Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. oktober 2018 blev i sag nr. 91650:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har bygningsforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække følgeskader på et badeværelsesgulv efter en vandskade sket i perioden mellem den 17. og den 19. juni 2017.

I klage af 4/12 2017 til nævnet har klageren, der har en bygningsfaglig baggrund, bl.a. anført:

> "Mandag den 19. juni 2017 konstateres vandskade i ejendommen …
>
> Skaden er opstået mellem lørdag middag og mandag formiddag, hvor denne konstateres omkring kl. 10:00.
>
> Skadelidte var den pågældende weekend taget i sommerhus og hvornår lækage er opstået kan ikke præciseres yderligere, men i perioden efter lørdag middag. Der mangler i følge vandmåler ca 4 m3 vand.
>
> Lækage skyldes en defekt slange ved væghængt toilet på 1. sal. Cisterne er placeret i skunk.
>
> Der laves straks anmeldelse af skaden til Alm. Brand og der iværksættes sædvanlig foranstaltninger for at begrænse skaden.
>
> I stueetage konstateres, 'løbende' vand fra lofter i køkken, del af stue, del af entre samt del af bryggers.

2. 91650

Torsdag den 22. juni besigtiger [taksator 1] fra Alm. Brand og konstaterer, at der er en alvorlig vandskade i etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal. Herefter bliver [bygningsbiologisk rådgivningsfirma] sat på sagen omkring omfanget af vandskaden.

Der konstateres skimmelvækst i etageadskillelsen og der blev udarbejdet en handlingsplan for skimmelsanering. Denne iværksættes og afsluttes med rapport fra [rådgivningsfirma], om at der ikke længere er skimmelvækst i etageadskillelsen.

Gulv i badeværelse består af helsvejst vinylgulv udlagt på 22 mm spånpladegulv. I mellem spånplade og vinyl er etableret el-baseret gulvvarme.

I forbindelse med konstatering af skimmel samt senere behandling er der nedtaget ca 15 m2 loftbeklædning.

En del af vandet har løbet mellem spånpladegulv og vinyl. På spånpladerne underside ses kraftig opfugtning – især pladesamlingerne er kraftigt svællet (udvidet sig). Når spånplader opfugten går limen i opløsning (vandbaseret) og træfiberne/træspånerne udvider sig. Der er her tale om en vedvarende svælning samtidig med af spånpladens styrke reduceres momentant. gangarealer vil der være en løbende nedbrydning af spånpladekanterne, der på sigt vil medføre bæresvigt.

Jeg har ved flere lejligheder gjort opmærksom på dette forhold overfor [taksator 1], der ikke har ville besigtiget dette forhold og taksator har IKKE på noget tidspunkt besigtiget skadesstedet, hvor loftet har været nedtaget. Taksator har endda gentagende gange givet udtryk for, at det var der ikke behov for. Jeg har også flere gange tilbudt taksator kopi af mine foto's af skader på underside af gulvet, men blevet belært om, at der ikke var behov for denne dokumentation.

Pludselig blev loftplader opsat igen og da jeg opponerede mod dette (da taksator ikke havde set skadesstedet) – var begrundelsen, at det ikke kunne vente idet firmaets tømmerlærling skulle på skole de efterfølgende uger samt at dette var efter aftale med taksator!!!!

Taksator har kun været på skadesstedet før lofter blev nedtaget og efter loftsplader var genmonteret. Alligevel kan taksator fastslå, at det ikke er skader på gulvet i badeværelset for 'at der ikke er og har ikke været behov for en besigtigelse, når der ingen skade er.'

På trods af, at taksator IKKE mener, der er skade på gulv i badeværelse tilbyder taksator ved mail af 22. September 2017, en kompensation på kr. 6.000,- til udbedring af uregelmæssigheder ved gulvet (Bilag 1).

Dette tilbud afvises, og ved mail af 10. november 2017 (bilag 2) øget kompensationen til kr. 21.000,-.

I betragtning af, at taksators opfattelse er, at der ingen skade er, må tilbuddet vil betegnes som en ovenud stor gestus fra forsikringsselskabet side!!!!

Der henvises samtidig til [bygningsbiologisk rådgiver] fra [rådgivningsfirma] skulle have udtalt, at der ikke var skade på gulvet. Dette ved taksator godt IKKE er korrekt. Ved seneste besigtiget sagde [rådgiver], at han havde til opgave, at sikre at problematikken omkring skimmel og/eller svamp var klarlagt og ikke om der var skade på bygningsdele.

Hvad hovedentreprenør … har oplyst overfor taksator er ikke fremlagt og der er ikke modtaget nogen form for rapport eller udtagelse.

Jeg har efterfølgende henvendt mit [brancheorganisation] om samme emne (bilag 3 med underbilag). Her har Konsulent … fra … svaret (bilag 3), dateret 18. september 2017
Min vurdering, ud fra dine billeder og beskrivelse, er at gulvet og spånpladerne må udskiftes. Spånpladerne synes at have vokset pga. vandskade, med en permanent deformation til følge.

Jeg har rettet samme forespørgelse til …, der er daglig chef hos … for de bygningssagkyndige i [landsdel].
… skriver i sin svarmail (bilag 4) dateret 24. september 2017
Det ligner klart at undergulvet har taget skade i forbindelse med oplyst vandskade, umiddelbart vil jeg mene at pladerne har rejst sig og dermed det meget skæve gulv.
Ud fra billederne kan jeg ikke vurdere om der er skader på underliggende konstruktion udover at gulvet har rejst sig, skulle jeg lave en rapport vil jeg give det en UN (undersøges nærmere) for at afklare ikke synlige skader som restfugt, skimmel, slip i limning af vinyl. Hvis det ved nærmere undersøgelse viser sig ikke at være nogen af disse skader vil jeg give karakteren K2/K3 på hele gulvet som følge af at gulvet har rejst sig og at faldet ikke længere er som foreskrevet.
Typiske skader i forbindelse med vandskader.

Ovennævnte udtalelser beskriver klart, at der er tale am en permanent skade på gulvet.

Punkt 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet.
Som ovenfor beskrevet er der opstået alvorlige skader på spånpladegulv under vinyl i badeværelse. Det har medført, at spånpladegulvet er under opløsning (det smuldre under tid) og vil betyde reduceret bæreevne. Endvidere er der allerede konstateret at der ikke længere for gulvet som helhed er fald mod gulvafløb

Jeg har haft kontakt til et par ejendomsmæglere, der samstemmende oplyser, at hvis der er en karakter K2, K3 eller endnu værre UN bør en potentiel køber straks iværksætte sin egen 'undersøgelse' af skaden, hvilket i praksis betyder et krav om et prisafslag, der må forventes, at ligge i størrelsesordenen kr. 100 – 200.000.

Da jeg til dagligt arbejder som … samt som … – vil jeg, alt andet lige, være pålagt en udvidet oplysningspligt.

Det er også sikkert, at hvis denne oplysningspligt tilsidesættes, og en køber efterfølgende rejser sagen overfor f.eks. et ejerskifteforsikringsselskab vil dette sandsynligvis rette regres mod den der har lavet tilstandsrapporten samt til ejer der har 'glemt' sin udvidet oplysningspligt

Da Alm. Brand også tegner ejerskifteforsikringer kan man stå i den situation, at ejerskifteforsikring skal dække en skade som samme selskabs husforsikring har afvist, med den begrundelse, at der ingen skade er.

Forsikringstagerens krav er udskiftning af gulv i badeværelse på 1. sal."

4. 91650

Selskabet har i brev af 21/12 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens forløb Kunden anmelder den 20. juni 2017, at der var konstateret vandskade i ejendommen. Ved anmeldelsen bliver det oplyst, at toilettet på 1. sal har stået og løbet formentlig siden torsdag.

I klagen til nævnet er skaden opstået mellem lørdag den 17. juni og mandag den 19. juni 2017, ligesom det fremgår at det skyldes en defekt slange ved væghængt toilet på 1. sal.

Vores taksator besigtiger skaderne den 22. juni 2017. Der er sket udstrømning fra cisternemonteringen og vandet har fordelt sig i bagvedliggende og underliggende konstruktioner. Der har ikke været udstrømning af vand ud i selve badeværelset.

Efterfølgende bliver skaden besigtiget 2 gange af vores taksator og 5 gange af [rådgivningsfirma], der udarbejder to rapporter – bilag B og C – som beskriver omfanget af skaden.

Ved rådgivningsfirmaets første besigtigelse bliver det klarlagt, hvad der i første omgang skal blotlægges, jf mail af den 3. juli 2017 – bilag D.

Der konstateres vand ovenpå plastfolie samt fugt i etageadskillelsen. Endvidere kan det konstateres, at der er forskudte samlinger i gulvspånplader i badeværelset. Selvom der ikke tidligere kunne måles fugt gennem vinylbelægningen i badeværelset, bliver dette undersøgt nærmere. Se mail af den 1. august 2017 – bilag E.

På grund af ovenstående bliver der foretaget yderligere blotlægning af etageadskillelsen jf. tegning 1 i rapporten fra rådgivningsfirmaet af den 13. juli 2017, side 7 (angivet med rødt).

Da der efterfølgende foretages fugtmåling den 11. og 17. august 2017 kan der ikke konstateres fugt i de blotlagte bygningskonstruktioner, herunder undersiden af spånpladegulvet i badeværelset.

Da vores taksator den 25. august 2017 besigtiger, bliver det ujævne gulvspånplader i badeværelset afvist. Der er derefter en del korrespondance mellem forsikringstager og selskabet, blandt andet mail af den 22. september 2017 – forsikringstagers bilag I – samt mail af den 10. november 2017 - forsikringstagers bilag 2.

Forsikringstager er fortsat utilfreds med selskabets afvisning af badeværelsesgulvet, hvilket vi svarer i mail af den 23. november 2017 – bilag F.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at de forligstilbud vi tidligere har sendt til forsikringstager er bortfaldet, ved indbringelse af sagen for Ankenævnet.

Der er en omfattende korrespondance i sagen. Selskabet har alene valgt at vedhæfte den korrespondance, som har relevans for klagen. Hvis nævnet ønsker hele korrespondancen, hører vi gerne nærmere, og det vil blive fremsendt.

5. 91650

Forsikringstager mener, der er sket skade på badeværelsesgulvet og ønsker, at vi skal retablere gulvet til Ca. 59.375 kr. inkl. moms. Det skal oplyses, at selskabet ikke har taget stilling til kravet størrelse.

Til orientering kan vi oplyse, at den øvrige del af skaden er opgjort og erstattet, i det selskabet har udbetalt ca.118.000 kr.

Sagens begrundelse
Ud fra de fugtmålinger der er foretaget af rådgivningsfirmaet, mener selskabet, at skaderne, som er en følge af udstrømning af vand fra cisternemonteringen, er udbedret.

At der er forskudte samlinger i gulvspånplader i badeværelset kan skyldes tidligere vandpåvirkning eller den oprindelige konstruktive udførelse af gulvet.

Ved den ene besigtigelse kunne rådgivningsfirmaet konstatere, at der tidligere er sket opfugtning af gulvspånpladerne på trapperepoen på 1. sal udenfor badeværelset. Hverken rådgivningsfirmaet eller selskabet kender omfanget af dette tidligere forhold, herunder hvornår opfugtningen er sket.

Da etageadskillelsen er åbnet kunne der ikke konstateres fugt i konstruktionen i samtlige målinger der blev foretaget, hverken i gulvspånpladerne i badeværelset eller i trapperepoen.

Forsikringstager mener ikke, at vores taksator kan vurdere om gulvet i badeværelset er skadet efter den dækningsberettiget skade, da han alene har besigtiget ejendommen før lofter blev nedtaget og efter de er genmonteret. Vi må i den forbindelse henvise til, at selskabet har haft et anerkendt rådgivningsfirma med speciale i fugt, til at omfangsbestemme skaden. Selskabet har ingen grund til at tro, at rådgivningsfirmaet ikke loyalt har gennemgået og vurderet omfanget af vandskaden, herunder vurderet hvad der kan henføres til den dækningsberettiget vandskade.

Samtidig må vi henlede opmærksomheden på, at formålet med rådgivningsfirmaets undersøgelse er at udføre en skimmelsvampe- og fugtundersøgelse i ejendommen, jf. rapporten af den 13. juli 2017.

Konklusion
Der er ved de fem besigtigelser ikke set eller målt fugt i gulvkonstruktionen i badeværelset.

Jf ovennævnte mener selskabet ikke, at det er dokumenteret eller sandsynliggjort, at de ujævnheder der er i gulvspånplader i badeværelset, er som følge af den dækningsberettiget vandskade.

Selskabet kan derfor ikke tilbyde reparation af badeværelsesgulvet."

Klageren har i mail af 19/2 2018 til nævnet fremsendt 3 fotos og har bl.a. anført:

"Alm. Brand skriver (anført som punkt E og F)
'At der er forskudte samlinger i gulvspånplader i badeværelse kan skyldes tidligere vandpåvirkning eller den oprindelige konstruktive udførsel af gulvet.

Ved den ene besigtigelse kunne rådgiverfirmaet konstatere, at der tidligere er sket opfugtning af gulvspånplader på trapperepos på 1. sal udenfor badeværelset. Hverken rådgiverfirma eller selskabet kender omfanget af dette tidligere forhold, herunder hvornår opfugtningen er sket.'

Det ene foto er (som tidligere beskrevet) taget i stue beliggende direkte under repos samt ca 1,2 meter ind under badeværelsesgulvet. Dette viser med al tydelighed at der kommer vand ned gennem lofter - altså fra et område omkring dør til badeværelse.
Dette foto er taget på skadesdatoren, den 19. juni 2017, mens der blev ventet på Skadeservice skulle komme

Det andet foto er taget samtidig med [rådgivers] første besøg (ud af i alt 2 besøg på skadestedet), den 29. juni 2017

Der ses her, at der stadig en kraftig opfugtning af især gulvareal på repos til venstre for dør til badeværelse og det ses også, at vandet kommer ud under væggen mellem repos og badeværelse. Da gulv i badeværelse er belagt med helsvejst vinyl, der afsluttes ca 15 cm op af væggene i badeværelse, kan den udstrømmende vandmængde kun komme fra badeværelsesgulvet underlag (mellem vinyl og spåndpladegulv). Det udstrømmende vand kan altså IKKE være løbet ovenpå gulvinylen. Gulvsamling indenfor i badeværelse har ved dør løftet sig 8 mm

Når det opfugtede areal på repos kun er i venstre side er dette også udtryk for netop denne retning peger direkte mod skadesstedet.

På samme foto ses skjolder foran det våde område, hvor gulvtæppe er bortskåret. Gulvtæppe er bortskåret af skadeservice, idet dette var drivvådt. Når der ses skjolder foran det våde område, er dette det udtørrede areal efter vandskaden den 19. juni 2017. Der er ved anvendelse af vandstøvsuger, optørring med håndklæder (som ikke er anmeldt til forsikringen) samt affugtere og kraftig ventilering foretaget en hurtig indsats for at begrænse skaden – der er ikke tale om en 'gammel skade'.
Skjolderne er fotograferet efter 10 dages udtørring.

Det sidste foto er ligeledes fra den 22. juni 2017 i forbindelse med taksators første besøg (ud af i alt 2 besøg på skadesstedet). På de i loftet tværgående kobberrør, ses hængende vanddråber – der stadig drypper fra overliggende gulv 5 dage efter skadesanmeldelsen. De viste rør er varmerør og ligger præcis under det sted hvor gulvsamling har løfter sig de beskrevne 5 mm.
…
Når Alm. Brand forsøger at beskrive skaden som værende en ældre skade, går jeg ud fra at man mener før skadestidspunktet – men selskabet har på intet tidspunkt hverken haft mulighed for eller forsøgt, at besigtige ejendommen. Når taksator end ikke ønsker egen dokumentation for evt. 'gammel skade' kan man vist godt som forsikringstager antage, at DER IKKE har været en sådan.

Når [rådgiver] i sin mail af 1. august 2017 første beskriver, at gulvet har løftet sig, skyldes dette, at jeg har gjort [rådgiver] opmærksom på dette forhold og bedt ham foretage er ekstra måling af disse samlinger.

Når [rådgiver] mener, at der ikke fugt i disse samlinger efter en udtørringsperiode på ca 1½ måned, er dette et resultat af et godt udtørringsarbejde – dog konstateres der den 1. august 2017 at dele af murværket, stadig har have forhøjes restfugt.

Hvordan vandet kan komme fra skadesstedet til bl. a. gulv på repos, har jeg udbedt mig en forklaring – taksator siger blot: 'Det er ikke noget jeg har forstand på'

Det er faktuelt UKORREKT at gulvet tidligere har haft en vandskade og det er faktuelt UKORREKT af samlinger i gulvpladesamlinger har løftet sig på et tidligere tidspunkt,"

Selskabet har i brev af 9/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har bedt [rådgivningsfirma] om deres bemærkninger til forsikringstagers mail og de har følgende bemærkninger:

Da vi besigtiger skadesområderne i juni og juli måned 2017 blev der ikke registreret opfugtninger i gulvspånpladerne i trapperum samt under vinylen i badeværelset. Da vinylen virker som en fugtspærre, vil den beskytte gulvspånpladerne mod fugt fra vandskaden, og den vil 'holde' fugten i forbindelse med en eventuel opfugtning af gulvspånpladerne stammende fra vandskaden, dvs. at eventuelt restfugt i gulvspånpladerne i områder med vinyl fra vandskaden burde kunne registreres ved besigtigelsen den 29. juni 2017.

Vi kunne registrere at vand fra vandskaden var løbet ud i etageadskillelsen omkring badeværelset i områderne angivet i vores rapporter – 170871. Vandet var primært trængt igennem etageadskillelsen, og ned på gulvet i stueplan, og der blev kun registreret mindre sporadiske 'lommer' med restfugt i etageadskillelsen uden for badeværelset ved de første besigtigelser.

De forskudte samlinger i gulvspånpladerne i badeværelset var udbredt til stort set hele badeværelset (som jeg husker det), og jeg kunne ikke finde sammenhæng med den oplyste vandskade, og de eventuelle fugtbetingede volumenændringer af gulvspånpladerne. Jeg kunne bl.a. ikke registrere opfugtninger eller tegn på opfugtninger i områderne i badeværelset, hvor der var forskudte samlinger gulvspånpladerne.

Jf. ovennævnte mener selskabet ikke, at der er sket yderligere skade, som følge af den dækningsberettiget skade. Selskabet kan derfor ikke tilbyde yderligere i erstatning.

Vi afventer herefter nævnets afgørelse. Hvis nævnet har spørgsmål eller ønsker yderligere bemærkninger til sagen, står vi naturligvis til rådighed."

Til dette har klageren fremsendt mail af 5/4 2018, hvori det bl.a. er anført:

"2)
Det er ikke sædvanligt at rådgivere (f. eks. Rådgivende Ingeniører) inddrages som part i en sag, hvor man tidligere har optrådt som uvildig rådgiver eller skønsmand (jeg kender det selv fra mit eget virke). Rådgiveren bliver så pludselig ikke den uvildige part, men part i sagen.

[Rådgiver] udtrykker sig da også diplomatisk i videst muligt omfang, men føler vel også en vis loyalitet overfor opdragsgiveren. Man vil da gerne have flere opgaver fra samme kunne, men samtidig også kunne stå indenfor sine observationer og udarbejdede rapporter.

3)

Den første gang, hvor forholdet nævnes omkring problemer med underlag under gulvvinylen (gulvet har hævet sig) er i min mail af 30.juli 2017 (kopi vedhæftet), hvor jeg skriver
'Jeg var forbi … sidste lørdag (22. juli) formiddag – næsten 4 uger efter vandskaden' og fortsætter
'I badeværelsesgulv over køkken har 2 pladesamlinger under vinylgulvet rejst sig (gætter på, at det skyldes opfugtning af spånplade'

I samme mail må jeg konstatere, at lofter i entre, bryggers, stue samt køkken endnu ikke er nedtages – dette betyder, at der endnu ikke er foretager fugtmålinger i spånplader under vinylen.

[Rådgiver] foretager herefter et EKSTRA besøg på adressen den 11. august 2017 (hvor lofter nu endelig er nedtaget – 8 uger efter vandskaden) for at se på netop dette forhold.

4)
I de nederste del af det anførte materiale, citeres [rådgiver] for følgende udsagn:
'De forskudte samlinger i gulvspånplader i badeværelset var udbredt……(som jeg husker det) ……fugtbetingede volumenændringer af gulvspånpladerne'

Bemærk her, at der ikke en anført ved hvilket besøg dette blev observeret samt at [rådgiver] benytter udtrykket 'som jeg husker dette' i parentesen. Den første gang forholdet kommenteres af [rådgiver] er i mail fra, den 15. aug 2017 – altså næsten 2 måned efter vandskag umiddelbart efter nedtagning af lofter, hvor det var muligt, at foretage supplerende målinger og hvor konstruktionen i overvejende grad var udtørret

5)
I rapporten – dateret 13. juli 2017 – sidste side er lab. resultatet P4 placeret lige under den spånpladesamling som har løftet sig ca 5 mm, hvor det er kraftig opfugtning og solidt angreb af skimmel. Samtidig er det anført flere steder, at der har været vand mellem spånplader og vinyl."

Parterne har yderligere kommenteret sagen i breve og mails af 19/4, 22/6, 2/7 og 5/8 2018.

Af rapport af 13/7 2017 udfærdiget af det bygningsbiologiske rådgivningsfirma fremgår blandt andet:

"**2. Baggrund**
Det blev oplyst af beboer, [klageren], at der havde været en vandskade i ejendommen stammende fra cisterne i badeværelse på 1. sal.

Der var registreret opfugtning af etageadskillelsen i forstue, stue, køkken og bryggers i stueplan i varierende omfang. Yderligere havde der stået blankt vand på gulvet i stuen i stueplan.

Ved mødet den 29. juni blev det aftalt, at [entreprenør] skulle foretage åbninger i bygningskonstruktionerne i skadesområdet, således at skadesomfanget kunne vurderes.

3. Konstruktion
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

9. 91650

Yder- og indervæggene var udført som murede teglstenvægge.

Etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal var udført som angivet:
- Gulvspånplader som undergulv (1. sal) med tæppe eller vinyl som gulvbelægning
- Limtræsdragere (gulvbjælker) ca. 190 mm høje
- Ca. 100 mm mineraluld
- Elpaneler udlagt som måtter i plastfilm under gulvspånpladerne eller på undersiden af isoleringsmaterialet
- Gipsplade eller profilbrædder som loftsbeklædning (stueplan)

…

4. Metode

1. sal og stueplan blev gennemgået visuelt.

Der var udført partiel blotlægning af bygningskonstruktionerne. Toilet var demonteret i badeværelse på 1. sal.

Fugtforholdene i murværk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette, Compact B og UNI1.
Træfugtindhold [%] blev målt med Gann, Compact 1.
Relativ luftfugtighed [%] blev målt med Compact RH-T.

Fugtværdier (vejledende)	Tørt	Fugtigt/vådt
Måling af fugt i beton (Digits)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af fugt i teglsten (Digits)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i gips (Digits)	0 – 30 D	31 – 160 D
Måling af fugt i porebeton (Digits)	0 – 40 D	41 – 160 D
Måling af relativ luftfugtighed [%]	< 75 %	76 – 100 %
Måling af træfugt – strøer, etc. [%]	8 – 15 %	16 – 27 %

Tabel 1. Forklaring til måleværdier.

Fugtværdier (vejledende)	Relativ luftfugtighed – inde	Årstid
Relativ luftfugtighed [%]	40 – 45 % ved 20 °C	December - marts
Relativ luftfugtighed [%]	50 – 60 % ved 20 °C	April – juli
Relativ luftfugtighed [%]	60 – 70 % ved 20 °C	August - oktober
Relativ luftfugtighed [%]	45 – 55 % ved 20 °C	November

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

Vi har udtaget 5 stk. Mycometer-test.

MycoMeter-testen angiver mængden af biomassen baseret på enzymaktivitet, testen er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier.

Mycometer-værdier på op til ca. 200 i prøver udtaget i 'ældre' etageadskillelser og tagkonstruktioner skal betragtes som acceptabelt.
De udtagne prøver er udtaget i periferien af det blotlagte skadesområde for at udføre en omfangsbestemmelse af skadesområderne.

5. Resultat

Der blev generelt ikke registreret synlige tegn på forekomst af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne i skadesområderne i stueplan og på 1. sal.

Der blev registreret et lavt niveau af skimmelsvampe i etageadskillelsen i stue og køkken. I bryggers blev der registreret et forhøjet niveau af skimmelsvampe på underside af gulvspånplade.

I skunken på 1. sal blev der ikke registreret et forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Fig. 2 Udsnit af skadesområde i stue
1. Der blev registreret sporadiske opfugtninger i etageadskillelsen
2. Der blev registreret sporadiske mindre opfugtninger nederst i vægkonstruktionerne samt i gulvkonstruktionen

Fig. 3 Udsnit af trapperum på 1. sal
1. Der havde været tidligere opfugtninger af gulvspånpladerne

Der blev registreret sporadiske opfugtninger i gipspladebeklædningen i loft i enkelte bjælkefag i stuen i stueplan.

Der blev registreret blankt vand mellem elpaneler og isoleringsmateriale i etageadskillelsen (UO2).

I forstue, køkken og bryggers blev der ikke registreret opdigtninger i gipspladebeklædningen i loft i stueplan.

Der blev registreret sporadiske mindre forhøjede fugtniveauer øverst i teglstensvæggene (indervægge) i forstue, stue og bryggers.

På 1. sal blev der generelt ikke registreret opfugtninger i undergulv samt i skunk- og indervæggene.

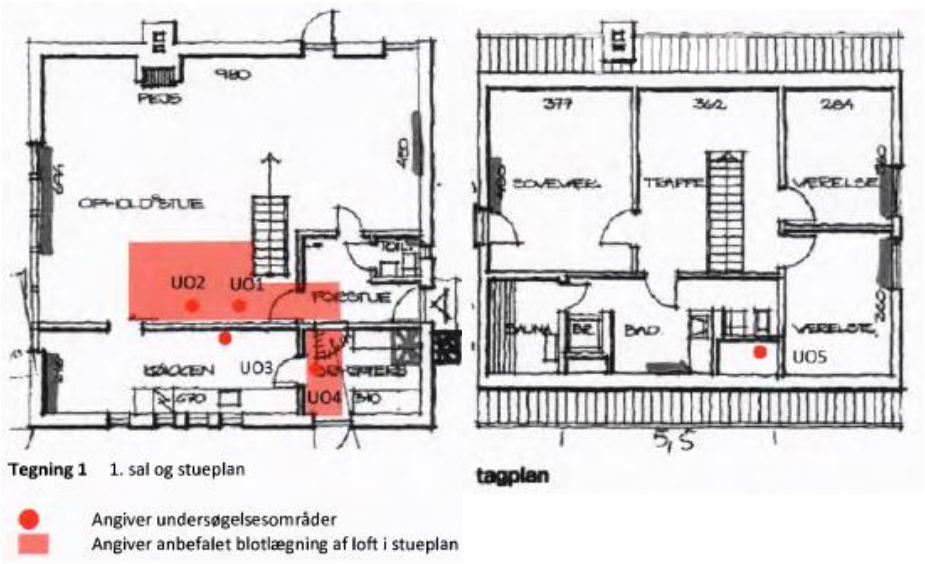
Fig. 4 Udsnit af badeværelse på 1. sal
1. Der blev ikke registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i skunkkonstruktionen

Fig. 5 Udsnit af køkken
1. Der blev ikke registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i etageadskillelsen

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 74,3 – 92,3 % ved ca. 20 °C i etageadskillelsen i stue og bryggers.

I køkken blev der registreret en relativ luftfugtighed på 64,5 % ved ca. 20 °C i etageadskillelsen.
Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 58,9 % ved ca. 20 °C i indeklimaet.

11. 91650



Tegning 1 1. sal og stueplan

Angiver undersøgelsesområder
Angiver anbefalet blotlægning af loft i stueplan

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultaterne har vi nedenstående vurderinger:

…

Vi anbefaler at der foretages blotlægning af etageadskillelsen i det markerede område på tegning 1.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface

…

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
						Værdi		
Prøve nr.	Afrensning Før	Efter	Myco værdi	Rum	Bygningsdel	≤ 25	26-450	> 450
P1.	X		0	Stueplan, stue	Loft, overside gipsplade	X		
P2.	X		6	Stueplan, stue	Loft, underside spånplade	X		
P3.	X		24	Stueplan, køkken	Loft, overside gipsplade	X		
P4.	X		2583	Stueplan, bryggers	Loft, underside spånplade			X
P5.	X		56	1. sal, badeværelse	Skunkvæg, stolpe/rem		X	

"

Af brev til klageren af 1/8 2017 fra det bygningsbiologiske rådgivningsfirma fremgår blandt andet:

> "I forbindelse med den tidligere undersøgelse foretog jeg referencemålinger i de murede vægge i stuen hele vejen rundt, og registrerede kun mindre restfugt i indervæggene i stue og entre ved køkken. I forbindelse med blotlægningen burde vi kunne følge eventuelt vand i etageadskillelsen fra det blotlagte område – jeg følger op.

Jeg har set at der var forskydning i samlinger i gulvspånplader i badeværelset, jeg var usikker på om det var følgeskader, da jeg ikke kunne registrere restfugt gennem vinylbelægningen. Yderligere var vinylbelægningen intakt og dermed burde gulvspånpladerne være beskyttet mod fugt?"

Af rapport af 28/8 2017 udfærdiget af det bygningsbiologiske rådgivningsfirma fremgår blandt andet:

"**1. Formål**
Formålet med besigtigelsen var at udføre en omfangsbestemmelse samt afsluttende kvalitetssikring af skimmelsvamperenovering i ejendommen …

2. Baggrund
I forbindelse med en registreret vandskade stammende fra cisterne i badeværelse på 1. sal, har vi foretaget omfangsbestemmelse af skadesområderne i forbindelse med blotlægning af bygningskonstruktionerne, samt foretaget afsluttende kvalitetssikring.

Ved mødet i ejendommen den 25. august var der udført reetablering af de skadesramte bygningskonstruktioner.
…
4. Metode
1. sal og stueplan blev gennemgået visuelt.

Ved besigtigelse den 11. august var der udført blotlægning af bygningskonstruktionerne jf. [rådgiver] rapport.

Fugtforholdene i murværk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette, Compact BogU-NI1.
Træfugtindhold [%] blev målt med Gann, Compact 1.
Relativ luftfugtighed [%] blev målt med Compact RH-T.

Fugtværdier (vejledende)	Tørt	Fugtigt/vådt
Måling af fugt i beton (Digits)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af fugt i teglsten (Digits)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i gips (Digits)	0 – 30 D	31 – 160 D
Måling af fugt i porebeton (Digits)	0 – 40 D	41 – 160 D
Måling af relativ luftfugtighed [%]	< 75 %	76 – 100 %
Måling af træfugt — strøer, etc. [%]	8 – 15 %	16 – 27 %

Tabel 1. Forklaring til måleværdier.

Fugtværdier (vejledende)	Relativ luftfugtighed – inde	Årstid
Relativ luftfugtighed [%]	40 – 45 % ved 20 °C	December – marts
Relativ luftfugtighed [%]	50 – 60 % ved 20 °C	April – juli
Relativ luftfugtighed [%]	60 – 70 % ved 20 °C	August – oktober
Relativ luftfugtighed [%]	45 – 55 % ved 20 °C	November

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

Vi har udtaget 5 stk. Mycometer-test.

MycoMeter-testen angiver mængden af biomassen baseret på enzymaktivitet, testen er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier.

Mycometer-værdier på op til ca. 200 i prøver udtaget i 'ældre' etageadskillelser og tagkonstruktioner skal betragtes som acceptabelt.
De udtagne prøver er udtaget i periferien af det blotlagte skadesområde for at udføre en omfangsbestemmelse af skadesområderne.

Kvalitetssikring
Ved undersøgelsen foretaget den 17. august var der udført afsluttende sanering af de blotlagte bygningskonstruktioner.

Undersøgelsen skal betragtes som en kontrol af, at den udførte sanering af overfladerne har fjernet skimmelsvampebiomassen tilfredsstillende fra overfladernes.
…
5. Resultat
Ved besigtigelsen den 11. august var der udført blotlægning af de angivne bygningskonstruktioner.
…
Der blev generelt ikke registreret opfugtninger i de blotlagte bygningskonstruktioner. Alle målte træfugtniveauer lå på under 12 %.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 62 – 64 % ved ca. 20 °C i etageadskillelsen i stue, køkken, entre og bryggers."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at der mellem den 17 og 19/6 2017 opstod en lækage i en slange inde i en skunk ved et væghængt toilet på 1. sal. Af oversigtstegning af ejendommen fremgår det, at toilettet er placeret i badeværelset, hvor der nu er tvist om omfanget af eventuelle skader på spånpladen under vinylgulvbelægningen. Gulvkonstruktionen i badeværelset er etableret i begyndelsen af 1980'erne og er udført som 22 mm spånpladegulv med helsvejset vinyl. Klageren har oplyst, at der efter vandskaden ifølge vandmåleren manglede ca. 4 m3 vand. Selskabet har oplyst, at der ikke har været udstrømning af vand ud i selve badeværelset, men at vandet har fordelt sig i de bagved- og underliggende konstruktioner.

Klageren har anført, at han efter skaden konstaterede, at spånpladerne under vinylgulvbelægningen i badeværelset var blevet fugtskadede, og at 3 ud af 4 samlinger havde rejst sig kraftigt.

Opfugtningen har svækket spånpladernes styrke, og disse vil ved brug løbende blive yderligere svækket, indtil der på et tidspunkt indtræder bæresvigt. Gulvet har heller ikke længere fald mod gulvafløbet. Klageren har anført, at der ikke tidligere er sket vandskader på spånpladerne, der kan have forårsaget skaderne, og at der ikke forud for vandskaden var samlinger i gulvpladesamlingerne, der havde rejst sig. Klageren har påpeget og har fremlagt fotodokumentation for, at der på første sal ind mod badeværelset på den modsatte side af vandskaden og i etageadskillelsen under badeværelsesgulvet har været vandpåvirkning i forbindelse med den anmeldte vandskade. Klageren har endvidere anført, at det er et resultat af godt udtørringsarbejde, at det ved de målinger, som det bygningsbiologiske rådgivningsfirma foretog ca. 1 1/2 måned efter skaden, ikke kunne konstateres fugt i samlingerne i spånpladerne.

Selskabet har anført, at etageadskillelsen under badeværelset blev åbnet i begyndelsen af juli 2017, hvor der blev foretage målinger, og at loftsbeklædningen i midten af juli blev nedtaget for at muliggøre udtørring i en del af stuen, der til dels ligger under badeværelset. Ved fugtmålinger foretaget af et bygningsbiologisk rådgivningsfirma den 11 og 17/8 2017 kunne der ikke konstateres fugt i undersiden af spånpladegulvet i badeværelset. Selskabet har på denne baggrund anført, at de forskudte samlinger i spånpladerne må være en følge af tidligere vandpåvirkning eller den oprindelige konstruktive udførelse af gulvet.

Selskabet har endvidere indhentet en udtalelse af 25/2 2018 fra det bygningsbiologiske rådgivningsfirma, hvoraf det blandt andet fremgår: "Da vi besigtiger skadesområderne i juni og juli måned 2017 blev der ikke registreret opfugtninger i gulvspånpladerne i trapperum samt under vinylen i badeværelset. Da vinylen virker som en fugtspærre, vil den beskytte gulvspånpladerne mod fugt fra vandskaden, og den vil 'holde' på fugten i forbindelse med en eventuel opfugtning af gulvspånpladerne stammende fra vandskaden, dvs. at eventuel restfugt i gulvspånpladerne i områder med vinyl fra vandskaden burde kunne registreres ved besigtigelsen den 29. juni 2017. Vi kunne registrere, at vand fra vandskaden var løbet ud i etageadskillelsen omkring badeværelset i områderne angivet i vores rapporter … . Vandet var primært trængt igennem etageadskillelsen, og ned på gulvet i stueplan, og der blev kun registreret mindre sporadiske 'lommer' med restfugt i etageadskillelsen uden for badeværelset ved de første besigtigelser.

De forskudte samlinger i gulvspånpladerne i badeværelset var udbredt til stort set hele badeværelset (som jeg husker det), og jeg kunne ikke finde sammenhæng med den oplyste vandskade, og de eventuelle fugtbetingede volumenændringer af gulvspånpladerne. Jeg kunne bl.a. ikke registrere opfugtninger eller tegn på opfugtninger i områderne i badeværelset, hvor der var forskudte samlinger i gulvspånpladerne."

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klageren har bevist, at skaderne på gulvspånpladerne i badeværelset er en følge af vandskaden sket i juni 2017.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaderne på gulvpladerne er sket i et område i etageadskillelsen, der blev vandbelastet i forbindelse med vandskaden i juni 2017. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabet ikke har fremlagt konkrete målinger af fugten i gulvspånpladerne optaget tidligere end medio august 2017, hvor etageadskillelsen havde været åbnet i nogle uger, og der i perioden var sket udtørring og på klagerens oplysninger om, at der ikke forud for vandskaden var forskudte samlinger eller andet der indikerede fugtskader i gulvspånpladerne.

Nævnet finder, at udtalelsen fra det bygningsbiologiske rådgivningsfirma fra februar 2018 ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

16. 91650

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S skal anerkende, at skaderne på gulvspånpladerne er en dækningsberettigende følgeskade af vandskaden sket mellem den 17 og 19/6 2017. Selskabet skal på denne baggrund opgøre og udbetale erstatning til klageren i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales

Marianne Højgaard Pedersen
formand