Den 28. juni 1017 blev sag nr. 89907:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over den udbedring og erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt fugtskade på skråvægge på ejendommens 2. sal og i trappeopgang.

Selskabets besigtigelseskonsulent har ved sin besigtigelse af ejendommen ikke kunnet konstatere tegn på fugtskader og har anvist udbedring i form af pudsreparation, eventuelt gipsplader, på de berørte områder, i alt ca. 13 m2. Selskabet har opgjort reparationsomkostningerne til 10.000 kr.

Den forsikrede ejendom er opført i 1902. Klageren overtog ejendommen i 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/11 2014 Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er påført tætende overfladebehandling på et par af kvistene, hvis zinkbelægning er af ældre dato. Note: Der må regnes med begrænset levetid restlevetid på kvisttagene.
	K3	Tagbelægningen vurderes at være den oprindelige. Der er skiferplader ned afskalninger op overflader og kanter. Note: Der vurderes at være nærliggende risiko for rusttæring af sømning af skifferplader. Der må regnes med løbende reparation og begrænset levetid af tagbelægningen. Tagbelægning bør holdes under opsyn især efter storme.

2. 89907

1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækninger fra aftræk fra toiletrum er utætte. Note: Der er vandindtrængning i tagrum.
1.11 Ventilation	K1	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum, langs skråvægge. Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlige tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation, så periodisk opfugtning af træværk undgås.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Fuger er løse og udfaldne i skorstenspibe. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

...

Huseftersyn HE nr. 1810 Lb. nr. H-14-01810-0247 Tilstandsrapport Version 8.0

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk på havesiden. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
2.7 Andet	K2	Brandkamme har nedbrydning samt defekte og udfaldne fuger. Note: Risiko for yderligere skadesudvikling.

I klagen til nævnet af 26/9 2016 har klageren bl.a. anført følgende:

"I forbindelse med renovering af vores hus efter overtagelse fra tidligere ejer stødte vi på skimmelsvampeskader på anden sal. Den indvendige del af denne svampeskade er anerkendt af forsikringsselskabet.

Dansk Bygningsanalyse har foretaget prøver af de steder på anden sal, hvor der var indikatorer for svampeskader (alle fire sider af boligen mod taget) og deres analyse konkluderede 'massiv' skimmelsvamp to steder (se vedhæftede rapport). De konkluderede blandt andet at de kan konstatere:

' ..., at der foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'.' (Dansk Bygningsanalyse, rapport side 3)

Forekomsten beskriver Dansk Bygningsanalyse som 'massiv'. Se vedhæftede rapport af Dansk Bygningsanalyse, Juni 2015.

Udbedringen af skaderne omfattede to dele. For det første udvendig renovation af husets brandkarme, som viste sig at være utætte og efter alles vurdering årsag til skaden. Vi har selv afholdt udgiften hertil, efter at Dansk Boligforsikring konkluderede at denne del af skaden ikke var omfattet af forsikringen.

For det andet den indvendige fjernelse af inficeret murværk, inficerede brædder under taget og reetablering af murværk de to steder.

Skade 1 (Værelse).
Skaden her er konstateret tæt på samlingen mellem nordmur (muren som adskiller vores ejendom og naboens) og så en skrå tag-væg. (se nærmere vedhæftet rapport med oversigtsbilleder).
Skade 2 (opgang)

Skaden her er konstateret i murværk i samlingen mellem sydmur (muren som adskiller vores ejendom og naboens) og så en skrå tag-væg (se nærmere vedhæftet rapport med oversigtsbilleder). På den skrå tagvæg er der indenfor kort afstand fra samlingen et tagvindue. Denne skade befinder sig i en trappeopgang således at man ikke kan udbedre skaden uden opstilling af stativ/stillads. Der er langt over to meter til skadens centrum og nedenfor en relativ stejl trappe med sving.

Prissættelse
Vi har modtaget endelig afgørelse fra Dansk Boligforsikring, som mener at udgifterne til reparation maksimalt kan sættes til DKK 10.000. Det svarer til mindre end 20 % af vore reelle udgifter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne klage over forsikringsselskabets afgørelse i sin helhed, herunder både skadesomfang, vurdering af nødvendige arbejder samt angivelse af beløb for udbedring af skaden. Følgende forhold er af særlig opmærksomhed:

1) Dansk Boligforsikring anerkender ikke, at der er fundet skimmelsvamp. Det kan vi ikke forstå, eftersom vi har tilsendt Dansk Boligforsikring den undersøgelse og rapport vi fik udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse. Her er det klart dokumenteret, at der er tale om skimmelsvamp begge steder. Dansk Bygningsanalyse står til rådighed med yderligere oplysninger.

2) Ud fra Dansk Boligforsikrings beløbsfastsættelse og forslag til udbedring, må vi formode, at de ikke mener, at forsvarlig afdækning af lokale med skimmelsvamp er nødvendig, eller at opsætning og nedtagelse af forsvarligt stillads til murerarbejde er nødvendigt. Det forekommer også, at de ikke mener, at brædder, som er inficeret med skimmelsvamp, skal udskiftes (modsat hvad Dansk Bygningsanalyse skriver). Der er flere lignende forhold. De nævnte er blot eksempler. Vi vil således gerne klage over Dansk Boligforsikrings begrænsning af hvad der er nødvendigt til udbedring af skimmelsvampeskaden i vores hus.

3) Dansk boligforsikrings angivelse af de nødvendige udgifter til 10.000 DKK – svarende til mindre end 20 % af vore reelle udgifter inkl. moms. Beløbet mener vi er alt for lavt.

Overordnet vil vi sige, at vi er rystede over hvor afvisende Dansk Boligforsikring har været over for en forsvarlig udbedring af en veldokumenteret 'massiv' biologisk aktiv skimmelsvampeskade i lokaler hvor mennesker opholder sig både dag og nat. Og vi står uforstående tilbage overfor en beløbsfastsættelse som er mindre end 20 % af vores reelle udgifter. Som angivet i vores kommunikation til forsikringsselskabet er vi helt åbne om det forhold, at vi har udvidet murerarbejde med ca. 1 m2. Det kan umuligt forklare forsikringsselskabets afgørelse.

Vi ser meget frem til ankenævnets behandling af sagen og forhåbentlig en relativ genopretning af vores tillid til forsikringsbranchen."

Hertil har selskabet i brev af 13/12 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende …, …, d. 1. juni 2015. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 7. november 2014 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 18. juni 2015, at der i forbindelse med en renovering af ejendommen var fremkommet nogle områder med fugtskader på skråvægge på 2. sal. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 23. juni 2015. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 18. juli 2015, idet forholdet beløbsmæssigt skønnedes at ligge under bagatelgrænsen på kr. 5.000.

Klager gik i gang med reparationen af fugtskaderne, og kontaktede derefter selskabet, da man var bekymret for yderligere skimmelsvamp på den blotlagte forskalling.

Selskabet genbesigtigede den 24. juli 2015, men der kunne ikke ved denne besigtigelse konstateres tegn på fugtskader. Besigtigelseskonsulenten anviste udbedring i form af pudsreparation (evt. gipsplader) på de berørte områder, i alt ca. 13 m2. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af genbesigtigelsen fremsendte selskabet en afgørelse, hvor der meddeles dækning til den på stedet aftalte udbedring. I alt opgøres reparationsarbejderne til kr. 10.000.

Klager anfægtede ikke selskabets afgørelse.

Et år efter fremsendte klager en faktura på i alt kr. 57.643,37 vedrørende et betydeligt mere omfattende udbedringsarbejde end det aftalte. Klager har ikke i den forbindelse gjort gældende at der skulle være konstateret yderligere skader, men har alligevel krævet dækning iht. den fremsendte faktura.

Besigtigelseskonsulenten har gennemgået den fremsendte faktura, og har til brug for klagesagen udarbejdet et supplerende notat (**bilag F**)

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1902, og der er flere anmærkninger vedrørende tag og brandkam.

De af klager anmeldte fugtskader vurderedes at skyldes utætheder ved brandkammen, og ejerskifteforsikringen dækkede derfor ikke skadeårsagen.

Indvendigt blev der konstateret nogle begrænsede områder med skimmelvækst, som følge af vandindtrængning ved brandkammen.

Skimmelanalysen udført af Dansk Bygningsanalyse viser at den dominerende skimmelforekomst er Penicillium, der betegnes som naturligt forekommende. Der er i mindre omfang (mængde ikke angivet) konstateret fugtskadeskimmelsvamp (Aspergillus Versicolor), hvilket må antages at være en følge af den konstaterede vandindtrængning.

Selskabets skadekonsulent vurderede på stedet, at der var tale om en begrænset fugtskade (nogle få kvm), som ville kunne udbedres ved afhugning af det opfugtede pudslag, udtørring og genoppudsning. Økonomi anslået til kr. 4.000.

Ved genbesigtigelsen var pudslaget i de berørte områder hugget af, og væggene stod med oprindelig forskalling. Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres tegn på fugtskader, og der blev på stedet aftalt udbedring i form af genoppudsning klar til malerbehandling.

Selskabet bekræftede efterfølgende den aftalte udbedring og opgjorde erstatningen til i alt kr. 10.000. Herefter hørte selskabet ikke fra klager, før der efter ca. 1 år blev fremsendt en faktura vedrørende et betydeligt mere omfattende arbejde.

Det fremgår af klagen, at klager i august 2015 fremsendte nogle prøver til undersøgelse hos Dansk Bygningsanalyse. Selskabet har ikke tidligere modtaget analyseresultaterne, og er heller ikke bekendt med, hvorfra prøverne stammer.

Det fremgår af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, at der på de fremsendte prøver er konstateret moderat skimmelvækst, primært af naturligt forekommende skimmelarter. Prøveresultaterne er således upåfaldende, og svarer til hvad der normalt vil kunne findes på vægoverflader i en ældre, dårligt isoleret bygning.

Dansk Bygningsanalyse har ikke selv genbesigtiget ejendommen, og har derfor ikke haft noget grundlag for at komme med en evt. udbedringsvejledning.

Der er intet i det af klager fremsendte materiale, der antyder, at der skulle have været behov for udbedring udover det af selskabet anviste. Klager har da heller ikke på noget tidspunkt kontaktet selskabet vedrørende yderligere skader, eller i øvrigt anfægtet selskabets erstatningsopgørelse.

Da det klart fremgår af håndværkernes arbejdssedler, at de væsentligt forhøjede udbedringsudgifter skyldes, at der er udført et betydeligt mere omfattende arbejde, end hvad der var nødvendigt af hensyn til at udbedre den anmeldte fugtskade, har selskabet afvist at udbetale erstatning udover den meddelte erstatning.

Det er selskabets opfattelse, at det meddelte erstatningsbeløb modsvarer udgifterne til nødvendig udbedring af den anmeldte fugtskade. Det mere omfattende arbejde der er udført, må derfor alene være begrundet i den igangværende renovering af ejendommen. Disse udgifter dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion

Klager har ikke anfægtet selskabets afgørelse/erstatningsopgørelse forud for igangsætningen af et væsentligt mere omfattende arbejde, og har heller ikke efterfølgende fremlagt

dokumentation for, at der skulle have været behov for udbedring udover hvad selskabet har erstattet.

På den baggrund har klager ikke godtgjort sit krav på yderligere erstatningsudbetaling."

Heroverfor har klageren i brev af 12/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemlæst Dansk Boligforsikrings bemærkninger af 13. december, og fastholder i det fulde vores klage. Dansk Boligforsikring anerkendte senest 30. september 2016 ansvaret for skaden, samt at selskabet vil dække udgifterne forbundet med udbedringen af 12 m2. Skaden er den 23. juli 2015 veldokumenteret af Dansk Bygningsanalyse som skimmelsvamp med de deraf følgende konsekvenser for skadesudbedring. Rapporten blev tilsendt Dansk Boligforskring allerede den 23. Juli 2015.

Vi vil gerne fremhæve enkelte forhold i selskabets bemærkninger, som er forkerte samt en markant udeladelse i selskabets bemærkninger:
1. Dansk Boligforsikring anfører, at de ikke tidligere har set analyseresultarerne af skimmelsvampeundersøgelsen. Jeg skal hertil bemærke:

a. For det første henviser Dansk Boligforskring i deres bærkninger til den forkerte undersøgelse - nemlig til Dansk Bygningsanalyses supplerende rapport af 18. august 2015. De relevante analyseresultater fremgår allerede af Dansk Bygningsanalyses rapport af 23. juli 2015.

b. For det andet blev den undersøgelse (Dansk Bygningsanalyses rapport af 23. juli 2015) sendt til Dansk Boligforsikring allerede den 23. juli 2015 (kopi af email vedhæftet). I øvrigt er det værd at bemærke, at konsulenten fra selskabet havde en kopi af rapporten med sig ved den efterfølgende genbesigtelse. Det er faktisk på grund af resultaterne i netop den rapport, at Dansk Boligforsikring blev enige med os om i hvilke værelser udbedringen var nødvendig og på hvor mange kvadratmeter.

2. Det andet forhold vi gerne vil fremhæve, er selskabets manglende henvisning til Dansk Bygningsanalyses rapport af 23. juli 2015, baseret på prøveudtagninger fra de berørte områder. Den rapport konkluderer, at der er skimmelsvamp, at det er sundhedsskadeligt, og at det skal fjernes:

'Ved analyse af prøverne KA2-KA3 kan vi konstatere, at der foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder "særligt biologisk aktive skimmelsvampe'. (side 3) og endvidere:

'På baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultater samt ovenstående er det vor vurdering, at der er tale om moderat/omfattende fugt/vækst af skimmelsvampe i værelse 1, værelse 2 og trapperum. Der henvises til ovenstående skema for den videre brug af rummene. Vi gør opmærksom på, at det kun er værelse 1, værelse 2 og trapperum på 2. sal som er undersøgt for forekomst af skimmelsvampe. Således er resten af boligen ikke undersøgt, og det endelige skadesomfang ikke klarlagt. Vi kan ikke udelukke, at der er sket en spredning af sporer til nærliggende etager.' (side 5).

Det henstår i det uvisse hvorfor Dansk Boligforsikring ikke henviser til denne rapport og disse konklusioner, og tilmed hævder ikke at have set rapporten tidligere.

Om udbedringen af skaden anfører Dansk Boligforsikring, at vi ikke 'forud for igangsættelsen af et væsentligt mere omfattende arbejde og har ikke efterfølgende fremlagt dokumentation for, at der skulle være behov for udbedring udover hvad selskabet har erstattet.'

Vi skal bemærke, at vi ikke har benyttet skimmelsvampeskaden til at foreslå en yderligere renovering af det berørte område. Jeg finder det stærkt upassende at fremføre den anklage, al den stund at vi har haft - for os - store udgifter og har haft enorme gener i lang tid på grund af skimmelsvampeskaden. Jeg skal i øvrigt henvise til vore tidligere bemærkninger om udbedringen af skaderne og i øvrigt fremhæve Dansk Bygningsanalyses anbefaling for skadesudbedring (Rapporten af 23. juli 2015 side 5-).

Jeg vil gerne afslutningsvist benytte lejligheden til at bemærke to mere praktiske betragtninger. Det første er, at jeg stadig ikke har mødt en eneste murer, som ville kunne udbedre disse skimmelsvampeskader for det af selskabet angivne beløb. Det andet er, at jeg er rystet over den mangelfulde sagsfremstilling af Dansk Boligforsikring og deres totale svigt af en forsikringstager med et skimmelsvampeangreb i et privat boligområde.
Vi ser frem til Ankenævnets behandling af sagen og står selvfølgelig til rådighed med yderligere skulle det være til gavn."

Hertil har selskabet i brev af 2/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"På baggrund af klagers bemærkninger, skal følgende præciseres:

- Det er korrekt at Dansk Boligforsikring modtog rapport udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse d. 23. juli 2015, og at der d. 24. juli 2015 blev foretaget en genbesigtigelse på baggrund af denne rapport. Erstatningsopgørelsen er således også med udgangspunkt i rapporten.

- Som klager beskriver, blev forholdende gennemgået med baggrund i rapporten, og der var på stedet enighed om udbedringens omfang. Det er også selskabets opfattelse, at der efterfølgende var enighed om den fremsendte erstatningsopgørelse. Der er dog blevet udført arbejder, som går langt udover det omfang, som blev aftalt på stedet samt efterfølgende bekræftet i erstatningsopgørelsen.

- Klager har på intet tidspunkt forud for fremsendelsen af fakturaen et år senere, gjort gældende, at der var behov for arbejder udover hvad der blev aftalt ved besigtigelsen eller, at udbedring ikke kunne ske for det fastsatte beløb.

- Den rapport selskabet ikke tidligere har modtaget, er rapporten med prøveresultater af 18. august 2015 (hvilket også fremgår af det tidligere fremsendte). Der er for så vidt enighed om, at denne rapport ikke har haft betydning for erstatningsopgørelsen. Prøveresultaterne i den seneste rapport er upåfaldende, og påviser ikke behov for arbejder udover, hvad der var forudsat i selskabets erstatningsopgørelse."

Heroverfor har klageren i brev af 26/2 2017 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Tak for høringsbrevet vedrørende Dansk Boligforsikring A/S yderligere bemærkninger. Vi ser frem til en endelig behandling af klagen og har i den forbindelse følgende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings anbringender.

1. Vi er glade for, at Dansk Boligforsikring nu endelig anerkender modtagelsen af Rapporten fra Dansk Bygningsanalyse af 23. juli 2015 og også fremhæver, at rapporten danner udgangspunkt for erstatningsopgørelsen.

2. For så vidt angår Dansk Boligforsikrings anbringende om indgåede aftaler skal vi har vi følgende bemærkninger.

    a. Særligt om anbringendet om indgået aftale om omfang af udbedring, har vi udelukkende været modtager af Dansk Boligforsikrings ensidige kommunikation om deres trufne 'afgørelse'. Dertil kommer, at selv hvis der var indgået en aftale - hvad der ikke er - er afgørelsen om nødvendig udbedring upræcis i sin afgrænsning og omtaler end ikke de mest almindelige forholdsregler om nødvendig afdækning, rengøring eller andre helt indlysende nødvendige aktiviteter i forbindelse med udbedringen.

    b. For så vidt angår Dansk Boligforsikrings anbringende om aftale om erstatningsopgørelsen, har dette intet belæg i nogen kommunikation mellem Dansk Boligforsikring og undertegnede. Dansk Boligforsikring har senest den 18. september 2016 taget stilling til substansen i vores påstand og derved igen taget ensidigt stilling til erstatningsbeløbet. De nævnte i den forbindelse intet anbringende om en eksisterende aftale.

    c. Generelt om dette nye anbringende, skal vi bemærke, at vi har ingen aftaler indgået med Dansk Boligforsikring. Dansk Boligforsikring fra første besigtigelse har truffet ensidige afgørelser overfor os, og har i deres kommunikation også anvendt formuleringen "afgørelse". Dansk Boligforsikring kan ikke påkalde sig retten til at træffe afgørelser overfor forbrugere og så samtidig påstå at der er indgået aftaler, hverken ved at påstå dele af deres ensidige afgørelse aftalt, eller ved efterfølgende stiltiende accept af afgørelsen. Man kan miste retten til at klage over en afgørelse. Det er imidertid ikke tilfældet her, da selskabet senest behandlede spørgsmålet ved deres afgørelse af 18. september 2016. Afgørelserne indeholder i øvrigt ingen vejledning.

3. Dansk Boligforsikrings gentagelse af anbringendet om, at vi har benyttet anledningen til en mere omfattende reparation, er direkte forkert. Tværtimod viser sagens forløb, at Dansk Boligforsikring har foretaget forkerte vurderinger af såvel skade som omfang af nødvendig udbedringer, og at selskabet har vurderet nødvendigt arbejde i forbindelse med udbedringen, herunder erstatningsbeløbet, for lavt.

    a. For det første: Vi har ikke benyttet lejligheden til yderligere istandsættelse. Der er ganske enkelt ingen renovering foretaget på de væg- og loftsarealer, som sagen vedrører udover maling (som vi i øvrigt ikke har medtaget i erstatningskravet). Forsikringsankenævnet er velkomne til at besigtige lokalerne. Dansk Boligforsikrings udokumenterede antydning af, at vi skulle have benyttet forholdet til at foretage yderligere arbejder er uden hold i virkelighed.

    b. For det andet: Dansk Boligforsikring viser igennem hele sagens forløb, at der ikke er grund til at stole på deres vurdering af hverken skade, omfang af udbedringer eller erstatningsansættelsen. De har fra begyndelsen fejlvurderet skaden og den nødvendige udbedring, og har igennem flere afgørelser undladt at lægge allerede kendte og relevante oplysninger til grund. Deres erkendelse af

præmisserne for erstatningsansættelsen variere fra september 2016 til seneste høringssvar.

Skaden og udbedring
Dansk Boligforsikrings besigtigelse og vurdering af skaden var fra begyndelsen mangelfuld. Selskabet påstod ved besigtigelsen, at der blot var fugt i to lokaler. Dansk Bygningsanalyse beviste derimod i deres undersøgelse, at der var fugt i tre lokaler samt trappeopgangen og yderligere, at der var sundhedsskadelig skimmelsvamp i et af lokalerne samt i trappeopgangen.

Hvis vi havde forladt os på Dansk Boligforsikring besigtigelse, ville vi ikke fået fjernet svampen i vores yngste datters soveværelse og ikke fået fjernet hverken fugt eller svamp på gangen. Omvendt ville vi have fjernet puds i et andet soveværelse, som efterfølgende viste sig ikke at være nødvendigt, ifølge Dansk Bygningsanalyses første og afgørende rapport.

Erstatningsopgørelse
Derudover har Dansk Boligforsikring foretaget erstatningsopgørelsen i deres afgørelse af 18. september 2016 ud fra den præmis, at der ikke var konstateret skimmelsvamp, på trods af, at der var dokumenteret skimmelsvamp og på trods af, at selskabet havde modtaget dokumentation herfor.

I Dansk Boligforsikrings afgørelse af 18. September 2016 skrev Dansk Boligforsikring som udgangspunkt for vurderingen af erstatningen: 'I afgørelsen af 29. juli 2015, oplyser min kollega, at der ikke er konstateret skimmel, ...'

I seneste høringssvar anerkender Dansk Boligforsikring at 'Dansk Boligforsikring modtog rapport udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse d. 23. Juli 2015, og at der d. 24. Juli 2015 blev foretaget genbesigtigelse på baggrund af denne rapport. Erstatningsopgørelsen er således også med udgangspunkt i rapporten.' Rapporten dokumenterer skimmelsvamp.

Det fremgår imidlertid tydeligt af afgørelsen af 18. september 2016, at Dansk Boligforsikring ikke foretog erstatningsopgørelsen med udgangspunkt i rapporten. Dette fremgår også af den åbenlyse forskel mellem hvad rapporten anbefaler og hvad Dansk Boligforsikring anerkender som nødvendigt for udbedringen. Tværtimod har selskabet vurderet erstatningen for lavt.

c. Da vi ikke har haft grund til at stole på Dansk Boligforsikrings vurdering fra begyndelsen af, har vi i den konkrete udbedringssituation selvfølgelig heller ikke kunnet stole på deres vurdering af, om et yderligere brædde skulle vaskes ned, om yderligere 50 kvcm skulle undersøges, om et bræt skulle renses på bagsiden, for blot at tage nogle eksempler. Vi har fulgt anbefalingerne fra Dansk Bygningsanalyse, som Dansk Boligforsikring nu lægger til grund. Vi skal påminde, at det er lokaler som vores børn færdes i og at vi derfor selvfølgelig har villet skimmelsvampen til livs.

d. I omfanget af udbedringen har vi derfor selvfølgelig i det hele taget fulgt Dansk Bygningsanalyses rapport og de anbefalinger om hvordan udbedringen skulle foretages.

e. Efter vores opfattelse har Dansk Boligforsikring i deres vurdering af nødvendig udbedring og erstatningsopgørelse ikke inddraget de mest basale aktiviteter

forbundet med udbedringen af skimmelsvampeskaden. Det omfatter for eksempel nødvendig afdækning, rengøring med videre af både værelse og af opgang og opstilling af nødvendigt stillads på trappe. Vi stiller os også tvivlende overfor om de i deres vurdering overholder almindelige arbejdsbetingelser for murere som skal udbedre svamp. Vi henviser i det hele til Dansk Bygningsanalyses rapport.

f. Vi har i øvrigt stadig ikke har mødt en eneste murer, som ville kunne udbedre disse skimmelsvampeskader for det af selskabet angivne beløb. Med en branchemæssig almindelig timeløn og med forventelige materialeudgifter til såvel forsvarlig afdækning, genetablering af vægge med videre samt rengøring, stiller vi os helt uforstående overfor Dansk Boligforsikrings angivelse af DKK 10.000 som tilstrækkelig dækning. Det kan ikke lade sig gøre.

Afslutningsvist vil vi igen gerne fremhæve vores dybe skuffelse over Dansk Boligforsikring. De har fra første besigtigelse forsøgt at undgå selv det mest perifere ansvar gennem deres skadesansættelse, vurdering af nødvendigt arbejde, erstatningsansættelse og nu også gennem anbringendet om at vi skulle have en bindende aftale om erstatningsbeløbet. Og undervejs bliver vi udsat for injurierende udsagn om at vi har benyttet anledningen til at få lavet en større renovation. Al den stund at vi har haft - for os - store udgifter og har haft enorme gener i lang tid på grund af skimmelsvampeskaden, finder jeg stærk upassende og desværre blot en bekræftelse af de fordomme, som branchen døjer med.

Vi ser frem til Ankenævnets behandling af sagen og står selvfølgelig til rådighed med yderligere skulle det være til gavn."

Hertil har selskabet i brev af 29/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers e-mail af 26. februar 2017 med klagers supplerende bemærkninger til sagen.

Det gøres ikke gældende, at der skulle være indgået en aftale med klager om erstatningens størrelse. Det er alene arbejdets omfang, der er gennemgået med klager i forbindelse med besigtigelsen.

Selskabet anerkender naturligvis, at det kan ske, at det ikke er muligt at få en håndværker til at udbedre en given skade, indenfor det af selskabet afsatte beløb. I sådanne tilfælde vil selskabets skadekonsulent normalt mødes med håndværkeren på stedet, med henblik på en evt. korrektion af det opgjorte erstatningsbeløb.

I nærværende sag, er selskabet ikke blevet kontaktet i forbindelse med arbejdets udførelse, på trods af, at det må have stået klart for såvel klager som håndværker, at der alene var afsat et erstatningsbeløb på kr. 10.000.

Fakturaen er tilgået klager den 19. september 2015, men klager venter med at fremsende til selskabet til den 30. juni 2016. På dette tidspunkt har selskabet ikke haft nogen mulighed for at gennemgå det udførte arbejde på stedet, da hele boligen har gennemgået en gennemgribende renovering.

Selskabet har alene haft mulighed for at gennemgå selve fakturaen, og skadekonsulenten har ved en gennemgang af materialeforbruget kunnet konstatere, at der er udført arbejde i

et betydeligt større omfang, end skønnet nødvendigt ved gennemgangen sammen med klager under besigtigelsen.

Under disse omstændigheder er det selskabets opfattelse, at klager alene har krav på at modtage erstatning iht. erstatningsopgørelsen af 29. juli 2015."

Heroverfor har klageren i brev af 17/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for høringsbrevet vedrørende Dansk Boligforsikring A/S yderligere bemærkninger. Vi bemærker at Dansk Boligforsikring heller ikke i dette høringssvar fremlægger med nye oplysninger, men derimod igen benytter høringsadgangen til at fremkomme med påstande og anbringender, som de ikke tidligere er fremkommet med og som de ikke har fundet anledning til at tage op i deres tidligere afgørelser i sagen.

Vi har i den forbindelse følgende korte bemærkninger.

1. Som tidligere beskrevet er der ikke indgået aftaler om hverken skadesomfang, arbejdsomfang eller erstatningsbeløb. I alle tilfælde har Dansk Boligforsikring efter eget ordvalg truffet ensidige 'afgørelser', senest ved afgørelse af 18. september 2016.

2. Dansk Boligforsikring påstår nu - i deres tredje høringssvar - at de ikke har haft mulighed for at gennemgå omfanget af det nødvendige arbejde. Det er for det første ikke korrekt. Dansk Boligforsikring har allerede i et tidligere høringssvar erkendt, at de modtog Dansk Bygningsanalyses rapport af 23. juli 2015 allerede i juli 2015 og erkendt, at de lagde netop denne rapport til grund for deres vurdering af skadesomfang og nødvendigt arbejde, senest i deres afgørelse af september 2016. Som tidligere nævnt henholder vi os i det hele til Dansk Bygningsanalyses undersøgelse af 23. juli 2015. For det andet virker det ikke videre troværdigt, at Dansk Boligforsikring først træffer afgørelser om arbejdets omfang og erstatningens størrelse og nu, lang tid efter, anfører, at de ikke er i stand til at bedømme det nødvendige arbejdes omfang.

3. På trods af vores tidligere høringssvar anfører Dansk Boligforsikring nu igen, at vi har fået foretaget en samtidig gennemgribende renovering, som skulle gøre det umuligt for dansk boligforsikring at bedømme det udførte arbejde. Det er, som allerede beskrevet, ikke korrekt, og vi må derfor henvise til vores seneste høringssvar, hvor vi igen beskrev, at vi ingen renovering har foretaget på de væg- og loftsarealer, som sagen vedrører. Lofter og vægge står præcis som efter skadens udbedring - med mørtel og murermaling. Vi henviser videre herom til vores seneste høringssvar.

Vi ser frem til en snarlig behandling af sagen og bemærker igen vores dybe skuffelse over Dansk Boligforsikring. Deres seneste svar er en fortsættelse af deres konsekvente forsøg på at unddrage sig selv det mest perifere ansvar gennem deres skadesansættelse, vurdering af nødvendigt arbejde, erstatningsansættelse, gennem anbringendet om at vi skulle have en bindende aftale om erstatningsbeløbet og nu også om påstanden om, at selskabet ingen mulighed har haft for at vurdere det nødvendige arbejde. Dette til trods for, at selskabet allerede har erkendt at de lagde Dansk Bygningsanalyses rapport til grund i juli 2015. Og undervejs har selskabet gang på gang beskrevet selv de mest veldokumenterede forhold forkert og - mod bedre viden - udsat os for injurierende udsagn.

Vi ser frem til Ankenævnets behandling af sagen og står selvfølgelig fortsat til rådighed med yderligere skulle det være til gavn."

12. 89907

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder selskabets besigtigelseskonsulents besigtigelsesnotat af 23/6 2015, Dansk Bygningsanalyses undersøgelsesrapporter af 23/7 2015 og 18/8 2015 samt selskabets besigtigelseskonsulents genbesigtigelsesnotat af 24/7 2015.

Af selskabets besigtigelseskonsulents besigtigelsesnotat af 23/6 2015 fremgår det bl.a.:

"**Anmeldt forhold**:
Svamp i murværk.

Beskrivelse:
Rækkehuset fremstod under igangværende indvendig istandsættelse.

På 2 sal kunne der i to værelser mod haveside registreres synlig skimmelvækst/forhøjet fugt øverst i boligadskillende mure til begge naboer (billede 2-3 og 5-6). I det ene værelse havde håndværkere forinden besigtigelsen påbegyndt spartling af mur ovenpå skimmelvækst (billede 5-6).

De berørte områder skønnes til arealmæssigt at udgøre ca. 3-4 m2 pr. værelse.

Ved besigtigelse af tagrum over kunne der ikke umiddelbart registreres tegn på følgeskader i tilstødende tagkonstruktion.

Konklusion:
Det vurderes, at årsagen i begge tilfælde skyldes indtrængende fugt i de boligadskillende mure via tydelige utætheder i brandkamme over tag (billede 4 og 7-8).

Fugten er trængt ned i murene og har derved skabt vækstbetingelser for skimmelsvampe bag tapet.

Der er ikke udtaget prøver for analyse, hvilket efter min vurdering er omsonst ud fra et økonomisk synspunkt, størrelsen af de berørte arealer taget i betragtning.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: Se nedenfor

Tilstanden af brandkamme er ikke klart forkert anmærket, jf. pkt. 2.7 Andet (K2), men ikke fugt/skimmel i mure.

Kunden er klar over, at forsikringen på dette grundlag ikke dækker årsagen. Af samme årsag går anmeldelsen alene på følgeskader.

Udbedring/økonomi (hvis vurderet dækket):
Som udgangspunkt bør årsagen, nemlig brandkammene, repareres for kundens egen regning, således at murene ikke tilføres mere fugt. Forhøjet fugt er en væsentlig forudsætning for skimmelvækst.

Dernæst kan begge de boligadskillende mure afrenses for skimmelvækst i de berørte områder, skønnet i alt 8 m2. Skimmelvæksten er alene af overfladisk karakter, så berørt puds afhugges, bortskaffes og fornys under iagttagelse af krav opstillet i SBI 205.

Skønnet økonomisk estimat, i alt ca. 4-5.000,- kr. ex. moms.

Herefter kan murene tørre ud ved naturlig ventilation. Der må påregnes en vis udtørringstid, som evt. kan forkortes ved at opstille affugtere.

Afslutningsvis kan kunden færdigbehandle murene som planlagt."

Af Dansk Bygningsanalyses undersøgelsesrapport af 23/7 2015 fremgår det bl.a.:

"Den 29.06.2015 har vi foretaget skimmelsvampeundersøgelse på ovennævnte adresse.

Baggrund
Der er tale om et rækkehus, som er opført i 1902 jf. BBR-oplysninger. Rækkehuset er opført i 4 plan – kælder, stue, 1. sal og 2. sal, se foto 1.

Boligen er opført med tunge yder- og skillevægge i mursten, og facaden fremstår som blankt gult murværk. Taget er udført i sort skifereternit med brandkamme imellem hver bolig. Det er oplyst, at der højst tænkeligt er utætheder ved disse brandkamme. Forholdet er benævnt i nylig udarbejdet tilstandsrapport, idet omhandlende kan/vil forårsage fugt i underliggende konstruktioner.

I forbindelse med en gennemgribende renovering af hele boligen er der opdaget skimmellignende vækst bag tapet på en pudset overflade på væg på 2. sal. Alt tapet er efterfølgende nedtaget.

Med baggrund i ovenstående ønskes en skimmelsvampeundersøgelse gennemført for blandt andet at artsbestemme den konstaterede skimmelvækst.

Ved besigtigelsen deltog beboer [klageren].

Formål
Formålet med undersøgelsen var at klarlægge eventuel art og omfang af mikrobiel vækst – skimmelsvampevækst – i/på de blotlagte, fugtbelastede vægge på 2. sal. Der er desuden foretaget stikprøvevise fugtregistreringer af tilgængelige konstruktioner.
…
Besigtigelse
Ved besigtigelse af boligen kunne vi konstatere synlig misfarvning af/på pudset overflade på væg/loft i værelse 1 samt på skillevæg mod tilstødende bolig. Det er ved besigtigelsen oplyst, af [klager], at håndværkere tidligere har afvasket væggene i de omhandlende områder.

En fugtregistrering af omhandlende skillevæg viser en opfugtning af konstruktionen langs loft og skråvæg. Der kunne i måleområdet registreres Gann digits fra 120-129 – hvilket er uacceptabelt for denne konstruktion, se foto 5.

I værelse 2 er der ligeledes foretaget en fugtregistrering på pudset vægoverflade, som også viser en opfugtning af konstruktionen langs loft og skråvæg mod tilstødende bolig.

Her registreres der Gann digits fra 120-132, se foto 6. Der ses her dog ikke nogen misfarvning af den pudsede overflade.

Det skal bemærkes, at fugtmålinger er et øjebliksbillede og derfor kun et udtryk for forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Prøveudtagning
Vi har udtaget dyrkningsprøve samt tillægsaftryk fra misfarvning på den pudsede vægoverflade i værelse 1 – KA/TA1, se foto 2. Prøven udtages for at belyse eventuelle vækstarealer, se nedenstående analyseskema. Konstruktionerne er jf. ovennævnte fugtregistrering opfugtet i en grad, der kan føre til vækst af skimmelsvampe.

Vi har desuden udtaget dyrkningsprøver fra de pudsede vægoverflader i værelse 2 – KA2 , se foto 3 og KA3 i trapperum, se foto 4. Prøverne udtages for at belyse tilstedeværelse af eventuelle skimmelsvampesporer på de undersøgte vægoverflader, se nedenstående analyseskema. Konstruktionerne er jf. markering på tegningsbilag 1 ligeledes opfugtet i en grad, der kan føre til vækst af skimmelsvampe.

Resultat af laboratorieanalysen

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA/TA1 – Værelse 1, på væg, se foto 2	Vækst	***Penicillium spp***. Aspergillus versicolor Ulocladium sp. Gær	Massiv
KA2 – Værelse 2, på		Chaetomium globo-	Ringe
KA3 –Trapperum, på væg, se foto 4		***Penicillium spp***. Scopulariopsis sp. Aspergillus versicolor	Massiv

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

Konklusion
Frigivelsen af skimmelsvampesporer og -fragmenter fra et vækstområde til indeklimaet – støv og luft – er ikke kun afhængig af omfanget og arealet af vækstområdet. Parametre som fugtforhold, alder, luftpåvirkning, substrat og svampenes slægt og art har alle også en indflydelse på, i hvor stor grad et givent vækstområde påvirker indeklimaet. Det er således afgørende vigtigt at tage højde for en lang række risikofaktorer, når svampeekspo-neringens selvstændige rolle i indeklimaet forsøges afdækket.

Vurdering af vores laboratorieresultater er sammenholdt med de iagttagelser som er gjort på stedet.

Prøver fra bygningsdele – mulige vækstområder/smittekilder
Ved mikroskopi af den hjemtagne prøve KA/TA1 kan vi konstatere følgende:

vækst på vægoverflade i værelse 1 (KA/TA1) – se tegningsbilag 1

Ved analyse af prøverne KA2-KA3 kan vi konstatere, at der foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'.
…
De sundhedsfaglige anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen er sammenfattet i nedenstående tabel:

	Bolig
	Moderat og omfattende fugt/skimmelsvampevækst
Svær sygdom (lægediagnosticeret allergisk alveolitis eller sværere astma) relateret til fugt/skimmelsvampe	Ophør med brug af bolig
Andre helbredsproblemer relateret til fugt/skimmel- svampe	Minimer brug af rum samt skærpet bolighygiejne*
Ingen helbredsproblemer	Skærpet bolighygiejne

*i Kan være acceptabelt i uger til få måneder

På baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultater samt ovenstående er det vor vurdering, at der er tale om moderat/omfattende fugt/vækst af skimmelsvampe i værelse 1, værelse 2 og trapperum. Der henvises til ovenstående skema for den videre brug af rummene.

Vi gør opmærksom på, at det kun er værelse 1, værelse 2 og trapperum på 2. sal som er undersøgt for forekomst af skimmelsvampe. Således er resten af boligen ikke undersøgt, og det endelige skadesomfang ikke klarlagt. Vi kan ikke udelukke, at der er sket en spredning af sporer til nærliggende etager.

Skadesårsag
Det vurderes at årsagen til de opfugtede vægge i værelserne samt i trapperummet skyldes utætheder på den del af brandkammene, som ligger over taget. Vurderingen er baseret på de konstaterede fugtophobninger samt oplysninger fra [klageren], som nævner, at dette forhold er nævnt i en ny tilstandsrapport for huset.

Skadesudbedring
Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret. I dette tilfælde betyder dette udvendig udbedring af tag/brandkamme.

- Inden opstart af arbejdet foretages der forsegling med støvvægge eller lignende mod tilstødende rum. Det vil være formålstjenligt at skabe undertryk i det berørte rum. Før, under og frem til godkendt resultat af kvalitetssikring anbefales, at der gøres brug af luftrensere/-miljøbokse.
- Løstsiddende puds fjernes i opfugtede områder på vægge og skråvægge. Såfremt den underliggende forskalling er skadet, skal denne saneres/udskiftes – se blå skravering på tegningsbilag 1 for omfang.

- Overflader afrenses efterfølgende for løstsiddende materiale forinden en grundig behandling med et egnet desinfektionsmiddel som HYSAN, Rodalon Inde, Premin 1 eller tilsvarende. Det kan være formålstjenligt at anvende en stiv nylonbørste. Ved tørre vækstområder suppleres der med støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). Støvsugningen gennemføres før den kemiske behandling.

- Sluttelig rengøres samtlige tilgængelige vandrette overflader på hele 2. sal samt på trappe fra stueetage til 2. sal ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). De omhandlende områder rengøres herefter ved aftørring med fugtig klud tilsat rengøringsmiddel.

- Inden retablering af konstruktionerne bør der foretages en kvalitetssikring af de behandlede områder for at sikre, at behandlingen har haft den tilsigtede effekt.

…

Følgende potentielt betydende skimmelsvampearter/-slægter er fundet

Aspergillus versicolor angriber ofte forskellige former for almindelige fødevarer, der opbevares for længe og forkert og er ikke unormal i mindre mængder i husstøv. Som skadevolder findes den i fugtige bygninger, hvor tapet, isoleringsmaterialer, gulvbrædder m.m. typisk angribes. Skimmelsvampen er den mest almindelige Aspergillus i fugtskadede bygninger. Aspergillus versicolor er ualmindelig i udeluften og er, når den forekommer i større mængder inden døre, indikator for et fugtproblem i bygningen. Den afgiver ofte en lugt af jordslåethed. Vi har igennem flere undersøgelser konstateret den hyppigt i kældre og krybekældre.
Aspergillus versicolor producerer mange og små sporer, der nemt spredes i indeluften, og kan, når de forekommer i større mængder, være et allergiproblem hos overfølsomme mennesker. Aspergillus versicolor kan ved vækst på bygningsmaterialer afgasse generende stoffer til indeluften, såvel som den ved vækst kan producere giftige stoffer (mycotoxiner).

Chaetomium globosum er en skimmellignende Sæksporesvamp *(Ascomycetes),* der hyppigt forekommer på celluloseholdigt tapet og træværk, hvor dette over en længere periode har været opfugtet. Svampen kan på træ under visse betingelser forårsage den specielle nedbrydning, der betegnes som Overfladeråd.

Chaetomium må som mange andre skimmelsvampe formodes at kunne udløse allergiske reaktioner hos overfølsomme mennesker. *Chaetomium* kan producere mycotoxiner ved vækst på meget fugtige materialer.

Penselskimmel (Penicillium spp.) omfatter en meget stor slægt af skimmelsvampe, hvoraf nogle arter finder anvendelse inden for f.eks. osteproduktion, antibiotikaproduktion m.m. Som skadevoldere findes de i fugtige bygninger, hvor tapet, læder, isoleringsmaterialer m.m. typisk angribes, såvel som fødevarer angribes (f.eks. de almindelig kendte blågrønne kolonier på brød, der har været gemt for længe). I husstøv ses ofte naturlige sporeaflejringer fra flere arter hørende til denne slægt.

Da *Penicillium*-arterne ofte producerer mange og små sporer, spredes de nemt i indeluften og er derfor ofte et allergiproblem. Nogle *Penicillium*-arter kan ved vækst afgasse generende stoffer."

I selskabets besigtigelseskonsulents genbesigtigelsesnotat af 24/7 2015 hedder det bl.a.:

"Det er en genbesigtigelse af ejendommen.
I forbindelse med utæt tag/skimmel på vægge.

Det er et typisk byhus (kartoffelrække stil) fra 1902. Formoder at det er det originale skiffertag.

På dagen er der banket puds ned på flere vægge bl.a. på trappeopgangen og skråvæg i værelse.

Jeg kan ikke se nogen form for skimmel på skråvægge.
Vi har en original uisoleret tagkonstruktion, så det der ses er +100 år gammelt støv.
Det er også vendt med FT på stedet.
Der er ikke noget grundlag for at nedtage forskalling pga. skimmel. Kun hvis man ønsker at isolere skråvæggen.
Der er ligeledes banket 2 huller i rørpudsen i trappeopgang, samt hele den ene vægside i opgangen er puds banket ned (puds på mursten).

Vi har dækket væg i værelse tidligere.

Økonomi:
- Rep af rørpuds ca. 1 m2 i trappeopgang kr. 2.000,-
- Oppudsning af væg ved trappeopgang ca. 4 m2 kr. 2.000,-
- Der hvor rørpudsen er helt fjernet vil jeg vælge at skrue 1 lag gips op og fuldspartle. Ca. 8 m2 kr. 4.000,-
- De resterende kr. 2.000, er til håndtering/op/ned da det er i en etage ejendom.

Afhugning samt retablering af rørpuds koster 936,- pr m2 incl. moms (vs priser)

Afhugning samt retablering af alm pudevægge 200,- pr m2 incl. moms (vs priser)."

Af selskabets brev af 29/7 2015 til klageren fremgår det bl.a.:

"Vedr. skadeanmeldelse omkring afløb mv.
Jeg skal hermed vende tilbage til jer, efter konsulent … har besigtiget ejendommen den 24. juli 2015.

Konsulenten gennemgik følgende forhold:

1) Afløb
2) Vægge på 1. sal

Ad. 1) Forholdet vil ikke være omfattet af forsikringen.

…
Ad. 2) Forholdet er dækket under forsikringen.

Konsulenten besigtigede de blotlagte forskallingsbrædder, efter rørpudset er fjernet. Han kunne ikke konstatere noget skimmel, men sort støv. Han oplyser, at der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 1902, hvor der ingen isolering er. Konsulenten vurderer, at det er pudsrester, man kan se mellem forskallingsbrædderne og ikke skimmel. Pudsresterne stammer fra dengang, man har kastet det ud.

Ved trappeopgangen er der banket 4 m2 puds ned og lavet 2 huller i ståpudset for inspektion af de bagvedliggende konstruktioner. Det er i området ved tagvinduet.

Som det blev aftalt ved besigtigelsen, kan jeg tilbyde yderligere dækning til reetablering af de 4 m2 puds i trappeopgangen samt reparation af de to huller i pudset. Reparation af

hullerne i pudset udbedres ved at hæfte kyllingenet på de tilbageværende rør, lægge en blanding af mørtel og cement med gipspuds og afslutte med en partiel malerreparation.

Konsulenten oplyser, at en partiel afhugning af pudset (8 m2 + 4 m2) og reetablering sammen med reparation af de to huller i ståpudset maksimalt vil koste 10.000 kr. inkl. moms, som jeg opgør erstatningen på baggrund af. Erstatningen bliver:

Afhugning og reetablering af puds samt huller	10.000 kr.
-Selvrisiko	5.000 kr.
Erstatning til udbetaling	5 000 kr.

Når arbejdet er udført, bedes I fremsende en kopi af fakturaen og kontooplysninger, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt."

Af Dansk Bygningsanalyses undersøgelsesrapport af 18/8 2015 fremgår det bl.a.:

"Vi har den 05.08.2015 modtaget 3 stk. materialeprøver til undersøgelse for skimmelsvampe.

…

Resultater

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA/MA1 – træ/rør/puds	Vækst	***Penicillium spp.***	Moderat
KA/MA3 – træ/rør/puds	Vækst	***Penicillium spp****.* *Aspergillus niger* *Stachybotrys chartarum*	Moderat
KA/MAS - træ/rør/puds	Vækst	*Penicillium spp*. *Aspergillus fumigatus* *Aspergillus niger* *Aspergillus versicolor* *Sterilt mycelium*	Moderat

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

Konklusion

Der kan på de fremsendte materialeprøver MAl, MA3 og MA5 konstateres vækst af skimmelsvampe. Ved laboratoriedyrkning (KA1, KA3 og KA5) kan vi konstatere moderat vækst af skimmelsvampe. Skimmelsvampenes nedsatte spiringsdygtighed på vækstsubstratet kan have flere årsager - f.eks. at der er tale om ældre nedbrudt vækst, kemisk behandling/afvaskning eller at arten spirer dårligt på vækstsubstratet. I indeklimamæssig henseende er det dog ikke afgørende, om sporerne er spiringsdygtige eller ej, da de inaktive sporer kan indeholde både allergener, generende og giftige stoffer.

Prøverne er udtaget på vækstområder.
Vi kan ikke udelukke, at de konstaterede skimmelsvampe vil påvirke det biologiske indeklima negativt. Hvorvidt de konstaterede skimmelsvampe vil kunne forringe indeklimaet afhænger især af:

omfanget af skimmelsvampeangrebet.

…
Såfremt der er tale om større arealer angrebet af skimmelsvampe, anbefaler vi, at årsagen til og omfanget af skimmel-svampeangrebet samt luftens/støvets indhold af skimmelsvampe i opholdsrum undersøges ved yderligere besigtigelse på stedet for at klarlægge et eventuelt indeklimaproblem. Vi er gerne behjælpelige med en sådan undersøgelse. Vi gør opmærksom på, at Dansk Bygningsanalyse AS ikke har foretaget de lokale undersøgelser, og resultaterne alene refererer til de indsendte prøver.
…
Følgende dominerende skimmelsvampeart/-slægt er fundet
Penselskimmel (Penicillium spp.) omfatter en meget stor slægt af skimmelsvampe, hvoraf nogle arter finder anvendelse inden for f.eks. osteproduktion, antibiotikaproduktion m.m. Som skadevoldere findes de i fugtige bygninger, hvor tapet, læder, isoleringsmaterialer m.m. typisk angribes, såvel som fødevarer angribes (f.eks. de almindelig kendte blågrønne kolonier på brød, der har været gemt for længe). I husstøv ses ofte naturlige sporeaflejringer fra flere arter hørende til denne slægt.

Da Penicillium-arterne ofte producerer mange og små sporer, spredes de nemt i indeluften og er derfor ofte et allergiproblem. Nogle Penicillium-arter kan ved vækst afgasse generende stoffer.

Skadesudbedring
Da vi ikke er bekendt med skadesomfanget eller konstruktionens opbygning i detaljer, ser vi os ikke i stand til at anvise en tilpasset udbedringsmetode.

En tilpasset udbedringsmetode vil ofte være mindre omfattende vurderet ud fra en bygningsmæssig og økonomisk betragtning.
Generelt gælder dog, at fugtkilden, der er årsag til begroning af skimmelsvampe, findes, årsagsbestemmes og elimineres. Konstruktionen udtørres til acceptabelt niveau ved hjælp af ventilation, affugter m.v.

Såfremt større arealer er overvokset med skimmelsvampe, og angrebet udgør et indeklimaproblem, må der foretages en udskiftning eller afrensning af de angrebne flader.

Afrensning kan f.eks. ske ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter eller anden mekanisk afrensning og eventuel afvaskning med et egnet desinfektionsmiddel.

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

Saneringsområde skal forsegles fra øvrige områder, således at spore- og fragmentspredning ved sanering undgås. Ved større saneringsopgaver kan det være formålstjenligt at anvende en luftrenser under sanering og rengøring.

Såfremt der er sket en større spredning med skimmelsvampesporer til indeluften/støvet fra vækstområderne, støvsuges vandrette overflader med støvsuger med mikrofilter efterfulgt af aftørring med fugtig klud med almindeligt rengøringsmiddel."

20. 89907

Af den af klageren til selskabet fremsendte faktura 2593 fremgår det bl.a.:

Varenr.	Tekst	Antal	Enhed	Pris	Moms	Beløb
	Følgende indvendige arbejder er udført efter aftale på timeløn: Afdækning af gulve og vægge med plastik og plader. nedrivning af puds på vægge samt skråvægge i rum samt trappegang, herunder bygge stillads på trappe, nedtage gamle forskallingsbrædder, opsætte nye forskallingsbrædder, herunder bygge stillads på trappe, opsætte rørvæv samt hønsenet på skråvægge, udkaste/pudse vægge, afslutning med finpuds, udsætning/pudsning af elarbejder, oprydning, affaldskørsel samt hjemkøre materiel.					
000012	Svendetimer:	84,8	timer	415,00	8.798,00	43.990,00
000016	Lærlingetimer 1ste år	13,6	timer	210,00	714,00	3.570,00
	materialer:					
5186030	Juliana Rørvæv 1,2X8,0mtr	2	stk.	279,20	139,60	698,00
1376675	Nkt Climate-G3 Skrue 4,5X50mm/20stk	1	pk.	128,76	32,19	160,95
5222842	Dewalt Bajonetsavklinge 228mm	1	stk.	227,16	56,79	283,95
5327994	Dewalt TCG Bajonetsavklinge 228mm	1	stk.	155,16	38,79	193,95
1604028	Lærredstape Grå 48mmx50Mtr	10	rl.	69,40	173,50	867,50
9526538	Afdækningsplade Træfiber 3,2x610x1220mm	35,719	m²	23,00	205,39	1.026,93
5240927	Byggefolie 0,20mm, 2X50mtr naturel	0,8	rl.	455,50	91,10	455,50
3274586	Nkt Firk. Søm Glv. 2,8X65mm	1	pk.	129,56	32,39	161,95
0191000	19X100mm Fyr udskud	98,2	meter	7,88	193,46	967,28
5969293	Rodalon Indendørs 1ltr.	3	fl.	55,16	41,37	206,85
5272197	Klare sække 70X110cm	3	rl.	15,00	11,25	56,25
05156668	Weber 9% Strandmørtel 15ltr.	29	sæk	43,96	318,71	1.593,55
5156662	Weber 6,6% Strandmørtel 0-4mm 15ltr.	12	sæk	43,96	131,88	659,40
8321663	Cement Basis 25kg	2	ps	49,95	24,98	124,88
047100	Regler Høvlet 45x95mm	45	meter	10,02	112,73	563,63
3387305	Nkt Papsøm Galv 2,5X20mm	1	pk.	151,96	37,99	189,95
5187707	Rockwool A-Murbatts 190x200x1000 1,8m2	1	pk.	93,56	23,39	116,95
9553849	Park Basic Hønsenet Galv. 16mm 0,45X 10m	1	stk.	103,96	25,99	129,95
9549587	Raw Murergrus 0-4mm 15ltr.	1	ps.	31,96	7,99	39,95
1338078	Weber Finpuds 0-1mm 18kg	4	sæk	167,20	167,20	836,00
000005	Afgift til genbrugsplads, Affaldskørsel	3	sats	200,00	150,00	750,00

Faktura, fakturanr.: 2593 2

Netto:	46.114,68
Moms 25%:	11.528,69
I alt:	57.643,37

Af selskabets besigtigelseskonsulents udtalelse vedr. faktura 2593 fremgår det bl.a.:

"Vedr. faktura 2593

Der er tidligere oplyst flg. økonomi på sagen:

- *Rep af rørpuds ca. 1 m2 i trappeopgang kr. 2.000,-*
- *Oppudsning af væg ved trappeopgang ca. 4 m2 kr. 2.000,-*
- *Der hvor rørpudsen er helt fjernet vil jeg vælge at skrue 1 lag gips op og fuldspartle. Co. 8 m2 kr. 4.000,-*
- *De resterende kr. 2.000, er til håndtering/op/ned da det er i en etage ejendom.*

21. 89907

Afhugning samt retablering af rørpuds koster 936,- pr m2 incl. moms (vs priser)

Afhugning samt retablering af alm pudevægge 200,- pr m2 incl. moms (vs priser)

Der var tale om nogle mindre pudsreparationer, skønsmæssigt 2,5 dags arbejde.

Det fremgår af den fremsendte faktura, og de medsendte arbejdsbeskrivelser, at der er nedrevet og genopbygget flere af de gamle vægge. Det var ikke en del af den nødvendige/aftalte reparation. Skyldes formentligt ønsket om at isolere.

Der er kørt en del affald væk, og opbygget nye vægge (45 m reglar og 98 m forskalling)

Derudover er der anvendt omkring 900 kg pudsmørtel, svarende til ca. 45 m2. Jeg opmålte ca. 13 m2 som skulle pudsrepareres.

Det udførte arbejde svarer ikke til de reparationer jeg aftalte med kunden, og som vi har meddelt dækning til. Det fremgår ikke at der skulle være konstateret yderligere skader, og jeg ser derfor ikke, at der kan være grundlag for yderligere erstatning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.
…
8. Selvrisiko
Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade.
Den samlede selvrisiko udgør maksimalt kr. 35.000,- i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren har anført, at han er utilfreds med den udbedring og erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med udbedringen af fugt- og skimmelsvampskader på skråvægge på ejendommens 2. sal og i trappeopgangen hertil.

Årsagen til de anmeldte fugtskader vurderes at være utætheder ved ejendommens brandkamme. Der er mellem parterne enighed om, at udbedringen af brandkarmene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da forholdene står nævnt i tilstandsrapporten. Tvisten i sagen vedrører derfor spørgsmålet om omfang samt udbedring af de indvendigt konstaterede fugt- og skimmelsvampskader.

Selskabets besigtigelseskonsulent har besigtiget ejendommen den 23/6 2015 og den 24/7 2015. Han kunne ved sin første besigtigelse af ejendommen konstatere, at ejendommen var under igangværende indvendig istandsættelse, og at klageren var i gang med at male/istandsætte de indvendige vægge. Taksatoren kunne ikke konstatere tegn på fugtskader og vurderede, at skimmelvæksten alene var af overfladisk karakter. Ved besigtigelsen den 24/7 2015 fik han udleveret rapporten fra Dansk Bygningsanalyse af 23/7 2015, som klageren havde indhentet, og opgjorde herefter skønsmæssigt udbedringsudgifterne til 10.000 kr. Han anviste udbedring i form af pudsreparation, eventuelt gipsplader, på de berørte områder, i alt ca. 13 m2. I brev af 29/7 2015 til klageren anførte selskabet, at det havde opgjort reparationsomkostningerne til 10.000 kr.

23. 89907

Klageren har den 11/8 2016 fremsendt kopi af faktura for udbedringen af de konstaterede skader til selskabet. Fakturaen er dateret den 19/9 2015 og lyder på i alt 57.643,37 kr.

Selskabet har fastholdt, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i beregnede udbedringsudgifter på 10.000 kr. Selskabets besigtigelseskonsulent har om fakturaen blandt andet anført, at klageren har fået udført arbejder ud over, hvad der fremgik af selskabets dækningstilsagn, idet det fremgår af fakturaen, at der er nedrevet og genopbygget flere af de gamle vægge, hvilket ikke var aftalt, og at der er udført pudsreparationer på ca. 45 m2.

Klageren har navnlig henvist til anvisningerne vedrørende skadesudbedringen i rapporten indhentet fra Dansk Bygningsanalyse af 23/7 2015 og anført, at der heri anbefales at der udføres støvvægge og skimmelsvampsanering. Endvidere har klageren anført, at det har været nødvendigt at opsætte et stillads.

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at lade udbedringsarbejdet udføre uden på noget tidspunkt forud for fremsendelsen af den nævnte faktura at have kontaktet selskabet og anført, der var behov for arbejder udover dækningstilsagnet, og at reparationen ville blive væsentligt dyrere end forudsat i selskabets brev af 29/7 2015, hvor erstatningen var beregnet til 10.000 kr., hvorfra selvrisikoen på 5.000 kr. skulle fratrækkes.

Efter en gennemgang af sagen, herunder Dansk Bygningsanalyses undersøgelsesrapporter af 23/7 2015 samt 18/8 2015 samt selskabets besigtigelseskonsulents besigtigelsesnotater af 23/6 2015 og 24/7 2015, finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at en tilstrækkelig reparationen af skaden ikke kunne udføres inden for de 10.000 kr. som selskabet havde beregnet og givet tilsagn om at ville dække i brevet af 24/7 2015. Nævnet kan derfor ikke kritisere størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt.

Det som klageren i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt