**Ankenævnet for Forsikring**

Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 88958:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S, v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt fugt- og skimmelsvampeskade.

Klagerne har anmeldt, at der mangler murpap mellem sokkel og væg og asfaltstrygning af terrændækket i den oprindelige del af huset. I tilbygningen mangler der vandret fugtspærre på oversiden af betondækket, og der er fejlagtigt anvendt plastfolie mellem fundament og undersiden af betondækket, hvilket forårsager skimmelsvamp.

Klagerne gør gældende, at selskabet i mails af 12/5 og 22/9 2015 har givet tilsagn om dækning af udgifterne til udbedring af hovedparten af de angivne forhold. Endvidere kræver klagerne, at selskabet dækker deres udgifter til advokater og sagkyndige

Selskabet har anført, at det har været berettiget til delvist at træde tilbage fra tilsagnene, da klagerne ikke har accepteret selskabets tilbud om dækning. Selskabet har anført, at det fremadrettet alene kan anerkende at udføre fugtsikring stedvist i ejendommen.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2014 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 8/7 2014. Det fremgår, at ejendommen er opført i 1960, og at tilbygningen er opført i 1966.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**4. Fundament/sokler**

| | | |
|---|---|---|
| 4.2 Sokkel | K1 | Der er enkelte svindrevner i sokkel bla. mod syd under stuevinduer. Enkelte pudsafskalninger ud for viktualierum mod øst.<br>Note: Skaden er af mindre omfang og helt almindelig for de fleste huse |
| … | … | … |
| **5.Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| 5.2 Vægge | K1 | Der er målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning nederst i viktualierum mod nord ved bryggers, samt lidt løst og afskallet puds.<br>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger at denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret tilstrækkeligt mod grundfugt. |
| … | … | … |
| **B. Sekundære bygningsdele** | | |
| **7. Gulvkonstruktion og gulve** | | |
| 7.1 Gulvkonstruktioner | K1 | Ældre trægulve knirker og fjedrer enkelte steder bla. i stuen. Foran brændeovn i stuen er trægulv med begyndende 'delaminering', løs finer og lidt mellemrum ved samlinger. Ældre trægulve er med enkelte ridser/mærker.<br>Note: Forholdet kan skyldes svind I understøtningen, men vurderes uden betydning for gulvets bæreevne. |

"

I klagen til nævnet har klagernes advokat blandt andet anført:

> "I forbindelse med maling og tapetsering af ejendommen kort efter overtagelsen, konstaterede de, at væggene i ejendommen var meget fugtige og våde, og tapetet kunne derfor ikke hæfte til underlaget på væggen. De kontaktede straks Frida Forsikring, som bad dem om at få undersøgt fugtproblemet nærmere.
>
> [Klagerne] kontaktede herefter en tømrer, som foreslog at bryde dele af gulvet op for at kunne bese skaden bedre.
>
> [Klagerne] kontaktede på den baggrund Frida Forsikring igen, som anbefalede, at de kontaktede en anden håndværker, idet man mente, at det var for tidligt at foretage et så destruktivt indgreb, som at bryde dele af gulvet op.
> På den baggrund rettede [klagerne] henvendelse til [klagernes byggesagkyndig], som efter at have beset ejendommen tre gange kunne konstatere, at fugten var et gennemgribende problem, som krævede akut udbedring af sundhedsmæssige årssager.

Den 18. november 2014 anmeldte [klagerne] skaden til Frida Forsikring.

Frida Forsikring afviste den 25. november 2014, at fugten i ejendommen skyldtes fejl og mangler, og Frida Forsikring afslog således, at [klagerne] var erstatningsberettigede efter ejerskifteforsikringen.

Efter [klagernes] adskillige forgæves forsøg på at få Frida Forsikring til at anerkende skaden og deres erstatningsansvar, rettede de henvendelse til [advokat 1].

[Advokat 1] forsøgte forgæves i perioden januar 2015 til april 2015 at få Frida Forsikring til at anerkende erstatningsansvaret.

I april 2015 overtog undertegnede sagen fra [advokat 1], og det lykkedes, at få Frida Forsikring til at besigtige ejendommen sammen med [klagernes byggesagkyndig].

Besigtigelsen fandt sted den 27. april 2014 [2015], hvor taksator … mødte på vegne af Frida Forsikring. Under besigtigelsen blev dele af gulvet i både stue og værelse brudt op, for at kunne besigtige skaden bedre.

Under besigtigelsen blev det konstateret, at der ikke er indlagt murpap mellem væg og sokkel samt at der mangler asfaltstrygning af terrændækket for så vidt angår den oprindelige del af ejendommen.

For så vidt angår tilbygningen i ejendommen blev det under besigtigelsen konstateret, at der ligeledes mangler murpap.

Den 12. maj 2015 vendte Frida Forsikring tilbage med deres konklusion på baggrund af besigtigelsen. Frida Forsikring erkendte, at der ikke er indlagt murpap mellem væg og sokkel, samt at der mangler asfaltstrygning af terrændækket for så vidt angår den oprindelige del af ejendommen, og at der ligeledes mangler murpap i tilbygningen.

Kort efter besigtigelsen konstaterede [klagernes byggesagkyndig], at der heller ikke er nogen vandret fugtspærre på oversiden af betondækket i tilbygningen. [Klagernes byggesagkyndig] konstaterede endvidere, at der er anvendt plastfolie mellem fundament og undersiden af betondækket, hvilket fungerer som en dampspærre. Følgevirkningen heraf ses ved skimmelsvamp. På den baggrund rettede undertegnede henvendelse til Frida Forsikring den 26. juni 2015 og anmode Frida om at tage stilling hertil.

Den 22. september 2015 erkendte Frida Forsikring, at tilbygningens terrændæk ikke er udført korrekt, idet fugtspærren er placeret forkert, hvilket har medført skimmelvækst på væggene.

På den baggrund anmodede Frida Forsikring om at få tilsendt et tilbud på udbedring, hvilket blev fremsendt den 22. september 2015.

Den 19. november 2015 meddelte Frida Forsikring, at de nu havde revurderet skaden. Trods Frida Forsikrings tidligere tilsagn om erstatning, mente de nu, at skadeårsagen var oplyst i tilstandsrapporten, og derfor var Frida Forsikring ikke længere erstatningspligtig. Frida Forsikring tilbød nu alene en delvis erstatning, i form af fugtsikring visse steder i stuen.

Ved mail af den 23. december 2015 meddelte undertegnede, at [klagerne] fastholder deres position for så vidt angår fugtproblemerne i såvel den oprindelige del af ejendommen som i tilbygningen. Frida Forsikring har ikke svaret på henvendelsen.

På den baggrund indbringes sagen nu for Ankeklagenævnet for Forsikring.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
At Frida Forsikring skal anerkende, at de er erstatningsansvarlige i overensstemmelse med det tilsagn, som Frida Forsikring gav den 12. maj 2015 samt den 22. september 2015."

Ved brev af 13/3 2016 har selskabet hertil blandt andet bemærket:

"Der er tale om et ældre hus, der er opført i år 1959 og tilbygget i 1965.

Vi bad [selskabets byggesagkyndig 1] om, at foretage følgende:

'**2. Baggrund**
Det blev oplyst af …, at der skulle foretages en fugtregistrering af samtlige vægkonstruktioner i ejendommen, da ejendommen ifølge det oplyste, havde problemer med opstigende grundfugt i varierende omfang.'

Firmaet oplyser blandt andet i deres rapport, at:

'I ældre ejendomme må der forventes et mindre forhøjet fugtniveau terrændæk (betondæk) samt nederst i vægkonstruktionerne.'

Firmaet konkluderer, at:

'**6. Konklusion**
På baggrund af undersøgelsen er det vores vurdering, at de markerede vægge på tegning 2 indeholder forhøjede fugtniveauer, som overstiger et forventeligt niveau i en ældre ejendom.

Årsagen til det forhøjede fugtniveau nederst i vægkonstruktionerne, skyldes efter vores skøn, opstigende grundfugt som følge af manglende vandret fugtspærre i vægkonstruktionerne.'

Derfor har vi anerkendt vi, at erstatte fugtsikring på de steder, hvor niveauet er mere end hvad vores kunder med rette kan forvente i et ældre hus fra 1959. Vi har bedt om et specificeret vederlagsfrit tilbud, men har endnu ikke modtaget dette.

Vores kunder ønsker formentlig at bygge andet hus i stedet for at reparere. Det har vi ikke et problem med. Vi har tilbudt, at stille erstatningen til rådighed for nybyggeri.

Det er vores oplevelse, at det er den bristede forventning om erstatningens størrelse - som nu bliver mindre end vores kunder havde håbet på - der medfører, at de klager til jer.

Vi har endvidere betalt for en undersøgelse af indeklimaet foretaget af et specialistfirma på området – [selskabets byggesagkyndig 2]:

'**Formål**

Efter ønske fra *FRIDA Forsikring Agentur*, er [selskabets byggesagkyndig 2] rekvireret til at foretage luftprøver i boligen for at få et øjebliksbillede af det aktuelle baggrundsniveau al hvilke luftbårne og spiringsdygtige skimmelsvampesporer som var i luften. Dette skulle bruges til at fastligge eventuel forekomst af atypiske forekomster eller arter i forhold til indeklimaet.

Der er efter aftale i forbindelse med luftprøvetagningen ikke foretaget en decideret bygningsundersøgelse.

Besigtigelsen og målingen blev gennemført omkring kl 8.30 om morgenen med almindelig beboeraktivitet, hvorfor de udførte luftmålinger (KI01 og K103) må anses for et almindeligt baggrundsniveau. De indvendige luftmålinger er sammenholdt med en udvendig referenceprøve (se foto på side 4).

**Resultat af luftanalyser**

| Prøve nr. | Lokale / Overflade | Antal CFU/m³ | Identifikation |
|---|---|---|---|
| KI01 | Spisestue. bord | 140 | *Penicillium spp.-20*<br>*Cladosporium spp.-120* |
| KI02 | Babyværelse. bord | 75 | *Aspergillus versicolor -20*<br>*Penicillium spp.-10*<br>*Cladosporium spp.-45* |
| KI03 | Gammelt soveværelse. plastkasse | 60 | *Penicillium spp.-50*<br>Rhodotorula gær -10 |
| KI04 | Ude reference - havebord | 615 | *Botrytis sp.-10*<br>*Penicillium spp.-45*<br>*Cladosporium spp.-500*<br>Rhodotorula gær -40<br>Gær -20 |

| | |
|---|---|
| < 100 cfu/m3 | Ringe risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau. |
| 100 – 300 cfu/m3 | Svag risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på normalt eller let forhøjet niveau. |
| 300 – 500 cfu/m3 | Middel risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på let forhøjet niveau. |
| >500 cfu/m3 | Stor risiko for sundhedsmæssig effekt. Anses for at være en forekomst på væsentligt forhøjet niveau. |

**Vurdering og konklusion**

Som det fremgår af ovenstående skimmelprøveresultater, viser udtagne prøver i luften en skimmelsvampeflora som ligger på et forventeligt niveau. Der er dog i prøve **KIO2** konstateret en uacceptabel forekomst af arten Aspergillus versicolor som er en af de hyppigst forekommende arter i fugtskadede bygninger. Arten producerer relativt mange små sporer, som nemt spredes med luftstrømmene i indeklimaet, hvor de er et potentielt problem for overfølsomme og allergikere.'

*Der som udgangspunkt en væsentlig større risiko uden for ejendommen end inden for i ejendommen på dét tidspunkt, hvor prøverne blev taget.*
Kigger vi på skemaet over resultatet kan vi se, at der ikke er mere end såkaldt 'svag' risiko for sundhedsmæssig effekt inde i beboelsen.

**Vi har tilbudt at erstatte for en udbedring**
Vi har tidligere tilbudt, at erstatte for udbedring i henhold til vores mail fra den 12. maj 2015:

'Med hensyn til den manglende murpap i ydervægge samt de indvendige vægge som står pa terrændækket og den deraf skete opfugtning af vægge, anses udgifter hertil som erstatningsberettiget, idet vi finder at forholdet ikke har kunnet forudses ud fra tilstandsrapportens oplysninger/ registreringer og/ eller andre ved handlen fremlagte oplysninger.

På denne baggrund imødeser vi derfor udspecificeret tilbud på ilægning at manglende murpap i alle ydervægge samt de indvendige vægge; som er opført direkte på terrændækket.
Optagning og retablering af gulve i det omfang, dette er nødvendigt for ilægning af murpap. Vurdering af skimmelforekomst i vægge samt forslag til og udførelse af nødvendig skimmelafrensning tapetsering og maling af vægge at de afrensede områder

Erstatning for de nødvendige arbejder vil blive opgjort til nyværdi i henhold til de gældende betingelser nr. E31 punkt 7, 19 tabel 1 (vægkonstruktion - murværk (tegl) og tabel A og med afskrivning på 7%. Endvidere vil der ved udbetaling af erstatning blive fratrukket den obligatoriske selvrisiko på 5.000.00 kr.'

Den 29. juni 2015 skrev vores kunders advokat til os og var ikke tilfreds med den tilbudte erstatning.

I efteråret overtog vores byggetekniske chef og jeg skadesagen for at revurdere skadesagen. Ved vores revurdering af et erstatningstilbud, som vores kunder ikke var tilfredse med, bortfalder det tilbud om erstatning vi gav. Vi skulle herefter revurdere og give et nyt tilbud om erstatning.

Vi valgte at få både [selskabets byggesagkyndig 1] samt [selskabets byggesagkyndig 2] involveret med henblik på, at få afdækket skadeårsagen og skadeomfang så godt som umiddelbart muligt, herunder skimmelsituationen, som vi havde forstået var en særlig bekymring for vores kunder.

Efter vi modtog rapporterne fra de to firmaer foretog vi revurderingen, herunder også med udgangspunkt i tilstandsrapportens oplysninger om mulige andre fugtkilder, der også sagtens kan have betydning for fugtniveauet i ejendommen.

Ud fra de samlede og til dels nye oplysninger revurderede vi skadesagen og gav et nyt tilbud om erstatning på den baggrund.

Ejerskifteforsikringen skal - efter at vores kunder selv har fået udbedret forholdene i tilstandsrapporten, herunder også eventuelle følgeskader - erstatte for, at nedbringe fugtniveauet til det niveau, som vores kunder med rette kan forvente i en ejendom fra år 1959.

I en ejendom fra denne alder kan der være murpap, men det var ikke et krav, at der var murpap, uanset det fremgår af de tegninger som ejendommen blev planlagt bygget efter oprindeligt. Og hvis der havde været murpap, så ville den efter 60 år have udlevet sin levetid.
I princippet er det for så vidt uden indflydelse om der var pap eller ikke pap, fordi det var ikke et lovkrav, at der skulle være murpap i 1959 = forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger bliver derved ikke aktuel.

Det er det almindelige skadebegreb og basisdækningens krav til dækning, der herefter danner grundlag.

Og - vi har tilbudt, at nedbringe fugtniveauet i ejendommen ved, at injeksere fugtspærre de steder, hvor der er målt et fugtniveau højere end vores kunder med rette bør kunne forvente, sådan at fugten nedbringes. Tilbuddet har vi givet uanset det virker som om, at andre årsager mere eller mindre er årsag til et forhøjet fugtniveau nogle steder på ejendommen i den oprindelige bygning.

Det er ikke Ejerskifteforsikringens opgave, at sørge for, at vores kunder får et ældre hus, som blev bygget efter datidens byggeprincipper eller rettere mangel på samme, opgraderet til 'fri for indtrængende grundfugt' som for nyere tiders byggerier.

**Der er andre årsager til fugt i væggene end kun grundfugt**

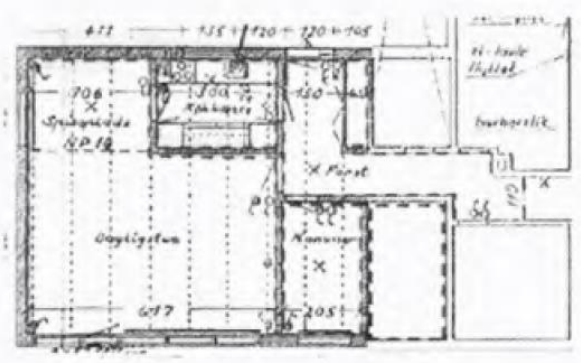
Det er heller ikke Ejerskifteforsikringens opgave, at sørge for, at eventuelle følger efter kritiske skader, som vores kunder er behørigt advaret om i tilstandsrapporten bliver udbedrede.
Vores kunder har så vidt vi er orienteret endnu ikke udbedret nogen af de kritiske forhold, der blev oplyst i tilstandsrapporten:

| | | |
|---|---|---|
| **6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)** | | |
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K3 | Gulvfliser er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser - vådzonen. Enkelte skadede fliser i badeværelse mod øst.<br>Note: Forholdet er konstateret i vådzonen, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængen til underliggende konstruktioner. |
| 6.2 Vægkonstruktion/-belægning | K3 | Vægfliser er enkelte steder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser - bruseniche. Enkelte skadede fliser i badeværelse mod øst.<br>Note: Forholdet er konstateret i vådzonen, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængen til bagvedliggende konstruktioner. |
| 6.3 Fuger | K3 | Revnede fuger i brusenichen - badeværelse mod øst.<br>Note: Forholdet er i vådzonen, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængen til bagvedliggende konstruktioner. |
| 6.4 Gulvafløb | K3 | Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i begge badeværelser og bryggers er ikke tætsluttende. Afløbsskåle i gulvafløb er med rust/tæring.<br>Note: Da beton ikke er vandtæt kan der trænge fugt ind i underliggende konstruktioner, som f.eks. kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt nedbrydninger af organisk materialer. |

**Kritiske skader**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.'

Der er ret tydeligt oplyst, at der er en samling mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i begge soveværelser og i bryggerset (altså i 3 rum), som decideret ikke er tætsluttende, hvorfor der kan trænge vand/fugt ind i underliggende konstruktioner og formentlig også gør det.
'Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i begge badeværelser og bryggers er ikke tætsluttende. Afløbsskåle i gulvafløb er med rust/tæring.'

Når man får en oplysning om, at der er 3 afløb som ikke er tætsluttende, kalder det på en ret hurtig udbedring, fordi det må være et spørgsmål om at undgå yderligere opfugtninger.



Den oprindelige bygning, hvor vi har markeret med gulv, hvor vi tilbyder, at nedbringe fugtniveauet ved at injicere Vandex fugtspærre.




Her kan I via tegningerne se, at de to badeværelser og bryggerset rent faktisk ligger placeret midt i huset, og i relation til der, hvor der er konstateret Mere fugtniveau end forventet.

At der i øvrigt allerede var en eksisterende uhensigtsmæssig fugtsituation på ejendommen fremgår også af denne oplysning i tilstandsrapporten om viktualiekælderen:

| | | |
|---|---|---|
| 5.2 Vægge | K1 | Der er målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning nederst i viktualierum mod nord ved bryggers, samt lidt løst og afskallet puds.<br>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger at denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret tilstrækkeligt mod grundfugt. |

Her optræder *bryggerset* igen i tilstandsrapporten i forbindelse med konstateret fugt. Det kan ikke næppe være en tilfældighed.

*Vores kunder er <u>ikke</u> gennem tilstandsrapportens oplysninger blevet stillet en fugtfri ejendom i udsigt. Ejendommen fremstår umiddelbart, som de med rette kan forvente af ejendommen med de nævnte oplysninger om, at der er konstateret fugt flere steder og også en mulig årsag.*

*Der er målt fugtopstigning/fugtgennemtrængning i kældervægge.*

Disse informationer fra før vores kunder købte ejendommen støtter vores synspunkt om, at der er andre årsager til, at der er fugtigt nogle steder i ejendommens vægge.

Alle vægge i det oprindelige hus er opført samtidigt, men ikke alle vægge har udfordringer med forhøjet fugt på det tidspunkt, hvor vi fik væggene gennemgået med fugtmålinger af [selskabets byggesagkyndig 1].

Drænlaget for denne ældre ejendom er almindelig for datidens byggeskik. Der er således et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen. Der sker derfor ikke fugtopstigning i gulvkonstruktionen, men alene i vægge og fugten kan komme udefra og det kan komme indefra, som det fremgår af vores forklaring her.

Drænlagets art fremgår også af tilstandsrapporten:

| **5. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
|---|---|---|
| Terrændæk | A | |
| Støbt i beton | A | |
| Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: | A | Drænlag er undersøgt og konstateret som nøddesten/singels. Undersøgelse er foretaget af [murerfirma] og der henvises til faktura og udtalelse. |

Vi har haft en ekstern taksator på ejendommen og senere i forløbet har vi betalt for undersøgelse af såvel fugtopstigningens omfang og indeklimaet af firmaer, der er specialister på området. Vi har bekostet de to undersøgelser af henholdsvis [selskabets byggesagkyndig 1] samt [selskabets byggesagkyndig 2], fordi vores kunder ikke var tilfredse med vores tidligere erstatningstilbud og gerne ville have det øget.

Tilbud som ikke accepteres bortfalder som bekendt. Vi lyttede til vores kunders utilfredshed med det første tilbud om erstatning. Vi fik foretaget flere undersøgelser og tog fornyet stilling på baggrund af de nye oplysninger. De nye oplysninger var et mere sikkert grundlag for vurderingen al den stund, at der var foretaget supplerende specialistundersøgelser.

**Sådan erstatter vi det anmeldte forhold**

**Vi har den 19. november 2015 tilbudt, at erstatte en udbedring af det omfang, som vi mener er det rette omfang, som ejerskifteforsikringen bør betale for at få udbedret:**

'Udbedring vurderer vi kan ske ved, at:

1. fodpaneler fjernes og monteres igen efter udbedring af vægge
2. der injekseres med fx Vandex vandret langs murværket
3. maling af de berørte vægge partielt, dvs. af de beskadigede områder'

Når der på et tidspunkt indhentes tilbud på udbedringen ønsker vi også firmaet … giver tilbud på udbedring ud over firmaet …. Begge firmaer har udbedring af fugtskader, som speciale. Billigste tilbud vil blive lagt til grund ved beregningen af erstatningen.

Vi er naturligvis fortsat indforstået med, at vores kunder kan benytte erstatningsbeløbet til økonomisk hjælp til, at bygge andet hus for på adressen. Det er op til vores kunde. Vi har blot et krav om, at det anmeldte forhold udbedres. Om det sker ved reparation eller ved at vores kunder bygger nyt er ikke et problem.

Vi vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at det er tvivlsomt om vi er forpligtet til, at erstatte det anmeldte forhold med de oplysninger tilstandsrapporten har om 3 gulvafløbs manglende tæthed og en malt fugtgennemtrængning i underliggende vægkonstruktion blandt andet ved bryggerset og det ene afløb - hvor de to andre badeværelser grænser op til - samt den omstændighed at huset er fra 1959:
Tilstandsrapporten
'Der er målt fuglopstigning og fugtgennemtrængning nederst i viktualierum mod nord ved bryggers, samt lidt løst og afskallet puds.
Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret tilstrækkeligt mod grundfugt.'

Vi har oplyst forholdet dækningsberettiget og derfor får vores kunde beregnet en erstatning til udbedring af forholdet. Omfanget af udbedringen er nu fastlagt. Vi mangler herefter, at få arbejdet prissat for, at vi kan beregne erstatningen i henhold til reglerne for erstatningsopgørelse, som fremgår af Justitsministeriets bekendtgørelse og forsikringsbetingelserne.

Det er jo i øvrigt sådan, at Husforsikringen muligvis vil acceptere utæthederne i afløbsskålene, som en rørskade. At få forholdet dækket af Husforsikringen ville typisk kunne risikere, at kunne give vores kunder en bedre erstatning, da afskrivning og selvrisiko ofte er lempeligere for Husforsikringen end for Ejerskifteforsikringen. Her til kommer også, at Husforsikringen kommer forud.

Det betyder også, at hvis vores kunder fortsat afviser vores erstatningstilbud, kan advokaten gør gældende, at der også er en forhøjet fugtsituation i tilbygningen. Det var dog ikke muligt for [selskabets byggesagkyndig 1] at konstatere dette ved deres undersøgelse medio november 2015. Derimod kunne firmaet konstatere:
'I tilbygningen opført i 1965 var der indsat vandret papfugtspærre mellem rednfundament og teglsten i bagmur.'

Hvis der på et tidspunkt alligevel konstateres fugt efterfølgende, så er det nærliggende at vores kunder får undersøgt gulvafløbet fra det badeværelse, der er tættest på tilbygningen i henhold til tilstandsrapportens oplysning."

I brev af 11/5 2016 har klagernes advokat hertil blandt andet anført:

"På vegne af klagerne skal jeg hermed fremsende følgende bemærkninger til selskabets besvarelse af 15. marts 2016, der præsenterer sagens faktuelle forhold på en misvisende måde.

Der henvises indledningsvist til e-mail af 23. december 2015 til selskabet, som beskriver forløbet. Selskabet har ikke imødegået dette hændelsesforløb, hvorfor beskrivelsen kan lægges til grund for Ankenævnets afgørelse.
Realiteten er, at selskabet har givet et dækningstilsagn, jf. nedenfor, og først på et senere tidspunkt ønsker at trække dette tilbage eller alternativt finde yderligere forhold, som skulle gøre, at tilsagnet ikke er bindende. Dette er klagerne ikke enige i, og det må anses for at være stridende mod gældende praksis. Derudover har klagerne ikke afvist tilsagnet fra selskabet, hvorfor dette ikke er bortfaldet.

**Baggrund**
Ejendommen blev erhvervet i juli 2014 med overtagelse i november 2014. Anmeldelse til forsikringsselskabet skete kort derefter.

Siden da har mønsteret fra selskabet været, at der er blevet stillet krav om løbende undersøgelser og indgreb, da man har forsøgt at finde alle muligheder for at undgå dækning under forsikringen. Dette blev også tilfældet til sidst, da det blev konstateret, hvor meget det vil koste at udbedre skaden. En sådan adfærd er usaglig, og må anses for at være til at skabe så mange hindringer som muligt, så klagerne opgiver et ellers berettiget krav.

Selskabets svar af 13. marts 2016 springer hele tidsforløbet over, og fokuserer på en undersøgelse foretaget af [selskabets byggesagkyndig 1] samt efterfølgende undersøgelser. Det gøres gældende, at dette ikke er korrekt, da hele forløbet skal tages i betragtning.

Det er yderst relevant for vurderingen, at der oprindeligt blev meddelt et afslag i dækning den 25. november 2014. Dette til trods for, at der er indhentet og bekostet undersøgelser, som tydeligt slår fast, at der er tale om en konstruktionsfejl ved byggeriet. Der henvises her til notat af henholdsvis 17. og 19. november 2015. Af sidst nævnte notat fremgår det tydeligt, at:

> *'Fugtindholdet må karakteriseres som værende usædvanligt højt selv for et hus af denne alder og byggeskik.'*

Allerede fra slutningen af 2014 har det forholdt sig således, at fugtindholdet i ejendommen har været højere end, hvad man kan forvente af et ældre hus. Dette førte dog ikke til, at man ville anerkende en skade eller udbetale erstatning. Dette til trods for en omfangsrig korrespondance herunder om det faktum, at ejendommen ikke har korrekt fugtspærre, som fremgår af tegningerne for ejendommen fra dennes opførelse. Ejendommen er således opført i strid med byggetilladelsen, og strider mod forskrifterne.

Det må derfor konkluderes, at der er en tale om en skjult mangel ved ejendommen, hvilket falder indenfor kerneområdet for ejerskifteforsikringens dækning.

Da selskabet ikke ville meddele tilsagn om dækning i 2014 eller 2015, blev der - efter en del korrespondance - aftalt en besigtigelse af ejendommen.

Besigtigelsen blev afholdt den 27. april 2015, hvor taksator … deltog på vegne af selskabet. Under besigtigelsen blev dele af gulvet i både stue og værelse brudt op for at kunne besigtige skaden bedre.

Under besigtigelsen blev det konstateret, at der ikke er indlagt murpap mellem væg og sokkel, samt at der mangler asfaltstrygning af terrændækket for så vidt angår den oprindelige del af ejendommen. For så vidt angår tilbygningen i ejendommen blev det under besigtigelsen konstateret, at der ligeledes mangler murpap.

Selskabet opfordres til (1) at fremlægge for Ankenævnet taksators rapport fra besigtigelsen.

**Selskabets tilsagn af 12. maj 2015 - Første tilsagn (hovedbygningen)**
Selskabet vendte tilbage ved e-mail af 12. maj 2015 og gav et tilsagn, som nærmere beskrevet i e-mail side 2. Tilsagnet omfattede:

1. Ilægning af manglende murpap i alle ydervægge samt de indvendige vægge, som er opført direkte på terrændækket.
2. Optagning og retablering af gulve i det omfang, dette er nødvendigt for ilægning af murpap

3. Vurdering af skimmelforekomst i vægge samt forslag til og udførelse af nødvendig skimmelafrensning, tapetsering og maling af vægge af de afrensede områder.

Det er klagernes opfattelse, at der her er blevet givet et utvetydigt og bindende tilsagn om dækning på forsikringen, hvilket ikke senere kan trækkes tilbage.

Det skal derudover gøres gældende, at tilsagnet ikke er blevet afvist af klagerne, men der har efterfølgende været korrespondance omkring det i dækningstilsagnet anførte om delaminering og fjernelse af gulvet. Der henvises til e-mail af 29. juni 2015.

I mailen anmodede klagerne om dækning til reetablering af gulve, fugtsikring af terrændækket samt udskiftning af gulv, hvis dette var påkrævet af hensyn til udbedringen. Selskabet benævner i sit svar, at klagerne ikke er tilfreds med den tilbudte erstatning. Dette er misvisende, da mailkorrespondancen viser noget andet!

Klagerne har alene stillet supplerende spørgsmål til dækningsomfang, særligt i forhold til et anført forhold omkring delaminering samt tilbygningen. Tilbygningen er der ikke fra selskabets side taget stilling til, hvilket først sker på et senere tidspunkt.

Som det fremgår af sagens bilag, vælger selskabet ikke at besvare denne henvendelse før den 29. august 2015, hvor man meddeler, at der skal indhentelse af oplysninger fra bygningskonsulent … .

**Selskabets tilsagn af 22. september 2015 - Andet tilsagn (bekræftelse af hovedbygning og tilbygning)**

Ved e-mail af 22. september 2015 har selskabet anerkendt, at tilbygningens terrændæk ikke er udført korrekt, idet fugtspærren er placeret forkert, hvilket har medført skimmelvækst på væggene. Forholdet berettiget til erstatning, jf. forsikringsselskabets e-mail af 22. september 2015.

For så vidt angår hovedbygningen var forholdet omkring delaminering nu alene begrænset til et mindre areal på 3 m2. Derudover er der tilsagn om dækning af arbejdet med at få afhjulpet den fejlplacerede fugtspærre.

**Tilbud på udbedring i henhold til tilsagnene**
Klagerne har i overensstemmelse med de meddelte tilsagn indhentet tilbud på udbedring, blev fremsendt den 22. september 2015.

Derudover har klagerne anmodet om godtgørelse for afholdte udgifter til undersøgelser, som anmodet om af selskabet.
Der er således tale om, at man fra klager har accepteret dækningsomfanget, og indhentet forslag til udbedring, hvorefter man har afventet forsikringens udbedring eller alternativt udbetaling inden for dækningssummerne.

Det må derfor afvises, at der foreligger et tilbud, som er blevet afslået.

**Revurdering**
Det må ligges til grund, at klagerne alene har henholdt til de givne tilsagn, jf. e-mail af henholdsvis 12. maj og 22. september 2015. Klagerne har på intet tidspunkt meddelt, at disse ikke kunne tiltrædes eller, at man ikke var tilfreds hermed.

Det modsatte er tilfældet, idet klagerne har indhentet tilbud på udførelse af arbejdet, som omfattet af tilsagnet.

Selskabets revurdering, som anført i selskabets svar s. 4, er ikke på baggrund af klagernes afslag, men alene selskabet selv, der foretager denne. Derfor er det særdeles misvisende at beskrive forholdet som om, at klagerne har afvist tilsagnet. Dette er ikke tilfældet. Revurderingen sker alene, fordi selskabet bliver overrasket over, hvor dyrt en korrekt udbedring vil være. Dette fritager dog ikke for dækning.

For klagerne er det vigtigste, at det sikres, at ejendommen bliver i en sådan stand, som kan forventes, og ikke frembringer sundhedsmæssige risici for klagernes husstand.

Det gøres gældende, at selskabet ikke kan tilbagekalde sit tilsagn, jf. ovenfor, hvorfor dette er bindende, og selskabet er forpligtet til yde erstatning for en udbedring i henhold dertil. Der henvises til udbedringsforslag udarbejdet af [klagernes byggesagkyndig] og fremsendt til selskabet den 22. september 2015.

**Omfang**
Selskabet forsøger at beskrive forholdet som, at klagerne forsøger at få et hus i en stand, som er bedre, end man kunne forvente. Dette er ikke tilfældet.

Derudover søger selskabet at finde nye argumenter, som skulle medføre, at der ikke skal ydes erstatning. Det er klagernes opfattelse, at selskabet er afskåret fra at komme med nye forhold, idet der er givet et ubetinget dækningstilsagn. Der er ikke efterfølgende fremkommet nye oplysninger.

I forhold til de mere byggetekniske forhold, har klagerne fået udarbejdet et yderligere notat, der vedlægges som bilag. Notatet imødegår flere af de forhold, som selskabet nu fokuserer på, hvorfor disse må afvises som værende uden betydning for dækning. Det anførte omkring afløb mv. er alene et ny begrundelse, som dog ikke har nogen sammenhæng med de tekniske aspekter, jf. notatet. Tillige vedlægges tekniske tegninger over konstruktionerne i hovedbygning og tilbygning, som disse er konstateret.

Derudover er det et særligt forhold, at der er konstateret et slaggerlag under betondækket, jf. notatet side 1. Det skal særligt fremhæves, at der ifølge salgsopstillingen (vedlagt) ikke er slagger på ejendommen. Dette er endnu et forhold, som må anses for at være dækket under ejerskifteforsikringen.

Det er afgørende for klagerne, at den valgte udbedringsmetode er med garanti for udbedring af problemet. Det har ikke været muligt at få et tilbud fra … om udbedring uden betaling. Klagerne er på nuværende tidspunkt ikke pligtig til at afholde yderligere omkostninger på undersøgelser, da det blot fører til nye undersøgelser, og da selskabet skifter mening alt afhængig af det svar, som undersøgelsen giver.

Derudover ses det af selskabet anførte ikke at indeholde nogen garanti for, at dette vil udbedre det konstaterede problem.

Dette ses også tydeligt af selskabets svar, hvor der nu spekuleres i andre årsager til fugtopstigningen samt fremkommer nye tekniske forhold.

Klagerne ønsker, at selskabet er bundet af sine tilsagn, jf. ovenfor, som selskabet ikke ensidigt kan fragå. Udbedringsmetoden fremgår af de udarbejdede notater, som klagerne har bekostet.

Derudover ses forholdene i ejendommen ikke at være forbundet med nogle af de oplyste forhold, der fremgår af tilstandsrapporten. Dette er af klagerne dokumenteret ved de indhentede udtalelser fra [klagernes byggesagkyndig].

For så vidt angår skaden, gøres det gældende, at dette kan betragtes som en skade, henset til, at ejendommen ikke er opført i overensstemmelserne med tegningerne for så vidt angår hovedbygningen, mens tilbygningen er konstrueret forkert. Der foreligger dermed forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

**Godtgørelse af omkostninger**
Grundet forløbet, og mængden af undersøgelser, som har været påkrævet, er det tillige klagernes opfattelse, at selskabet skal dække klagernes udgifter.

Dette er særligt begrundet i det faktum, at selskabet først nægter dækning, siden hen anerkender for så vidt angår hovedbygningen. Derefter anerkender for så vidt angår tilbygningen, for derefter at afvise dækning, samt komme med nyt dækningstilsagn, som der i svaret til Ankenævnet oplyses, at man ikke længere er forpligtet af. Dette er ikke korrekt og ligeledes ikke en loyal gengivelse af hændelsesforløbet.

Udgifterne kan opgøres således:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Hussvampelaboratoriet | kr. | 15.000,00 |
| 2. | Teknisk assistance [klagernes byggesagkyndig] | kr. | 47.250,00 |
| 3. | [Advokat 1] — indledende korrespondance | kr. | 7.500,00 |
| 4. | [Advokat 2] inden Ankenævnet | kr. | 20.000,00 |
| 5. | [Advokat 2] for Ankenævnet | kr. | 15.000,00 |

Alle beløb er inkl. moms.

Ud fra det foreliggende udbedringsforslag er genhusningsudgifter mv. anslået på følgende måde:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Genhusning (5 mdr) | kr. | 92.500,00 |
| 2. | Flytning (x2) | kr. | 10.000,00 |
| 3. | Opbevaring (5 mdr) | kr. | 6.500,00 |

Det er klagernes opfattelse, at Ankenævnet skal finde, at selskabet er pligtig til at yde dækning på baggrund af tilsagn af henholdsvis 12. maj 2015 og 22. september 2015 samt, at disse tilsagn ikke kan tilbagekaldes ved selskabets ensidige beslutning herom.
Det kræves endvidere, at udbedring skal ske i henhold til tilbud fra [klagernes sagkyndig], der er fremlagt i klagen. Alternativt konvertering til en kontanterstatning.

Endvidere skal selskabet godtgøre klagerne deres udgifter, jf. ovennævnte opgørelse."

I mail af 12/6 2016 til nævnet har selskabet hertil blandt andet bemærket:

"Vi vender tilbage til klagesagen med vores svar på advokatens brev fra den 11. maj 2016.

Advokaten prøver at problematisere problemstillingen i håb om, at få godkendt en atypisk stor erstatning for en relativ almindelig problemstilling omkring indtrængende fugt i en ældre ejendom, som han mener bør repareres for en pris svarende til at bygge et nyt hus. Det må vi naturligvis afvise, da udbedringen ikke koster så meget.

***Vi har anerkendt at erstatte for længe siden og har ikke på noget tidspunkt efterfølgende 'løbe' fra vores tilsagn om at erstatte.***

Den korte version er, at vi havde anerkendt at erstatte og vi skrev hvordan vi mente omfanget skulle være ved udbedringen og bad om en tilbudspris for dette. Herefter kom der et tilbud på 2.7 millioner for en væsentlig større udbedring end det omfang, som vi havde bedt om tilbud på. Vores kundes tilbudsprisen kan der bygges et helt nyt hus for, hvilket vi tidligere har forstået også er planen.

Da der fremkom et tilbud på udbedring i et ganske urimeligt omfang og til en ganske urimelig pris, var vi nødt til at undersøge nærmere, hvorvidt der skulle være belæg for et andet omfang end det tidligere anerkendte. Vores kunder var tilsyneladende ikke tilfreds med det omfang vi havde tilbudt at erstatte eftersom der fremkom et tilbud som var væsentligt større i omfang end det anerkendte, så blev vores tilbud jo heller ikke accepteret af vores kunder.

Herudover minder vi om, at vi til enhver tid selv har mulighed for, at indhente supplerende tilbud for omfang og pris på udbedring, hvis vi ønsker det og ikke er enige med vores kunder i deres tilbuds omfang og pris. Dette er der intet til hinder for i forbindelse med fastlæggelse af omfang og pris.

Vi bekostede derfor supplerende undersøgelser for, at se om vores kunde havde ret i sin påstand om et større omfang eller ikke havde ret. Vi mener undersøgelserne viser, at vores kunder ikke har ret. Efter de supplerende undersøgelser er vi kommet til det resultat, som vi senest har meldt ud til vores kundes advokat. Dette resultat kan vores kunder fortsat ikke acceptere.

Der er altså ikke tale om, at vi ikke vil erstatte, selv om vi sagtens kan se, at advokaten synes det lyder godt at få sagen fremstillet sådan og dermed miskreditere os. Imidlertid vil nævnet af korrespondancen kunne se, at det ikke forholder sig sådan, at vi er gået væk fra at ville dække en udbedring efter tilsagnet om dækning blev givet til vores kunder.

Det var også sådan, at advokaten fik sagen forsøgt fremstillet i TV, hvor vores administrerende direktør gjorde journalisten opmærksom på, at vi havde anerkendt for længe siden, men naturligvis ikke erstatter i større omfang end hvad der kræves til den lidte skades dækning. Det betyder, at vi betaler ikke for en udbedring til 2.7 millioner, når en rimelig og nødvendig udbedring kan ske for en væsentligt mindre beløb.
Vi finder gerne en reparatør, som kan udføre udbedringen og stiller en garanti for, at der herefter ikke længere trænger grundfugt ind ud over, hvad man med rette kan forvente i en ejendom fra henholdsvis 1959 og 1965.

Det fremgår af FAL § 39 at vi ikke er forpligtet til at betale mere i erstatning end hvad der kræves til den lidte skades dækning:

> **§ 39.** Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Stk. 2. Indeholder forsikringsaftalen en bestemmelse, hvorved den forsikrede genstand ansættes til en bestemt værd eller bestemte vurderingsregler vedtages, er en sådan aftale bindende for selskabet, for så vidt det ikke godtgør, at der derved ville blive erstattet mere end den lidte skade.

Vi fastholder vores sagsfremstilling og at den er i overensstemmelse med sandheden kan nævnet se af de bilag, som vi har fremlagt i klagesagen.

Vi er indforstået med, at sagen nu overgår til jeres vurdering og venter på jeres kendelse.

Med mindre advokaten kommer med nye argumenter i sagen, anser vi sagen for debatteret i et omfang, der er tilstrækkeligt for, at I kan vurdere, hvem der har ret i sagen. Sagen bliver næppe meget anderledes, da den er ganske godt oplyst."

Parterne har i breve og mails af 27/6 2016, 22/7 2016, 12/8 2016 og 25/8 2016 til nævnet kommenteret sagen yderligere.

Af notat udfærdiget af klagernes byggesagkyndig af 17/11 2014 fremgår blandt andet:

"Konklusion:
De foretagne fugtmålinger af det oprindelige hus viser et forhøjet fugtindhold i såvel indervægge som ydervægge i en højde varierende fra 10-30cm over gulvet. Fugtindholdet må karakteriseres som værende usædvanligt højt selv for et hus af denne alder og byggeskik. Tidligere gennemførte undersøgelse af tæthed af vand- og varmerør viser at der ikke er rørbrud.
Målingerne fortaget på underliggende betondæk og nederste teglsten på såvel inder- og ydervægge indikerer at der ikke er nogen form for lodret fugtspærre, som angivet på de oprindelige konstruktionstegninger benævnt 'asfaltstrygning'. Kilden til fugtindholdet må komme fra under betonlaget.
Det målte fugtindhold i konstruktionerne medfører at der er risiko for at der er eller vil komme sundhedsskadelige skimmelsvamp eller træ nedbrydende svampeangreb i huset.
Til afhjælpning af problemet skal der etableres en lodret fugtspærre mellem vægge og betonlag ligesom huset bør fugtsikres. Det er vores opfattelse at den bedste løsning vil bestå i etablering af omfangsdræn med isoleret grundmursplade langs husets fundament kombineret med netdræn under huset."

Af notat udfærdiget af klagernes byggesagkyndig af 9/5 2015 fremgår blandt andet:

"Konklusion:
De gennemførte undersøgelser i det oprindelige hus viser at der ikke er nogen vandret fugtspærre på hverken overside af betondæk eller mellem fundament og teglstens inder- og ydervægge som beskrevet ph det oprindelige tegningsmateriale (se figur 1). Dette udgør et særligt problem i forhold til opstigende fugt, indeklima og vækstbetingelser for bl.a. sundhedsskadelige skimmelsvampe.

De gennemførte undersøgelser i tilbygningen viser at der ikke er nogen vandret fugtspærre på overside af betondæk som beskrevet på det oprindelige snit (se figur 2). Der er murpap mellem fundament og teglstens ydervæg som de også fremgår af det oprindelige snit (se fig. 2). Det er endvidere konstateret at der er anvendt plastfolie mellem fundament og på underside af betondæk (se foto nr. 6 & 7). Den anvendte plastfolie vil fungere som

dampspærre. Placering af dampspærre på den 'kolde' side af betondæk udgør et særligt problem i forhold til fugttransport ved diffusion og dermed fugtophobning i beton lag og i den lukkede gulvkonstruktionen. Følgevirkningerne af fugtophobningen ses ved skimmelsvamp på de organiske materiale lag over fodpanelerne."

Af mail af 12/5 2015 fra selskabet til klagernes [advokat 2] fremgår blandt andet:

"Ved besigtigelse af den oprindelige bolig (opført 1959-60) kunne der i vægge måles væsentlig forhøjer fugt (Ganmåling viste 146 digits) og ved fornødne destruktive indgreb kunne det nu konstateres, at der ikke er

- indlagt murpap mellem væg og sokkel for at hindre opstigende grundfugt
- udført asfaltstrygning på terrændækket, som anført i byggeansøgning ved husets opførelse.

I forbindelse med dine klienters køb af ejendommen har sælger fremlagt tilstandsrapport, af hvilken det bl.a. fremgår

| **7. Gulvkonstruktion og gulve** | | |
|---|---|---|
| 7.1 Gulvkonstruktioner | K1 | Ældre trægulve knirker og fjedrer enkelte steder bla. i stuen. Foran brændeovn i stuen er trægulv med begyndende 'delaminering', løs finer og lidt mellemrum ved samlinger. Ældre trægulve er med enkelte ridser/mærker.<br>Note: Forholdet kan skyldes svind I understøtningen, men vurderes uden betydning for gulvets bæreevne. |

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har Frida forsikring ved afgivelse af tilbud og senere police taget følgende særlige forbehold i policen

> Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.
>
> Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, punkt 2.1, 4.3, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1 og 8.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Da vores bygningskonsulent oplyse, at der er årsagssammenhæng mellem den manglende udført asfaltstrygning på terrændækket og den registrerede 'delaminering' af gulv i stuen, kan vi ikke tilbyde at betale udgifterne til udførelse af dels fugtisolering af terrændækket samt udskiftning af det beskadigede stuegulv.

Med hensyn til den manglende murpap i ydervægge samt de indvendige vægge som står på terrændækket og den deraf skete opfugtning af vægge, anses udgifter hertil som erstatningsberettiget, idet vi finder at forholdet ikke har kunnet forudses ud fra tilstandsrapportens oplysninger/ registreringer og/ eller andre ved handlen fremlagte oplysninger.
På denne baggrund imødeser vi derfor udspecificeret tilbud på

Ilægning af manglende murpap i alle ydervægge samt de indvendige vægge, som er opført direkte på terrændækket.
Optagning og retablering af gulve i det omfang, dette er nødvendigt for ilægning af murpap
Vurdering af skimmelforekomst i vægge samt forslag til og udførelse af nødvendig skimmelafrensning
Tapetsering og maling af vægge af de afrensede områder

Erstatning for de nødvendige arbejder vil blive opgjort til nyværdi i henhold til de gældende betingelser nr. E31 punkt 7, 19, tabel 1 (vægkonstruktion - murværk (tegl) og tabel A og med afskrivning på 7%. Endvidere vil der ved udbetaling af erstatning blive fratrukket den obligatoriske selvrisiko på 5.000,00 kr.

Ved besigtigelsen blev der endvidere foretaget undersøgelse af den senere opførte tilbygning (1966) og her kunne der ved fugtmåling af væggene ikke registres nogen unormal opfugtning (Ganmåling viste 46 digits).

Umiddelbart kunne det ikke ses synlige tegn på at den ved opførelse af tilbygningen udført terræn dækkonstruktion skulle være ulovlig i forhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement (BR -61). Hvis det eventuelt senere måtte dokumenters, at terrændækket i tilbygningen er ulovlig udført i forhold til den i sin tid udstedte byggetilladelse, hører vi gerne nærmere herom.

Vores bygningskonsulent oplyser at der ved besigtigelsen kunne konstateres, at der i tilbygningens ydervægge og for de vægge - som er opstillet på terrændæk konstruktionen - ikke er indlagt murpap mellem sokkel og ydervæg, således som det ellers er krævet i det daværende bygningsreglement BR-61 kapitel 7.

Da der udover ejerskifteforsikringen også er købt Udvidet dækning - som bl.a. jf. betingelsernes punkt A dækker ulovlige bygningsindretninger (intet krav om skade, ødelæggelse), imødeses udspecificeret tilbud på ilægning af den manglende murpap i tilbygningens vægge.

Erstatningen for lovliggørelse af dette forhold i tilbygningen vil ligeledes blive opgjort i henhold i henhold til betingelsernes punkt 7, 19, tabel 1 (vægkonstruktion - murværk (tegl) og tabel A og med afskrivning på 7%, samt fradrag af selvrisiko på 5.000,00 kr.

I forbindelse med udførelse af de anerkendte 2 forhold vurderer vi, at det ikke vil være muligt at bebo huset i reparationsperioden, som skønnes til 2-3 uger. Da Forsikringen bl.a. også dækker rimelige og nødvendige merudgifter til midlertidig genhusning imødeser vi gerne forslag til mulig genhusning samt udgifter hertil."

Af notat udfærdiget af klagernes byggesagkyndig af 17/6 2015 fremgår blandt andet:

"***Svar til Frida:***

I nedenstående refereres til mail af 12 maj fra … , Frida Forsikrings Agentur.

I det oprindelige hus er der ikke murpap mellem væg og sokkel og der er udbedt om udspecificeret tilbud på:

a) ilægning af manglende murpap i alle ydervægge samt de indvendige vægge, som er opført direkte på terrændækket.

b) Optagning og retablering af gulve i det omfang, dette er nødvendigt for ilægning af murpap
c) Vurdering af skimmelforekomst i vægge samt forslag til og udførelse af nødvendig skimmelafrensning
d) tapetsering og maling af vægge af de afrensede områder

I forbindelse med svar vedr. forsikringsdækningen skrives: '*Da vores bygningskonsulent oplyser, at der er årsagssammenhæng mellem den manglende udførte asfaltstrygning på terrændækket og den registrerede 'delaminering' af gulv i stuen, kan vi ikke tilbyde at betale udgifterne til udførelse af dels fugtisolering af terrændækket samt udskiftning af det beskadigede stuegulv.'*
Vi er ikke enige i påstand om, at der er årsagssammenhæng mellem 'delaminering' på oversiden af ca. 1m gulv i stue tæt ved brændeovn og den manglende asfaltstrygning. Gulvet generelt i fin stand på nær et meget lille område tæt ved brændeovnen. Den 'delaminering' der refereres til kan umiddelbart tilskrives lokale påvirkninger oppefra og ikke fra forhold under det eksisterende gulv i stuen.

Vedr. tilbygning så er der murpap mellem væg og sokkel i ydervægge. Indervægge er ikke undersøgt. Som vist på figur 4 er der lagt plastfolie under det støbte dæk, hvilket vi betragter som værende en fejl. Den anvendte plastfolie vil fungere som dampspærre. Placering af dampspærre på den 'kolde' side af betondæk udgør et særligt problem i forhold til fugttransport ved diffusion og dermed fugtophobning i betondækket og i den lukkede gulvkonstruktion. Følgevirkningerne af fugtophobningen ses ved skimmelsvamp på organiske materiale lag over fodpanelerne. Ifølge BR61 kapitel 7, stk. 7 skal alle konstruktioner udføres på en sådan måde, at kondensfugt udgås på såvel indvendigt som udvendigt i konstruktioner.

***Tilbud / Overslag***

Vi har fået udarbejdet tilbud /overslag på udbedring af de forhold som der er ønsket af forsikringen og det er vedlagt notatet sammen med plantegning af huset.

Efter gennemgang opgaven med flere entreprenører kan vi konkluderer at kan det ikke lade sig gøre at ilægge murpap mellem sokkel og teglstens vægge i oprindelige bygning. I stedet kan det løses ved at indskæring af rustfri stålplader og sprøjtestøbning.

Udførelsen ved Cortex metoden skal ske i en af 2 følgende situationer:
1) Indskæring foretages over eksisterende betongulv efter at trægulv konstruktionen er fjernet i nødvendigt omfang.
2) Indskæring foretages over jord efter at hele den eksisterende gulv konstruktion inkl. betondæk og udgravning i ca 20 cm er udført.

I 1) vil det være nødvendigt at fjerne ca 2,5 meter gulv langs alle vægge så indskæring kan udføres så lavt over eks. betondæk som muligt.

Uanset højde vil der være et problem mellem overkant betondæk og membran som skal løses/lukkes så der ikke i fremtiden vil trænge fugt ind mellem dæk og den nye gulvkonstruktion. Løsningen vil medføre svagheder som der nødvendigvis vil blive taget forbehold for. Entreprenørens garanti dækker udelukkende at alt murværk over indskåret membran er sikret mod opstigende grundfugt.
I 2) vil være den korrekte måde at løse opgaven på. Vi skal sikre at indskæringsniveauet er under overkant at det nye betondæk og over sokkel niveau.

På badeværelset kan skæres udefra og ind i eksisterende betongulv fordi vi er så langt nede. I bryggers må der støbes på eller findes en løsning mellem membran og gulv.

Cortex skære metoden er udviklet til at skære i massive grundmurede ejendomme. Der bør derfor udføres prøveskæring for at verificeres at der kan skære mellem betonfundament og 1. skifte.

Overslags pris på indskæring af rustfri stålplade og sprøjte støbning er for både indvendige og udvendige vægge i det oprindelige hus. Priserne er ex. moms og overfladerne efterlades som grov pudsede af Cortex.

Der er vedlagt en kort præsentation til at give det rigtige visuelle indtryk af metoden samt en beskrivelse at indskæring af grundmurede ejendomme uden kælder.

I forbindelse med udførelsen er der en lang række nødvendige følgearbejder som er udspecificeret nedenfor som tager udgangspunkt i 2) således at der kan opnås garanti fra udførende entreprenør:

| | Tilbud / overslagspriser fra UE | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pkt. | Emne: | ex moms | moms | inkl. moms |
| 1 | Ryding af trægulv samt køkken med mere i depot | 55.000 | 13.750 | 68.750 |
| 2 | Etablering af nye trægulve incl. 100 isolering og fodpaneler samt genopsætning af skabe etc. | 275.000 | 68.750 | 343.750 |
| 3 | Demontering og genopsætning af gipsvæg | 14.000 | 3.500 | 17.500 |
| 4 | Demontering af alle radiatorer, rydning og bortkørsel af radiatorrør, demontering af varmtvandsbeholder og ventilation, demontering af vandrør koldt og varmt incl. Bortkørsel, genopsætning af varmeveksler, varmtvandsbeholder, påfyldning af væsker ect. | 250.000 | 62.500 | 312.500 |
| 5 | Ophugning og bortkørsel af betongulve incl. Tipafgift | 120.000 | 30.000 | 150.000 |
| 6 | Udgravning og bortkørsel af 300 mm slagger incl. Tipafgift | 140.000 | 35.000 | 175.000 |
| 7 | Levering og udlægning af 300 mm isolering i hele huset incl. Levering og udlægning af armeringsnet samt udstøbning af 10 cm beton | 435.000 | 108.750 | 543.750 |
| 8 | Levering og lægning af klinker på gulvet i badeværelser og bryggers | 65.000 | 16.250 | 81.250 |
| 9 | Udskiftning af kloakledninger inde i bygningen | 50.000 | 12.500 | 62.500 |
| 10 | Indskæring af stålplader ( I oprindelig bygning ) | 485.000 | 121.250 | 606.250 |
| 11 | Maler arbejde | 130.000 | 32.500 | 162.500 |
| 12 | Skimmelundersøgelser og kontrol | 30.000 | 7.500 | 37.500 |
| 13 | skimmel afrensning | 60.000 | 15.000 | 75.000 |
| 14 | Byggeplads | 80.000 | 20.000 | 100.000 |
| | SUM | 2.189.000 | 547.250 | 2.736.250 |

Der er medtaget betondæk i tilbygningen og udskiftning af gulve i hele bygningen. Ved etablering af nye dæk konstruktioner er medtaget etablering af isolering svarende til nutidige forhold. Der er regnet med en bygge tid på 18 uger.

Forbehold/kommentarer:

- Dansk Byggeris Standardforbehold af maj 2008.
- Huset er ryddet for møbler og andet løst inventar inden opstart
- Der er ikke indregnet arbejder på vægge i bryggers og på badeværelser
- Der er ikke regnet med demontering og genmontering af indvendige døre samt hoved døre og terrasseelementer
- Der er ikke indregnet demontering af skorsten i projektet
- Pris på klinker til indkøb er sat til kr. 125,- pr. m"

I mail af 29/6 2015 fra klagernes advokat til selskabet hedder det blandt andet:

"Jeg skal herved vende tilbage med mine bemærkninger til din mail af den 12. maj d.å. For så vidt angår trægulvet fremgår det af tilstandsrapporten at foran brændeovnen i stuen er trægulv med begyndende 'delaminering'. Delaminering skyldes utvivlsomt den varme, som brændeovnen giver, og der er således ikke årsagssammenhæng mellem delamineringen foran brændeovnen og den fugt, der er i hele huset grundet manglende asfaltstrygning.

Dertil kommer, at gulvet naturligvis skal fjernes for at udbedre manglen ved ejendommen.

De oplysninger, vi har, viser, at det vil være dyre at reetablere gulvet fremfor at lægge et nyt gulv. På den baggrund bedes I venligst bekræfte, at I dækker udgifterne til udførsel af dels fugtisolering af terrændækket samt udskiftning af stuegulvet, i det omfang dette er påkrævet grundet udbedringen.

Efter vores fælles besigtigelse af ejendommen den 27. april d.å. har [klagernes byggesagkyndig] konstateret, at der ikke er nogen vandret fugtspærre på oversiden af betondækket. [Klagernes byggesagkyndig] har endvidere konstateret, at der er anvendt plastfolie mellem fundament og undersiden af betondækket, hvilket fungerer som en dampspærre. Følgevirkningen heraf ses ved skimmelsvamp. Se venligst vedhæftede.

I bedes på den baggrund venligst bekræfte, at I ligeledes dækker disse udgifter til udbedringen af tilbygningen."

Af mail til klagernes advokat fra selskabet af 22/9 2015 fremgår det blandt andet:

"Med henvisning til din seneste mail af 18.ds. og vores samtale g.d., skal jeg hermed som aftalt vende tilbage til dagen.

Det kan oplyses, at vi har modtaget rapport fra vores byggeteknikker … , som den 14. ds. har deltaget i en besigtigelse af skadestedet sammen med [klagernes byggesagkyndig], [og klagerne].

På baggrund af de nu foreliggende oplysninger har vi revurderet sagen og kan oplyses følgende::

Vedrørende det oprindelige hovedhus opført 1959-60
Der forefindes hverken asfaltering af terrændækket eller indlagt murpap i ydervægge samt indvendige skillevægge.

Begge de 2 forhold berettiger til erstatning i henhold til den købte ejerskifteforsikring.

På denne baggrund imødeser vi som aftalt ved besigtigelsen forslag samt udspecificeret tilbud på afhjælpning af den manglende asfaltering af terrændækket. Arbejder i forbindelse med afhjælpning af dette forhold, vil blive erstattet til nyværdi med fradrag af selvrisiko 5.000,00 kr.

Der bemærkes, at der i tilstandsrapporten er oplyst om delaminering af gulv ved opstillet brændeovn (punkt 7.1 - Foran brændeovn i stuen er trægulv med begyndende 'delaminering', løs finer og lidt mellemrum vedsamlinger).

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten skal vi anmode om at det af tilbuddet på lægning af nyt gulv oplyses særskilt pris på udskiftning af delamineret gulvareal (ca. 3 m2), idet nævnte udgift ikke kan tilbydes erstattet.

Vedrørende manglende murpap i vægge imødeses udspecificeret tilbud på

Ilægning af manglende murpap i alle ydervægge samt de indvendige vægge, som er opført direkte på terrændækket.
Vurdering af skimmelforekomst i vægge samt forslag til og udførelse af nødvendig skimmelafrensning
Tapetsering og maling af vægge af de afrensede områder

Erstatning for manglende murpap i vægge samt de deraf afledte skader vil blive opgjort til nyværdi i henhold til de gældende betingelser punkt 7, 19, tabel 1 (vægkonstruktion - murværk (tegl) og tabel A og med afskrivning på 7%. Endvidere vil der ved udbetaling af erstatning blive fratrukket den obligatoriske selvrisiko på 5.000,00 kr.

<u>Vedrørende tilbygning opført 1966</u>

Ved den seneste besigtigelse kunne det som forventet konstateres, at der i tilbygningens ind- og ydervægge er indlagt murpap i henhold til tegninger og det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Derimod måtte det konstateres, at tilbygningens terrændæk ikke er udført korrekt, idet fugtspærren er placeret forkert, idet den er beliggende på den kolde side (under beton) hvilket har medført skimmelvækst på vægge i børneværelse.

Arbejdet for at afhjælpe den fejlplacerede fugtspærre berettiger til erstatning i henhold til forsikringen og erstatningen vil blive opgjort til nyværdi, men med fradrag af den obligatoriske selvrisiko på 5.000,00 kr.

Vi imødeser forslag og udspecificere tilbud på udførelse af de nødvendige arbejder.

Med hensyn til udbedring af skimmelvækst på vægge i børneværelse imødese ligeledes udspecificere tilbud, hvorefter erstatningen vil bliver opgjort til nyværdi med afskrivning på grund af alder. Erstatning vil jf. betingelsernes punkt 7, 17, tabel 1 og afskrivningstabel A udgøre 93% (svarende til erstatningsopgørelse for vægge i hovedhus).

Ovenstående arbejder vil efter vores opfattelse medføre, at huset ikke vil kunne bebos i reparationsperioden, som afhængig af løsning muligvis vil være pa ca. 8 uger. Nærmere

afklaring af genhusningsperioden vil blive fastslået når løsningmodel er blevet fremlagt og accepteret.

Forsikringen erstatter rimelige og nødvendige merudgifter i forbindelse med at boligen midlertidig må fraflyttes og vi imødeses derfor - som tidligere oplyst - forslag til genhusning samt oversigt over forventede merudgifterne.

Vi håber at ovenstående er en tilfredsstillende status på sagen og afventer herefter nærmere som aftalt ved besigtigelsen."

Af mail fra klagernes advokat til selskabet af 22/9 2015 til selskabet fremgår blandt andet:

"Tak for din mail.

Jeg fremsender hermed tilbud på udførsel af de nødvendige arbejder.

Jeg forslår, at vi mødes og drøfter sagens videre forløb herunder min klients omkostninger til genhusning samt bistand i forbindelse med sagen"

Ved mail af 24/9 2015 til klagernes advokat anførte selskabet hertil blandt andet:

"Tak for din mail af 22. ds. med vedhæftede bilag.

I den anledning kan det oplyses, at jeg har videresendt de i din mail vedhæftede bilag til vores byggeteknikker for at få hans kommentarer.

Når vi har modtaget hans kommentarer, vil vi vende tilbage til sagen og din mail af 22. ds."

I mail af 30/10 2015 til klagernes advokat anførte selskabet blandt andet:

"Vores byggetekniske chef og jeg har i dag haft møde om skadesagen.

Det er vores opfattelse, at Ejerskifteforsikringen kan tilbyde at erstatte, at der injiceres en fugtspærre i de vægge, der hvor der trænger fugt op i et omfang, der er ud over, hvad man med rette kan forvente i et ældre hus.

Vi beder [selskabets byggesagkyndige 2] om, at udføre en undersøgelse af indeklimaet og om at tage en referenceprøve uden for. Formålet med undersøgelsen er, at få svar på, om der er en særlig skimmelmæssig sundhedsrisiko ved at bebo ejendommen på grund af opfugtningen. Undersøgelsen foretager vi før [selskabets byggesagkyndige 1] foretager deres undersøgelse.

Vi beder [selskabets byggesagkyndige 1, at fastsætte omfanget af injiceringen og du bliver kontaktet af dette firma hurtigst muligt. Firmaet tager også stilling til, hvorvidt der er behov for affugtning for at nedbringe fugtniveauet.

**Hvad sker der nu i skadesagen**
[Selskabets byggesagkyndige 2] kontakter dig hurtigst muligt om adgang til ejendommen for at kunne udføre undersøgelsen.

> [Selskabets byggesagkyndige 1] kontakter dig om adgang til ejendommen for at kunne udføre undersøgelsen.
>
> Fremadrettet/foreløbig er det … og mig, der behandler skadesagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
>
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> **B** Udbedring at aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger at samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

**Nævnet udtaler:**

Klagerne har i brev af 11/5 2016 til nævnet anført, at de kræver, at selskabet skal yde dækning på baggrund af dets tilsagn i mails af henholdsvis 12/5 og 22/9 2015. Endvidere kræver klagerne, at udbedringen skal ske i henhold til tilbud og overslag fra klagernes byggesagkyndige, jf. dennes opgørelse i notatet af 17/6 2015, eller alternativt konverteres til en kontanterstatning. Desuden kræver klagerne, at selskabet dækker deres udgifter til advokater, sagkyndige og genhusning som angivet i brevet af 11/5 2016.

Nævnet finder, at tilsagn afgivet af et forsikringsselskab om dækning af skader som udgangspunkt må anses som ensidigt afgivne løfter om dækning, som selskabet almindeligvis ikke kan træde tilbage fra. Nævnet henviser herved til blandt andet Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2008 side 1198, der vedrørte en beslægtet problemstilling. Højesteret lagde i afgørelsen blandt andet forudsætningsvis til grund, at selskabet ikke var berettiget til at træde tilbage fra et afgivet dækningstilsagn, der var

afgivet uden forbehold og efter selskabets besigtigelse af ejendommen, men som forsikringstageren ikke havde accepteret, idet han ønskede en højere dækning.

Selskabet har i mailen af 12/5 2015 givet tilsagn om ilægning af manglende murpap i alle ydervægge samt de indvendige vægge, som er opført direkte på terrændækket, optagning og retablering af gulve i det omfang, dette er nødvendigt for ilægning af murpap, vurdering af skimmelforekomst i vægge samt forslag til og udførelse af nødvendig skimmelafrensning og tapetsering og maling af vægge i de afrensede områder. Det er anført, at erstatning for de nødvendige arbejder vil blive opgjort til nyværdi i henhold til de gældende betingelser med afskrivning på 7 % og fratrækning af selvrisiko.

Det anføres i mailen af 12/5 2015 - så vidt ses fejlagtigt - at der ikke er indlagt murpap mellem sokkel og ydervægge i tilbygningen. I klagernes bygningssagkyndiges notat af 17/6 2015 anføres, det at der er murpap mellem væg og sokkel i ydervægge, og at indervægge ikke er undersøgt.

I mailen af 22/9 2015 har selskabet endvidere vedrørende den oprindelige del af bygningen givet tilsagn om afhjælpning af den manglende asfaltering af terrændækket med fradrag af selvrisiko. Selskabet har med henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger anført, at en udgift svarende til ca. 3 kvadratmeter ny gulvbelægning ikke er dækket, da tilstandsrapporten anfører, at der er begyndende delaminering af et areal af denne størrelse på stuegulvet.

Vedrørende tilbygningen har selskabet i mailen af 22/9 2015 givet tilsagn om afhjælpning af den forkert placerede fugtspærre, der er beliggende på kolde side under betondækket, hvilket har medført skimmelvækst på væggene i børneværelset. Det er anført, at erstatning for de nødvendige arbejder vil blive opgjort til nyværdi i henhold til de gældende betingelser med af afskrivning på 7 % og fratrækning af selvrisiko.

Endelig har selskabet anført, at det dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning i forbindelse med udbedringsarbejderne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort omstændigheder, der berettiger det til at træde tilbage fra de afgivne dækningstilsagn. Selskabet er derfor forpligtet til at yde dækning i overensstemmelse med dækningstilsagnene.

Klagerne har gjort gældende, at erstatningen størrelsesmæssigt skal fastsættes i overensstemmelse med klagernes bygningssagkyndiges prisberegning i notatet af 17/6 2015. Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne pålægge selskabet at opgøre erstatningen i overensstemmelse med de af klagernes bygningssagkyndige ensidigt indhentede tilbud/overslag på reparationsudgifterne, idet nævnet finder, at selskabet bør have mulighed for at undersøge, om de afgivne dækningstilsagn kan opfyldes ved anvendelse af andre egnede og mindre omkostningskrævende udbedringsmetoder. Nævnet kan derfor hverken tage stilling til størrelsen af reparationsudgifterne, en eventuel kontanterstatning eller genhusningsudgifterne.

Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndig rådgivning

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Nævnet finder, at den sagkyndige rådgivning, som klagerne har antaget, har bidraget væsentligt til at afdække eksistensen og omfanget af dækningsberettigende skader. Nævnet finder derfor – og henset til sagens udfald – at selskabet skal betale klagernes rimelige udgifter hertil.

Nævnet finder, at selskabet ligeledes skal betale klagernes rimelige udgifter til advokatbistand, idet nævnet finder, at advokaternes indsats i sagen har bidraget væsentligt til blandt andet at fremskaffe de nødvendige bevisligheder.

27. 88958

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning i overensstemmelse med de angivne dækningstilsagn i mails af 12/5 og 22/9 2015. Selskabet skal betale klagernes rimelige udgifter til sagkyndig bistand og rimelige udgifter til advokatbistand.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels