Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88276:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet afviser at dække et skimmelsvampeangreb i bygningens kælder.

Selskabet har tidligere anerkendt et skimmelsvampeangreb i kælderen som dækningsberettigende, og der har i den forbindelse været udført udbedringsarbejder i kælderen. Selskabet afviser nu at yde dækning for den anmeldte skimmelsvampeproblematik med henvisning til, at der ikke er tale om en skade, der er dækket af forsikringen, og at klageren må søge erstatning hos håndværkerne, der udførte arbejdet. Selskabet afviser i øvrigt, at der er fejl og mangler ved det arbejde, som er udført.

Bygningen er opført i 1905. Forsikringen var tegnet for en 5-årig periode og trådte i kraft den 1/7 2010. Ved overtagelsen af bygningen var der etableret forsatsvægge i kælderen. Det blev senere konstateret, at der var skimmelsvampeangreb ved disse vægge. Selskabet anerkendte ved brev af 20/12 2011 dette forhold som dækningsberettigende. I brevet hedder det bl.a.:

> "**Vi dækker delvist den anmeldte skade**
> Vi dækker skaden i henhold til vilkår 5047 afsnit 2, som er ejerskifteforsikringens basisdækning.

Dækning gives, fordi skadesbegrebet i pkt. 10.1 er opfyldt, da der er en fysisk skade på vægge og gulve i de 2 værelser, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi dækker således udgifter til følgende arbejde:

- Borttagning af gulve i 2 værelser og muligvis i lille tilstødende rum
- Borttagning af forsatsvægge i de 2 værelser og muligvis i lille tilstødende rum
- Sanering af skimmel
- Bortkørsel af affald

Desuden stiller vi et kontaktbeløb til rådighed, svarende til følgende arbejde:

- Lægning af gulve i de 2 værelser, samt muligvis det lille tilstødende rum, svarende til de gulve der ligger der nu.
- Udførelse af forsatsvægge i 2 værelser, samt eventuelt i de lille tilstødende rum, svarende til de forsatsvægge der er der nu.

Når jeg skriver, at vi i sidste tilfælde stiller et kontantbeløb til rådighed for retablering af gulve og vægge jf. ovenstående, så er det fordi, at såfremt forsatsvægge genetableres, så er det vores erfaring, at skaden vil opstå igen.

I kan ikke opnå erstatning for en tilsvarende skade og derfor anbefaler vi, at I anvender erstatningen til en anden løsning omkring gulve og vægge, hvori der ikke indgår organiske materialer.

Hvilke udgifter dækker vi ikke

Vi dækker ikke udgift til fjernelse af fugt i kældervægge/fundament, da sådan fugt er helt almindeligt forekommende i en bygning fra 1905 og således opfylder forekomst af fugt i kælderydervægge/fundament ikke det i vilkår 5047 beskrevne skadebegreb, da fugten ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi dækker ikke udgift til eventuel etablering af et omfangsdræn eller til eventuel udvendige forbedringer af sokkel/kælderydervægge.

Som jeg oplyste [klageren] om ved vores samtale dags dato, så dækker vi ligeledes ikke udgift til de forhold, som I er blevet gjort bekendt med via tilstandsrapporten og i dette tilfælde dækker vi således ikke malerarbejdet på forsatsvægge i de 2 værelser, da fugtskjolder er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Regres mod den byggesagkyndige

Som jeg oplyste [klageren] om ved vores samtale, så har vi på baggrund af, at vi mener at tilstandsrapporten er mangelfuldt udarbejdet, valgt at gøre regres mod den byggesagkyndige for de skadeudgifter, som er forbundet med udbedring af ovenstående skader."

I en efterfølgende mail af 15/2 2012 til klageren har selskabet anført:

"Til orientering er regressagen mod den byggesagkyndige og hans ansvarsselskab endnu ikke faldet på plads.

Men for ikke er forsinke sagen unødigt, så bør vi nu indhente tilbud på udbedring af den i kælder anerkendte skade, således at denne side af sagen er på plads.

Mit forslag er derfor, at såfremt I har mulighed herfor, så kunne vi mødes med relevante håndværkere på jeres ejendom tirsdag den 28. februar kl. 12 (uge 9).

Almindelig praksis på sådanne sager er, at der indhentes 2 priser på udbedring, hvorfor I meget gerne må kontakte de håndværkere, som I ønsker skal afgive tilbud på udbedring af den anerkendte skade

Jeg skal så nok sørge for, at kontakte nogle håndværkere, som vi har gode erfaringer med, således at vi som skrevet ovenfor kan få indhentet 2 priser.

Vi skal bruge tilbud fra følgende håndværkere:
- Tømrer
- Maler
- Murer
- Maler"

Selskabet modtog herefter ved mail af 22/3 2012 tilbud på udførelsen af arbejder i bygningen. Af udateret tilbud fra en totalentreprenør fremgår bl.a.:

"**1.** ***Tilbuds modtager samt afsender.***

Hermed fremsendes tilbud på adressen:

[Klagerens adresse]

Tilbuds modtager; som **Bygherre:**

…
[Klagerens adresse]

og som **Hovedentreprenør:**
[Totalentreprenør]
…

2. Tilbudets omfang :

- Renovering af kælder efter vandskade
- Nedrivning af vægge
- Samt opsætning af nye vægge
- Der rådes til at få indvendig side af ydervægge pudset op i stedet for en gips opbygning, da dette er den korrekte opbygning for et sundt hus. Der er ingen prisforskel på de to typer opbygning, men op pudsningen anbefales frem for gips opbygningen.
- **Pris DKK 111.000,- excl moms**
- Trægulve og paneler fjernes
- Nyt trægulv lægges Bøg Lamelparket
- Nye paneler opsættes.
- **Pris DKK 41.066,60,- excl moms**
- Badeværelses gulv tages op
- Bruseniche væg samt badekars væg fjernes

- Afmontering af badekar og bruseniche samt genmontering af disse.
- Væggene genopbygges
- Der rådes til at få indvendig side af ydervægge pudset op i stedet for en gips opbygning, da dette er den korrekte opbygning for et sundt hus. Der er ingen prisforskel på de to typer opbygning, men op pudsningen anbefales frem for gips opbygningen.
- Badeværelsesgulvet reetableres, dog skal der tages forbehold for at det kan mangle armerings jern i eksisterende betondæk og dette kan være årsag til gulves store sætningsrevne. Er dette mangelfuld skal det etableres og det vil medføre en merpris som ikke er på beregnet.
- **Pris DKK 43.500,- excl moms**
- Elarbejde i kælder inklusivt alt.
- **Pris DKK 20.000,- excl moms skal el ligges ind i betonvæg vil der være et tillæg på Kr. 10.000,- excl moms.**
- Nedrivning af 2 stk skabe
- Opsætning af 2 nye skabe
- **Pris DKK 8.800,- excl moms**
- Afmontering af 3 stk radiatorer samt genmontering af disse.
- **Pris DKK 5.200,- excl moms**
- Opsætning af støvvæg på trappe opgang mellem kælder og stueetage
- **Pris DKK 8.000,- excl moms**
- Opsætning af luftrenser under nedrivning ca. 5 dage å Kr. 450,- pr dag.
- Container til affald **Kr. 650,- excl moms pr. container** incl levering og afhentning, Kr. 20,- excl moms pr. dag. Tømning Kr. 1.100,- pr. Ton blandet affald samt 5% miljøafgift.
- *VVS arbejde vil vi først kunne give en fast pris på når skjulte rør er synlige, da prisen ellers vil kunne forekomme mangelfuld eller i overkanten.*

3. Betaling
Den samlede pris for arbejde og materialer, excl. Luftrenser og container

excl. Moms samt øvrige afgifter udgør Kr. 237.566,60,-

Moms udgør Kr. 59.391,65,-

Samlet pris incl moms Kr. 296.958,25,-"

Den 2/7 2012 blev bygningen besigtiget med henblik på udarbejdelsen af en syn- og skønserklæring om den udarbejdede tilstandsrapport. Af erklæringen af 16/7 2012 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 3.**
…
Med henvisning til ovennævnte bemærkninger i den først udarbejdede tilstandsrapport, bedes skønsmanden oplyse, om der ses gennemført fugtforanstaltninger til afhjælpning af årsagen til de beskrevne fugtproblemer.

Svar spm. 3.
…
Syns- og skønsmanden skønner ikke der er foretaget fugtsikring af konstruktionen.

Spørgsmål 4.

I forlængelse af besvarelsen af spørgsmål 3, bedes skønsmanden oplyse, om det for at opnå et fugtniveau, der muliggør opsætning af indvendige forsatsvægge som sket, er nødvendigt at udføre en udvendig fugtsikring.

Såfremt dette besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvilke foranstaltninger, der i så fald er nødvendige.

Svar spm. 4.
Syns- og skønsmanden vil altid anbefale en udvendig fugtisolering af kælderydervægge, men det er muligt at fugtsikre kældervægge indvendig med produkter som Vandex eller lignende.

Det er en vurdering der må foretages i hvert enkelt tilfælde.

I den konkrete sag, vil man skulle forholde sig til at der har været vand i kælderen, jf. tilstandsrapporten af 2007, hvorfor en eventuel kloak-undersøgelse vil vise om der bør udføres et dræn omkring bygningen.

Vælges en indvendig fugtsikring, bør vægge og gulve repareres korrekt for skaderne - revner - afrensning m.m. og der udføres fugtsikring som Vandex eller lignende.

Spørgsmål 5.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres en korrekt udført udvendig fugtsikring af kældervæggene.

Svar spm. 5.

Nej, visuelt kan ikke konstateres udvendig fugtsikring, eventuelt isolering m.m.
…
Spørgsmål 9.

I det omfang spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes udgiften til udbedring af det konstaterede oplyst, tillige med udbedringsmetode.

Svar spm. 9.

Ved Syns- og Skønsforretningen blev det aftalt, at syns- og skønsmanden kun skal udtale sig om udbedringsmetoden.

En kælder kan som sagt fugtsikres på flere måder.

I den konkrete sag skønner syns- og skønsmanden, at fugtindtrængning primært er sket ved overgang gulv / fundament.

Syns- og Skønsmanden vil derfor anbefale, at der etableres et udvendigt dræn omkring bygningen, tilsluttende kloakken.

I samme arbejdsgang foretages en udvendig efterisolering / fugtsikring af kældervægge med f.eks. platonplader og isolering.

Umiddelbart vil syns- og skønsmanden kun foretage isolering i terræn, idet det giver en stor 'skørte' - på udvendig sokkel, hvis den føres helt til etageadskillelsen - det betyder dog at den øverste del af kælderens ydervægge ikke er isoleret.

Indvendig fjernes beklædninger på kældervæggene og der foretages afrensning for skimmel m.m.

Det skønnes at afrensning primært vil være kemisk - afvaskninger m.m., idet det primært er i beklædningerne og på overfladen.

Kældervægge pudses op og bibeholdes med rå overflader, efter syns- og skønsmandens mening.

Eventuelt kan suppleres med en indvendig fugtsikring, som Vandex eller lignende, men det skønnes ikke umiddelbart nødvendigt.

På badeværelset skal interiør / sanitet fjernes og minimum beklædningen på ydervægge nedtages, på indvendig vægge foretages skimmel-undersøgelse for at se om der er skimmelvækst - her.

Vægge repareres - pudses op og der opsættes fliser - vådrumsløsning m.m. i samme område som i dag.

Vedrørende klinkegulve optages de yderste 2 rækker fliser, der foretages vådrumssikring og tilpasninger med nye fliser som eksisterende, til den nye ydervægs beklædning (pudslag).

Sanitet m.m. genmonteres.

Vedrørende gulvbelægningen i de 2 disponible rum m.m., skønnes disse at kunne udbedres på 2 måder.

Syns- og skønsmanden skønner kun der er skimmelvækst ved væggene, ud fra den visuelle besigtigelse.

Gulvet optages en $^1/_2$ meter fra væggene, der afrenses og foretages eventuelt en indvendig behandling med Vandex eller lignende og belægningen reetableres, når det kan konstateres, at dræn m.m. har reduceret fugten i kælderydervæggene.

Syns- og skønsmanden vil imidlertid anbefale, at gulvbelægningen helt fjernes og ændres til et klinkegulv, idet man herved sikre en bedre diffusionsåben konstruktion, dette er dog en væsentlig forbedring."

I mail af 30/8 2012 til totalentreprenøren fra klageren hedder det bl.a.:

"Tak. For det første skal navnet modtages. Bygherre hedder ikke … men [klageren]

7. 88276

Jeg har en del spørgsmål, jeg ønsker svar når et ? står bagefter spørgsmålet.

Kælderen giver anledning til en del spørgsmål:

1. - Syn og skønt er kommet med anbefalinger i deres syn og skøns rapport (spørgsmål 9), hvor jeg synes at der mangler en del i tilbuddet. Har i brugt syn og skøns rapporten som skabelon?
2. - Jeg læser intet om ventilation som [syns- og skønsmanden] anbefaler?
3. - Vi ønsker ikke trægulv, men klinker. Venligst specificer udgiften for det ny trægulv (bøg lamleparket omtalt i jeres tilbud).
4. - Vi ønsker ikke genmontering af gammelt bruseniche eller bad. Vi skal have fritstående badekar. Venligst specificer denne udgift.
5. - syn og skøn anbefaler en udvendig fugtisolering. Er denne indeholdt i tilbuddet?
6. 5. B- Hvis vi ikke har denne anbefaler syn og skøninvendig fugtsikring med vendex. Er denne indeholdt i tilbuddet?"

I brev af 5/9 2012 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Erstatningsopgørelse på udbedring af fugt/skimmel i forsatsvægge og gulv i kælder**

I forlængelse af min rapport af 20. december 2011, samt regres mod den byggesagkyndige der har udarbejdet gældende tilstandsrapport, er der foretaget en Syns- og Skønsforretning vedrørende skader i kælder.

Af erklæring fra Syn- og Skøn fremgår det, hvilke arbejder der skal udføres, for at udbedre skader i form af fugt og skimmel i kælderens forsatsvægge og trægulve.

Der er på baggrund af denne erklæring indhentet tilbud på udbedring af skader og disse tilbud danner grundlag for det erstatningsbeløb, som Alm. Brand dækker i henhold til min redegørelse af 20. december 2011.

Jeg har derfor udarbejdet en økonomioversigt, så du kan se, hvilke beløb Alm. Brand dækker i forbindelse med udbedring.

Da du har udtrykt ønske om andre løsninger i kælder, samt det forhold at Alm. Brand alene stiller et beløb til rådighed vedr. skade på kælderydervægge, gør at nedenstående beløb kan betragtes som en fast erstatningssum, som du kan anvende til brug for udførelse af andre løsninger i kælder.

Såfremt udgift til udførelse af andre/alternative løsninger overstiger den angivne erstatningssum, så skal du selv afholde denne merudgift.

Økonomioversigt

Udgifter til håndværkere

Udførelse af murer, tømrer, vvs- og elarbejde i kælder jf. tilbud fra [totalentreprenør]	kr	279.458,75
Malerarbejde jf. pris fra firma [maler 1]:	kr	55.625,00
Tillæg maling indvendig væg:	kr	6.250,00
Luftrenser + container:	kr	11.500,00
Opbevaring af møbler jf. tilbud om dette ved [totalentreprenør]:	kr	7.500,00
Selvrisiko	kr	5.000,00

I alt kr 355.333,75

Alle priser er inkl. moms.

…

Hvad sker der nu

Du aftaler selv med de implicerede håndværkere, hvornår de skal udføre arbejdet.

Da der på valg af andre løsninger kan forekomme egenbetaling, så er det en god idé, at du indhenter priser på alt det arbejde, du ønsker udført i kælder.

Faktura

I takt med at udbedring finder sted, så skal håndværkere udstede faktura i dit navn og sende dem til dig.

Du skal så med din underskrift på faktura, eller via mail, godkende at arbejde er udført tilfredsstillende, således at jeg kan sikre mig, at jeg ikke betaler for arbejde der ikke er udført, eller betaler for arbejde, der evt. har mangler der skal udbedres før betaling finder sted.

Ved fremsendelse af godkendte faktura, så vil jeg udbetale erstatning op til den i økonomioversigt afsatte erstatningssum."

Ved brev af 4/12 2012 meddelte selskabet, at erstatningsbeløbet var forøget. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Erstatningsopgørelse pr. 4. december 2012**

I forbindelse med, at skaden omkring skimmel i kælder, samt skader omkring ulovlige el- og vvs-installationer har udviklet sig, fremsender jeg hermed en opdateret erstatningsopgørelse, således I kan se, hvilke beløb Alm. Brand dækker på de pågældende skader, som er konstateret frem til dags dato.

…

Kælder

Udbedring af skimmel i kælder inkl. badeværelse i kælder, men ekskl. ulovlige vvs-installationer:

Tilbud [totalentreprenør] af 30. august 2012	kr	296.958,25
Tillægspris pga. komplet ophugning af gulv:	kr	11.859,38
Tillægspris [totalentreprenør] pga. skade i vinkælder og ekstra væg i bad:	kr	39.769,73
Malerarbejde og skimmelsanering v/[maler 1]:	kr	55.625,00
Ekstra skimmelsanering og malerbejde i vinkælder afsat:	kr	5.000,00
Container + lutrenser:	kr	8.000,00
I alt	kr	417.212,36

Betalt aconto [totalentreprenør]:	61.875
Betalt aconto [maler 1]:	10.250
Erstatningsbeløb til rådighed på denne skade pr. 4. dec. 2012	**345.087,36**

Alle priser er inkl. moms."

Der blev herefter iværksat arbejder i bygningens kælder.

I mail af 20/1 2013 til totalentreprenøren og "cc" til selskabets taksator har klageren bl.a. oplyst:

> "I forlængelse af vores telefon samtale fredag:
> Kan jeg bede dig om at bekræfte at i har valgt at lukke væggene (dog ikke malet endnu) fordi i vurdere at fugten ikke vil påvirke væggene (her tænker jeg på skimmelssvamp). Aftalen i december mellem os allesammen incl [selskabets taksator], … og muren var at dette vill der blive ventet med indtil dræn var lagt rundt om huset (jeg accepterede dette). Hertil blev en slutdato nævnt omkring d. 1 Juni for færdiggørelse af væggene. At i er færdige før er fint med os så længe i vurdere at dette er sikkert."

I forlængelse heraf har selskabet i mail af 21/1 2013 til klageren bl.a. bemærket:

> "For god ordens skyld lige en præcisering omkring udbedring af kældervægge.
>
> Jeg har ikke indgået aftaler omkring tidspunkt for udbedring af puds/skader på vægge i kælder, blot udtalt mig om, at jeg vil anbefale, at arbejdet omkring pudsning af vægge først udføres efter, at der er etableret et omfangsdræn.
>
> Det er jer som ejere af ejendommen, der sammen med jeres håndværkere indgår aftale omkring udbedring, samt indgår aftale om tidspunktet for denne udbedring, da Alm. Brand jo ikke har ydet erstatning for såvel efterbehandling/pudsning af vægge, som udførelse af omfangsdræn, men alene har stillet et erstatningsbeløb til rådighed til udbedring af skimmelsvamp i forsatsvægge."

Ved mail af 25/12 2013 meddelte klageren selskabet og totalentreprenøren, at der "stadig" var store problemer i kælderen, og at der var konstateret noget, der lignede svamp/mug. I mail af 30/12 2013 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Det nu opståede problem er et forhold mellem jer som bygningens ejer og de implicerede håndværkere.
>
> Alm Brand har alene dækket følgeskade på forsatsvægge. Udbedring af fugt i kælderydervægge, samt udbedring af forhold omkring dræn og fugtsikring, er som skrevet i skaderapport af 20. december 2011, ikke dækket på jeres ejerskifteforsikring (jeg vedhæfter rapporten fra dengang).
>
> Min vurdering af den nu opståede fugt/skimmel er, at dette er en følge af fremgangsmåden under udbedringen (som Alm. Brand netop advarede om før udbedring), nemlig at vægge blev pudset og malet, inden kælderen blev sikret mod indtrængen af ny fugt.
>
> Jeg mener derfor ikke, at jeg behøver at deltage på nuværende tidspunkt, men at I blot skal rette jeres anke/krav omkring fugt/skimmel mod de udførende håndværkere."

Der blev efterfølgende foretaget en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af bygningen af Teknologisk Institut, der i rapport af 29/8 2014 bl.a. har anført:

"**Baggrund**
Kælderen af ovennævnte ejendom er blevet renoveret indvendigt i 2012/2013, og der er blevet etableret et omfangsdræn i 2013. Derefter har beboerne oplevet vandindtrængning i kælderen, misfarvninger på vægge og lugtgener. Rekvirenten har kontaktet Teknologisk Institut for at få undersøgt fugtniveauet, skimmelsvampeforekomst og årsag til problemerne.

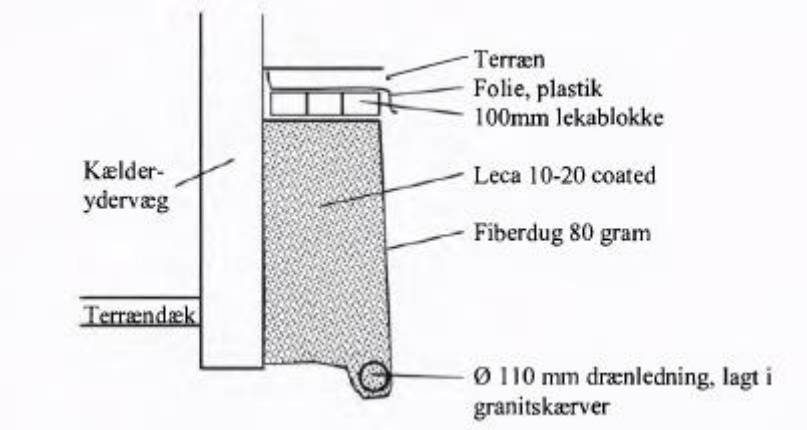
Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
- At undersøge fugtniveau i kælderen og forekomst af skimmelsvampe.
- At vurdere årsag til fugtniveauet og skimmelsvampeforekomst.
- At anbefale afhjælpningstiltag.

Data og informationer
Bygningen er opført i 1905.
- Kældergulvet er flisebelagt. Der er nyt gulv med gulvvarme i badeværelset.
- Kælderydervæggene under terræn er insitu støbte. Over terræn muligvis murede. Indvendigt er kælderydervæggene pudset og malet. I badeværelset er dele af væggene flisebelagt.
- Den langsgående skillevæg er en murstensvæg.
- Lette skillevægge er med metalskelet og gipsplader, isoleret med mineraluld.
- Kælderloftet er nedhængt gipsloft med indbyggede spots. Derover sandsynligvis det oprindelige rørpudsede loft.
- Der er udluftningsventiler i de fleste kælderrum.
- Vinduerne er af træ med termoruder uden friskluftventiler.
- Der er ingen dør mellem kælder og stueetage.
- Der er radiatorer i badeværelset og fjernsynsstue.

[Klageren] har oplyst følgende:
2010: [Klageren] køber ejendommen
2011: Skimmelangreb i kælderen bliver konstateret
2012 - midt 2013: Indvendig renovering af kælderen ved at fjerne forsatsvægge, afrense de blotlagte vægge og male med diffusionsåben maling
2013, aug: Udvendig isolering af kældervægge og etablering af dræn omkring størstedelen af huset
2013, nov: Udvendig isolering af kældervægge og etablering af dræn under trappen til stueetagen.
2014: Der har stået blankt vand på kældergulvet forskellige steder.

Rekvirenten har oplyst følgende:
Efterisolering af kælderydervæggene og etablering af dræn er blevet udført på følgende måde:

11. 88276



Under arbejdet er kældervæggen udefra blevet afrenset mekanisk. Betonoverfladen var delvist i dårlig stand.

…

Sammenfatning

Der er ved undersøgelsen konstateret, at kælderkonstruktionernes fugtniveau er højt, og det vurderes at være sandsynligt, at omfangsdrænets effekt ikke er slået helt igennem endnu.

Derudover vurderes der at være risiko for periodisk høj sekundær grundvandsstand, der kan være årsag til vandpytter på kældergulvet, når det ikke regner. Forhøjet grundvandsstand under kældergulvet vil ikke kunne afledes via et omfangsdræn.

Der er konstateret skimmelsvampevækst indvendigt i kælderen på en kælderydervæg, i en let skillevæg, på bagsiden af et skab og på organisk materiale i viktualierummet. Årsag til skimmelangrebet vurderes at være en kombination af forhold, der medfører, at fugtniveauet i kælderens indeklima er på et niveau, der danner betingelser for skimmelsvampevækst.

Det anbefales midlertidig at afskærme kælderen fra resten af boligen og sørge for god opvarmning og ventilation/affugtning. Det anbefales at skimmelrenovere de befængte områder i kælderen og udføre en retablering af kældervægge og - vægoverflader, når fugtforholdene tillader det.

…

Vurdering

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

Effekt af udvendig isolering og drænsystem:

Fugtmålinger af kælderydervægge og -gulv indikerer et højt fugtindhold i konstruktionerne. Dette anses ikke for unormalt i kældre af den alder og konstruktion uden udvendig efterisolering eller omfangsdræn. Drænsystemets etablering forventes at have en positiv indflydelse på forholdene, dvs. et fald i fugtniveauet i de øvre dele af kælderydervæggene. Erfaring viser dog at perioden, indtil den nye fugtligevægtstilstand - dvs. fugtniveauet i konstruktionerne under de nye randbetingelser - er opnået, kan have en varighed på op til 2-3 år. At fugtniveauet i den nordvendte væg, hvor omfangsdrænet er etableret tre måneder senere end ved resten af huset, er lidt lavere end i den syvendte væg, kan være en indikation af, at konstruktionerne er under udtørring. Det anbefales derfor at udføre opfølgende målinger af fugtniveauet i kælderkonstruktionerne om $^1/_2$ til 1 år, for dermed at følge den forventede udtørringseffekt.

Samtidig peger beretninger om periodisk vandindtrængning gennem gulvet på, at der er risiko for et periodisk høj sekundær grundvandstand. Ved stigning af et sekundært grundvandsspejl vil vandet søge ind i de nemmest tilgængelige steder, dvs. i kælderrummet og ved høj nok vandstand i Leca-laget, som har mange hulrum. Vandindtrængning gennem gulvet kan ikke forventes at blive afledt af et omfangsdræn, men kun af drænformer under kældergulvet, som fx indskudsdræn. For at be-eller afkræfte periodisk høj sekundær grundvandsstand, kan grundvandsstanden monitoreres ved 2-4 pejlerør over 1-2 måneder.

Lecalaget som udvendig isolering af kælderydervægge vil under nedbør hurtigt blive fyldt med vand, som kan påvirke ydervæggene i den tid, det tager vandet at blive drænet bort eller sive ned i omkringliggende terræn. Idet der er oplyst om tyk lerjord, vil vandpåvirkningen afhænge af drænsystemets kapacitet. For at undersøge drænsystemets funktion, kan den lodrette placering af brønde og tilløb og dermed forventet fald i drænledningerne måles.

Indretning af kælderen:
Som nævnt ovenover er et vist fugtindhold i kælderkonstruktioner forventeligt. Derfor er det afgørende, at indrette kælderen på en måde, så fugten ikke kommer til at udgøre en risikofaktor og danne betingelser for skimmelsvampevækst. Fugt, der fra terræn tilføres vægge og gulve, afgives primært indadtil og skal kunne fordampe hurtigt, for ikke der opstår betingelser for skimmelsvampevækst. Derfor bør der principielt ikke anvendes overfladebehandlinger/beklædninger og belægninger i kældre, som standser fugtafgivelsen, eller som består af organiske materialer. Det vil sige, at overfladebehandling af vægge og belægninger på gulve skal være uorganiske og maksimalt diffusionsåbne.

Udover valg af materialerne skal kælderen opvarmes og ventileres, så den fugt, der afgives fra konstruktionerne kan forlade bygningen. Kældertemperaturen bør om sommeren være min 20° C og om vinteren ca. 10 grader over udendørstemperaturen. Ventilationen skal ske med udeluft og kan foregå gennem de etablerede udluftningsventiler. Hvis der ikke holdes den samme temperatur i kælderen som i stueetagen, kan det være hensigtsmæssigt at afskærme kælderen fra resten af boligen.

Gulvbelægningen er uorganiske fliser, hvilket er acceptabelt til at mindske risiko for skimmelsvampe. Kælderydervægge og de murede skillevægge er (undtagen trævæggen i vinkælderen) udført som pudsede, malede vægge. Om der er anvendt uorganisk diffusionsåben maling kan uden yderligere undersøgelser ikke fastslås. Skimmelprøven på kælderydervæggen viser et forholdsvis højt niveau af skimmelaktivitet. Sammen med synlig skimmelsvampevækst på kurve i viktualierummet og på bagsiden af et skab i depotet, vurderes der at forekomme, om ikke andet, periodisk skimmelsvampevækst på synlige overflader i kælderen. I viktualierummet vurderes fugtforholdene at være særdeles dårlige, idet der mangler ventilation af rummet. Årsag til skimmelangrebet vurderes at være en kombination af det høje fugtniveau i kælderkonstruktionerne, eventuelt organiske bestanddele i vægmalingen, valg af for fugtfølsomme materialer til de lette skillevægge, for lidt ventilation i viktualirummet, for lav temperatur i kælderen og placering af møbler for tæt op ad ydervæggene.

De lette skillevægge udført med gispplader er et uhensigtsmæssigt materiale- og konstruktionsvalg i en kælder. Ved åbning af den lette skillevæg, kan det konstateres, at der foregår massiv aktiv skimmelsvampevækst i skillevæggen. Dette resultat vurderes at væ-

re repræsentativt for alle steder, hvor lette skillevægge støder op mod kælderydervægge eller kældergulv.
Idet de nedhængte loft er af gipsplader og støder op mod ydervægge med forholdsvis højt fugtniveau, vurderes der at være et risiko for at der også forekommer skimmelsvampevækst i det nedhængte loft, hvor det støder op mod fugtige kældervægge."

I notat af 21/9 2014 fra en bygningsingeniør om en besigtigelse af bygningen den 15/9 2014 hedder det bl.a.:

"Konklusion:
Fugtforholdne i kælderen på besigtigelses tidspunktet er generelt normalt for en kælder af tilsvarende alder, dog er der kraftig opfugtning stammende fra den udvendige opgangstrappen.
Det udvendige etablerede dræn mangler afskærmning i oversiden og fra vand der løber ned af facaden. Udvendigt på kældervæggen burde være monteret en drænplade som platon.

Tidligere renovering:
Den foretagne renovering med fjernelse af indvendige forsatsvægge og reparation og maling af vægge er efter undertegnedes vurdering korrekt, forudsat materialer (maling og puds) er uorganiske. Opsætning af gipsvæg i en kælder skal generelt frarådes, men kan opsættes i en tør, varm og ventileret kælder.

Fremtidig brug:
Kælderen skal være opvarmet til minimum 20 grader året rundt, og der bør til stadighed ventileres gennem ventilator placeret i badeværelset, sådan fugtig luft fra badeværelset ikke trænger ud i de øvrige lokaler. Friskluft indtag som eksisterende er placeret så de sikre en god jævn ventilation i kælderen.
Omfangsdræn bør sikres afskærmning mod vand fra facaden.
Den udvendige opgangs trappe bør sikres så vand ikke kan trænge ind i huset. Sokkelfremspring bør renoveres med en tæt overflade og el dåse indmuret i facaden bør fjernes eller monteres udenpå soklen."

Klageren kontaktede et skadefirma, der foretog en skimmesvampeundersøgelse af bygningens kælder. Af rapporten af 5/11 2014 herom fremgår bl.a.:

"6.0 Sammenfattet konklusion

Der er ingen tvivl om at skimmelproblematikken i kælderen er opstået som følge af flere forskellige skadesårsager. Der er påvist nogle af kilderne til fugt ud fra et skøn men det er min klare opfattelse at der på intet tidspunkt har været foretaget yderligere fra Alm. Brand for at finde skadesårsagerne.
Der har ikke været tilknyttet en rådgiver med erfaring, men blot betalt et malerfirma ca. 10.000 kr. for at skimmelsanere, hvilket er uacceptabelt på denne type sager.
Skadesårsagerne har aldrig været fundet og udbedret.
Skimmelsanering i denne sag alene vil ud fra mit bedste skøn andrage ikke mindre en 100.000 kr. ekskl. Moms. De samlede udgifter til nedrivning, sanering og reetablering på de skader der tidligere har været kendt kan ikke udføres for under 500.000 kr. ekskl. Moms.

De samlede udgifter til en sanering og genopbygning, samt rådgivning og kontrol på denne sag vil ud fra mit bedste skøn andrage minimum 1.000.000 kr, ekskl. Moms eller mere.
…
Jeg baserer min konklusion på følgende:

- Der har ikke været nogen rådgiver tilknyttet saneringen.
- Der er ikke dokumenteret en eneste skadesårsag.
- Hele saneringen og den efterfølgende udbedring har været foretaget på baggrund af skøn.
- Der har ikke været foretaget slutrengøring eller inventarrengøring.
- Der foreligger ingen dokumenteret beskrivelse af saneringen.
- Der foreligger ingen dokumenteret kvalitetssikring på saneringen.
- Der foreligger ingen dokumenteret kontrol af rengøringen.
- Der har ikke været foretaget nogen affugtning af konstruktionerne forud for reetableringen.
- Der kan dokumenteres gammel skimmelvækst på alle de steder der tidligere har været påvist skader.
- Der kan påvises forhøjede fugtniveauer på alle de steder der tidligere har været påvist skader."

Selskabet kontaktede herefter en arkitekt, der foretog en undersøgelse af bygningen den 7/1 2015. Om denne undersøgelse har arkitekten i brev af 12/1 2015 bl.a. anført:

"**Konstateringer**
Lokalerne blev gennemgået.

Kælder er opbygget som murværk på fundaments klods. Se principskitse, lodret snit.

Murværk er pudset indvendigt.
Overflade udvendig på mur er ubekendt, men der er formentlig tale om oprindelig berapning.

Kælder er højtliggende.
Den øvre del af væggene ligger fri af det omkringliggende terræn. Vinduer i kælder er ligeledes placeret over terræn.

Kælder er renoveret og har i vid udstrækning karakter af at blive anvendt til andre formål end opbevaring og tilsvarende sekundære formål.

Renovering har omfattet omfangsdræn suppleret af løs leca isolering med en øvre afdækning af blokke og folie.

Folie er ikke tæt med sokkel i hele forløbet. Fuge mod sokkel er partielt defekt. Tætning bør iværksættes.

I kælder er der TV-stue, motionsrum, baderum, vinkælder og depoter, som alle fremtræder med flisegulve, malede vægge og gipslofter med indbygget belysning i nedforskallede gipslofter.
…
Der kan ikke iagttages vækst af skimmelsvamp på de synlige indvendige bygningsoverflader, bortset fra en sporadisk plet på nedre del af vestvendt væg i motionsrum samt kant af gipsplade mod væg (bagside af gips)

Karton på bagsiden af gipsen viser tydeligt tegn på, at fugt ved kapillarsugning er transporteret fra den murede og pudsede væg og ca. 25-30 mm ind i kanten af gipspladen.

Der kan ikke mere iagttages mørke fuger i flisegulve.
[Klageren] oplyser, at der ikke har været opstuvning af vand gennem gulvet siden etableringen af omfangsdrænet.
…
Sammenfattende vurdering
Kælder er fortsat fugtig i den nedre del af ydervægge. Partielle områder er fortsat meget fugtige.

Øvrige vægge er nu enten i et normalt fugtniveau for en muret kælder væg eller har et moderat fugtindhold.

Kælder væggene har været og er fortsat fugtige, som følge af fugt i jorden under og omkring bygningen.

En muret konstruktion suger vand til sig som følge af kapillarsugning fra jord og beton med et højt fugtindhold og partielt frit vand.

Før etablering af omfangsdræn og udvendig kælderisolering har der været mulighed for at de murede vægge kunne trække fugt til sig fra fundament under muren og fra jordlag i tæt kontakt med ydersiden af murværket.

På indeværende tidspunkt er der stadig kapillar kontakt til den støbte sokkel og til de fugtige jordlag heromkring.

Et omfangsdræn sikrer ikke mod fortsat opfugtning af støbt sokkel og deraf afledt opsugning i murværket.

Muren vil da suge fugt på samme måde som en væge i en petroleumslampe suger petroleum.

Murværk kan suge fugt op i store højder (teoretisk helt op i 9,8 meters højde, hvis der ikke sker fordampning af vand til murens omgivelser over jordniveau).

Ved etableringen af omfangsdrænet vil vægge over drænniveau belastes mindre med vand/fugt.

Ved etableringen af udvendig isolering på den nedre del af væggene opnår man at muren bliver varmere og som følge heraf vil der ske en større fordampning af fugt til begge sider af muren og på sigt vil muren opnå et acceptabelt lavt fugtindhold, dog med undtagelse af den nederste del (op til 20-25 cm over gulvniveau).

Udtørringsprocessen er **meget** langsommelig.

I forbindelse med vandskader kan mure optage store mængder vand. Trods forceret affugtning med specialudstyr vil udtørring kræve **meget** lang tid.
For så vidt at man varmer muren op til 30-35 grader, vil man kunne opnå en væsentlig forcering af udtørringen.

Gulve og vægge består primært af uorganiske materialer. Derfor får fugten ikke de store konsekvenser for konstruktionerne ud over, at der kan dannes mursalte.

Mursalte ses som små barberkoste på væggene flader og medfører ofte afskalninger af malingslag og ydre overfalde på pudsen.

Mursalte er ganske sædvanlige i ældre kældre og skal blot fjerne ved børstning og/eller støvsugning.
Periodisk skal der ske vedligeholdelse af afskallede overflademateriale.

I forbindelse med at fugtniveauet daler i væggen kan der i lokale områder forventes en del saltudblomstring.

Reparation af overfladerne for indeværende vil derfor være formålsløs, da fornyet behandling skal forventes at opstå inden for de første 12-24 måneder.

Man skal ikke stille organiske materialer op ad vægge i en kælder. Derved er der overvejende sandsynlighed for at der er vækstbetingelser for skimmelsvamp bag møbler/inventar og på selve inventaret.

I denne konkrete sag kan det konstateres, at karton på gipsplade i kontakt med ydervæg har medført opfugtning og efterfølgende partiel vækst af skimmelsvamp (væg mellem TV-stue og motionsrum).

Konklusion
Kælder er fortsat fugtig.
Fugt i konstruktioner skyldes bygningskonstruktionernes tilstand og drænforholdene omkring kælderen førhen.
Et meget lille tilskud til fugtforholdene skyldes nedbør som løber bag om afdækningen over den udvendige isolering.
Der kan ikke konstateres andre forhold af betydning for fugtniveauet. Der er konstateret partiel vækst af skimmelsvamp.
Vækst af skimmelsvamp skyldes de fugtige konstruktioner og anvendelse af et mindre hensigtsmæssigt bygningsmateriale (nemlig gipskartonplader i skillevæg).
Når den partielle vækst af skimmelsvamp er saneret og fugten i konstruktionerne i løbet af 12-24 måneder vil være udtørret til et normalt forventeligt niveau for en kælder af den pågældende konstruktion kan lokalerne, under nødvendig hensyntagen til vilkår for anvendelse af kælderlokaler, anvendes til sekundære boligformål på samme vilkår som andre kældre i ældre ejendomme.
Det forudsættes at overfladerne fremtidigt holdes så diffusionsåbne som muligt.
Reetablering af overflader bør ikke ske før murene igen er tørre. Grå pletter ved afskalninger kan midlertidigt sløres med hvidtekalk."

Arkitekten foranledigede, at et bygningsbiologisk rådgivningsfirma besigtigede bygningen. Firmaet har om denne undersøgelse i rapport af 12/1 2015 bl.a. anført:

"**6. Konklusion**
På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, har vi angivet nedenstående konklusioner.

Konklusionerne er baseret på at nærværende undersøgelse er udført i kælderplan, i en ejendom fra 1905, vurderet i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Kælderyder- og gavlvægge

Skimmelsvamp

Vi vurderer generelt at kælderyder- og gavlvæggene ikke indeholder forhøjede niveauer af skimmelsvampe.
Det er dog vores erfaring, at ældre opfugtet murværk kan indeholde en vis mængde skimmelsvampebiomasse[2], som efter vores vurdering, må betragtes som acceptabelt. Yderligere kan det ikke udelukkes, at de tidligere udførte renoveringer af kældervæggene, ikke i fuldt omfang har fjernet gammel skimmelsvampebiomasse fra vægoverfladen.

Det er vores erfaring, at der ikke vil udvikles vækst af skimmelsvampe inde i pudsede mineralske konstruktioner pga. manglende organiske materiale samt basiske forhold.

Vi vurderer at der kan udvikles sporadisk vækst af skimmelsvampe på overfladen af de murede vægoverflader, som følge af kondensdannelse, samt som følge af opstigende grundfugt.
Erfaringsmæssigt vil væksten af skimmelsvampe være afgrænset til mindre overflader, hvor der er akkumuleret snavs. Det er derfor vigtigt at kælderplan benyttes og indrettes hensigtsmæssigt, se bilag *Kældre.*
Ny vækst af skimmelsvampe på de murede vægoverflader vil umiddelbart ikke opstå som følge af eventuel ældre skimmelsvampebiomasse skjult i inde i pudslaget. Da inde- og udeluft indeholder skimmelsvampesporer, vil sporene naturligt akkumuleres på bygningsoverfladerne, og der kan opstå genvækst af skimmelsvampe hvis der er fugt og organisk materiale på den pågældende overflade.

Fugt

Vi vurderer at gavlvæggen i fjernsynstuen varfugtbelastet som følge af indtrængende vand ved trappen. Vandindtrængningerne havde givet anledning til kosmetiske skader som malingsafskalninger og saltudfældninger på kældergavlvæggen.

Yderligere kunne der registreres råddannelse i etagebjælken langs med gavlvæggen, hvilket tyder på, at der har været en længerevarende opfugtning af gavlvæggen.

[2]Jf. By og Byg Anivisning 204, Tabel 18, vil en skjult forekomst af skimmelsvampe på en overflade i en bygningskonstruktion på under 1- 3 m^2 pr rum i boligen, kun udgøre en svag risiko for eksponering, dvs. påvirkning af indeklimaet.

I alle øvrige kælderyder- og gavlvægge kunne der registreres sporadisk mindre opfugtninger nederst i kældervæggene, hvilket vi vurderer, skyldes opstigende grundfugt.

De registrerede saltudfældninger og malingsafskalninger samt opstigende grundfugt i kælderyder- og gavlvæggene, har efter vores vurdering, kun kosmetisk betydning, og kan kun elimineres ved etablering af lodret og vandret fugtisolering af kældervæggene, se www.eiendomsviden.dk *Standsning of grundfugt i ældre ejendomme.*

Da kældervæggene fremstår uisolerede[3] vil der over året være risiko for kondensdannelse på kælderyder- og gavlvæggene, som følge af høj relativ luftfugtighed og kolde kældervægge.

Kondensdannelse kan elimineres ved opvarmning og ventilering af kælderplan. Yderligere kan der etableres indvendig efterisolering af kælderydervæggene ved montering af f.eks. MicroTherm plader, Porebeton, Ytong, iQ Thermplader eller Skamoplus. Disse plader fastklæbes normalt til ydervæggene, således at der ikke er opfugtede hulrum i vægkonstruktionerne. Pladerne er mineralske og diffusionsåbne således at risikoen for ny vækst af skimmelsvampe er minimal.
Afslutningsvis skal overfladen på efterisoleringen (eller den oprindelige vægoverflade) overfladebehandles med kalk, silikatmaling eller lign.

Indervægge

Skimmelsvamp

Vi vurderer generelt at kælderindervæggene ikke indeholder forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Vi vurderer at bagsiden af gipspladebeklædningen i indervæggen, se fig. 8, i et meget begrænset omfang, kan indeholde forhøjede niveauer af skimmelsvampe i området hvor indervæggen støder op til kælderydervæggen.

Vi anbefaler generelt at der ikke etableres lette inder- og ydervægge i kælderplan.

Som angivet i fodnote[2] må mindre mængder af skjult forekomst af skimmelsvampe i en bygningskonstruktion betragtes som acceptabelt.

Fugt

Der blev generelt ikke registreret opfugtninger i gipspladebeklædningen i den lette indervæg eller i de øvrige indervægge. Vi vurderer dog at der kan være risiko for, at gipspladebeklædningen kan suge fugt fra den murede ydervæg i Fjernsynstue samt i lokale mod gadeside.

Vi anbefaler at gipspladebeklædningen afskæres ca. 0,2 m ind fra gulv til loft samt at gipspladebeklædningen udskiftes med et mineralsk produkt som f.eks. kalciumsilikatplade eller lign.

---

[3]Det blev oplyst at der *var* udført udvendig isolering af kældervæggene ved etablering af Leca og omfangsdræn.

Kælderdæk

Skimmelsvamp

Vi vurderer generelt at kælderdækket (loftskonstruktionen) ikke indeholder forhøjede niveauer af skimmelsvampe.
Som angivet ovenstående er det vores erfaring, at ældre etageadskillelser udført som træbjælkelag med indskud, indeholder en vis mængde skimmelsvampebiomasse, som efter vores vurdering, må betragtes som acceptabelt.

Ved opførelsen af ejendommen har man indbygget fugtige byggematerialer som indskudsler og pudslag i organiske byggematerialer, hvilket giver anledning til vækst af skimmelsvampe i varierende omfang.
Yderligere vil der naturligt akkumuleres skimmelsvampemateriale i kælderdækket, som ikke fjernes ved rengøring, da overfladerne ikke er tilgængelige. Ved prøveudtagning i skjulte og snavsede bygningskonstruktioner må det forventes, at der registreres en vis forekomst af skimmelsvampe.

Der vil kun udvikles vækst af skimmelsvampe i kælderdækket, hvis dækket får tilført ny fugt således at etageadskillelsen indeholder træfugtniveauer på over ca. 18 % i længerevarende periode.

Vi vurderer at der er et selvstændigt afgrænset område med opfugtninger og forhøjede niveauer af skimmelsvampe i kælderdækket ved gavlvæggen i Fjernsynsstuen, se tegning 1.
Vi anbefaler at der udføres blotlægning og sanering i området, som angivet i *Forslag til renovering/sanering.*

Fugt

Kælderdækket lå ca. 1,4 m over udvendigt terrænniveau, hvilket normalt ikke giver anledning til opfugtninger i dækket, som følge af opstigende grundfugt.

Vi vurderer at der er et afgrænset område med opfugtninger i kælderdækket ved hovedtrappen ved gavlvæggen i Fjernsynssynstuen, se tegning 1.
Hovedtrappen var under renovering på besigtigelsestidspunktet, hvor det må forventes, at eventuelle vandindtrængninger fra trappen elimineres. Der kan eventuelt udføres muret hulkehl ved overgang fra trappen til væggen.

Vi vurderer at de tidligere udførte lette forsatsvægge i kælderplan ikke har givet anledning til opfugtninger samt forekomst af skimmelsvampe op i kælderdækket.

7. Sammenfatning
Det er vores vurdering at fugt- og skimmelsvampeforholdene i kælderplan samt i kælderdækket generelt ikke afviger i forhold til tilsvarende bygninger (konstruktioner) af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Yderligere vurderer vi at eventuelt ældre skjult skimmelsvampebiomasse i
kældervæggene samt i kælderdækket ikke vil bidrage negativt til indeklimaet i kælder- og stueplan.

Vi vurderer generelt at indretningen af kælderplan med rå pudsede vægge med malerbehandlet overflade samt gulvklinker på gulvene er fornuftig.
Yderligere vil udeluftventilering samt opvarmning af kælderplan have en udtørrende effekt på indeklimaet i kælderplan.

I mail af 17/2 2015 til selskabet har klagerens advokat bl.a. bemærket:

"Som jeg forklarede, er forsikringstagernes oplæg på den baggrund, at vi afprøver/kontrollerer [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] forklaringsmodel for den høje skimmelforekomst i luften (som var, at der ikke var gjort ordentligt rent efter renoveringen for

skimmel i første omgang, idet forløbet efterfølgende ikke kan forklare de høje forekomster) ved, at Alm. Brand A/S bekoster

1. en nedtagning af den opsatte gipsvæg og genopførelse i ikke-organiske materialer,
2. derefter en rengøring efter [bygningsbiologisk rådgivningsfirmas] retningslinjer, hvorefter der skal være rent og luften skimmelsaneret,
3. herefter afventer vi 2 måneder - eller den af [bygningsbiologisk rådgivningsfirmas] anbefalede tid - hvorefter Alm. Brand A/S foretager kontrolmålinger af skimmel i luften i kælderen."

Dertil har selskabet i mail af 20/2 2015 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg har drøftet nedenstående med taksator .... Han havde ikke fortolket [bygningsbiologiske rådgivningsfirma] udtalelser på samme måde som jer. [Taksator] oplyser overfor mig, at [bygningsbiologiske rådgivningsfirma] oplyste, at han hverken kunne bekræfte eller udelukke at skimmelforekomst skyldes en utilstrækkelig skimmelsanering.

Jeg kan af gode grunde ikke vurdere, hvad der er mest rigtigt, men jeg har efterfølgende gennemgået rapporten fra [bygningsbiologiske rådgivningsfirma] igen. Rapporten indikerer, at de høje skimmelforekomster er fra støv og andet organisk materiale fra dengang bygningen blev opført.

Uanset ovenstående, så er Alm. Brand stadigvæk indstillet på at følge fremgangsmåden oplistet i din mail.

I fremskaffer nogle tal, hvorefter Alm. Brand tager stilling til evt. dækning."

I klageskemaet af 14/7 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning (foreløbig) for udgifter til reel skimmelsanering/-rengøring af kælderen, samt udskiftning af del af skillevæg opsat af forsikringens håndværkere i et materiale, som er uegnet til opsætning mod kold og/eller fugtig ydermur (organisk) Værdi samlet 89.812,50 kr.

Derudover ønsker vi, at forsikringen efter 2-3 måneder foretager kvalitetskontrol af rengøringen, således at det kan konstateres, hvorvidt skimlen faktisk er væk eller der fortsat er vækst."

I brev vedlagt klageskemaet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Med de foreliggende rapporter må det imidlertid konkluderes, at der ikke forekommer skimmel på den ydervæg som vender over mod den nye hovedtrappe, og som uomtvistet er opfugtet. Det er således ikke fortrappen som er årsagen til skimmelforekomsterne i kælderen.

Det må derudover konstateres, at skimmelforekomsterne forekommer de samme steder som oprindeligt, nemlig i det lille værelse som er blevet totalrenoveret på Alm. Brand Forsikring A/S' regning. Det forhold, at omfangsdrænet blev udført efter kælderens sanering er ikke årsagen til skaden. Alm. Brand Forsikring A/S har ikke anset det for nødvendigt, at afholde omkostninger til et omfangsdræn med henblik på at udbedre den oprindelige skade i form af skimmel i kælderen. Såfremt det havde været nødvendigt for at fjerne den op-

rindelige skade, at der etableredes omfangsdræn, skulle Alm. Brand Forsikring A/S have afholdt denne udgift. Fugtsikring kunne i henhold til det oprindelige syn og skøn også være foretaget indefra, hvis Alm. Brand Forsikring A/S havde vurderet at det var nødvendigt for at udbedre. Yderligere viser de senere foreliggende rapporter, at effekten af omfangsdrænet først har fuldt omfang flere år efter omfangsdrænets nedlæggelse. Forsikringen skulle således være gået ind i en proces, hvor kælderen havde været ufærdig i den periode det vil tage et omfangsdræn at få fuld effekt, ligesom forsikringen skulle have afholdt udgifterne til omfangsdrænet, såfremt dette var en forudsætning for udbedring af skaden.

Rapporterne viser også samlet, at den væg som blev opført ind mod det lille værelse i forbindelse med den oprindelige skimmelsanering er opført i gips, og således et organisk materiale, hvilket alle eksperter er enige om, er en dårlig idé. Det stykke af væggen, som således er opført i gips og vender ud mod den kolde/fugtige ydervæg, skal derfor nedtages og genopføres. Da forsikringen har godkendt tilbuddet fra [totalentreprenør] og afholdt omkostningerne hertil, skal forsikringen tillige afholde udgifterne til ændring af denne opbygning, idet der ikke er noget krav at rejse overfor entreprenøren, som blot har udført det bestilte arbejde. Det bemærkes, at forsikringstagerne ikke på noget tidspunkt har antaget professionelle rådgivere vedrørende denne opgave, hvilket ej heller skulle være nødvendigt i forbindelse med en forsikringssag.

Derimod har [selskabets taksator] under hele det oprindelige skadesforløb udtalt sig om de byggetekniske forhold, herunder om omfangsdræn og materialevalg, hvorfor risikoen for denne uhensigtsmæssige konstruktion skal hvile på forsikringsselskabet. Det bemærkes for god ordens skyld, at [selskabets taksator] udtrykkeligt har gjort opmærksom på, at det ikke anbefales at genopføre i gipsvægge som for-satsvægge, idet skimmelen da erfaringsmæssigt vil genopstå. [selskabets taksator] havde således alle muligheder for at undgå netop situationen med den nu opførte væg i gips.
…
[Jeg] drøftede sagen med [selskabet] den 17. februar 2015. Efterfølgende fremsendte jeg en beskrivelse af en fremgangsmåde, som svarer til nævnte, jf. bilag 19. Herunder fremgår det af mailen, at jeg foreslår, at Alm. Brand Forsikring A/S bekoster

1. En nedtagning af den opsatte gipsvæg og genopførelse i ikke organisk materialer

2. Derefter en rengøring efter [bygningsbiologisk rådgivningsfirmas] retningslinjer, hvorefter der skal være rent og luften skimmelsaneret.

3. Herefter afventer vi to måneder eller den af [bygningsbiologisk rådgivningsfirmas] anbefalede tid, hvorefter Alm. Brand Forsikring A/S foretager kontrolmålinger af skimmel i luften i kælderen.

[Selskabet] besvarer denne mail den 20. februar 2015, hvori han kommer med nogle forskellige bemærkninger, men slutter af med *'uanset ovenstående, så er Alm. Brand stadigvæk indstillet på at følge fremgangsmåden oplistet i din mail'.*

[Selskabet] anmoder om, at vi fremskaffer nogle tal, hvorefter Alm. Brand Forsikring A/S tager stilling til eventuel dækning.

Forsikringstagerne lod herefter [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] udarbejde en beskrivelse af saneringen af kælderen, og der blev indhentet tilbud på udførelse af arbejderne. Disse tilbud blev fremsendt til [selskabet] af forsikringstagerne direkte, og omfatter en udgift inklusive moms på 89.812,50 kr. - uden den efterfølgende kvalitetskontrol. [Selskabet]

svarede den 8. april 2015, jf. bilag 20, at forsikringen uagtet det tidligere skrevne ville tilbyde en betaling til fuld og endelige afgørelse med 15.000 kr.

Dette svarer ikke til den drøftede proces eller forsikringstagernes krav om håndtering af den oprindelige skade og de følgeskader, som nu eksisterer i kælderen, og som forventes på nuværende tidspunkt, at skyldes håndteringen af den oprindelige skade. Forsikringstagerne ønsker derfor betaling som nævnt, jf. bilag 21."

Dertil har selskabet i brev af 26/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagsfremstilling**

Klager overtager ejendommen den 1. juli 2010 og tegner ejerskifteforsikring i Alm. Brand. Police er vedlagt som bilag a og forsikringsbetingelserne som bilag b.

Den 2. december 2011 anmeldes skade til Alm. Brand, jf. bilag c. Alm. Brand bekræfter overfor klager i brev af 20. december 2011, at skaden er dækket, se klagers bilag 2. I brev af 4. december 2012 opgøres skaden endeligt, se klagers bilag 8.

Skaderne bliver udbedret i første halvdel af 2013.

I mailkorrespondance af 25. december 2013 - 2. januar 2014 (bilag 12 - 15), oplyser klager, at de har konstateret skimmelvækst i kælderen.

…

Vores vurdering

- Det gøres gældende, at der ikke er skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Til støtte for ovenstående henvises til konklusion i rapport fra arkitekt … og sammenfatning i rapport fra [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] vedlagt som bilag 17 og 18.

Af konklusionen i rapport fra arkitekt … (bilag 17) fremgår, at kælderen fortsat er fugtig, men at fugten skyldes bygningskonstruktionernes tilstand og drænforholdende omkring kælderen førhen. Der er ikke skader eller konstruktionsfejl, som har betydning for opfugtningen og derfor adskiller kælderen sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende kældre fra 1905.

Af sammenfatningen i rapport fra [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] (bilag 18) fremgår, at [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] vurderer at fugt- og skimmelsvampeforholdende i kælderplan samt i kælderdækket generelt ikke afviger i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For så vidt angår den i … (bilag 16) omtalte skimmesvamp inde i de pudsede ydervægge oplyser [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] på side 11 i rapporten (bilag 18), at det er deres erfaring, at ældre opfugtet murværk kan indeholde en vis mængde skimmelsvampebiomasse, som må betragtes som acceptabelt, og at det er deres erfaring, at der ikke vil udvikles vækst af skimmelsvampe inde i pudsede mineralske konstruktioner pga. manglende organiske materiale samt basiske forhold. Det er ydermere deres vurdering, at eventuelt ældre skjult skimmelsvampebiomasse i kældervægge samt i kælderdækket ikke vil bidrage negativt til indeklimaet i kælder- og i stueplan, jf. side 14.

For så vidt angår den i … omtalte høje forekomster af skimmelsvamp i de øvrige konstruktioner, henvises til rapport (bilag 17) fra arkitekt … side 5, fjerde nederste afsnit. Af dette afsnit fremgår det, at der i ældre ejendommen med træbjælkelag, indskudsbrædder, mv, skal der forventes at være deponeret store mængder støv og skimmel gennem årene og derfor er det helt normalt i alle gamle ejendomme at have forhøjede mængder skimmel i konstruktionerne. Endvidere oplyses at man altid skal vurdere, om der er egentlig vækst før man lader sig forskrække af høje måletal.

[Bygningsbiologisk rådgivningsfirma] foretog i deres rapport, bilag 18, undersøgelser for unormal vækst og fandt ikke forhold som afveg fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. De høje måletal er derfor ikke udtryk for unormale forhold i kælderen.

- Det fastholdes, at Alm. Brand ikke har handlet ansvarspådragende eller i øvrigt bærer ansvaret for evt. fejl begået af håndværkerne

Til støtte for ovenstående gøres gældende, at det er klager som valgte håndværkerne, klager som igennem hele forløbet var håndværkernes kontaktperson og det var klager som godkendte alle betalingerne, før Alm. Brand udbetalte til håndværkerne.

Alm. Brand har alene opgjort den tilbudte erstatning ud fra priserne fra håndværkere udpeget af Alm. Brand, men det har hele tiden været klager frit for selv at vælge håndværkeren, som skulle udfører arbejdet. Klager vælger selv håndværkere og igangsætter arbejdet og Alm. Brand følger blot reparationsarbejdet ved en konsulent.
Det bestrides, at [selskabets taksator] har handlet på en måde, som bevirker at Alm. Brand ifalder et rådgiveransvar eller i øvrigt bærer ansvaret for evt. fejl begået af håndværkere, jf. mail af 2. januar 2014, fremlagt som klagers bilag 15.

Vi finder det i øvrigt ikke dokumenteret, at håndværkerne har begået fejl i forbindelse med udbedring af skaderne i kælderen.

- Mail af 20. februar 2015 fra Alm. Brand til klagers advokat er ikke et dækningstilsagn.

Til støtte for ovenstående gøres gældende, at mail af 20. februar 2015 (bilag f) fra Alm. Brand alene bekræfter den aftale som blev indgået telefonisk. Aftalen gik på, at Alm. Brand accepterede at betale omkostningerne forbundet med, at lade [bygningsbiologisk rådgivningsfirma udarbejde en beskrivelse af rengøringsopgaven og at Alm. Brand accepterede, at klager efterfølgende indhentede tilbud på opgaven.

Det oplyses i mail af 20. februar, at når vi (Alm. Brand) modtager det aftalte, vil vi tage stilling til om der evt. kunne ydes dækning til dette arbejde.

I mail af 29. april 2015, bilag i, oplyser Alm. Brand til klager, at ovenstående tilbud skyldes, at Alm. Brand ville vurdere om vi fandt anledning til at tilbyde kulancemæssig dækning.

- Afslutningsvis ønsker vi at anfægte en række udsagn opstillet i klagens advokats redegørelse.

Klageren oplyser på side 1 i redegørelsen sendt til nævnet, at der ikke er sket en reel skimmelsanering. Dette anfægtes og det oplyses, at klager selv har godkendt Alm. Brands betaling af håndværkeren som foretog saneringen.

> Klageren oplyser på side 2 i redegørelsen, at der ikke forekommer skimmel på den ydervæg som vender over mod den nye hovedtrappe (opført i klagers ejertid), som har medført kraftig opfugtning af væggen. Dette anfægtes og det henvises rapport fra [bygningsbiologisk rådgivningsfirma af 12. januar 2015, bilag 18, side 13 midt for. Af rapporten fremgår, at der er opfugtninger og forhøjede niveauer af skimmelsvampe i kælderdækket ved gavlvæggen i fjernsynsstuen. Se også side 4-5 under 'Fjernsynsstue', tegning 1 side 10 og tabel i på side 17 i samme rapport."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 21/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Kernen i nærværende klage angår det forhold, at Alm. Brand Forsikring A/S har været den udfarende kraft i indhentelse af tilbud på den oprindelige sanering, samt hele processen herom. Det er således klagernes opfattelse, at selv om Alm. Brand Forsikring A/S ikke er ansvarlig for den udførende entreprenørs arbejde, så er Alm. Brand Forsikring A/S ansvarlig for - i forbindelse med indhentelse af tilbud på udbedring af skaden - at sørge for, at de indhentede tilbud faktisk omfatter arbejder, der kan udbedre skaden. Dette var ikke tilfældet for de oprindeligt indhentede tilbud, herunder som følge af, at der ikke var afsat tilstrækkelige midler til skimmelsanering, og som følge af det forhold, at [totalentreprenør] tilbød opsætning af gipsvæg mod fugtig ydervæg. Alm. Brand Forsikring A/S har således handlet ansvarspådragende ved at acceptere sådanne tilbud i en situation, hvor Alm. Brand Forsikring A/S har vidst, eller burde have vidst, at udførelse af disse arbejder ikke ville udbedre den konstaterede skade.
>
> Til yderligere understøttelse af synspunktet om, at det er afhjælpningsarbejderne som har været utilstrækkelige i deres omfang allerede fra tilbudsgivning, skal nævnes det forhold, at de efterfølgende eksperter har konstateret, at de nu udførte arbejder og således kælderens nuværende indretning - bortset fra ovennævnte gipsvægge - i det hele er udført med diffusionsåbne materialer, og således på hensigtsmæssig vis i forhold til, at der er tale om en kælder af ældre dato og en vis fugtindtrængen er forventelig. Der er således ikke anvendt organiske materialer i forbindelse med renoveringen af kælderen, som derimod fremstår med pudsede vægge samt klinker på gulv. Under disse forudsætninger er der således ikke grobund for, at skimmelvækst kan opstå, og skimmelvæksten/skimmelforekomsterne må således være af ældre dato.
>
> I forhold til klagers ønske om at få betaling for skimmelsanering i form af rengøring af kælderen, og udskiftning af den nu opsatte gipsvæg, anføres det, at Alm. Brand Forsikring A/S trods alt har anerkendt dækning af den oprindelige skade, og henset til kælderens opbygning vil det således ikke være muligt ifølge alle eksperternes udsagn, at der kun er opstået skimmelvækst i puds eller andre ikke organiske materialer efter skadens udbedring. På det grundlag er der kun den konklusion tilbage, at der er tale om gammel skimmelforurening, og det er da også den konklusion som forsikringsselskabets egne specialister kommer frem til. Forsikringen er derfor forpligtet til at afholde udgifterne til den anviste rengøring af kælderen, idet dette arbejde er en del af udbedring af den oprindelige skade. Dette følger da også indirekte af eksempelvis [selskabets arkitekt] side 8 under konklusion, hvoraf det fremgår, at der vil være fugt i væggene og at overfladerne bør holdes diffusionsåbne, hvilket således skulle være den korrekte metode til at undgå ny skimmelvækst.

På den baggrund er det klagerens opfattelse, at forsikringsselskabet skal afholde de krævede udgifter til skimmelrengøring, uanset om forsikringsselskabet har givet endeligt bindende tilsagn hertil eller ej. Dette følger alene af det oprindelige dækningstilsagn. "

Heroverfor har selskabet i brev af 8/10 2015til nævnet bl.a. bemærket:

"- Det fastholdes, at Alm. Brand ikke har handlet ansvarspådragende eller i øvrigt bærer ansvaret for evt. fejl begået af håndværkerne

Til støtte for ovenstående henvises indledningsvis til klagers bilag 2 side 2 (brev fra Alm. Brand af 20. december 2011) afsnittet 'Vi dækker den anmeldte skade'. Her fremgår, at erstatning opgøres som et kontantbeløb, der stilles til rådighed for klager til den udbedringsmetode som klager ønsker. Det fremgår endvidere, at såfremt forsatsvægge genetableres så er det Alm. Brands erfaring at skaden vil opstå igen.

Det henvises også til bilag j, som er en mail fra Alm. Brand til klagers tidligere kone. Det fremgår af mailen, at der skal indhentes to tilbud. Klager skulle indhente det ene og Alm. Brand indhente det andet. Formålet var, at få opgjort det kontantbeløb, som skulle stilles til rådighed for klager.

Klager undlod, at indhente tilbud hvorfor det af Alm. Brand indhentede tilbud, blev lagt til grund for kontanterstatningen. Kontanterstatningen blev opgjort i brev af 5. september 2012 (bilag 7) og revideret i brev af 4. december 2012 (bilag 8).

Det fremgår af begge breve (bilag 7 + 8), at klager selv valgte udbedringsmetode. Dette bekræftes også af klagers mail til håndværksfirmaet (bilag k), hvor klager går i dialog om metode, priser og arbejdets udførelse.

Klager vælger håndværkere og igangsætter selv arbejdet. Alm. Brand følger alene arbejderne ved en konsulent, som løbende udbetalte den opgjorte erstatning, når klager indsendte fakturaer for arbejder der var tilfredsstillende udført. Fakturaer og godkendelser vedlægges som bilag 1."

Efterfølgende er klagerens advokat fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 23/11 2015 til nævnet. Ved brev af 14/1 2016 har nævnets sekretariat bl.a. anmodet om en redegørelse for forløbet, hvor totalentreprenøren blev involveret i sagen. Af selskabets brev af 1/2 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"Skaden anerkendes af Alm. Brand i brev af 20. december 2011.

I mail af 15. februar 2012 aftales, at både Alm. Brand og klager hver især indhenter tilbud på udbedringen, jf. bilag j.

Alm. Brand indhenter priser fra [maler 1]. [Maler 1] indhenter tilbud fra [totalentreprenør], jf. mail af 22. marts 2012 (bilag 4). Klager undlader at indhente tilbud på udbedringen. Både tilbud og kontaktoplysninger til [totalentreprenør] og [maler 1] videregives til klager, hvilket bl.a. fremgår af bilag mailkorrespondance af 30. august 2012 (bilag k), hvor klager går i dialog med [totalentreprenør] om indholdet i tilbuddet.

Sideløbende med denne sag anmeldes den 13. maj 2012, at der er ulovlige el- og vvs-installationer.

Der gennemføres d. 16. juli 2012 syn og skøn i regressagen vedr. forsatsvæggene i kælder.

Tilbud fra [totalentreprenør] revideres herefter. Tilbuddet er tidligere vedlagt som bilag 6. Medtaget i tilbuddet er også arbejder, der kan henføres til den ulovlige el og vvs.

Alm. Brand fremsender erstatningsopgørelse af 5. september 2012 (bilag 7). Af opgørelsen fremgår:

'Da derpå valg af andre løsninger kan forekomme egenbetaling, så er det en god idé, at du indhenter priser på alt det arbejde, du ønsker udført i kælderen.'

Det oplyses endvidere i samme brev, at klageren skal godkende alle udbetalinger overfor Alm. Brand, så Alm. Brand ikke betaler for arbejde der ikke er udført, eller betaler for arbejder, der evt. har mangler der skal udbedres før betalingen fonder sted.

På baggrund af erstatningsopgørelsen af 5. september 2012 (bilag 7) igangsætter klager arbejdet.

Den 26. november 2012 noterer Alm. Brand i vores forsikringssystem at ulovlighederne på vvs-installationerne indbefatter udskiftning af alle brugs- og varmerør i kælder, stueetage og på 1. sal. Altså at omfanget af ulovlighederne er langt større end først antaget.

Disse ekstraarbejder indbefatter bl.a. ophugning af kældergulv og udbedring af skade i vinkælder. Dette medfører en revidering af erstatningsopgørelsen. Revideringen sker i brev af 4. december 2012 (bilag 8).

Prisforskellen mellem erstatningsopgørelse af 5. september 2012 (bilag 7) og erstatningsopgørelse af 4. december 2012 (bilag 8), kan derfor henføres til de ulovlige installationer.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at klager ikke ønskede at anvende [maler 1] til malerarbejdet. Klager valgte egen maler i stedet. Delfaktura for dette arbejde [maler 2] ligger som bilag i.

Klager valgte at [maler 1] kun skulle foretage skimmelsaneringen. Faktura for skimmelsaneringen er tidligere vedlagt som bilag m."

Nævnet udtaler:

Selskabet anerkendte ved brev af 20/12 2011, at der var tale om en dækningsberettigende skade i bygningens kælder, og at selskabet ville dække udgifterne til arbejdet med borttagning af gulve, forsatsvægge og sanering af skimmelsvamp mv. Selskabet anførte desuden i brevet: *" Når jeg skriver, at vi i sidste tilfælde stiller et kontantbeløb til*

rådighed for retablering af gulve og vægge jf. ovenstående, så er det fordi, at såfremt forsatsvægge genetableres, så er det vores erfaring, at skaden vil opstå igen".

Selskabet indhentede herefter et tilbud på udførelsen af arbejdet med udbedringen af skaden fra maler 1, der fremsendte et tilbud fra totalentreprenøren. Tilbuddet blev videresendt til klageren. Selskabet udarbejdede herefter erstatningsopgørelser af henholdsvis 5/9 2012og af 4/12 2012, hvor der var konstateret yderligere dækningsberettigende forhold. Erstatningsopgørelserne blev udarbejdet på baggrund af blandt andet tilbuddet fra totalentreprenøren og en syn- og skønserklæring, der var indhentet i forbindelse med selskabets regreskrav mod den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten.

Selskabet har i sine breve af 26/8 2015 og 1/2 2016 til nævnet anført, at det hele tiden har stået klageren frit for selv at vælge håndværkere, som skulle udføre arbejdet, og at det ikke kan føre til et andet resultat, at klageren i et vist omfang har anvendt de håndværkere, som selskabet har indhentet tilbud fra. Selskabet har endvidere anført, at klageren selv valgte udbedringsmetoden og forestod godkendelsen af de udførte arbejder.

Klageren gør gældende, at det er selskabet, der har styret processen omkring udbedringen af skaden, og at det derfor er selskabet, der skal erstatte udgifterne til udbedringen af de fejl og mangler, der efter klagerens opfattelse er ved arbejdet. I brevet vedlagt klageskemaet har klagerens advokat herunder oplyst, at selskabets taksator under hele det oprindelige skadesforløb har udtalt sig om de byggetekniske forhold, herunder om omfangsdræn og materialevalg.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om selskabets indhentelse af tilbud og den videre proces omkring udbedringen af skaderne - finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har påtaget sig at forestå udførelsen af reparationsarbejdet.

Nævnet finder derfor ikke at kunne pålægge selskabet at erstatte eventuelle udgifter til udbedring af de forhold, som efter klagerens opfattelse er mangler ved det udførte ar-

bejde. Det bemærkes, at det forhold, at forsikringsselskabet følger et reparationsarbejde ved en konsulent, ikke i sig selv bevirker, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for gennemførelsen af reparationen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har henvist klageren til at søge eventuelle mangelsindsigelser gjort gældende mod de udførende håndværkere.

Endvidere har klageren anført, at erstatningen for udgifterne til saneringen af skimmelsvampen var utilstrækkelig, og at det nuværende arbejde med saneringen af skimmelsvampeproblematikken er en del af den oprindelige skade. Klagerens advokat har i sit brev af 21/9 2015 bl.a. anført, at det efter alle eksperternes udsagn ikke er muligt, at der kun er opstået skimmelvækst i puds eller andre ikke organiske materialer efter skadens udbedring. Klagerens advokat gør på den baggrund gældende, at der er tale om gammel skimmelforurening, der bør være omfattet af selskabets oprindelige dækningstilsagn.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet oprindeligt opgjorte erstatning ikke var tilstrækkelig til at dække udgiften til sanering i nødvendigt omfang af den oprindelige skimmelsvampeskade, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede udbetalte erstatning. Rapporten af 5/11 2014 fra skadefirmaet om skimmelsaneringen kan ikke føre til et andet resultat.

Endelig gør klageren gældende, at selskabet ved mail af 20/2 2015 har givet tilsagn om dækning af udgifterne (89.812,50 kr.) til arbejdet med en gipsvæg, rengøring af kælderen samt kontrolmålinger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at selskabets mail af 20/2 2015 - der er et svar på klagerens advokats mail af 17/2 2015 - er udtryk for et tilsagn om dækning for yderligere udgifter til arbejdet med kælderen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning på dette grundlag.

29. 88276

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund