Den 3. juni 2015 blev i sag nr. 87048:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets tilbud om udbedringsmetode vedrørende en anerkendt skimmelsvampeskade i terrændækkonstruktion.

Selskabet har henvist til, at udbedringsmetoden er almindelig og gængs for typen af terrændækkonstruktion, og at metoden er foreslået af en professionel rådgiver.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klageren overtog ejendommen den 29/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2013. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Det fremgår af sagen, at klageren den 7/10 2013 bl.a. anmeldte fugtplamager på gulv under aftagne væg-til-væg tæpper og i et indbygget klædeskab samt lugt i huset. Selskabet afviste i den forbindelse dækning af skader på gulv med henvisning til, at der formentlig var tale om gamle fugtskader, og at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold.

I februar 2014 kontaktede klageren selskabet igen med oplysning om, at hendes mand oplevede stort ubehag ved at opholde sig i huset. Klageren havde da monteret nye

parketgulve med plastikunderlag i stue og soveværelser. Selskabet foretog besigtigelse den 10/2 2014, men fandt ikke tegn på unaturlig opfugtning i huset.

I sommeren 2014 tiltog lugtgenerne fra gulvene i sommervarmen. Klageren fjernede gulvbelægningen i soveværelser og konstaterede, at isoleringen stank og var misfarvet. Hun smed isoleringen ud, støvsugede betonlaget, påsmurte fugtspærre og lagde efter vejledning fra et byggemarked et lag flydemørtel over i håb om at komme lugtproblemet til livs.

Klageren kontaktede i august 2014 selskabet på ny. Der blev herefter indhentet rapporter af 15/9 2014 og 14/10 2014 fra Dansk Miljørådgivning A/S vedrørende henholdsvis gulvkonstruktionen og fugt/skimmel, og selskabet har på baggrund af disse rapporter anerkendt dækning.

Tvisten vedrører spørgsmålet om udbedringsmetode. I klageskemaet har klageren anført:

> "Forsikringen vil ikke erkende min skades omfang og karakter. De foreslåede løsninger er mangelfulde og utilstrækkelige.
> …
> Jeg vil ikke kun have fjernet følgerne efter langtidsopfugtning af gulv og fundament (svampevækst), men også udbedret årsagen til opfugtning (kapillarbrydende lag). Se venligst rapport fra DMR."

Af rapport af 15/9 2014 fra Dansk Miljørådgivning A/S fremgår:

> **"Baggrund:**
> Ifølge det oplyste er ejendommen ejerskiftet oktober måned 2013. Kort efter overtagelsen oplever familien lugtgener ved ophold i boligen. Gener opleves som tiltagende, med egentlige indeklimagener i form af vejrtrækningsproblemer, hæshed og lignende i sommeren 2014. Familien vælger herefter at overnatte i havestuen. Familien oplever, at generne stammer fra ejendommens gulve og rådes af bekendte til at blandt andet at støbe flydemørtel ud på betonklaplaget, i håbet om herved at standse lugtgenerne. Lugtgenerne anmeldes til forsikringen.
>
> **Ejendommen:**
> Der er tale om et etplans parcelhus, der ifølge det oplyste er opført i 1961. Ejendommen er imidlertid om- og tilbygget flere gange, så det fremstår fuldt moderniseret. Ejendommen er opført med tidstypiske konstruktioner, det vil sige støbte fundamenter og terrændæk med uventileret strøgulvkonstruktion, hulmurede teglstensydervægge og tagkonstruktion udført som et ca. 30 graders sadeltag med teglsten...

Undersøgelsen:
På undersøgelsestidspunktet var gulv i det centrale soveværelse fjernet… Som det fremgår af fotomaterialet var der udstøbt flydemørtel på betonklaplaget. Af foto … ses at strør kun i enkelte tilfælde er fugtsikret med asfaltpap. Af det oplyste forstår vi, at gulvet var isoleret med mineraluldsbatts, der ved blotlægningen var stærkt misfarvet og lugtende. Undersøgelse af de tilstødende gulve viser et lignende billede. Mineralulden, ca. 10 cm, er tilsyneladende forsøgt udlagt så den ikke rører betonklaplaget... Betonklaplaget er undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere. Som det fremgår af bilag … måles generelt 85-105 Gann digits på flydemørtel = fugtig og 14-16 % træfugt... I henhold til aftale udførtes inspektionsåbning gennem betonklaplaget. Som det fremgår af bilag … måltes knap 130 Gann digits på betonklaplaget under fydemørtel = meget fugtig. Inspektionsåbning gennem betonen viser, at der under betonen er bakkegrus (0-0,4 mm kornstørrelse) samt at betonklaplaget er 5-7 cm tykt.

Af det originale tegningsmateriale, se udklip på bilag 2, fremgår det at gulvkonstruktionen er projekteret med '50 mm Mica (silikat isoleringsgranulat), 10 cm beton og 20 cm sand'.

Vurdering:
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at gulvkonstruktionen afviger fra den oprindelige tegning ved at:

- være isoleret med 10 cm isolering i pladeform
- isoleringen er forsøgt udlagt så den ikke rør betonklaplaget
- betonklaplaget er 3-5 cm tyndere end projekteret
- underlaget er udført af bakkegrus og ikke sand

På det foreliggende grundlag er det vor vurdering, at lugtgener mv. skyldes, at gulvkonstruktionen akkumulere fugt, dels som følge af kondensdannelse på grund af for meget isolering, dels som følge af at fugt fra jorden kan opsuges i bakkegrus og beton. Forholdet vurderes at nedsætte bygningens brugsværdi i forhold til tilsvarende bygninger.

Afslutningsvis:
Vi anbefaler, at der gennemføres en undersøgelse af omfanget af skimmelsvampe i bygningens gulve samt deres eventuelle betydning for indeklimaet i ejendommen med henblik på udarbejdelse af udbedringsvejledning."

I rapport af 14/10 2014 fra Dansk Miljørådgivning A/S vedrørende skimmel og fugt hedder det bl.a.:

"Det er aftalt, at der udføres en destruktiv undersøgelse af gulv i køkken for undersøgelse af eventuelle skimmel- og fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Endvidere er det aftalt, at der udtages prøver fra gulv i stue og entre fra kammer, hvor gulv er fjernet.

Formålet med undersøgelsen har således været, at klarlægge om gulvkonstruktionen er beskadiget af fugt og skimmel, med henblik på at vurderer om de lugt- og indeklimagener familien i stigende grad oplever i boligen, skyldes fugt- og skimmelangreb.
…

Vurdering og anbefaling
I tilknytning til tidligere vurderinger kan vi, med baggrund i nærværende undersøgelsesresultater, fastslå at:

- Gulvkonstruktionen ved den udførte inspektionsåbning i køkken er opfugtet og nedbrudt af svamp.
- Gulvkonstruktionen ved den udførte inspektionsåbning i køkken er angrebet af skimmelsvampe.
- Gulvkonstruktionen i stue- og entre viser tegn på angreb af skimmelsvampe.

Nærværende undersøgelsesresultater er således i overensstemmelse med resultaterne fra vore tidligere undersøgelser og peger på, at lugt- og indeklimagener skyldes, at gulvkonstruktionen akkumulerer fugt og derved angribes af skimmelsvampe.

På denne baggrund anbefaler vi, at der afholdes et møde på skadestedet med henblik på at drøfte de fremkomne undersøgelsesresultater, afklare Topdanmark Forsikrings dækning af skaden og de mulige byggetekniske løsninger.
…



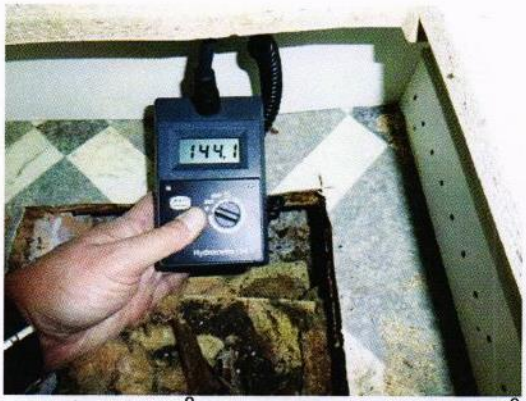
#5 Aktuelt måles knap 21 % træfugt, se bilag 3



#6 Nedbrudt gulvstrø.



#7 Nedbrudt gulvstrø.



#8 Aktuelt måles >140 Gann digits på betonklaplag = vådt.

…
Analyseresultater: [svamp]
…

Prøve udtaget	Vækstgrad på medie (…)	Vækst på prøvested
Gulv ved inspektionsåbning i køkken.	Massiv	Vækst
Gulv i stue. Prøve udtaget fra kammer.	Massiv	Vækst
Gulv i entre. Prøve udtaget fra kammer.	Moderat	Lidt vækst

…

Fugtmålinger i træ, murværk og beton:

…

Tabel 1

	Tørt	Halvtørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Træ/gasbeton	10-40	40-60	60-90	90-110	>100
Gips	20-50	50-70	70-100	100-120	>120
Tegl/beton	30-70	70-90	90-120	120-140	>140

…

I indeklimaet (ved ca. 20 °C) indikerer måleværdier over ~16 %, at træet er uhensigtsmæssigt opfugtet. Måleværdier over 20 % påviser, at træet er kraftigt opfugtet og ved ca. 28 % er træets celler vandmættet. Ved træfugt på over 16 % er der risiko for skimmelsvampe-vækst, mens værdier på over 20 % medfører risiko for trænedbrydende svampe og/eller råd. I udeluftsventilerede og uopvarmede konstruktioner som tagrum og krybekældere er værdier op til 18-19 % normale og uundgåelige.

…

Trænedbrydende svampe:

…

Prøve nr.	Prøve udtaget:	Trænedbrydende svampe og insekter	Svamp/Råd
P1	Gulvstrø	Gul Tømmersvampe (*Coniophora puteana*)	Svampeskade

Selskabet skrev herefter følgende til klageren i mail af 17/10 2014:

> **"Forsikringen dækker skaden**
> Som jeg fortalte dig i tlf. går forsikringen ind og dækker jeres skimmelskade i ejendommen, på baggrund af den udarbejdet skimmel rapport af 14.10.2014.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af de skimmelramte gulvkonstruktioner. Omfanget omhandler Opholdstuen, køkkenet, gangen og de 3 værelser. Ejerskifteforsikringen dækker konstruktionen ud fra eksisterende forhold. Jeg har bedt … om at udarbejde nogle konstruktionsløsninger. Når jeg har modtaget dem kan vi aftale et møde hvor vi kan tale dem igennem.
>
> **Genhusning**
> For at udbedre forholdet skal I genhuses."

Dansk Miljørådgivning A/S har i rapport af 30/10 2014 til selskabet foreslået to konstruktionsløsninger. Af rapporten fremgår:

> "Forslagene er ønsket efter at vores tidligere undersøgelser, se vore rapporter dateret den 15. september 2014 og 14. oktober 2014, har fastslået, at gulvkonstruktionen afviger fra den oprindelige bygningstegning samt at der registreres fugt, svamp og skimmel i konstruktionen.
>
> **Forslag 1 - som eksisterende.**
> Fremtidig konstruktionsopbygning:

- Eksisterende betonklaplag på grus.
- Fugtspærre, som BASF, MasterTop P 621, se bilag ...
- 50 mm isolering, som Rockwool FlexiBatts.
- 50x50 mm opklodsede strør.
- 22 mm Lamelparket.

…

Arbejdsudførelse:

- Eksisterende strøgulvkonstruktion fjernes og kasseres.
- Eksisterende betonklaplag og vægge, under gulvniveau, saneres for skimmelsvampe. Erfaringsmæssigt er desinfektionsmidlet Biox velegnet til sanering af konstruktioner som de omhandlede. …
- Skimmelsvampesanering kvalitetssikres, se bilag ..
- Fugtspærre udføres, jf. procentens anvisninger, se bilag ... Opmærksomheden henledes på at fugtspærre på betonklaplag skal udføres tætsluttende til fugtspærre i vægge.
- Gulvstrør opklodses.
- Konstruktionen isoleres.
- Lamelparket udlægges.
- Fodpaneler mv. opsættes.
- Malerfaglig behandling af såvel lamelparket, som paneler mv. udføres.

Forslag 2 - fuldstændig udskiftning

Konstruktionsopbygning:

- 50 mm afrettet grus.
- 300 mm isolering, som Rockwool Terrænbatts, se bilag ...
- 80-100 mm svindarmeret beton.
- Fugtspærre, som BASF, MasterTop P 621, se bilag ...
- 70 mm, isolering, som Rockwool FlexiBatts.
- 50x50 mm opklodsede strør.
- 22 mm Lamelparket.

…

Arbejdsudførelse:

- Eksisterende strøgulvkonstruktion fjernes og kasseres.
- Eksisterende betonklaplag hugges op og kasseres.
- Vægge, under gulvniveau, saneres for skimmelsvampe. Erfaringsmæssigt er desinfektionsmidlet Hysan velegnet til sanering af konstruktioner som de omhandlede. …
- Skimmelsvampesanering kvalitetssikres, se bilag ...
- Underliggende terræn/grus afrømmes ca. 100 mm og der planeres.
- Isolering udføres, herunder randisolering.
- Beton støbes ud og svindarmeres.
- Fugtspærre udføres, se bilag ...
- Gulvstrør opklodses.
- Isolering udføres.
- Lamelparket udlægges.
- Fodpaneler mv. opsættes.
- Malerfaglig behandling af såvel parketgulv, som paneler mv. udføres."

Selskabet tilbød i mail af 3/11 2014 til klageren at dække løsningsforslag 1. Hertil har klageren i mail af 3/11 2014 til selskabet anført:

> "Forslag nr. 1 er absolut ikke den rigtige løsning. Det ved du og [medarbejder fra DMR] også godt. Det var det, vi havde udført med min mand.
>
> 1) Vi havde godt og grundigt støvsuget betonet i soveværelserne.
> 2) Påsmurt med pensel flydende 'fugtspærre' og lod det tørre godt ud.
> 3) Købte 'cement /mørtel med lip' og beklædte hele betonet med det.
> 4) Lod det hele tørre godt ud over to uger.
> 5) Derefter kommer … fra DMR og banker hul i betonen. Han måler fugt på betonklaplaget. Dette skriver han også i sin rapport, at fugt fra jorden kan opsuges i bakkegrus og derefter i betonet. Betonen er konstant fugtig.
>
> Det skal heller ikke være sådan, at jeg om et-to år igen ringer ind til jer og angiver en ny og endnu dyrere skade. Denne risiko må I også være interesseret i at undgå."

Selskabet har i brev af 6/1 2014 til nævnet anført:

> **"Her får I vores syn på sagen**
> Det er vores opfattelse, at det dækningstilsagn, som vi har givet er korrekt og tilstrækkeligt til at skaden bliver udbedret, og klager bliver stillet som om skaden ikke var opstået.
>
> Skadeårsagen i sagen er at den oprindelige fugtspærre (asfaltmembran) har udtjent sin levetid sammenholdt med at gulvet er overisoleret, hvilket medfører fugtgener.
>
> Den løsning klager ønsker indeholder en forbedring af konstruktionen, hvorved de opnår en berigelse på forsikringens vegne, hvilket vil være i strid med berigelsesforbuddet jf. Forsikringsaftalelovens § 39.
>
> Vi må derfor fastholde vores afgørelse og tilbud og mener at det stiller klager som om skaden ikke var indtrådt.
>
> Vi henviser i den anledning til, at den udbedringsmetode som vi har tilbudt klager, er udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S (DMR), der er klagers egen rådgiver, og at de naturligvis ikke vil foreslå en udbedringsmetode, de ikke selv anser for tilstrækkelig og korrekt.
>
> Vi kan ikke, se at klager på nogen måde har påvist, at den udbedringsmetode vi anviser ikke er korrekt, dette ses alene baseret på klagers egen lægmandsbetragtning.
>
> Klager gør gældende, at den løsning vi har foreslået er den samme som de selv tidligere har udført, hvilket ikke er korrekt. Klager har selv efter overtagelsen lagt nye gulve og i den anledning udlagt en fugtspærre, der er meget uhensigtsmæssig og medvirkende til at konstruktionen ikke kan ventilere, denne nødvendige ventilation sikre vi bliver etableret med vores udbedringsmetode.
>
> Den måde som klager har udført fugtspærren er mangelfuld. De har således ikke fjernet strør opklodsningen, fugtspærren var ikke ført op til den vandrette fugtspærre i væggen og fugtspærren var ikke ført forsvarligt ud i de tilstødende rum, og er udført at folk uden faglig viden og erfaring.

Ved vores udbedringsmetode sikre vi at der laves en tæt fugtspærre på det eksisterende betondæk, og derefter isolere med 50 mm isolering som konstruktionen oprindelig er tiltænkt. Der er tale om en almindelig og gængs udbedringsmetode til denne type konstruktioner.

Klager har ikke tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning
Vi henleder nævnets opmærksomhed på, at klager ikke har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, der dækker ulovlige bygningsindretninger.

Vi skal dog for god ordens skyld gøre opmærksom på, at den eksisterende konstruktionsform ikke ses udført i strid med bygningsreglementet fra 1961, der var gældende ved opførelsen.

Det forhold, at den eksisterende konstruktionsopbygning afviger fra den oprindelige bygningstegning, opfylder ikke i sig selv skadebegrebet eller udgør et ulovligt forhold."

Klageren har i brev af 28/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det også fremgår i rapporten fra DMR (15SEP2014) udover betonklaplaget er 3-5 cm tyndere, er betonklappet under flydemørtel meget fugtig. Over flydemørtelen måles der fortsat fugt (selv kort tid efter behandling med fugtspærre samt flydemørtel). Så længe betonklaplaget er konstant svøbt i fugt og er tyndt oveni, lige meget hvor tykt, tæt og grundigt der påsmøres fugtspærre vil fugten på sigt igen resultere i ny skimmelsvamp angreb. Løsningsforslaget er kortsigtet og kræver løbende vedligehold/tjek.

Udbedringsmetoden er udarbejdet af DMR. DMR er ikke min rådgiver. Jeg har bestilt et stykke arbejde hos dem, og havde anbefalet DMR til skimmelsvamp undersøgelsen, da de var tæt på min bopæl, og ville resultere i mindre kørselspenge for forsikringen. Forsikringen har, ligesom mig, bestilt en opgave/arbejde. DMR har udarbejdet to løsningsforslag på forsikringens 'krav/betingelser'.

Forsikringen opfatter os, som om, vi er ude efter berigelse/forbedring på forsikringens vegne. Vi fastholder ikke, at det absolut skal være løsningsforslag nr. 2. Desuden de kom selv med forslaget(?), og vi skal ikke af den grund beskyldes. Vi har skrevet til dem, at forslag nr. 2 er det mest rigtige. Vi ville også med glæde sige ja tak, hvis det var muligt. Løsningsforslag nr. 1 er heller ikke acceptabel. Det overser fugtig betondæk, opfugtet indeklima igennem mange år (puds, skillevæggene af gips/træ og isolering imellem skillevægge under tapetet og loftet?) Disse steder kan være angrebet af skimmelsvampe. Vi er i forvejen udsat for rigeligt med skimmelsvampe. Kort sagt, man burde undersøge problemets omfang grundigt, inden man kommer med et hurtig kortsigtet løsningsforslag.
…

Forsikringen tilbyder kun et løsningsforslag og ikke flere. ... Taksator forslog at afholde et møde for gennemgang af løsningsforslagene. Det har vi aldrig afvist.
…

Vi er åben for enhver form for løsningsforslag, som ikke er en forkert lappeløsning. Havde tidligere kontaktet en håndværker ([navn]), som gav os masse viden omkring fugt og isolering. (Dette foregår ikke kun på egen lægmandbetragtning, men via opsøgende viden omkring emnet)."

9. 87048

Nævnet udtaler:
Selskabet har tilbudt klageren en udbedring af skimmelskaden i terrændækkonstruktionen baseret på, at det eksisterende betonklaplag på grus bibeholdes. Den overliggende strøgulvkonstruktion skal fjernes og kasseres, hvorpå der afrenses for skimmel. Herefter udføres fugtspærre, 50 mm isolering, og der lægges nyt et trægulv på gulvstrøer.

Udbedringsmetoden er foreslået af Dansk Miljørådgivning A/S, som tidligere har foretaget besigtigelser af terrændæk samt udarbejdet rapporter herom af 15/9 2014 og 14/10 2014. Dansk Miljørådgivning A/S har således et aktuelt og konkret kendskab til de af klageren påpegede forhold ved terrændækkonstruktionen - herunder tykkelse og opfugtning af betonlag samt kornstørrelse på det underliggende kapillarbrydende lag.

Nævnet finder, at klageren ikke heroverfor har sandsynliggjort, at udbedringsmetoden er utilstrækkelig til at udbedre den anmeldte skade, eller at udbedringsmetoden vil indebære en uacceptabel risiko for en ny fugt- og/eller skimmelskade i gulvkonstruktionen. Nævnet finder heller ikke i øvrigt grundlag for at antage, at udbedringsmetoden ikke er håndværksmæssig forsvarlig.

Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning end allerede tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand