Ankenævnet for Forsikring

916/13

Den 21. maj 2013 blev i sag nr. 82.590:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har sommerhusforsikring i LB Forsikring A/S. Hun klager over selskabets erstatningsopgørelse og udbedringsmetode i forbindelse med en dækningsberettigende rør- og rådskade. Hun er endvidere utilfreds med selskabets sagsbehandling.

Selskabet henviser til, at sommerhusets fugtproblemer ikke alene kan tilskrives rørskaden, men at en medvirkende årsag er høj grundvandsstand og ejendommens konstruktion.

Efter sagens indbringelse for nævnet er der opnået enighed mellem parterne vedrørende erstatningsopgørelsen for fugtskadede køkkenelementer. Selskabet bemærker dog, at erstatningspligten vedrørende dette punkt ikke på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet var bestridt.

Klageren henvendte sig den 28/5 2010 til selskabet med mistanke om brud på afløb fra bruseren i badeværelset. Ved en TV-inspektion konstaterede selskabets taksator, at der var to udvendige brud på kloakledningen, og at køkkenafløb manglede tilslutning til kloakken. Ved brev af 11/8 2010 anerkendte og opgjorde selskabet skaden og meddelte klageren, at det af selskabet indhentede tilbud fra ISS Kloak- og Industriservice kunne

godkendes, og at reparationsarbejdet var igangsat. Selskabet anførte endvidere, at fakturering skulle ske til klageren.

Dansk Bygningsanalyse foretog den 7/9 2010 skimmelsvampeundersøgelse af gulvkonstruktionen i køkken og opholdsstue op mod køkkenet. Af rapporten, der blev udfærdiget i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tale om en ejendom, der formentlig er opført i 1970'erne, se foto 1. Ejendommen er opført på støbte randfundamenter og har lette træydervægge, der udvendigt er beklædt med brædder og indvendigt med organiske træfiberplader.

Gulvkonstruktionen i ejendommen er dels udført som træbjælkelag med fyrretræsgulve og dels som støbte betondæk med klinker.

Gulvkonstruktionen i opholdstuen og køkkenet er opbygget som følger:

- Klaplag
- Ca. 300 mm hulrum mellem klaplag og undersiden af etageadskillelsen.
- 50 x 150 mm gulvbjælker aflagt på murede punktfundamenter
- ca. 50 mm papirindpakket mineraluld aflagt på spredt forskalling.
- Ca. 22 mm gulvplanker.

Ifølge det oplyste har der været en utæt afløbsinstallation fra køkkenvasken mod facaden i køkkenet. Utætheden har medført vandskader i krybekælderen under køkkenet. Det nøjagtige skadestidspunkt er ikke kendt, og omfanget af vandtilførsel til kryberummet er ligeledes ukendt.

Formål
Formålet med besigtigelsen den 07.09.2010 var at foretage en arts- og omfangsbestemmelse af skimmelvækst under gulvkonstruktionen mod opholdsstuen fra det blotlagte område af gulvkonstruktionen i køkkenet. Herudover er der foretaget en vurdering af, om skimmelvæksten alene skyldes vandskaden, eller om der er andre forhold i det undersøgte område, der vil kunne foranledige angreb af skimmelvækst i gulvkonstruktionerne.
...
Resultat af laboratorieanalysen

SKIMMELSVAMPE På overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA/TA1 - taget fra underside af gulvbrædder under strø ca. 0,7 meter fra køkken	Vækst	**Aspergillus versicolor** Chaetomium globosum Cladosporium spp. Geomyces sp. Penicillium spp.	Massiv
KA/TA2 - taget fra underside af spredt forskalling ca. 0,7 meter fra køkken	Vækst	**Acremonium sp.** **Penicillium spp.** Absidia sp. Aspergillus versicolor Fusarium sp.	Massiv

KA/TA3 - taget fra underside af gulvbrædder ca. 0,5 meter fra køkken	Vækst	**Penicillium spp.** Absidia sp. Aspergillus versicolor Gær	Massiv
KA/TA4 - taget fra underside af spredt forskalling ca. 1 meter fra køkken	Vækst	**Penicillium spp.** Absidia sp.	Massiv
KA/TA5 - taget fra side af tilbageværende bjælke i køkken	Vækst	**Penicillium spp.** Absidia sp. Aspergillus versicolor Botryotrichum sp. Cladosporium spp. Gær Mucor sp. Ulocladium sp.	Massiv

0< ringe< 10, 10< moderat< 50, massiv >50. Fremhævet skrift = dominerende.
KA = kontaktaftryk. TA = tapeaftryk.

Konklusion
På baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultaterne kan vi dokumentere, at der på alle 4 prøver fra undersiden af gulvkonstruktionen i opholdsstuen blev konstateret en massiv tilstedeværelse af skimmelvækst. Der er primært tale om angreb af fugtskade-skimmelsvampe herunder stedvis SBAS (særligt biologisk aktive skimmelsvampe). Dette er en skærpende omstændighed.

Samme forhold gør sig gældende for prøven, der er udtaget fra den tilbageværende bjælke i køkkenet.

De konstaterede fugtforhold og tilstedeværelsen af skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen under opholdsstuen samt de blotlagte overflader i køkkenet er af et omfang, hvor der skal foretages en skimmelsanering af gulvkonstruktionen samt af de overflader, der ligger under den nuværende gulvoverflade.

Ved besigtigelsen blev der ligeledes foretaget en udvendig gennemgang af skadesområdet. Ved gennemgangen blev det konstateret, at gulvkonstruktionen i køkkenet og opholdsstuen udelukkende er ventileret gennem 4 mindre ventilationsåbninger som markeret på bilag ... Herudover ligger enkelte af åbningerne i terrænhøjde, hvilket udgør en risiko for tilførsel af overfladevand ved kraftig nedbør.

Skadesårsag
Det er vor vurdering, at en del af de konstaterede vækstområder med skimmelsvampe i etageadskillelsen og krybekælderen under opholdsstuen er forårsaget af en utilstrækkelig ventileret krybekælder/gulvkonstruktion. Dels er ventilationsspalterne forholdsvis små, og dels er antallet utilstrækkeligt. Dette hindrer en tilstrækkelig friskluftvolumen, som er nødvendig for at bortventilere grundfugten gennem betonklaplaget.

4. 82.590

Herudover kan det ikke afvises, at krybekælderen på udsatte tidspunkter tilføres vand i form af nedbør gennem den lavtliggende ventilationsåbning i bagfacaden.

Vandskaden fra afløbet under køkkenvasken har medført, at de allerede etablerede vækstområder med skimmelsvampe har fået endog meget gunstige vækstbetingelser.

Behandlingsforslag

- Inden skadesudbedringen opstarter skal opholdsstuen tømmes for inventar og effekter. Herefter monteres tætsluttende støvvægge mod den øvrige og ubeskadigede del af ejendommen. Arbejdet skal udføres under undertryk med luftrenser påmonteret HEPA filter med afkast til det fri.

- Alle gulvoverfladerne i opholdsstuen ryddes til rå bjælkelag.

- Herefter foretages der en grundig støvsugning af alle de blotlagte overflader, herunder hele træbjælkelaget, inderside af fundamenter og skillevægge, under det oprindelige gulvniveau, rørinstallationer samt af hele klaplaget i krybekælderen i både køkkenet og i opholdsstuen.

- Efterfølgende foretages der en grundig behandling af overfladerne med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller Rodalon. På klaplaget mod terræn anvendes Biox. Arbejdet med desinfektionsvæsken skal udføres i henhold til producentens anvisninger.

- Efterfølgende for skadesudbedringen skal der foretages en grundig hovedrengøring af alle overfladerne i arbejdsområdet med støvsuger påmonteret mikrofilter og en efterfølgende afvaskning med normale rengøringsmidler.

- **Alle** opfugtede bygningsdele skal udtørres til normalt niveau i henhold til anvisninger fra skadesbegrænsningsfirmaet ISS Damage Control. Inden retableringen af overfladerne skal det sikres, at alle bygningsdelene er korrekt nedtørret.

- Inden retablering af etageadskillelsen skal områderne kvalitetssikres for at sikre, at behandlingen har haft den tilsigtede effekt.

- I forbindelse med arbejdet skal ventilationen af præventive årsager optimeres. Ventilation til krybekælder udføres i henhold til SBI Anvisning 224, dvs. mindst en ventilationsåbning for hver 6 meter ydervæg, og hver åbning skal være mindst 150 cm^2. Ventilationsåbningerne skal anbringes, så der ikke kan opstå luftlommer med stillestående luft i krybekælderen. Åbningerne skal placeres, så underkant åbning er mindst 100 mm over terræn. Såfremt dette ikke er muligt, kan der etableres lyskasser. Der skal være ventilationsåbninger i indvendige skillevægge, så ventilationen kan foregå uhindret i hele krybekælderen.

Områder med skimmelsvampevækst

Alle **angrebne** overflader afrenses grundigt ved støvsugning med støvsuger med HEPAfilter eller anden mekanisk afrensning og eventuel afvaskning med et egnet desinfektionsmiddel efter producentens anvisninger.

Bemærk, at skimmelsvampevækst bør fjernes og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.

Inventardele

5. 82.590

Alle inventardele fjernes fra berørte rum, således at spredning af sporer undgås.

Støvede overflader/slutrengøring
Samtlige tilgængelige vandrette overflader rengøres ved støvsugning med støvsuger med HEPA-filter. Hele rummet rengøres herefter ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel."

I brev af 24/2 2011 til selskabet anførte klageren bl.a., at der ikke var sket affugtning i køkkenet, og at fyrretræsgulvet var fugtskadet. Der blev herefter afholdt møde på ejendommen, og selskabet sendte i anledning heraf brev af 30/3 2011 til klageren. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Oplysninger om skaden**
I forbindelse med den anmeldte skade ovenstående dato, er der efter vores sidste møde på adressen afholdt møde sammen med ISS Kloak og Industriservice.

Formålet med mødet var at gennemgå sagen, herunder kloakarbejder udført af ISS Kloak- & Industriservice A/S.
Ligeledes blev der efterfølgende lagt nedenstående plan for videre forløb for færdiggørelse af skaden.

Ud over mødet med ISS, har der været udført lækagesporing af jeres røranlæg, og Dansk Bygningsanalyse er rekvireret til at foretage en fugtteknisk gennemgang af ejendommen.

Lækagesporingen viste at rør i huset var tætte, men at der var et brud på vandstikledningen udenfor huset. Reparation af dette er igangsat.

Udførte kloakarbejder udført af ISS
På mødes d. 30. marts 2011 afholdt med ISS Kloak- & Industriservice A/S var følgende deltagere tilstede.

… HouseCenter …
… HouseCenter …
... ISS Kloak og Industriservice ...
... ISS Kloak og Industriservice ...
For at sikre sig at der ikke stadig var utætheder på kloakken på adressen, har vi fået en kloakmester til at undersøge de nye ledninger udlagt af ISS, og ved denne undersøgelse kunne det konstateres at der var sand i ledningerne, og det kunne tyde på at ledningerne ikke var lagt med korrekt fald.
Det sidste er dog svært med sikkerhed at vurdere, da ledningerne ikke var helt spulet rene.

For endeligt at få afklaret om rørarbejderne på adressen er udført håndværksmæssigt korrekt, er det aftalt at ISS for egen regning gennemspuler kloakledningerne, og efterfølgende kører TV-inspektion på disse.
Ledningerne det drejer sig om er de ledninger der er lagt rundt om garagedelen af huset mod vejen.

I forbindelse med TV-inspektionen, checker ISS ligeledes om de afpropninger de har udført af afblændede kloakledninger er udført tilfredsstillende.

Når TV-rapport foreligger fremsendes denne til mig med kopi til dig, og eventuelt videre forløb afklares.

Fugt og skimmelsanering under hus ved køkken
I forbindelse med skaderne på dine kloakker, har du påpeget at du mener at gulve i en del af huset har taget skade som følge af fugten. Ved fælles tidligere besigtigelse sammen med ... fra Lærerstandens Brandforsikring på adressen, kunne det konstateres at gulvet i gangen havde rejst sig.
Det var ved besigtigelsen vanskeligt at vurdere hvorfor ganggulvet havde rejst sig, og det blev derfor aftalt at dette forsøges afklaret af Dansk Bygningsanalyse (se næste afsnit).
I forbindelse med udbedringen af skaden, er der blevet skimmelsaneret i forbindelse med køkkenet da gulvet her var åbnet.
Samtidig med at gulvet blev taget op i sin tid, blev der af mig bestilt affugtning efter skaderne, og jeg har ved flere lejligheder fået bekræftet af ... fra ISS at denne affugtning var udført.

Efter flere gange at have bedt om at se affugtningsrapport, har jeg desværre måttet erkende, at ISS alligevel ikke har affugtet som lovet og fortalt.
Dette blev bekræftet af ISS på mødet, og de beklagede fejlen fra deres side.

Om den manglende affugtning har noget med skaderne generelt på gulvene at gøre er endnu ikke afklaret, men undersøger nærmere af Dansk Bygningsanalyse.

Fugtundersøgelse af Dansk Bygningsanalyse
Det er aftalt at Dansk Bygningsanalyse igangsættes med at udføre en fugtundersøgelse af huset. Undersøgelsen skal klarlægge fugtforhold under gulve i beboelsen, og samtidig forsøge at afdække i hvilket omfang eventuel fugt kan stamme fra skaderne på kloakken.
Når undersøgelsen er afsluttet tages der stilling til det videre forløb i sagen på et møde på adressen sammen med dig."

Den omtalte TV-inspektion viste mangelfuld udbedring af udvendigt afløbsrør udført af ISS Kloak- og Industriservice.

Dansk Bygningsanalyse foretog den 2/5 2011 skimmelsvampeundersøgelse af gulvkonstruktionerne. Af rapporten, der blev udfærdiget i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"I forlængelse af vor 1. rapport i sagen er der ifølge det oplyste udført en skimmelsanering af betondækket mod terræn i køkkenet. Herefter er køkkengulvet og køkkenet retableret. Gulvkonstruktionen i opholdsstuen er ikke blevet saneret som anført i vor 1. rapport i sagen.

Ifølge nye oplysninger har der ligeledes været tale om utætte afløbsinstallationer under det støbte dæk i toiletrummet ved gangen ud for værelse 2 og 3. I forlængelse af skaden var der ifølge vore oplysninger blevet bestilt affugtning af gulvkonstruktionen, som dog aldrig blev iværksat.

Ejeren af ejendommen har efterfølgende konstateret store opbulinger af trægulvsoverfladen i gangen ud for værelse 2 og 3 samt deformeringer af gulvoverfladerne i både værelse 1, 2 og 3, se foto 10 og 11.

Formål

7. 82.590

Formålet med mødet den 09.03.2011 var at foretage en visuel besigtigelse samt aftale i hvilket omfang, der skulle udføres supplerende undersøgelser af ejendommen.

Formålet med besigtigelsen den 11.04.2011 var at gennemføre en repræsentativ undersøgelse af gulvkonstruktionerne i ejendommen i henhold til de indgåede aftaler ved mødet den 09.03.2011.

Ved undersøgelsen er der udført åbninger til gulvkonstruktionerne i både værelse 1 og 2, i opholdsstuen samt til den nye gulvkonstruktion i køkkenet. Desforuden er der udført en referenceåbning til gulvkonstruktionen i pigeværelset, som ligger længst væk fra skadesområderne. Fra de udførte åbninger er der udtaget prøver til både vort Laboratorium for Bygningssvampe samt til vort Laboratorium for Indeklima.
...
Konklusion
På baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultaterne kan vi dokumentere, at der på prøverne fra de deformerede gulvoverflader i soveværelset og værelse 2 er massive angreb af fugtskadeskimmelsvampe og massive skimmelsporeforekomster, herunder stedvis 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'.

På undersiden af gulvoverfladen i opholdsstuen samt i referenceområdet i pigeværelset er der ved laboratorieanalysen konstateret spredt vækst af skimmelsvampe og en moderat tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsporer.

I åbningen gennem gulvoverfladen i køkkenet er der ikke udtaget prøver. På baggrund af de konstaterede fugt/vandforhold vil det være helt nødvendigt at fjerne den nye gulvoverflade og foretage endnu en skimmelsanering og affugtning af bygningsdelene.

Skimmelsvampesporer i støv
På de repræsentative kontaktaftryk fra støvet på de vandrette overflader i henholdsvis garderoben, værelse 2 og i opholdsstuen blev der i støvet konstateret en tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsporer, som **ikke** er karakteristisk for almindeligt husstøv.

Konstruktionerne i relation til konstaterede fugtforhold
Ved undersøgelsen af gulvkonstruktionerne i de åbnede områder blev der i både værelse 1 og 2 konstateret en helt uacceptabel opfugtning af trækonstruktionerne. Herudover blev der konstateret en relative luftfugtighed RF i kryberummet i underkanten af 100%.

På baggrund af de her udførte undersøgelser må samme høje opfugtningsniveau forventes i hele området - indeholdende værelse 1, 2 og 3 samt gang og garderobe.

I opholdsstuen og i referenceområdet (pigeværelset) blev der ikke konstateret en fugtophobning, der er usædvanlig i utilstrækkeligt ventilerede krybekældre.

I køkkenet med den nye gulvoverflade blev der derimod konstateret blankt vand i gulvkonstruktionen.

Skadesårsag
Værelse 1, 2, 3 samt gang og garderobe
Det er vor vurdering, at en del af de konstaterede vækstområder med skimmelsvampe i etageadskillelsen og krybekælderen under opholdsstuen er forårsaget af en utilstrækkeligt ventileret krybekælder/gulvkonstruktion. Dette understøttes af den konstaterede spredte vækst af skimmelsvampe på undersiden af gulvoverfladen i referenceåbningen i pigeværelset. Dels er

ventilationsspalterne forholdsvis små, og antallet er utilstrækkeligt. Dette hindrer et tilstrækkeligt friskluftvolumen, som er nødvendig for at bortventilere grundfugten gennem betonklaplaget.

Vandskaden fra afløbsinstallationen i toilettet i gangen ud for værelse 2 og 3 har medført, at de allerede etablerede mindre vækstområder med skimmelsvampe har fået endog meget gunstige vækstbetingelser.

Vandskaden har endvidere medført, at gulvene buler og deformerer i hele det tidligere nævnte område.

Køkken
De konstaterede fugtforhold i den nye gulvkonstruktion i køkkenet kan formentligt henføres til, at bygningsdelene under de nuværende gulvoverflader ikke er blevet tilstrækkeligt affugtet inden retableringen af gulvoverfladen. Desforuden er der ikke umiddelbart synlige tegn på, at ventilationen af gulvkonstruktionen er blevet optimeret, som anført i vor 1. rapport i sagen.

På baggrund af fugtforholdene i gulvkonstruktionen under køkkenet må det ligeledes forventes, at de tidligere massive vækstområder under gulvoverfladen i opholdsstuen i randzonen mod køkkenet er yderligere forværret.

Behandlingsforslag
Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret.

- Inden skadesudbedringen opstarter, skal ejendommen tømmes for inventar og effekter i berørte rum med trægulve og bjælkelag - det vil sige samtlige rum med plankegulve med undtagelse af pigeværelset. Herefter monteres tætsluttende støvvægge mod den øvrige og ubeskadigede del af ejendommen. Arbejdet skal udføres under undertryk med luftrenser påmonteret HEPA-filter med afkast til det fri. På baggrund af de massive mængder skimmelsporer på de vandrette overflader i opholdsrummene skal der ligeledes foretages en hovedrengøring af alt luftesponeret løsøre i ejendommen - det vil sige alt fritstående løsøre, men ikke inde i skabe og skuffer. Rengøringen skal udføres som beskrevet under 'Inventardele' i det nedenstående.

- Alle underskabene i køkkenet demonteres. Elementerne kan dog genmonteres efter endt skadesudbedring. Inden genmontage støvsuges elementerne med støvsuger påmonteret mikrofilter og afvaskes med normale rengøringsmidler. Der skal påregnes udskiftning af sokler.

- Alle trægulvsoverfladerne i ejendommen med undtagelse af pigeværelset ryddes til rå bjælkelag.

- Herefter foretages der en grundig støvsugning af alle de blotlagte overflader, herunder hele træbjælkelaget, inderside af fundamenter og skillevægge under det oprindelige gulvniveau, rørinstallationer samt af hele klaplaget i krybekælderen.

- Efterfølgende foretages der en grundig behandling af overfladerne med et desinfektionsmiddel som eksempelvis Hysan eller Rodalon. På klaplaget mod terræn anvendes Biox. Arbejdet med desinfektionsvæsken **skal** udføres i henhold til producentens anvisninger.

- Efterfølgende for skadesudbedringen skal der foretages en grundig hovedrengøring af alle overfladerne i arbejdsområdet med støvsuger påmonteret mikrofilter og en efterfølgende afvaskning med normale rengøringsmidler.

- **Alle** opfugtede bygningsdele skal udtørres til normalt niveau i henhold til anvisninger fra et skadesbegrænsningsfirma. Inden retableringen af overfladerne skal det sikres, at **alle** bygningsdelene er korrekt nedtørret. I den forbindelse henleder vi opmærksomheden på de støbte gulvkonstruktioner, som ligeledes skal undersøges for fugtophobning, som eventuelt nødvendiggør en aktiv indsats."

Den 16/5 2011 blev der afholdt endnu et møde på ejendommen, og der blev oprettet en ny sag vedrørende rådskade i gulv i soveværelse og tilstødende værelse. Af referat fra mødet fremgår bl.a.:

"**Formål med møde:**
Formålet med mødet var at afklare sagens videre forløb efter modtagelse af 2. rapport fra Dansk Bygningsanalyse.

På mødet kunne ... [fra ISS Kloak & Industriservice] bekræfte at der ikke havde været udført den bestilte fugtundersøgelse incl. affugtning i forbindelse med udbedring af skaden.

Da området i soveværelse og værelse var angrebet af råd jf. Dansk bygningsanalyse blev det aftalt at der anlægges en ny skade (rådskade), og denne bliver udført sideløbende med køkken og stue. Rapport vedr. rådskade fremkommer når nærmere undersøgelse er udført.

På mødet blev der aftalt følgende sagsforløb:
Køkken - Stueområde:
- Ref. / omfang af møde udsendes
- ISS udfører detaljeret tidsplan for udførelse af arbejder i køkken og stueområdet.
- ISS udfører opgaven i køkken og stueområde fra d. 30-5-2011.

Soveværelse - Værelse 2 og gang:
- ... [selskabets eksterne taksator] kontakter tømrer for optagelse af gulve i markeret områder jf. rapport fra DBA

Udbedring af skaden omfatter
Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt.

Køkken - Stueområde:
- Nedtagning af køkkenskabe, bordplade osv.
- Optagning af gulv, fodpaneler i køkken incl. isolering
- Nedtagning af isolering i randområde fra køkken mod stue i ca. 2-2,5 meter
- Skimmelafrensning af køkkenområde
- Skimmelafrensning af randområde
- Skimmelbehandling af underside gulv i resterende stueområde
- Skimmelafrensning af overflader i køkken og stueområde (over gulv)
- Kontrolprøver efter skimmelafrensning af Dansk bygningsanalyse
- Affugtning af køkken og under gulvet i stue
- Opsætning af ny isolering under gulv i stue
- Lægning af nyt gulv i køkkenområde incl. ny isolering

- Genopsætning af køkken incl. genmontering af hårde hvidevarer
- Evt. malerbehandling af vægge

Soveværelse, værelser og gang:

- Optagning af gulv i de markerede områder jf. Rapport fra Dansk Bygningsanalyse
- Undersøgelse af rådskadens omfang efter optagelse af gulv.
- Skimmelafrensning af underside gulv i værelser og gang
- Skimmelafrensning af overflader i værelser

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes.

Videre sagsforløb
Ved mødet blev det aftalt at ... [fra ISS Kloak & Industriservice] fremsender detaljeret tidsplan over udbedringen i køkken og stueområde, med opstart d. 30-5-2011. Der indregnes en affugtningsperiode på ca. 21 dage i tidsplanen.
Samtlige udgifter i forbindelse med udbedring af køkken og stueområdet er Lærerstandens Brandforsikring / medlemmet uvedkommende og disse udgifter afholdes af ISS.
Ligeledes forventes det af udgifter til skimmelafrensning under gulve i værelser og gang udføres når skimmelafrensning pågår i køkken / stueområde, og derfor erstattet af ISS, idet der ikke har været udført til nødvendige fugtundersøgelse af kloakskaderne.

Det skal bemærkes at skimmelafrensning / affugtningen skal udføres jf. rapport fra Dansk Bygningsanalyse af april 2011. Denne er ligeledes fremsendt til ... [fra ISS Kloak & Industriservice] pr. mail. d.d."

Ved brev af 8/6 2011 anerkendte selskabet at udbedre rådskaden ved at forstærke bjælken i soveværelset, mens forekomsten af råd i det tilstødende værelse ikke vurderedes at have betydning for træets bæreevne. Erstatningen som omfattede reetablering og behandling af gulve i begge værelser blev opgjort til 10.000 kr.

Dansk Bygningsanalyse foretog den 10/6 2011 kvalitetssikring af betongulvet i køkkenet og undersiden af den blotlagte gulvoverflade i opholdsstuen. Af rapporten, der blev udarbejdet i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"**Formål**
Formålet med undersøgelsen var at kontrollere effektiviteten af den udførte skimmelsvampesanering i køkkenet og opholdsstuen efter de konstaterede skimmelsvampeangreb, jf. 1. rapport i sagen dateret den 02.05.2011.

Behandling
Ved besigtigelsen den 10.06.2011 blev det konstateret, at gulvkonstruktionen i opholdsstuen **ikke** var blevet fjernet som anbefalet i vor rapport dateret den 02.05.2011. Derimod var hele gulvkonstruktionen i køkkenet bortskaffet, og undersiden af gulvoverfladen i opholdsstuen var blotlagt til undersiden af gulvbrædder i de yderste ca. 2,5-3 meter fra skillevæggene mod køkkenet, se foto 1 og 2.

11. 82.590

Ifølge det oplyste var der herefter foretaget en skimmelsanering af både betongulve, inderside af fundamenter og undersiden af den blotlagte etageadskillelse under opholdsstuen.
...
Konklusion
På baggrund af undersøgelses- og laboratorieresultaterne er effektiviteten af den udførte skimmelsvampesanering af de blotlagte og skimmelsanerede bygningsdele i køkkenet og under opholdsstuen tilfredsstillende, jf. førnævnte kvalitetskrav og retningslinier.

Jf. den tidligere fremsendte rapport må der dog forventes angreb af skimmelsvampe på undersiden af den tilbageværende etageadskillelse i opholdsstuen.

Inden retablering af etageadskillelsen i køkkenet bør ventilationen af krybekælderen optimeres.

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

Den 29/6 2011 foretog Dansk Bygningsanalyse endvidere kvalitetssikring af blotlagte og tilgængelige områder af gulvkonstruktionen i værelserne. Af rapporten, der blev udarbejdet i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"**Formål**
Formålet med besigtigelsen var alene at kontrollere effektiviteten af den udførte skimmelsvampesanering i de blotlagte og tilgængelige områder af værelse 1 og 2, se markeringer med orange skrift på bilag ... og jf. 2. rapport i sagen dateret den 02.05.2011.

Behandling
Ved besigtigelsen den 29.06.2011 blev det registreret, at gulvoverfladerne i værelsesafsnittet ikke var blevet fjernet som anbefalet i vores rapport dateret den 02.05.2011. Derimod var gulvoverfladerne i både værelse 1 og 2 partielt blevet åbnet, se foto 1 og 2. Herudover var hovedparten af mineraluldsoverfladerne på undersiden af gulvoverfladerne i hele værelse 1, størsteparten af værelse 2 samt i et område under værelse 3 blevet fjernet på undersiden af gulvbrædderne, se markering på bilag ... samt foto 4 og 5.

Ifølge det oplyste var der herefter foretaget en skimmelsanering af både betongulve, inderside af fundamenter og undersiden af de blotlagte gulvbrædder i både værelse 1 og 2.
...
Konklusion
Ved besigtigelsen blev der i et større område af den tilgængelige gulvkonstruktion konstateret styrkesvækkende nedbrydninger som følge af trænedbrydende svampe i bjælkelaget, se blå skravering på bilag ... samt foto 3 og 6. Nedbrydningen er af en karakter, hvor vi vurderer, det vil være nødvendigt at fjerne bjælkerne og erstatte disse med nye. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at angrebet af trænedbrydende svampe ikke er omfangsbestemt.

Ved laboratorieanalysen af prøverne, der blev udtaget i forlængelse af skimmelsaneringen af de nuværende blotlagte bygningsoverflader under gulvene, blev det konstateret, at effektiviteten af den udførte skimmelsvampesanering af betonklaplaget i begge åbninger er tilfredsstillende, jf. førnævnte kvalitetskrav og retningslinier.

12. 82.590

Derimod viser 2 ud af i alt 3 repræsentative prøver fra bjælker og underside af blotlagte gulvbrædder stadig vækst af skimmelsvampe. Desforuden må der, jf. vor rapport dateret den 02.05.2011, ligeledes forventes angreb af skimmelvækst under de gulvoverflader i værelsesafsnittet, som ikke er blevet blotlagt.

På baggrund af laboratorieanalysen af prøverne, i de skimmelsanerede områder, er skimmelsaneringen af bjælker og undersiden af gulvoverfladerne ikke godkendt. Vi anbefaler derfor, at der foretages en genbehandling af alle de blotlagte trækonstruktioner.

Inden genbehandlingen gennemføres, skal der dog tages stilling til, i hvilket omfang gulvkonstruktionerne, som følge af de konstaterede angreb af trænedbrydende svampe, skal udskiftes.

Når disse gulvoverflader er fjernet, skal der herefter foretages en skimmelsanering af de gulvoverflader og bjælker, som eventuelt vælges at bevares.

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

Inden retablering af etageadskillelsen i værelsesafsnittet skal ventilationen af krybekælderen optimeres."

En fugtundersøgelse foretaget af ISS Fugtteknik den 21/8 2011 viste tilfredsstillende fugtniveau.

På klagerens foranledning foretog Botjek den 21/10 2011 en fugtundersøgelse og konkluderede følgende i sin rapport:

"**Konklusion**
Med henvisning til rapporterne fra Dansk Analyseinstitut er skadesårsag utætte afløbsinstallationer (med henvisning til SBi-anvisning 109 - Bygningers vådrum). Utilstrækkelig ventilation af krybekælder er ikke skadesårsag Da der er betonklaplag i krybekælder til at holde på jordfugten, er det acceptabelt med de mindre ventilationsriste (ca. 85 cm^2), da der samtidigt er 6 ventilationsriste i sydvendt facade som er ca. 22 meter, og 5 riste i nordvendt facade som er ca. 17 meter (med henvisning til SBi-anvisning 224 - Fugt i bygninger). Der er ingen ventilationsriste i vestvendt gavl, da der er tilbygget havestue. Da der ikke er målt forhøjet fugt ved vestvendt gavl, er det en indikation på, at skadesårsagen ikke er utilstrækkelig ventilation af krybekælder.

Betonklaplag i krybekælder er tilstrækkeligt affugtet og har nu et acceptabelt fugtniveau på under 65 %.

I **køkken** er enkelt gulvstrøer stadig opfugtet og vederlagsplader under strøer er opfugtet 12-15 %, som er over acceptabelt niveau, og skal affugtes. Forskallingsbrædder under gulvstrøer skal udskiftes. Skillevæg mod spisestue skal rettes op og understøttes igen.

Gangareal ud for hoveddør bør undersøges, men kan for nærværende ikke undersøges nærmere.

13. 82.590

Stuegulv har vaskebræteffekt. Gulvbrædder er opfugtet 10-12 %, hvilket er over grænseværdien. Gulvbrædder skal affugtes og efterfølgende afhøvles, eller udskiftes.

Fordelingsgang har nedbrudte strøer som skal udskiftes og gulvbrædder er stadig over acceptabelt niveau i fugtighed 10-12 %. I de to første rum mod gangareal har gulvbrædderne samme værdier 10-12 %; og nogle over 15 %.

I midterste sydvendte værelse er to strøer nedbrudte og skal udskiftes. Forskallingsbrædder under strøer mod Vest er opfugtet til over 15 % med risiko for mere trænedbrydende svampeangreb. Gulvbrædder er ligeledes over acceptable grænseværdier 10-12 %.

I **vestvendt værelse** har det ikke været muligt at undersøge strøer og forskallingsbrædder. Bør foretages.

I **østvendt værelse /** soveværelse er strøer nedbrudte og opfugtet til 15 % med risiko for mere trænedbrydende svampeangreb. Murede fundamenter mod østvendt badeværelse har saltudtræk og fugtmåling viste at de er meget opfugtede 87,1 - 90,2 %. Dette kan kun betyde at betonklaplag og kapillarbrydende lag er blevet opfugtet af vandskade og bør undersøges nærmere inden der bliver lukket af.

GENERELT:

Alle gulvstrøer, som er opfugtet over grænseværdierne, skal udskiftes og alle gulvbrædder bør afmonteres, så der kan isoleres oppefra. Eksisterende gulvbrædder bør affugtes til under acceptabelt niveau og afhøvles, eller udskiftes til nye af samme kvalitet. Betongulve i gangareal og badeværelser bør undersøges nærmere da målinger tyder på kraftig opfugtning af betondæk og kapillarbrydende lag. Alle skillevægge bør undersøges for sætninger i forbindelse med strøudskiftning og skal efterfølgende understøttes i samme omfang som tidligere."

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 28/11 2011 og sendte herefter brev af 6/12 2011 til klageren med tilsagn om, i hvilket omfang forsikringen dækkede det resterende arbejde. Af brevet fremgår bl.a.:

"Årsagen til besigtigelsen var at gennemgå fugtundersøgelsesrapport udarbejdet af ..., og fastlægge videre forløb i forbindelse med udbedringen af de 2 skader. De 2 skader behandles samlet i denne rapport, da [klagerens ægtefælle] har ønsket en samlet afgørelse af de 2 skader inden disse færdigudbedres, hvilket også vurderes at være det mest hensigtsmæssige.

Status ved besigtigelsen
Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at køkken manglede at blive færdiggjort, og at gulve i 2 værelser og gang var delvist optaget og manglede reetablering.

Det blev på mødet drøftet, i hvilket omfang der var fugt tilbage i huset som følge af skaden på kloakker, og der blev målt fugt i køkkenregion, samt i gulve i stue og værelser.
Der blev målt nedenstående overordnede fugtværdier. Målingerne blev foretaget med indstiksfugtmåler:

Gulvstrøer i køkken

14. 82.590

Der blev gennemsnitligt målt 12 % fugt i gulvkonstruktionen - gulvstrøer og underside af gulvbrædder.
Der blev målt 17 % fugt et sted hvor der manglede murpap mellem betonklaplag og murede piller til gulvopbygning.
Den manglende murpap medfører, at fugt kan vandre op til træværket, og herved forøge opfugtningen i dette. Den pågældende konstruktion er udført da det oprindelige gulv blev udlagt, og er ikke en del af skaden.

Der vurderes at gulvet i området (køkken og stue) har et fugtniveau som før skaden, og at det ikke er ualmindeligt med sådanne fugtkoncentrationer i en gulvkonstruktion over en krybekælder, specielt når man tager årstiden i betragtning, samt det forhold at huset står næsten helt uopvarmet hen.

Gulvbrædder i stue
I stuen varierede fugten i gulvet en del, formodentlig fordi eneste opvarmning i huset er når der er tændt op i brændeovnen i stuen. Ud for brændeovnen blev der målt 7 % fugt i gulvbrædderne, og ellers lå fugtprocenten generelt omkring 12 %. Dog kunne der måles 15 % fugt i gulvet mod havestuen, hvilket evt. kan skyldes at udluftningsriste her er afproppede.

Der vurderes ligeledes i stuen, at gulvet i området har et fugtniveau som før skaden. Igen henvises der til, at huset står næsten uopvarmet hen, og der opvarmes kun lejlighedsvis i stuen. Der var ikke varme på da besigtigelsen fandt sted.

Værelser og gang
I de 2 bagerste værelser og i gang var fugtprocenten gennemsnitligt omkring 13 %, dog en anelse højere i det bagerste værelse ved væg mod betonlag i badeværelse og ved ydervægge.

Efter gennemgangen på adressen gennemgang/gennemlæsning af rapport fra Bo-tjek, er der ikke fremkommet oplysninger som giver anledning til at ændre opfattelse af skadens omfang eller udbedringsmetoder.

Fugtniveau vurderes at være som før skaden, og gulve kan reetableres. Dog vil det være en fordel at etablere ventilation i gulvet når dette lægges.

Færdiggørelse af skaden
I forbindelse med skaden vil jeg vurdere, at der kan reetableres, og nedenstående skadeomfang kan derfor fastlægges.

Køkken på ca. 12 m2 (Betales af ISS da det er en reklamation over tidligere udførte arbejder)

- Der etableres understøtning af væg mod stue ved dør
- Hul i betonklaplag ca. 50 cm * 50 cm tilstøbes
- Nye gulvstrøer opklodses og udlægges
- Gulvkonstruktion isoleres som før skaden (hvor isolering er fjernet)
- Der udlægges nyt fyrretræsgulv
- Køkkenelementer afvaskes inden opsætning
- Køkken genopsættes
- Vand og afløb tilsluttes
- El reetableres

Der er skimmelafrenset ind under stuegulv.

15. 82.590

Bagerste soveværelse ca. 12 m2

- Alle eksisterende gulvbrædder afmonteres
- Rådskader på gulvstrøer eftergås og repareres
- Gulvkonstruktion isoleres som før skaden
- Der udlægges nyt gulv af samme kvalitet som det optagede
- Der afsluttes med fodpaneler, evt. med udluftning i disse
- El reetableres

Mellemste værelse ca. 10 m2

- Rådskader på gulvstrøer eftergås og repareres
- Hul i betonklaplag ca. 50 cm * 50 cm tilstøbes
- Gulvkonstruktion isoleres som før skaden
- Der reetableres med eksisterende optaget gulv, evt. suppleret med brædder fra soveværelse/gang
- Gulv slibes og behandles efter ønske
- Der afsluttes med fodpaneler, evt. med udluftning i disse
- El reetableres

Gang ca. 8 m2

- Alle eksisterende gulvbrædder afmonteres
- Rådskader på gulvstrøer repareres
- Gulvkonstruktion isoleres som før skaden
- Der udlægges nyt gulv af samme kvalitet som det optagede
- Der afsluttes med fodpaneler, evt. med udluftning i disse

Gårdsplads

- Der reetableres ca. 5 m2 Ølandssten
- Dørholder sættes på plads ved skur

Videre sagsforløb
For at få afsluttet skaden, bedes du kontakte mig når du har læst denne rapport, så vi kan aftale hvordan vi kan få færdigudbedret skaden, herunder hvem der skal stå for dette. Arbejder i køkkenet foretages af ISS leverandører, da der er tale om reklamationsarbejder.

Jeg er bekendt med at du rejser på ferie d. 9. december, og vil gerne have afklaret sagen inden da for at denne ikke forværres yderligere under vinteren.
Du bedes derfor kontakte mig mår du modtager dette vedr. dine kommentarer.

Inden udbedringen af skaden i værelsesafdelingen påbegyndes, skal reparatøren kontakte mig med et specificeret tilbud/overslag.

Skadeudbetaling
Der kommer følgende faktura i skadesagen:

Tømrer Afventer tilbud

Fakturering
Efter reparationen skal specificeret faktura stiles og sendes til dig. Faktura underskrives og videresendes til mig for erstatningsudbetaling, hvis den er i overensstemmelse med det aftalte."

16. 82.590

Taksator skønnede at arbejdet kunne udføres for 128.031,25 kr.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket hun tilkendegav i brev af 12/2 2012. I brevet beskrev hun desuden skadeårsagen således:

"**SKADESÅRSAG OG KONSEKVENSER**

1) **Afløb fra** køkkenvask var ikke forbundet med kloakrør.
   a. Som konsekvens af manglende tilslutning er vand fra køkkenvask i 15 -16 år løbet direkte ned på beton klaplaget og derfra videre ind i det massive sandlag under beton og Ølandssten i husets indgangsparti.
   b. Sandlaget er efterfølgende blev opfugtet og sluttelig mættet med vand. Denne høje koncentration af fugt har på begge sider af indgangspartiet afstedkommet skimmelsvamp, råd, 'vaskebræt' i gulvbrædder.
   c. Vand kan muligvis også være trængt under det bærende fundament mod nord.

2) **Afløb fra vask i gæstebadeværelse** var ikke forbundet med kloakrør. Tilsyneladende har denne fejl eksisteret siden 1993, hvor huset skulle tilsluttes det offentlige kloaknet. Både kloakmester og kommune har attesteret, at alt er i orden. Men tilslutningen blev aldrig foretaget.
   a. Som konsekvens af manglende tilslutning er vand fra vask i gæstebadeværelse i 15 -16 år løbet direkte ned i beton og muligvis under det bærende fundament.
3) **WC kloakrør** fra 3 WC'er havde alle brud tæt på fundament De 2 rør er lavet, men det 3. kloakrør blev 'glemt' under færdiggørelsen.
   a. Brud på kloakrør medfører, at grundvand trænger ind i røret. Små sandkorn bliver ført med vand ind i kloakrørene. Som konsekvens heraf vil der opstå hulrum og underminering af fundament.
4) **Afløb fra bruseniche** i 3 badeværelser har været ført ind under huset. Afløbsvand er muligvis sivet ud i beton og under klaplag."

På selskabets opfordring uddybede klageren i brev modtaget den 3/4 2012 af selskabet sit krav og vedlagde et prisoverslag fra Botjek på 491.306 kr. for udbedringsarbejdet. Af brevet fremgår bl.a.:

"Som svar på Deres brev af 12. marts 2012 fremsendes vedlagt 'PRISOVERSLAG OVER FORSIKRINGSSKADE' udarbejdet af BOTJEK, ...

Jeg har følgende kommentar til Botjek's overslag for køkkenet:

- Botjek anbefaler, at et par køkkenelementer bliver udskiftet pga fugt.
- Men det er ganske utilfredsstillende for mig at skulle have genopsat et køkken, der i 2 år har været opmagasineret på gulvet i hhv. et uopvarmet værksted og en uopvarmet garage. Nogle elementer er skævvredet, andre har blot tage skade af denne uhensigtsmæssige opbevaringsmetode. Men det er ikke længere et køkken, der har samme standard, som da det blev pillet ned.
- Desuden er jeg aldeles utilfreds med, at jeg i 2 år ikke har haft adgang til mit værksted og kun i begrænset omfang til min garage. Adgang til værksted og garage har været blokeret af opmagasinerede køkkenelementer.

17. 82.590

- Værkstedet fungerer som centrum for fysisk aktivitet i forbindelse med vedligeholdelse af sommerhusets ydre. Det har været umuligt i 2 år at opretholde sommerhuset i den stand, det fortjener - og som er påkrævet af et sommerhus, der står til salg.

Jeg har følgende kommentar til Botjek's overslag for opholdsstuen:

- Botjek har ikke undersøgt for skimmelsvamp eller andre former for svamp.
- Dansk Bygningsanalyse AS har igennem 4 rapporter argumenteret for, at den eneste rigtige måde at komme svamp til liv vil være at tage alle gulvene op til det rå bjælkelag. Lærerstandens Brandforsikring har valgt ikke at følge disse retningslinjer.
- Som følge deraf har Dansk Bygningsanalyse AS meddelt, at man ikke kan udstede et certifikat, som garanterer, at svampe og årsag til svamp er blevet elimineret.
- Jeg forventer derfor, at Lærerstandens Brandforsikring på basis af selskabets egen håndtering af skaden - til trods for at man har valgt ikke at følge Dansk Bygningsanalyses retningslinjer - vil udstede en garanti, at svamp og råd er elimineret.
- Hvis det ikke kan lade sig gøre, må konsekvensen være, at gulvet i opholdsstuen bliver taget op til det rå bjælkelag for derved at give mulighed for en total behandling af træværket under opholdsstuen. Denne eventuelle omkostning er ikke inkluderet i Botjeks prisforslag.

Jeg har følgende kommentar til rapporterne fra Dansk Bygningsanalyse:

- Så vidt jeg kan konkludere ved at sammenholde Behandlingsforslag med den reelle behandling af forsikringsskaden, har man fra forsikringsselskabets side stort set ikke fulgt Behandlingsforslagene.
- I Prisforslaget fra Botjek har man ikke taget hensyn til Dansk Bygningsanalyses behandlingsforslag. Jeg kan derfor konstatere, at der hverken i Botjeks Prisforslag eller i House Centers rapport af 6. december 2011 er budgetteret for grundig hovedrengøring af alle overflader og al løsøre.
- Jeg har gentagne gange gjort House Center opmærksom på denne forglemmelse. Desværre forbliver dette punkt, hovedrengøring, en forglemmelse!

Jeg har følgende kommentar til værdiforringelse:

- Ejendommen var allerede sat til salg før skadedato. I samarbejde med ejendomsmægleren var udbudsprisen sat til en for ejendomsmæglerfirmaet realistisk pris på DKK 4.295.000. Udbudsprisen i dag er DKK 3.695.000.
- Ifølge ejendomsmægleren vil den realistiske udbudspris i dag være DKK 3.000.000. Salgsprisen vil i dag formodentlig være endnu lavere.
- Langsommeligheden i sagsbehandlingen har desuden medført, at salget af ejendommen er blevet forsinket, og at jeg i dag er ramt af den generelle afmatning i boligmarkedet.
- I snart 2 år har en tidligere pragtejendom fremstået som 'et håndværker tilbud' og i den grad været årsag til, at potentielle købere har været bange for at købe ejendommen. Opgravet kloak, nedrevet køkken, forklaring om skimmelsvamp, samt delvist fjernede trægulve har været årsag til at flere kunder har fravalgt huset. De har været nervøse for eventuelt yderligere fejl og mangler ved ejendommen.
- Som konsekvens af ejendommens nuværende forfatning har ejendomsmægleren valgt at nedtone salgsarbejdet på ejendommen, idet den er usælgelig til en normal markedspris.
- Tidligere dyre annonceringer er spildt (DKK 80.000 + moms)

18. 82.590

Jeg har følgende kommentar til andre udgifter og tab i forbindelse med sagen:

- Udgifter til renter og afdrag i 2½ år (DKK 440.851)
- Udgifter til ejendomsskat og ejendomsværdiskat (DKK 22.545 + DKK 48.038) Tabt arbejdsindtægt i en samlet periode på 6 måneder (DKK 540.000) Udgifter til transport mellem ... og ... (til DKK 20.000)
- Botjek - 2 rapporter: (1: DKK 13.500 + 2: DKK ???)

I det følgende vil jeg opsummere de anslåede udgifter:

BOTJEK prisoverslag	DKK 491.306,00
Køkken (ekstra / ikke incl. i Botjek)	DKK ???
Rengøring (ekstra / ikke incl. i Botjek)	DKK ???
Certificering	DKK ???
Manglende vedligeholdelse af hus	DKK 200.000
Værdiforringelse / fald i udbudspris	DKK 1.295.000
Annoncering	DKK 100.000
Andre udgifter	DKK 1.084.934 + DKK ???

"

Hertil svarede selskabet i brev af 20/4 2012 til klageren bl.a.:

"Vi har herefter fået forståelsen af, at dine klager i sagen vedrører følgende forhold.

A. Vedrørende køkkenet ønskes dette ikke genmonteret, men udskiftet i sin helhed.
B. Du ønsker en garanti imod skimmel og andre former for svamp.
C. Der ønskes erstatning vedr. hovedrengøring.
D. Du angiver at have lidt tab i relation til værdiforringelse af ejendommen og udgift til annoncering, udgifter til renter og afdrag, tabt arbejdsindtægt m.v.
E. Der ønskes refusion af udgifter til Botjek og transport.

Til de enkelte af disse punkter har vi følgende bemærkninger.

For så vidt angår køkkenet i sommerhuset (pkt. A) kan vi bekræfte vores dækningstilsagn omkring dette, således som det er beskrevet i rapport af 06.12.11. fra House Center. Derudover skal vi være indforstået med at dække evt. skader på køkkenet, der direkte kan tilskrives mangelfuld affugtning, således som denne er erkendt af ISS tidligere. Hvilke skader, der kan henføres til disse to årsager, vil vi foreslå afklaret i en dialog med vores taksator, hvorfor vi har bedt denne tage kontakt til dig med henblik på en drøftelse af dette.

Eventuelle skader som følge af uhensigtsmæssige opbevaringsmetode er ikke en dækningsberettiget skadesårsag på sommerhusforsikringen, og vi må derfor henvise dig til at rejse eventuelle krav i den anledning mod de ansvarlige for opbevaringen.

Vedrørende punkt B har vi ikke mulighed for at udstede en garanti imod de nævnte svampeformer.

Som også angivet i den tidligere sagsbehandling er det vores opfattelse, at den forsikrede ejendom har en fugtproblematik qua optrængende grundfugt, hvilket ikke er en dækningsberettigende skadesårsag. Uanset at ejendommen måtte være ramt af andre dækkede skader, kan allerede af den grund ikke udstede en sådan garanti.

Vi skal dog for god ordens skyld dog samtidig gøre opmærksom på, at vi ikke heller under andre omstændigheder ville kunne udstede en sådan garanti, idet dette om ønsket må aftales med den udførende håndværker.

Omkring punkt C kan vi bekræfte, at relevant rengøring som følge af de her dækningsberettigede skadesårsager vil være dækket af forsikringen. Rengøring af andre årsager omfattes ikke af forsikringen, og vi har også her bedt vores taksator kontakte dig på ny for afklaring af vores dækningsforpligtelse.

For så vidt angår punkt D kan vi oplyse, at de deri oplistede krav ikke kan henføres til forsikringens dækningsomfang, idet dette alene udgøres af de i dækningsskemaet beskrevne skadesårsager, samt de følgeudgifter, som er angivet under afsnit 6 i vilkårene.

Vi finder ikke, at de angivne udgifter kan henføres hertil, ligesom vi ikke af andre årsager ser os forpligtet til at yde erstatning for disse. Vi understreger samtidig, at vi ikke finder de rejste krav dokumenteret, ligesom vi ikke finder, at det forhold at en udbedring måtte strække sig ind i en periode, hvor ejendommen hypotetisk kunne være solgt, kan danne grundlag for sådanne erstatningskrav.

I relation til punkt E er det vores opfattelse, at de modtagne rapporter fra Botjek ikke har bidraget til sagens løsning på en måde, som ikke ville kunne være opnået ved en dialog direkte med vores taksator, eller i øvrigt har sikret dækninger, som ikke kunne være opnået på samme vis.

Vi kan derfor desværre ikke tilbyde refusion af dine udgifter hertil, ligesom dine angivne transportudgifter ikke kan henføres til forsikringens dækningsomfang, således som dette fremgår af vilkårene. Heller ikke her ser vi os af andre grunde forpligtet til at yde erstatning for sådanne udgifter, ligesom vi ikke med det hidtil modtagne materiale ser disse dokumenteret.

Vi henviser afslutningsvis i øvrigt til vores tidligere dækningstilsagn, således som dette fremgår af rapporten af 06.12.11. fra House Center."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet den 16/5 2012. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
1) Nærværende sommerhusforsikring dækker bl.a. skade ved råd/svamp og insekter; Stikledninger, skjulte rør og kabler.
2) Årsag til skaden er skjulte rør. Der blev konstateret flere forskellige årsager til skader. A) Vand fra afløbet i køkkenet. B) Vand fra afløbet i gæstebadeværelset. C) Brud på kloak under gårdspladsen uden for toiletterne i hhv. gæstebadeværelset og 'pige' badeværelset. D) Brud på rør under badeværelse i Master Bedroom. E) Råd og svamp fra nedlagte håndvaske i gæsteværelserne. Resultatet af skaderne er bl.a. råd, svamp, ændringer i konstruktionen. Vand fra køkkenvasken er løbet ud på klaplaget, og har opfugtet hele området under køkken og stue. Vandet er desuden løbet videre ind under entre. Entreen består af et stort flisebelagt område, der er lagt oven på bl.a. sand. Sandet har opsuget al vand fra klaplag / køkken. Sandet er blevet mættet af vand. Efterfølgende - og i lang periode - har dette opfugtede sand forsøgt at affugte sig selv. Det har bl.a. medført at gulvene i alle rummene har givet sig = vaskebræt lignende. I gangen, der fører til soveafdelingen, rejste gulvet sig 15 cm. Da gulvet i

køkkenet blev taget op første gang, var sandet under entreen så vådt, at man kunne 'vride' det.
3) Sagsbehandlingen har fra dag et været langsommelig og meget suspekt. Det har bl.a. medført, at jeg 2 gange har skrevet direkte til LB' administrerende direktør og bedt 'om hjælp til at få sagen ekspederet'.
4) LB har i dets konklusion valgt **kun** at tage hensyn til råd og svamp.
5) LB har valgt i hele forløbet **ikke** at følge råd og anvisning fra en af dets 'underleverandører' Dansk Bygningsanalyse A/S.
6) LB har valgt **ikke** at behandle / dække skader tilstødt konstruktion / byggetekniske skader.
7) LB har valgt **ikke** at vurdere og behandle konstruktionsrelaterede konsekvenser af skaden, og enhver anmodning fra min side blev fejet af bordet. Som følge deraf hyrede jeg et bygningskonstruktionsfirma, Botjek, til at udarbejde en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Rapport blev tilsendt LB i forbindelse med mit første klagebrev. Følgende bad LB mig om at synliggøre størrelsen på den angivne værdiforringelse (som jeg havde anført i mit klagebrev). Til trods for at LB ikke selv agter at udføre en byggeteknisk gennemgang, og til trods for at LB beder om en konkretisering og en synliggørelse af de af mig påpegede forringelser, nægter LB at dække udgift til det byggetekniske firma.
8) Nærværende sommerhus var allerede sat til salg ved skadedato. Langsommeligheden har medført en betragtelig forringelse af sommerhusets værdi. Indtil skadedato var det en af perlerne i ... Huset blev i sin tid bygget af Fru ... I dag ligner det et dårligt 'håndværker tilbud'.
9) Undervejs i denne sagsbehandling skulle der have været opsat luft affugtere i køkkenet. Der skete intet. Vandet løb ned ad vinduer og vægge. Jeg rykkede gentagne gange for aktion. Hver gang fik jeg at vide, at der havde været opsat affugtere - og at jeg var en løgnhals. Indtil man pludselig en dag fandt ud af, at der ikke havde været opsat nogen affugter!
10) Der har hele vejen igennem været dårlig (læs: ingen) styring af sagen. Der har været nogle håndværkere. Men ofte har man ikke vidst, hvem der havde været ved huset. Så vidt jeg har kunnet regne mig frem til, har det været 5. lags underleverandører. Jeg har forsøgt at være til stede, når der var håndværkere ved huset. Dels for at se, hvad der blev udført dels for at få information fra håndværkerne om, hvad de ser i forbindelse med deres aktivitet ved huset. Denne information har jeg naturligvis anvendt i mine samtaler med LB. Efterfølgende har jeg oplevet håndværkerne fortælle mig at de ikke længere må tale med mig angående skaden!
11) Naturligvis har jeg ikke været i stand til at være til stede hver gang der var håndværkere i huset. Desværre! Men jeg har dog været i stand til at fange / stoppe aktiviteter, der ikke 'var ifølge bogen'. F.eks. A) at kloakrørene ikke var sløjfet og forseglet, selv om der var faktureret for denne aktivitet. B) At nye kloakrør ikke fungerede, til trods for.... C) At 'udskiftede' kloakrør ikke var blevet udskiftet, til trods for.... D) At der ikke havde været opsat affugtere til trods for at der var faktureret for denne aktivitet. E) At det reetablerede køkken skulle tages ned igen, fordi der fortsat var meget fugt i køkkenet (hele klaplaget stod under vand, til trods for at alt skulle have været ordnet). F) At en af underleverandørerne havde revet vandforsyningsledningen over. G) At håndværkere i vinteren 2010-2011 tændte for de gamle radiatorer for at varme det 300m2 store hus op, til trods for at der var åbent til klaplag, åbne døre etc. *(disse radiatorer har ikke været brugt siden den vores første vinter i huset i 2000). (Disse radiatorer er så vanvittig dyre i drift, at vi installerede luftvarmepumpe i 2001. Radiatorerne har ikke været i brug siden - bortset fra denne håndværker-omgang. Jeg ved ikke hvor længe radiatorerne var tændt. Jeg har aldrig viderefaktureret denne udgift).* H) At håndværkere har taget deres mobile toiletter med ind i stuen. Lugten i stuen og i hele huset var tydeligt bevis for anvendelsen af disse mobile toiletter. I) At LB har forårsaget decideret ødelæggelse af et meget fint, gammelt fyrretræsgulv, som LB efterfølgende nægter at erstatte.
12) LB har fra start forsøgt at fraskrive sig erstatningsansvar ved at bruge grundvandet under huset som årsag til skaderne - at lige netop dér var der højt grundvand - til trods for, at der ikke var vådt / fugtigt under den del af huset, som ligger længst væk fra køkkenet (et L-

formet hus) og til trods for, at sandet under entreen er tørret ind (selv om der har været kraftigt regnvand som den 2. juli 2011) og til trods for, at sandet i det hul, der blev lavet i klaplaget i køkkenet har været knastørt, siden hullet blev boret ud for 1½ år siden).
13) I forbindelse med tidligere omtalte overrevne vandforsyningsledning (11-F), som skete på gårdspladsen, valgte LB at anvende en lokal - af mig udpeget - kloakmester / rendegraver. Mens dette reparationsarbejde stod på, talte vi naturligvis om forsikringssagen. I og med at han var kloakmester, viste jeg ham vandet, der løb i kloakrøret - til trods for, at der ikke blev anvendt vand i huset. Det af LB udpegede kloakfirma, havde glemt at skifte en ud af 3 forgreninger på kloakledningen (11-C). Den lokale kloakmester gjorde mig opmærksom på, at - hans erfaring - grundvand, der trænger ind gennem brud i kloakrør har tendens til at bringe sandkorn med sig, og derved underminere jord og fundament. Jeg fremførte dette argument for LB. Desværre blev dette argument fejet af bordet af LB' egen taksator, som ville have mig overbevist om, at det er godt, at grundvand bliver ledt bort på denne måde!
14) Som følge af den lokale kloakmesters advarsel har jeg diskuteret dette forhold med forskellige vand-/grundvandseksperter, som alle bekræfter forholdet: Strukturen i sand ændres ikke ved gradvis stigning af grundvand, eller ved gradvis nedsivning af regnvand. Men hvis der forekommer en eller anden form for 'rindende vand' vil vandet fjerne først de mindste sandkorn, og derefter gradvist større og større sandkorn. Resultatet er bl.a. at der sker en underminering af fundament at de skabte kanaler virker som sugerør og vil trække grundvand til sig (Grundvand søger derhen hvor der er plads). I mit klagebrev af 3. april fremhæver jeg dette forhold og beder LB sørge for at der tages hensyn til dette forhold. I sin svarskrivelse af 20. april har LB valgt ikke at forholde sig til dette byggetekniske problem.
15) Det har været et langt sejt træk. LB har hele vejen igennem haft en agenda, der ifølge mine rådgivere ikke er normal i en forsikringssag som denne. Af sammen årsag er der uoverensstemmelse mellem LB og mit syn på sagen: A) Dansk Bygningsanalyse anviser i rapporter hvad der skal foretages i sommerhuset. B) Dansk Bygningsanalyse konstaterer i rapporter, at LB ikke har fulgt Dansk Bygningsanalyses vejledning. C) Dansk Bygningsanalyse har konstateret i rapporter og i møder, at Dansk Bygningsanalyse ikke kan udstede nogen form for garanti eller dokument, fordi LB ikke har fulgt Dansk Bygningsanalyses retningslinjer. D) Der er stor divergens mellem LB' og Botjek's syn på skadesomfang. E) LB har valgt ikke at forholde sig til de af Botjek påpegede skader og mangler, og valgt ikke at dække byggetekniske skader. F) LB har valgt ikke at kompensere for værdiforringelse af ejendommen, eller for tabt arbejdsfortjeneste.
16) Dansk Bygningsanalyse A/S har gentagne gange fremhævet, at alle gulve skal ryddes til rå trækonstruktion. Dansk Bygningsanalyse har gentagne gange skrevet og sagt, at alle løsdele i huset skal rengøres. Selv om jeg gentagne gange har henledt LB' opmærksomhed på disse punkter, har LB valgt ikke at følge Dansk Bygningsanalyses råd.
17) Botjek's rapport og anvisninger er resultat af en grundig byggeteknisk gennemgang af hus og skader. LB har valgt ikke at forholde sig til rapporten.
18) Køkkenet blev taget ned i forbindelse med, at køkkengulvet blev fjernet. Køkkenet har været taget ned 2 gange. I snart 2 år har køkkenelementerne været opmagasineret under uhensigtsmæssige forhold i hhv. garage og værksted. Køkkenelementerne har taget skade og bør ikke genanvendes en 3. gang.
Køkkenelementerne er ikke samme standard og beskaffenhed i dag, som den dag de blev taget ned første gang. LB nægter at erstatte køkkenet.
19) I snart 2 år har køkkenelementerne blokeret for brug af garage og værksted. På grund af manglende mulighed for at kunne vedligeholde huset ønsker jeg kompensation og bidrag til vedligeholdelse af husets ydre.

20) Vedhæftet fremsendes en detaljeret gennemgang af sagen = kopi af 2 klageskrivelser til LB.
21) Forsikringstager er [klageren].

22. 82.590

Skribent og forhandler - på mine vegne - er min mand, ...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
1) At LB følger alle råd og anvisninger fra Dansk Bygningsanalyse.
2) At LB følger alle råd og anvisninger fra Botjek.
3) At LB afholder alle udgifter til Botjek.
4) At LB erstatter alle de ødelagte gulve.
5) At LB erstatter køkkenet.
6) At LB dækker de krav og udgifter, jeg har beskrevet i klagebrevet af 3. april 2012."

I brev af 18/6 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Den første skade, L...001, er en rørskade anmeldt til os maj 2010, og den anden, L...002, er en rådskade anmeldt til os april 2011. Begge skadesårsager er anerkendt som dækningsberettigende af os.

Uenigheden i denne sag er således efter vores opfattelse koncentreret om to forhold, nemlig hvilken erstatning, der skal udløses af de dækningsberettigende forhold, samt i hvilket omfang, der kan rettes kritik mod sagsbehandlingen i øvrigt.

For så vidt angår erstatningen, er det vores opfattelse, at der som medvirkende årsag til fugtproblemerne i sommerhuset er et tredje, ikke dækningsberettigende forhold, der medvirker til disse, nemlig en meget høj grundvandsstand ved og under sommerhuset i kombination med nogle konstruktionsmæssige forhold ved sommerhuset.

Vi henviser her til rapport af 06.12.11. fra vores taksator, hvori det angives, at manglende murpap mellem betonklaplag og murede piller bidrager til huset fugtproblemer, ligesom manglende opvarmning af huset skønnes at bidrage hertil. Vi henviser endvidere til rapport af 02.05.11. fra Dansk Bygningsanalyse, hvoraf det på side 8 fremgår, at problemer med skimmelsvamp ifølge dette firma kan henføres til 'utilstrækkeligt ventileret krybekælder/gulvkonstruktion', ligesom 'ventilationsspalterne (er) forholdsvis små og antallet utilstrækkeligt. Dette hindrer et tilstrækkeligt friskluftvolumen, som er nødvendigt for at bortventilere grundfugten gennem betonklaplaget'.

Følgerne af dette tredje forhold har vi i sagens natur ikke kunnet tilbyde erstatning for og det er vores opfattelse, at årsagen til det langstrakte sagsforløb har sin hovedårsag i de drøftelser, som har været med vores medlem i den sammenhæng. Det er endvidere vores opfattelse, at rapporten fra Dansk Bygningsanalyse understøtter vores tilkendegivelse af at andre forhold end de dækningsberettigede er hovedårsag til skimmel- og fugtproblemerne på ejendommen

Vedrørende forholdene angivet af vores medlem under punkt 3 har vi ikke andre bemærkninger hertil end at vi anerkender sagsforløbet har været langt qua mange, tekniske drøftelser med medlemmet, involverede håndværkere, samt rådgivere, omkring årsag til og følger af ovennævnte tre årsager til fugtproblemerne.

Vores dækningstilsagn er udtrykt i rapporten af 6.12.11 fra vores taksator (HouseCenter) og vi bemærker i den forbindelse, at omfangsbestemmelsen af de dækningsberettigede skader som vi har oplevet det er sket i tæt dialog med medlemmet og Dansk Bygningsanalyse i forbindelse med konkrete besigtigelser på ejendommen og med støtte i fugtrapporten fra sidstnævnte.

Klagepunktet angivet under punkt 4 finder vi ikke understøttet nogetsteds i sagsbehandlingen, idet vi løbende har været involveret i drøftelser omkring både råd, svamp, skjult rørskade, samt ejendommens konstruktion og andre medvirkende skadesårsager. Dette finder vi klart underbygget i medfølgende kopier af sagsakter.

Omkring punkt 5 og 6 kan vi ikke genkende et forløb, hvor vi skulle have fravalgt råd og vejledning fra Dansk Bygningsanalyse, idet vi dog bemærker, at vi naturligvis kun har kunnet indtræde i de skader på huset, der har dækningsberettigende skadesårsager. Vi er ikke bekendt med, hvad vores medlem sigter til med begreberne konstruktionsmæssige og byggetekniske skader, men tilsvarende foregående dækkes disse alene som følge af dækningsberettigende skadesårsager.

I relation til punkt 7 skal vi gøre opmærksom på, at vi ikke har udbedt os nævnte rapport fra Botjek, idet vi ikke fandt en sådan nødvendiggjort af sagens kompleksitet eller andet. At dette skulle være dokumenteret fra vores medlem side, finder vi stadig ikke er tilfældet.
Det er korrekt, at vi i forbindelse med et fra medlemmet rejst krav om værdiforringelse senest med vores brev af 20.04.12. afviste disse krav, ligesom vi i samme brev følgelig afviste at betale for medlemmets udgift til Botjek. Vi tillader os, at henvise til vores argumentation herfor i samme brev.

Endvidere skal vi i relation til punkt 8 i medlemmets klage anføre, at vi ikke finder, at den angivne værdiforringelse ville kunne henføres til forsikringens dækningsomfang, ligesom vi ikke af andre årsager ser os forpligtet til at yde erstatning for en sådan. Vi understreger samtidig, at vi ikke finder de rejste krav dokumenteret, ligesom vi ikke finder, at det forhold at en udbedring måtte strække sig ind i en periode, hvor ejendommen hypotetisk kunne være solgt, kan danne grundlag for sådanne erstatningskrav.

Med hensyn til manglende opstilling af affugtere nævnt under punkt 9 i medlemmets klage stiller vi os umiddelbart uforstående overfor indbringelsen af dette punkt. Med vores brev af 20.04.12. har vi anerkendt, at der er begået en fejl i den sammenhæng, og har opfordret medlemmet til at kontakte vores taksator med henblik på en løsning af dette forhold. Dette er imidlertid ikke sket.

Med hensyn til punkterne 10 og 11 kan vi oplyse, at vores taksator senest i går har oplyst, at han ikke har tilbudt eller af andre årsager er indtrådt i nogen form for byggestyring. Han har taget kontakt til en tømrer efter aftale med medlemmet, men har ikke angivet konkrete udbedringsmetoder, men alene angivet hvilket omfang der var forsikringsdækning for ønskede arbejder.

Af samme grund har han ikke haft nogen indflydelse på de arbejder, som medlemmet angiver mangelfuldt udført under punkt 11, hvorfor reklamation i forhold til disse efter vores opfattelse må rettes direkte til håndværkerne.

Omkring punkt 12 henviser vi til vores tidligere argumentation herom ovenfor.

Omkring forholdet nævnt under punkt 13 og 14 kan vi bekræfte, at den beskrevne problemstilling er blevet rejst, bl.a. overfor vores taksatorleder ..., der bekræftede, at det også efter hans opfattelse kunne forholde sig således, at kloakledningen de facto fungerede som en form for dræn, og i et vist omfang ledte sand og jord. En sådan funktionalitet - ønsket eller ikke - kan imidlertid ikke henføres til sommerhusforsikringens dækningsomfang, hvorfor vi ikke har yderligere bemærkninger hertil.

Ad punkt 15 og 16 skal vi henvise til vores tidligere i dette brev fremførte synspunkter. Vi bestrider således ikke, at mange af de anvisninger og forslag, som fremføres af Dansk Bygningsanalyse, kan være hensigtsmæssige at gennemføre, men vi har desværre ikke kunnet opnå enighed med vores medlem om i hvilket omfang disse har en dækningsberettigende årsag.

Det tilsvarende gør sig gældende omkring punkt 17, idet vi dog gør opmærksom på, at rapporten fra Botjek naturligvis er gennemgået fra vores side.

For så vidt angår punkt 18 skal vi oplyse, at heller ikke dette punkt er afvist fra vores side. I lighed med forholdet nævnt under punkt 9 har vi opfordret vores medlem til at kontakte taksator heromkring, men dette er ikke endnu sket.

Som det formentlig vil fremgå af ovenstående og de medfølgende akter, har mange forhold omkring både erstatning og sagsbehandling givet anledning til drøftelser med vores medlem. Vi mener med ovenstående, at have redegjort for de trufne afgørelse i sagen, men har ikke med denne seneste gennemgang heller fundet anledning til at ændre på disse."

Hertil bemærker klageren i brev af 30/6 2012 til nævnet, at selskabet ikke har fulgt mange af anvisningerne fra Dansk Bygningsanalyse. Af brevet fremgår desuden bl.a.:

"**NB:**
(Tekst skrevet med kursivskrift er Medlem' kommentarer.
Tekst skrevet med normal skrift er fra rapporter eller brev fra LB, House Center, eller Dansk Bygningsanalyse)

Jeg har følgende kommentarer til svarskrivelsen af 18. juni 2012 fra Lærerstandens Brandforsikring.

Indledning vedrørende 'en 3. ikke dækkende medvirkende årsag - nemlig en meget høj grundvandstand ved og under sommerhuset':

...

2) Det er i dag over et år siden - foranlediget af forsikringsselskabet - at der blev lavet 3 huller i klaplaget - 3 forskellige steder i huset. Hullerne er endnu ikke blevet cementeret til. Det underliggende sand, ral, etc. er i dag lige så tørt som sandet i Sahara til trods for det meget våde klima i Danmark i samme periode. Dermed må man konstatere, at der ikke er belæg for en påstand om, at skaden skyldes høj grundvandstand under huset.

3) Huset er placeret på et slags værft, som man kender fra gårdene i marsken. Huset er placeret ca. 0,5 -1 meter over niveauet i haven mod syd. For enden af denne skråning fra huset og ned over græsplænen er der et dræn i hele husets længde. Ca. 20 meter længere fremme - på grænsen mellem græsplæne og skov - er der en afvandingsgrøft. Det er disse forholdsvis tørre jordforhold, der gør sig gældende, når områdets muldvarpe hvert år invaderer vores grund i september, hvor jorden i det omkringliggende område af Plantagen bliver fugtig.

4) Dansk Bygningsanalyses 2. rapport dateret den 2. maj 2011 henvises til en reference måling i Pigeværelset, som ligger uden for skadesområdet: 'I åbningen i referenceområdet blev der foretaget en måling af den relative luftfugtighed under gulvoverfladen, som blev målt til ca. 66 % RF ved en temperatur på 12C. Dette må ligeledes anses for normalt i en svagt ventileret krybekælder'.

a. *Konstruktionsmæssigt og ventilationsmæssigt er der ikke forskel på skadesområdet og dette område, der ligger uden for skadesområdet.*

b. vis Lærerstandens Brandforsikrings har ret i sin påstand om 'en meget høj grundvandstand' ville det dække hele huset, både i og uden for skadesområdet. Men som referencemålingen beviser, er dette ikke tilfældet. Man må derfor anse LB' påstand som modbevist.

...

7) Forholdene på nabogrunden modbeviser ligeledes LB' påstand. I 2008 i forbindelse med bygningen af et nyt sommerhus på nabogrunden fik jeg lagt 4 store faskiner i jorden. Der blev gravet 4 huller i en dybde på mellem 1,5 og 2,0 meter. Hullerne var fugtige i 2,0 meters dybde, men der stod ikke grundvand i nogen af hullerne. Det nærmeste af disse huller er ca. 30 meter i nordvestlig retning fra vinduet ind til det vandhærgede køkken.

Konstruktionsmæssige forhold:

1) *Manglende murpap findes måske flere steder i huset. Men da det kun er et problem i køkkenet, hvor vandet har løbet frit over klaplaget i mange år og forårsaget et meget højt fugtighedsniveau, er der ikke belæg for LB' argument.*
2) *Manglende opvarmning. For det første var huset permanent beboet i over 20 år indtil 1993. For det andet har vi - som tidligere anført - konstant haft en minimums temperatur i hele huset på 16C fra ca. 2001 indtil omkring det tidspunkt, hvor skaden skete. Varmen blev produceret af en nyindkøbt luft-varmepumpe af mærket Panasonic.*

Sagsforløbet har været langt qua mange tekniske drøftelser med medlemmet:

...

3) *Jeg har i hele processen fulgt LB' og dets underleverandørers direktiver og været samarbejdsvillig med begge parter. LB og det's parter har fra første færd haft styringen af projektet og bestemt hvor og hvornår, der skulle holdes møde, hvor og hvornår, der skulle foretages et eller andet i forbindelse med skaden. Jeg har stillet op hver gang, det har været mig muligt, men jeg valgte at være den reaktive: lyttende, observerende, og spørgende. Det har stort set været umuligt at gøre andet i den situation. De eneste 'tekniske drøftelser', jeg har været involveret i, har handlet om svampe og råd.*

...

I relation til punkt 7:

1) *Det er korrekt, at LB ikke har udbedt sig den første rapport fra Botjek.*
   a. *Denne rapport er på medlems initiativ. Men initiativet er foranlediget af*
      i. *LB' manglende interesse for eventuelle byggetekniske problemer relateret til skadeårsag, samt*
      ii. *Råd og vejledning fra mit professionelle bagland.*
2) *Det er imidlertid også korrekt, at LB udbad sig den anden rapport fra Botjek.*
   a. *I et brev fra LB til medlem dateret den 12.03.2012 lyder det næstsidste afsnit (citat):*
      i. **Vi har noteret os din angivelse af, at din ejendom qua sagsbehandlingen og vores afgørelse har medført en værdiforringelse af din ejendom. Umiddelbart er vi ikke enige heri, men du bedes venligst nærmere konkretisere dette anbringende, samt sandsynliggøre størrelsen på den angivne værdiforringelse.**
   b. *Som medlem er det foruroligende, at LB i et brev af 12.03.2012 beder om yderligere dokumentation, men efterfølgende i et brev af 20.04.2012 ikke vil stå ved sin instruktion.*
   c. *I brevet fra House Center, dateret den 06.12.2011, afslutter ... med følgende ordlyd:* **'FAKTURERING: Efter reparationen skal specificeret faktura stiles og**

sendes til dig. Faktura underskrives og videresendes til mig for erstatningsudbetaling, hvis den er i overensstemmelse med aftalte'.

ii. Hvor sikker kan et medlem være på, at denne instruktion fra LB holder, og at medlem ikke pludselig står tilbage med et stort mellemværende med forskellige håndværkere? Set i lyset af LB' tidligere brud på aftale / instruktion giver denne meget tvetydige formulering i brevet fra House Center giver ikke tillid.

Endvidere skal vi i relation til punkt 8:

1) *Det er ikke en hypotese. Der har været seriøse henvendelser, men desværre ikke noget salg pga. husets forfatning. Sagens langsommelighed, hvor blandt andet gulve er blevet ødelagt, har været en direkte årsag til manglende salg. Potentielle købere vil ikke forholde sig til et køb af huset pga. husets nuværende forfatning. For nærværende er der ingen aktiv salgsaktivitet.*
2) *Pga. langsommeligheden i sagsbehandlingen er vi desværre blevet nødt til at sætte vores ny sommerhus til salg.*

...

Med hensyn til Punkterne 10 og 11 kan vi oplyse, at vores taksator senest i går (21. juni 2012) har oplyst. at han ikke har tilbudt eller af andre årsager er indtrådt i nogen form for byggestyring. Han har taget kontakt til en tømrer efter aftale med medlemmet. men har ikke angivet konkrete udbedringsmetoder. men alene angivet hvilket omfang der var forsikringsdækning for ønskede arbejder.

...

3) *I Jeg kender ikke den tømrer, der henvises til. Jeg er ud fra LB' brev ikke klar over hvilken del af skaden, der henvises til.*
4) *LB' taksatorleder, ..., bestemmer på et stormøde i maj 2011, at halvdelen af gulvet i et af gæsteværelserne (det midterste) skal tages op. I den forbindelse ødelægges gulvet. I følge LB' besvarelse er det en reklamationssag mellem medlem og håndværkeren. Det er uacceptabelt, at LB fraskriver sig ansvar.*

...

Omkring forholdet nævnt i punkt 13 og 14, at den beskrevne problemstilling er blevet rejst. bl.a. overfor vores taksatorleder ..., der bekræftede, at det også efter hans opfattelse kunne forholde sig således, at kloakledningen de facto fungerede som en form for dræn, og i et vist omfang ledte sand og jord. En sådan funktionalitet - ønsket eller ikke - kan imidlertid ikke henføres til sommerhusforsikringens dækningsomfang, hvorfor vi ikke har yderligere bemærkninger hertil:

...

2) *I forbindelse med skadesanmeldelse bliver der konstateret brud på 3 stikledninger. Men ved skadesudbedring blev kun 2 ud af 3 stikledninger udbedret. Der var brud/ revner på alle 3 stikledninger. Af en eller anden årsag glemmer den af 18 udpegede kloakmester at reparere den sidste 3. ledning. Det var tydeligt, at der løb meget vand i den stikledning, selv om toilettet, det servicerer, ikke var i brug. Det blev bevist ved, at House Center' egen taksator reagerede på det og forsøgte at tage aktion på det.*
3) *LB' taksatorleder beslutter imidlertid, at dette utætte rør er godt for alt: at der er dræn af ler og sand, og at der af den grund intet skulle foretages."*

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5.3 Erstatning af bygning**

A Nyværdi

Skaden opgøres til det beløb, som det uden unødig forsinkelse vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på nøjagtigt samme sted. Ved beregningen kan der ikke benyttes priser på materialer, der er dyrere end de beskadigede, eller priser på materialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadetidspunktet.

...

D Særlige regler

Der ydes ikke erstatning for farveforskelle, når udseendet efter en beskadigelse eller reparation kun i mindre omfang er forringet.

...

DÆKKET

8. Stikledninger

Utætheder, der opstår i stikledningerne i jorden, som sikrede har vedligeholdelsespligten for regnet fra indførelsen i bygning til hovedledning/fællesledning samt skader, der udbreder sig derfra.

Udgifter til opsporing af utætheder betales, når det forud er aftalt med selskabet.

...

9. Skjulte rør og kabler

Alle **utætheder**, der opstår i bygningens skjulte rør og kabler samt skader der udbreder sig derfra.

Udgifter til opsporing af utætheder betales, når det forud er aftalt med selskabet.

Ved skjulte rør forstås sådanne, der er skjult i vægge, skunkrum, krybekældre, under gulv eller indstøbt i gulv.

...

10. Svamp

Skade som følge af trænedbrydende svampe.

Ved svampeskade forstås, at der utilsigtet kommer fugt til træet, således at den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder.

...

12. Råd

Skader som følge af råd i bygningsdele af træ, hvor dette har betydning for træets funktions- eller bæreevne, dog dækkes reparation af råd i vinduer og døre uden dette krav.

Som råd betegnes skader på træ forårsaget at svampe og bakterier, der er karakteriseret ved en langsom forløbende ødelæggelse. Dette viser sig ved, at træet mørkfarves, mørknes og gennemsættes af ret tætliggende revner, som normalt må forventes i træ i fugtige omgivelser, medmindre der er truffet særlige foranstaltninger f.eks. ved kemisk træbeskyttelse."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos og en plan over ejendommen.

28. 82.590

Nævnet udtaler:

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen konstatere, at der er forskellige teorier om årsagen til den fortsatte opfugtning. Nævnet kan ikke vurdere, hvilken del af opfugtningen der kan henføres til dækningsberettigende skader herunder eventuel manglende udtørring. Efter nævnets opfattelse vil der til løsning af tvisten kræves en nærmere bevisførelse i form af et syn og skøn. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand