem klinker og klæb, hvorfor klinken løsner sig. Grundet den store dybde af gulvvarmen vurderes det ikke at være muligt at foretage en fornuftig regulering af varmen når udetemperaturen skifter. Der vil gå lang tid før betonen over slangerne ændrer temperatur. Derfor må man også forvente yderligere løse fliser med tiden.

Selv om underlaget for klinkerne dvs. beton og puds (vil normalt være mere porøs end betonen) som sådan vil kunne klare en ny klinkebelægning vil der være risiko for store forskydningsspændinger som følge af den uens opvarmning og manglende mulighed for regulering af varmen. Såfremt klinkebelægningen omlægges må der derfor foretages tiltag i form af etablering af en randisolering i dybden fra klinkeoverflade til underliggende isolering ved ydervægge. Pudslaget bør ikke have kontakt til ydervægge, da det vil give en kuldebro.

Sikring af ensartet varme fra gulvvarmeslanger/kredse. For uens varme i gulvet giver for store differensspændinger i klinkebelægningen. Der bør indlægges elastiske fuger/dilatationsfuger mellem klinkerne f.eks. pr 4 meter på tværs af det store rum. Disse fuger kan også indlægges efter hvor varmt gulvet er i de enkelte områder.

Opbygningen af gulvkonstruktionen er ikke ens i alle rum, hvorfor der bør udtages borekerner i samtlige rum til belysning af gulvopbygningen. Dette vil også kunne bruges til at afklare om gulvet i de andre rum er udført i henhold til de lovmæssige krav og eller om der blot skal ske en omlægning af gulvet."

Af notat af 23/8 2011 fra Grontmij/Carl Bro fremgår bl.a.:

"**2 REGISTRERINGER**
...
2.3 Skadesårsager

Årsagen til de 'skrukke' klinker vurderes at være en kombination af flere forhold:

- Manglende udtørring af beton- og mørtelunderlaget før lægning af klinkerne.
- Mangelfuld blanding og komprimering af mørtellaget langs ydervægge.

- Efterfølgende store variationer i gulvets temperatur pga. gulvvarme. Den høje fremløbstemperatur i gulvvarmeslangerne, målt af ejers VVS-mand til ca. 70 °C, vurderes at være den væsentligste årsag til de skrukke klinker, idet både fugt- og temperaturvariationer giver spændinger i beton- og mørtellag.
- Manglende fleksibilitet af fliseklæber kan også være en årsag, selv om der var god vedhæftning mellem mørtel og fliseklæber i de 2 kerner.

3 BESVARELSE AF SPØRGSMÅL

1. Opfylder terrændækket krav til styrke og udførelse for kældergulve, jf. gældende regler udenfor randzonen.

Opbygningen af terrændækket som observeret ved Kerne 1 opfylder i princippet gældende regler på udførelsestidspunktet, som er oplyst til at være 2007.

Det vurderes, at krav til styrke af terrændækkets betonlag er opfyldt og tilstrækkelig til, at udbedring af skader ved fjernelse af mørtellag og klinker kan udføres. Det er dog en betingelse, at fremløbstemperaturen i gulvvarmeslangerne sænkes til normalt niveau på 35-38 °C. I modsat fald vurderes, at skaderne med 'skrukke' gulvklinker vil være et tilbagevendende problem.

For det tilfælde at terrændækket opfylder pkt. 1 ønskes følgende besvaret.

2. *Kan der udføres partiel reparation af terrændækket ved randzonen der opfylder styrke og krav til det samlede terrændæk.*

For det tilfælde, at der kan udføres partiel reparation jf. pkt. 2 ønskes følgende besvaret.

3. Forslag til udbedring ved partiel reparation.

Opfyldelse af de i 2007 gældende krav til styrke og varmeisolering i randzonen ved kælderydervæggen mod syd vurderes at kunne opnås ved opbrydning af mørtel- og betonlag i en zone på mindst 200 mm langs kælderydervæggen og derefter føre den 220 mm tykke isolering under betonlaget helt ud til fundamentets inderside samt opsætte 50 mm kantisolering i hele højden af betonlag + mørtellag og til sidst udstøbe med beton.

De nugældende krav til varmeisolering iht. BR 10 kan ikke opfyldes ved en partiel reparation.

Udførelse af partiel reparation i randzonen vanskeliggøres af de indstøbte varmeslanger og indebærer stor risiko for at beskadige disse.

Ved vestgavlen mod den udendørs terrasse er der ekstra krav til kuldebro-isolering. Udvendig isolering af fundamentet kunne etableres.

Eventuel reparation af terrændækket kræver undersøgelse af dybden af fundamenter for at undgå sætningsskader.

Der henvises i øvrigt til BYG-ERFA blad nr. 01 03 01, *Keramiske fliser og klinker - lægning af gulve i cementmørtel,* samt BYG-ERFA blad nr. 07 06 28, *gulvvarme og gulvtyper - isoleringsforhold, skader og gener."*

11. 80.774

Selskabet har i brev af 16/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder, at der med Grontmij's undersøgelse er kommet klarhed over forholdene ved kældergulvene med klinker, og vi herefter kan komme videre med sagen.

Det fremgår af Grontmij's rapport, at den væsentligste årsag til de skrukke klinker skyldes den høje fremløbstemperatur i gulvvarmeslangerne, som er ca. 70 grader C.

Vores teknikere oplyser, en fremløbstemperatur på ca. 70 grader C er alt for høj. Den må kun være på ca. 22 grader. Da det er den væsentligste årsag til, at klinkerne løsner sig, vil vi over ejerskifteforsikringen betale for, at der monteres en blande shunt til gulvvarmen i det omfang, at der ikke er monteret en på gulvvarmesystemet i kælderen.

Forsikringen dækker også - som tidligere anerkendt - at der lægges nye klinker i hele det store kælderrum og mørtellaget i støbeskellet mellem betonen og afrensningslaget som smuldrer udbedres.

Ligeledes dækker vi også som tidligere accepteret, at der sker en partiel reparation af de løse/skrukke klinker i de andre kælderrum med klinker, ligesom vi dækker mørtellaget i støbeskellet mellem beton og afrensningslaget som smuldrer.

Da der ikke ved de boreprøver, der er taget af Grontmij er konstateret de af forsikringstager frygtede fejl ved betonen, er der ikke grundlag for at foretage yderligere undersøgelse ved borekerner i de øvrige rum, da det ikke er sandsynligt, at der er fejl ved betondækket og underlaget i disse rum.

Vi vil dog sørge for, at der sker en vurdering af kvaliteten i såvel afrensningslaget og konstruktionens opbygning langs kælderydervæggene, i forbindelse med arbejdsgangen ved en reparation af klinkerne og mørtellaget i støbeskellet.

I det omfang, at det kan dokumenteres, at det er dyrere at foretage en partiel reparation af de løse/skrukke gulvklinker i de øvrige kælderrum i forhold til en udskiftning af klinkerne, vil vi erstatte en udskiftning af klinkerne.

Vi venter nu på at modtage 2 tilbud på reparation af de forhold ved gulvene, som vi har anerkendt som dækket af ejerskifteforsikringen.
...
Rapporten fra Teknologisk institut kommer med nogle anvisninger om, hvad der skal til for at klinkerne kan tåle en fremløbstemperatur på 63,2 grader C. Da et fremløb kun må være på ca. 22 grader C, giver det ingen mening at begynde at lave en forkromet løsning, som kan få klinkerne til at klare en fremløbstemperatur på 63,2 grader C.

Der vil heller ikke være behov for det, når der bliver monteret en blande shunt til gulvvarmen, som vi har anerkendt at dække over ejerskifteforsikringen.

Der er intet i de boreundersøgelser som er foretaget af Grontmij som viser, at der kan være problemer med betondækket og underlaget.

Det fremgår heller ikke af rapporten fra Teknologisk Institut, at de har konstateret det.

Vi kan derfor ikke dække den udgift, som vores kunde har haft til Teknologisk Institut.

Det forhold at gulvvarmen ligger under et tykt lag beton og ligger med forskellig afstand, er ikke et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Når forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen skyldes det, at der ikke er tale om en bygningsskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 5/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

- at det af de indhentede rapporter fra Teknologisk Institut og Grontmij/Carl Bro fremgår, at gulvopbygningen ikke er ens i alle rum, hvorfor der bør udtages borekerner i samtlige rum til belysning af gulvopbygningen,
- at selskabets konklusioner på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut er forkert,
- at selskabet tilsyneladende ikke dækker de tiltag, som Teknologisk Institut og Grontmij/Carl Bro anbefaler,
- at det af Grontmij/Carl Bro anførte forslag til udbedring vil føre til en ulovlig opbygning, idet de nugældende krav til varmeisolering i henhold til BR 10 ikke kan opfyldes ved en partiel reparation,
- at Grontmij/Carl Bro skal fremkomme med forslag til reparation, der kan ske, således at de på afhjælpningstidspunktet gældende regler, herunder BR 10, overholdes,
- at selskabet skal dække udgiften til rapporten fra Teknologisk Institut, 6.250 kr.

Selskabet har i brev af 31/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af Grontmij's rapport, at betondækket og underlaget er i orden. Det har de konstateret ved de 2 udboringer, de har foretaget, samt ved ophugning i borehullerne.

Der er intet der taler for, at der ved de andre gulve er en bygningsskade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen. Vi kan derfor ikke betale for en nærmere undersøgelse af forholdene.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 22, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed.
...
Vi har anerkendt at dække for, at der monteres en blande shunt til gulvvarmen, så temperaturen kommer ned til et normalt niveau, jf. det oplyste af Grontmij. Montering af en blande shunt, er den måde man anvender til regulering af gulvvarmens temperatur. Den vil sikre at fremløbstemperaturen ikke bliver for høj.

Vi vedlægger side 4 og 17 fra projekthåndbog fra Uponor Gulvvarmesystem. Uponor er et af Danmarks førende leverandører inden for gulvvarmesystemer. I vil af side 17 kunne se, at fremløbstemperaturen i støbte gulve må være mellem 30 - 34 grader C. Fremløbstemperaturen hos vores kunde er ca. 70 grader C. Det fremgår af side 4, at den skade, som er konsta-

teret hos vores kunde, er forventelig med den alt for høje gennemløbstemperatur, som der har været fra gulvet blev lagt.

Grontmij har ikke fundet, at det tykke dækkende betonpuds er skyld i skaden eller medfører risiko for fremtidige skader.

Taksator oplyser, at et tykt dækkende betonpuds betyder, at det tager længere tid at få varme i gulvet. Når temperaturen i gulvvarmen sænkes til et normalt niveau, vil der jf. Grontmijs vurdering ikke være risiko for, at der igen vil opstå problemer med skrukke klinker. Det underbygges også af side 4 og 17 fra Uponor.

Det forhold, at det tager længere tid at opvarme gulvet, som følge af den måde, som gulvvarmen er lagt, er ikke en bygningsskade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende randsonen har vi anerkendt, at dække betonen som er skadet. Vi kan ikke dække etablering af en kuldebros isolering, da der ikke er en skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen er ikke med udvidet dækning, hvorfor forsikringen ikke dækker det ulovlige forhold.

Ejerskifteforsikringen kan endvidere ikke dække de nugældende krav til varmeisolering i henhold til BR 10. Når forholdet ikke er dækket af forsikringen skyldes det, at ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 7 A alene erstatter, hvad det koster at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted. Øvrige indirekte tab er ikke dækket af forsikringen. Det fremgår af vilkårenes punkt 8 D.

Vi finder, at der med Grontmij's rapport er kommet klarhed over forholdet ved kældergulvene med klinker, og må derfor fastholde, at vi ikke kan betale udgiften, som vores kunde har haft til Teknologisk Institut."

Klagernes advokat har i brev af 11/11 2011 til nævnet bl.a. anført, at "[b]etingelsernes punkt 7 fastslår, at erstatningen skal beregnes som en nyværdierstatning, og afhjælpningen skal naturligvis ske under overholdelse af landets love, herunder naturligvis bygningsreglementet".

3. Nedtagning af puds og skimmelafrensning

Klagernes advokat har i klagebrev af 22/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med nedtagning af forsatsvægge og puds er det for at begrænse spredning skimmel nødvendigt, at lade et skimmelfirma anvise retningslinierne for fjernelsen. Topdanmark har nægtet at ville afholde omkostningerne herved, jf. e-mail af 30. maj 2010, bilag 12."

Heroverfor har selskabet i brev modtaget af nævnet den 12/7 2011 bl.a. anført:

"Vi har orienteret vores kunde om, at en reparation af forholdet i kælderen vil ske, som det er helt normalt i lignende sager.

Det firma der skal udføre reparationen i kælderen vil sørge for, at der bliver aflukket forsvarligt op til beboelsen. Herefter vil det arbejde, der er godkendt blive udført og på det tidspunkt

vil et anerkendt skimmelfirma blive bedt om at vurdere, hvad der skal til for at fjerne den for meget skimmel i kælderen.

Den for meget skimmel vil herefter blive fjernet, jf. det anviste fra skimmelfirmaet. Efter arbejdet er udført vil skimmelfirmaet blive bedt om at lave en kontrol for at sikre, at den for meget skimmel i kælderen er fjernet.

Det vil ikke gavne noget at skimmelfirmaet kommer på sagen tidligere. Der vil alene være tale om en fordyrelse af udbedringen, som på ingen måde vil være gavnligt."

Herefter har klagernes advokat i brev af 19/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"I sin opgørelse, af hvad Topdanmark Forsikring A/S har givet tilsagn til, har Topdanmark Forsikring A/S ikke anført, at der er givet tilsagn om reparation af puds på vægge i hele kælderen. Som **bilag ...** fremlægges skitse fra taksator ... modtaget af forsikringstager dagen efter mødet afholdt den 14. marts 2011. Heraf fremgår også, at klinker i Rum K06 straks skulle fjernes. Desuagtet fremsendelse af tilbud herpå er dette ikke sket, jf. ovenfor punkt 1.2. Forsikringstager lægger til grund, at der er tale om en fejl i brevet af 6. juli 2011 og ikke endnu et forsøg på at fragå tidligere dækningstilsagn.

Topdanmark Forsikring A/S nægter at lade et anerkendt skimmelfirma anvise, hvorledes nedtagning af puds mv. skal ske forsvarligt.
...
Topdanmark Forsikring A/S vil således først lade et skimmelfirma vurdere, hvad der skal gøres efter reparationerne er udført.

Herved sikres ikke, at det er vurderet om f.x. lofter er inficeret og skal nedtages, og det sikres heller ikke, at skimmel ikke breder sig til de nye bygningsdele. Der vedlægges som **bilag ...** vejledning af 26. november 2010 fra Teknologisk Institut. Derudover påpeger Dansk Bygningsanalyse A/S, jf. bilag ... side 6, at der skal iagttages særlige foranstaltninger i kælderen, som f.eks. korrekte forseglinger og undertryk, inden udbedringsarbejder iværksættes."

Selskabet har i brev af 16/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Nedtagning af puds og skimmelafrensning**
Ejerskifteforsikringen dækker de pudslag som fremgår af den fremsendte skitse.
...
Der burde derfor ikke være tvivl om, hvilket puds der er anerkendt som dækket af forsikringen.

Der vil ikke være nogen mening i at skimmelafrense den puds, forsatsvægge o.l., der skal fjernes.

Reparation af forholdet i kælderen vil ske, som det er helt normalt i lignende sager.
...
Ved sagens afslutning, vil der ... fra et anerkendt skimmelfirma foreligge en rapport, hvoraf det fremgår, at der ikke i kælderen er skimmel ud over, hvad der er i en tilsvarende kælder."

15. 80.774

Vedlagt brev af 5/10 2011 har klagernes advokat til nævnet fremsendt kopi af en indhentet rapport af 12/7 2011 fra Hussvamp Laboratoriet ApS. Klagernes advokat har i følgebrevet til nævnet bl.a. anført:

> "Det følger af rapportens konklusion, at der skal foretages en indeklimareparation, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne.
>
> Der er herudover angivet de reparationsanvisninger, som er fornødne for en forsvarlig reparation af skaden.
>
> Topdanmark Forsikring A/S er ikke fremkomet med sådanne anvisninger eller på anden måde fremkommet med grundlag for en tilbudsgivning, hvorfor rapporten har været nødvendig. Det fremhæves herudover, at Hussvamp Laboratoriet ApS anbefaler, at der anvendes et specialistfirma til indeklimareparationsarbejdet.
>
> I brevet af 16. september 2011 anfører Topdanmark Forsikring A/S, at man vil få et skimmelfirma til at kontrollere, om der fortsat er for meget skimmel i forhold til en tilsvarende kælder med en konstruktion fra 1964.
>
> Topdanmark Forsikring A/D har ikke tidligere gjort dette synspunkt gældende, og det gøres gældende, at der skal foretages en skimmelafrensning, der medfører at der ikke er nogen skimmel i kælderen, svarende til at denne er opført på udbedrings/reparationstidspunktet, og idet det netop her fremhæves, at Topdanmark Forsikring A/S har betinget sig, at der udføres omfangsdræn om ejendommen, hvilket er etableret af forsikringstager.
>
> For god ordens skyld bemærkes det, at det forsat gøres gældende, at Topdanmark Forsikring A/S skal afholde udgifterne ved det etablerede omfangsdræn og idet dette netop er en forudsætning for afhjælpning af de konstaterede og anerkendte skader, herunder afhjælpningen af det dækningsberettigede skimmelangreb.
>
> Det gøres gældende, at Topdanmark Forsikring A/S også skal afholde udgifterne til Hussvamp Laboratoriet ApS, der udgør kr. 11.175,0. Fakturaen fremlægges som sagens **bilag ...**"

Selskabet har i brev af 31/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

- at klageren allerede før sagens indbringelse for nævnet er blevet orienteret om, at selskabet vil foretage en skimmelafrensning vedrørende de skader, der er dækket af ejerskifteforsikringen,
- at der ikke med den indhentede rapport fra Hussvamp Laboratoriet ApS er tilgået sagen nye oplysninger af betydning for sagen, og
- at selskabet derfor ikke vil dække udgifterne til rapporten.

Klagernes advokat har i brev af 11/11 2011 til nævnet bl.a. anført, at rapporten fra Hussvamp Laboratoriet ApS har skabt overblik over skimmelforekomsterne i underetagen.

4. Udgifter til advokatbistand (acontofaktura)

Klagernes advokat har i klagebrev af 22/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark [har] ved e-mail af 1. juni 2011, jf. bilag ..., afvist at dække a 'conto faktura stor kr. 25.000 med tillæg af moms, under henvisning til, at der først kan tages stilling hertil ved sagens afslutning.

Det gøres gældende, at Topdanmark Forsikring A/S, som forsikringsselskab ikke kan nægte betaling af a 'conto faktureringer, jf. Forsikringsaftalelovens § 32, medmindre der konkret kan rejses indsigelse mod den pågældende faktura. Det bemærkes, at forsikringstager har godkendt fakturaen, og at der er ikke rejst indsigelser fra Topdanmark Forsikring A/S' side vedrørende fakturaen."

Heroverfor har selskabet i brev modtaget af nævnet den 12/7 2011 bl.a. anført:

"Vi har over for vores kunde tilkendegivet, at vi vil dække rimelige udgifter til advokatbistand, hvis hans advokat bidrager til en løsning af sagen. Vi finder, at vores tilsagn er i overensstemmelse med FAL § 32 stk. 3.

Vores kunde har bedt sin advokat ... om at deltage ved besigtigelsen i marts 2011, hvor både cheftaksator og taksator ligeledes var til stede.

Vores kunde var inden mødet gjort opmærksom på, hvilke forhold der var dækket af forsikringen ved de breve, han løbende havde modtaget fra os.

Vores kundes advokat var derfor også inden mødet bekendt med de forhold, der er dækket af forsikringen samt de forhold som ikke er omfattet af forsikringen.

På mødet præciserede både cheftaksator og taksator det videre forløb i sagen, vedrørende de forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Advokaten og vores kunde ønsker at udbedring af skaderne skal ske i en anden rækkefølge, end det vores taksator vurderer hensigtsmæssigt og forsvarligt.

Vores kunde ønsker vi skal lave en forbedring i form af fugtsikring, der hindrer den påregnelige fugt i en kælder fra 1964, kan trænge ind i ejendommen, ligesom vores kunde ønsker dækning for etablering af manglende omfangsdræn.

Vores kundes advokat har ført en omfattende mail korrespondance med os i den forbindelse, dog uden på nogen måde at have sandsynliggjort, at et omfangsdræn uden for bygningen er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at der vedrørende fugten i kælderen, som skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, er en bygningsskade, jf. de gældende forsikringsvilkår punkt 4 B.

Advokaten har heller ikke sandsynliggjort, at den fremgangsmåde, som vores tekniker har fundet hensigtsmæssigt og forsvarligt, ikke var rimelig.

Vi har svært ved at se det rimelige i at føre en så langstrakt korrespondance i en sag af denne art og mener ikke at advokaten positivt har bidraget til at fremme processen.

Ved bedømmelsen af hvad vi kan tilbyde at betale lægger vi sædvanligvis vægt på om advokatens arbejde bringer en kompleks sag videre i forhold til, hvor sagen stod på tidspunktet for advokatens indtræden.

Vi mener ikke, at sagen har været særlig eller usædvanlig kompliceret - blot forholdsvist omfattende rent bilagsmæssigt.

Vi mener ikke, at det er rimeligt at betale et aconto salær i sagen på nuværende tidspunkt, da sagen ikke er afsluttet. Vi har ingen aftale med advokaten om, at vi vil betale et aconto salær.

Det bemærkes, at et aconto salær på 25.000 kr. + moms forekommer uforholdsmæssigt stort. Der må i salæret være medtaget bistand til vores kunde, som ikke er rimeligt at belaste sagen med.

Vi kan derfor ikke på det foreliggende grundlag godkende regningen.

Vi må derfor fastholde, at vi først ved sagens afslutning kan tage stilling til hvilket salær, der kan betales i sagen.

Vi henviser til Jeres kendelse 62.476, som i et vist omfang svarer til vores kundes sag. I sagen fandt I ikke, at der skulle betales for advokat bistand."

Herefter har klagernes advokat i brev af 19/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal det påpeges, at det forhold, at Topdanmark Forsikring A/S har haft 3 taksatorer, herunder en cheftaksator på sagen, ikke kan tilskrives forsikringstagers forhold, men derimod Topdanmark Forsikring A/S' forhold. Således er det uomtvisteligt, at Topdanmark Forsikring A/S har forsøgt at undslå sig at dække skader fra sagens begyndelse, jf. blandt andet sagens bilag ... Der er således begået fejl fra Topdanmark Forsikring A/S' side, hvilket har været årsagen til de mange besigtigelser og efterfølgende drypvise indrømmelser af dækning af visse forhold.

Topdanmark Forsikring A/S' sagsbehandling har herefter været præget af blandt andet manglende efterlevelse af indgåede aftaler om den videre proces og fremme heraf.
...
Udover manglende efterlevelse af indgåede aftaler og trænering af sagen, har taksator ... forsøgt at fragå tidligere dækningstilsagn vedrørende reparation af skrukke gulvklinker, jf. sagens bilag ...
...
Cheftaksator ..., har efterfølgende vedstået sig det oprindelige tilsagn, jf. sagens bilag ..., jf. e-mail af 15. april 2011 fra undertegnede til ..., jf. sagens bilag ...

De metoder, der anvendes fra Topdanmark Forsikring A/S's side i denne sag, er årsag til at advokatbistand i den grad er nødvendiggjort, idet det ellers ikke er muligt for forsikringstager at opnå den forsikringsdækning, som forsikringstager har krav på og altså til dels også allerede har fået tilsagn om.

Følgelig fordyres sagen med advokatomkostninger, og det fastholdes at det fakturerede beløb skal betales og i øvrigt er ganske rimeligt i betragtning af, at der er foretaget besigtigelse, afholdt møde og ført en omfattende korrespondance. Det fremhæves, at Topdanmark Forsikring A/S i forløbet er gjort opmærksom på, at selskabets håndtering af sagen unødigt har

forøget mit tidsforbrug. Derudover fremhæves det, at Topdanmark Forsikring A/S selv har insisteret på at kommunikation vedrørende alle sagens forhold, herunder praktiske skal ske gennem undertegnede."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens akter, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3**
Hvad er ikke omfattet af forsikringen
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4
Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

5
Hvilke skader dækkes ikke
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, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
7
Erstatningsopgørelse
A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagens omfattende materiale har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

1. Foranstaltninger til nedbringelse af fugtniveauet i kælderen

På baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og kælderens konstruktion samt det i tilstandsrapporten i øvrigt anførte finder nævnet det ikke godtgjort, at klagerne har krav på yderligere dækning af foranstaltninger til nedbringelse af fugtniveauet i kælderen. Det bemærkes i den forbindelse, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens basisdækning.

2. Gulvopbygningen i kælderen/skrukke gulvklinker

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke grundlag for at kritisere den erstatning, som selskabet har tilbudt. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække den udgift, som har været forbundet med at indhente rapporten fra Teknologisk Institut. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionen.

3. Nedtagning af puds og skimmelafrensning

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets fremgangsmåde. Der er efter nævnets opfattelse ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgift til indhentelse af rapporten fra Hussvamp Laboratoriet ApS.

4. Udgifter til advokatbistand (acontofaktura)

Sagen er teknisk kompliceret, og nævnet finder det derfor forståeligt, at klagerne har kontaktet en advokat. Nævnet finder det imidlertid ikke godtgjort, at det er selskabets forhold, der har nødvendiggjort advokatbistand. På det foreliggende grundlag, hvor de standpunkter, klagerens advokat løbende har indtaget, ikke har ført til dækning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at betale acontofakturaen på 25.000 kr.

Nævnet har herved bemærket sig, at selskabet har tilkendegivet, at det ved sagens afslutning vil tage stilling til hvilket salær, der kan betales i sagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson