Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 92003:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 27/2 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
> Jeg vedlægger kopi af hændelse forløbet som har taget mange år. Jeg har billeder af det hele.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil have mit køkken skal stå som før skaden
> …
> Forløbet over skaden i mit køkken:
> Jeg kommer hjem fra sommerferie, og opdager der er vand i skabet under køkkenvasken, samt at bagbeklædningen er våd.
>
> Jeg ringer (10.8.15) til mit forsikringsselskab Topdanmark (TD) og anmelder skaden, hvorefter de tager kontakt til [håndværkstaksator]. Han ringer og fortæller hvornår han kan komme. Han kommer og kigger på skaden, og konstatere at det er ballofix der har stået og dryppet, han ringer til sin svend som kommer og skifter den, samt han fortæller at jeg skal ha tømt mit køkken. Han fortæller at [fugtfirma 1] vil ringe for nærmere aftale. Se billeder img …
>
> Jeg bliver ringet op af [fugtfirma 1] (12.8.15) for aftale hvornår de vil komme.
>
> Jeg har travlt med at pakke køkken ned skal være klar til den 14.8.15 hvor [fugtfirma 1] kommer. Der bliver lavet fugtmåling og de fortæller hvad der skal ske, at diverse skabe skal ud og gulvet op og ud, samt at tapetet i køkken og i entreen, væggen ud til køkkenet, under trappen skal skrabes af, ca. 80 cm fra gulv og op.

Næste dag kommer der en masse folk som tager vaskeskabet og skuffe sektionen og opvaskemaskinen og hjørneskabet ud, alt bliver sat udenfor.
Gulvet og isoleringen bliver taget op og pladen og isolering på ydervæggen bliver også fjernet grundet fugt/ vand, der lå vandpytter på dampspærren, der bliver behandlet for skimmelsvamp, mit køkkenvindue bliver taget ud og en plade med 2 huller bliver sat i, og adsorptionsaffugteren som står ude bliver sat i gang, der bliver lavet et midlertidig gulv. De kommer et par gange og måler fugtighed.
…
Der går ca. 3 uger med affugtningen/ udtørringen og da [fugtfirma 1] siger ok, kan tømreren begynde at bygge køkkenet op igen.

Jeg er i kontakt med TD flere gange, bl.a. pga. min træbordplade, træet havde rejst sig og pladen var blevet skæv. Tømrerens arbejde var ikke tilfredsstillende. Og min opvaskemaskine er blevet stjålet. TD siger at det er [håndværkstaksator], som skal erstatte den, men han siger nej.
….
Både tømreren og maleren var nogle rigtig svin, der blev ikke lavet støvvæg og de ryddede ikke op, der lå skrue og knivblade både inde og ude, så jeg kunne gøre rent efter dem hver dag. Jeg har både hund og kat.

Endelig blev de færdige, men jeg var ikke tilfreds med deres arbejde, den nye bordplade havde flere skrammer, der var revner i den, den ene skuffe var der også slået hul i.

På intet tidspunkt fra skaden blev anmeldt og til nu har jeg hverken set eller talt med en taksator.

Derfor kontaktede jeg igen TD, ville have et byggemøde, syntes de skulle ud og se hvordan deres samarbejdspartner leverede et stykke arbejde eller mangel på samme.

Jeg fik en aftale med [taksator 1] som kom ud til mig (3.11.15), vi gennemgik alle de billeder som jeg havde taget samt [taksator 1] så på bordplade, skaden på skuffen, hvordan fodpanel som hoppede og sat forkert sammen, bagbeklædningen i vaskeskabet var lavet, hvordan et andet skab der var skåret hul i grundet en ulovlig installation, så alt muligt kryb kunne komme op.

[Taksator 1] kunne godt forstå mine frustrationer og ville gå videre med det, inden [taksator 1] gik bekræftede hun at det hele skulle laves om. [Taksator 1] spurgte hvordan jeg ville ha det med hvis det var den samme tømrer som skulle komme og lave det hele om, hvor jeg sagde, ham ville jeg ikke have inden for mine døre igen, når han ikke kunne lave det første gang hvordan ville det så blive igen. [Taksator 1] ville undersøge hvordan det kunne løses og så kontakte mig. [Taksator 1] ringede til mig, hvor hun forklarede at jeg skulle lave en skriftlig klage over forløbet, samt at jeg fik lov til at tage kontakt til 3 håndværker for at få tilbud som skulle sendes til [taksator 1].

3 forskellige håndværker kom og kiggede, men ingen af dem ville ud og rette fejlen fra anden håndværker.

Vinteren er kommet, gulvet i køkkenet er pisse koldt, radiatoren køre på fuld tryk og den kan ikke varme køkkenet op.
…

Tiden går og til sidst siger [taksator 1] at hun kendte en god tømrer [tømrer 2], jeg fik telefonnummeret til [tømrer 2] og fik lavet en aftale, [tømrer 2] kom og vi gennemgik det hele, han sendte tilbud og blev godkendt til at udbedre alle skaderne (3.3.16). Jeg skulle få tilbud på en ny bordplade som skulle godkendes af TD inden bestilling.

Jeg var ude og kigge og fik sælger ud og tage mål, fik tilbud dagen efter. Sendte tilbuddet til [taksator 1] men kunne ikke forstå den ikke kunne modtages af [taksator 1], prøvede at ringe, der var heller ikke kontakt.

Til sidst måtte jeg ringe til TD og fik at vide [taksator 1] ikke var der mere, der bliver talt frem og tilbage, hvor jeg får det oplyst at der vil komme en ny taksator på min sag. (15.8.16)

Det blev så en [taksator 2].

D 6.9.16 vil [taksator 2] komme og kigge på køkkenet og gennemgå alt med mig. Jeg måtte så starte forfra med at fortælle alt igen, [taksator 2] havde ikke samme opfattelse som [taksator 1]. [Taksator 2] vil vende tilbage for hvad der skal ske.

[Taksator 2] vender tilbage med mail af 29.9.16.
Hej … Tak for behageligt møde. Jeg beklager jeg først vender tilbage nu, men der er et voldsomt arbejdspres lige nu og så har der været lidt udfordringer i sagen. Jeg har nu været hele forløbet igennem og jeg vil bede dig om at acceptere at den håndværker der har stået forarbejdet kan anvendes til at udbedre manglerne.
Hvis du er enig kan du blot give mig besked, så beder jeg dem om at lave en aftale med dig.
…
Tiden går med at skrive og snakke med [taksator 2] da han er meget insisterende på at tidligere tømrer skal udbedre hans egen skade, TD vil jo ikke betale 2 gange for den samme skade.
…
Et år gik med snak frem og tilbage, selvom og jeg måtte tage kontakt til TD flere gange for at høre hvad jeg skulle gøre og fik hver gang at vide, jeg skulle kontakte [taksator 2], jeg kunne ringe og lægge besked men der blev ikke ringet tilbage. [Taksator 2] og jeg har ikke den samme kemi.

Jeg opdager samtidig at folien på mine fronter slipper.

Efter flere opkald til TD og [taksator 2], kom der endelig d 2.6.17 bekræftelse på at TD har godkendt [tømrer 2s] tilbud. Jeg skulle finde ud af hvornår [tømrer 2] kan starte. Jeg tager kontakt til [tømrer 2] for at høre hvornår de kan starte, de har travlt og de skal i gang med at afholde sommerferie. Jeg skulle ringe tilbage når min sommerferie var slut i uge 30.

[Tømrer 2] kommer 14.8,17 og kigge på mine fronter og fortæller de er svære at lave men han vil tage billeder og lægge ind i sagen, for at få en vurdering

Jeg er flere gange i kontakt med [taksator 2] for at høre om mine fronter, [taksator 2] sagde et til mig og så kunne jeg ringe til [tømrer 2] og fortælle at nu er der grønt lys til at få udbedret mine fronter og når så [tømrer 2] snakke med [taksator 2] blev der sagt noget andet

I uge 30 hvor [tømrer 2] var færdig med sommerferie, skulle jeg kontakte [tømrer 2] for hvornår de kunne starte op, aftale blev 2. oktober. [Tømrer 2] spurgte ind til om jeg havde fundet ud af

noget med fronterne. Igen ringede jeg til [taksator 2] og fik et af vide og når der kom besked fra [taksator 2] til [tømrer 2] var beskeden en anden.

På intet tidspunkt snakke [tømrer 2] og jeg om bordplade på trods af vi har haft flere samtaler.

Jeg har ikke ville gøre noget med bordplade før jeg får besked fra TD.

[Tømrer 2s] mænd kommer (2.10.17) mandag morgen, og begynder at tage køkkenet ned, det bliver stablet ude i entreen, står over det hele og i flere lag og gulvet bliver taget op, kan godt forstå at der har været koldt, ingen isolering ved bunden af ydervæggen og der var ikke lagt det på der skulle, nogen steder var der kun 2cm og andre 5 cm

Jeg spørger ind til fronterne og bordplade, de ville spørge [tømrer 2] når de snakkede med ham.

Efter deres frokost fik jeg at vide der var bestilt bordplade men de viste ikke hvilken en, den kostede 18.000 og med hensyn til fronterne der skulle jeg kontakt [taksator 2] for hvad der skulle ske.

Tirsdag er de allerede i gang med at sætte køkken på plads
Ringer til [taksator 2] fortæller bl.a. hvorfor mit gulv/køkken var koldt.

Onsdag er de næsten færdig med køkkenet får at vide at bordpladen først kommer i uge 43 og håndværkeren har ferie i uge 43. Den gammel bordplade bliver lagt på midlertidig.
Torsdag og fredag går den ene håndværker og nusser rundt, han fortæller at han vil tage en låge og en skuffe med på værkstedet og prøve at lime.
…
Jeg er i kontakt med TD 4.11.17, vil høre om hvad min forsikring dækker, fortæller at der er en ulovlig installation og nu har 2 håndværker firmaer intet gjort ved det, for at vide når de har set en ulovlig installation så skal den laves lovlig.

Mandag kommer [tømrer 2] med bordplade og jeg siger at de skal kontakte en elektriker, så den kunne blive lavet inden de lukker af.
Skabslåge og skuffe er med retur de har prøvet at lime dem, men resten må de ikke gøre noget ved.

Prøver at få fat i [taksator 2] og lægger besked, der sker intet til sidst må jeg ringe til TD, nu vil jeg have en anden der kan tage nogle beslutninger.
For at vide der vil ringe en til mig.

Tømreren er færdig og siger at VVS manden kommer senere, hvornår maleren kommer ved han ikke.

Jeg går alt igennem og kan se køkkenet har fået mange skader, bagkantlisterne hopper de er ikke skåret i smi og der er en revne mellem bordpladerne.

Tirsdag går, jeg har stadig intet hørt fra TD. Må ringe onsdag, bliver stillet videre til [taksator 3] der bliver aftalt byggemøde torsdag med [tømrer 2] og [taksator 3].

Torsdag møde med [tømrer 2] og [taksator 3] og mig, nogle ting vil blive rette, fronter vil man ikke lave har intet med vandskaden at gøre, ikke særligt sjovt møde, måske blev der lyttet, men føles ikke sådan, der blev talt ned til en, og nu skulle jeg forstå at denne sag skulle lukkes i dag.

De kørte og så stod jeg der, tog kontakt til 2 fugtfirma bl.a. [fugtfirma 1] som ville ringe tilbage fredag, men dem hørte jeg intet fra grundet [taksator 3] havde kontakte dem.
Var ude i samtlige køkkenfirmaer og viste billeder, da jeg kom hjem blev der mailet til [taksator 3] hvad jeg havde fået at vide.

Tømreren kommer tilbage, skal rette bagkantlister og samling af bordplade, som blev fuget, i dag (28.11.17) er den stadig fugtig."

I en supplerende mail af 8/3 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"[Tømrer 2] kommer igen for at rette på diverse ting, samt rette op på de skader på væggene som hans svende har lavet, men han tvivlede på at det var hans folk der havde lavet skaderne, har billeder, [tømrer 2] sagde, for at lukke munden på mig, ville begge køkkenvægge og begge vægge i gangen blive malet (Udbedring efter deres egne skader).

Der er skriverier mellem [taksator 3] og mig, og [taksator 3] truer med at afslutte sagen af flere omgange samt at jeg er en kunde der ikke til at gøre tilfreds og nu skulle jeg huske på at det er et gammelt og billigt køkken. Et billig køkken i forhold til hvad?

Jeg skriver at jeg vil få fortaget syn og skøn, hvor [taksator 3] og [tømrer 2] vil blive inviteret til at deltage, det måtte jeg ikke for så ville [tømrer 2] ikke deltage, så derfor finder [taksator 3], [skønsmand]. Er så meget i tvivl om han er uvildig, men godkender at vi skal have møde hos mig.

Torsdag d 8.2. kl. 10 er der møde med [taksator 3], [skønsmand], [tømrer 2], hans chef og mig, [skønsmand] giver faktisk et godt indtryk, vi gennemgår mit køkken, nu kan jeg kun vente på rapporten.

Rapporten kommer, sikken en gang ævl [skønsmand] blander billeder fra 2015 og 2017 sammen og tror det er fra samme periode, han blander tingene sammen, så tydeligt at han ikke har sat sig ind i sagen. Jeg prøver at få tlf. kontakt med [skønsmand] ligger besked om han skal ringe tilbage intet sker, han svar på mail, ved jeg oplyst at han blander tingene sammen, hans svar er 'Jeg har af naturlige årsager ikke kendt til detaljerne ...), hvorefter jeg prøver endnu engang at få kontakt til ham, intet sker, til sidst sender jeg mail i hvor jeg skriver, jeg syntes han skal trække sin rapport tilbage, da den er mangelfuld. Jeg for mail retur hvor, han fastholder sin rapport på trods af at den er mangelfuld, og han slutter af med 'jeg vil anmode dig om ikke at rette henvendelser til mig yderligere'. Jeg skal acceptere at der kommer fremme folk i mit hjem og laver skader på mine ting, samt da køkkenvasken bliver sat i, at der kommer underlim på bordpladen som giver lyse mærker, der er fabriksgaranti på bordplade, den bortfalder når der er skader på den.

Sikken en omgang, min mavefornemmelse fik ret, at [skønsmand] er i lommen på TP.

[Taksator 3] skriver til mig igen, at sagen er afsluttet, og at TP og [tømrer 2] har været søde at betale regningen fra [skønsmand], selvom det var mig der ville have syn og skøn på, derfor skulle jeg hav betalt [skønsmands] regning.

Det var [taksator 3] der bestemte hvem der skulle være syn og skønsmand, derfor er det også TP der skal betale.

Har været i kontakt med byggesagkyndig & bygningskonstruktør, som forklarede at alle de udtalelser jeg er kommet med er ikke uvildige, ved de måske kan komme til at sælge nyt køkken til mig, så er mit spørgsmål, alle de som TP har kontaktet hvor uvildige er de? det er de ikke, ved de kan få nye opgaver af TP.

Jeg har nu haft besøg af [byggesagkyndig], hvor jeg har forklaret som ovennævnte, han forklarede at alle de skrammer køkkenelementerne har fået, er et tvivl spørgsmål, da jeg skal kunne bevise, at det er håndværkerne der har lavet skaderne.

[Byggesagkyndig] gennemgik papirerne og tog som udgangspunkt i [fugtfirma 1] afsluttende fugtrapport, i rapporten skriver [fugtfirma 1] hvad max værdi må være i luft, beton, under gulv, men ifølge deres afsluttende rapport, er målingerne, tallene stadig for store. [Byggesagkyndig] gik i gang med at tage målinger og de viser at der stadig er fugt i væggene i køkken og gang, samt at han vil hav lavet 2 huller, et i køkken og et under tappe i gangen (grundet lugt og fugt), begge de tidligere håndværker har ikke gjort nogen ved gulv i gang, selvom der var målt fugt i vægge. [Byggesagkyndig] vil sende en rapport til mig, som jeg sender videre ved modtagelse.

Nu begynder hele denne sag at give mening, tydeligt at [skønsmand] og [taksator 3] ikke har gennemgået denne sag fra start af, på trods af deres baggrundsviden, uddannelser, så ville de hav opdaget det med tallene på den afsluttende rapport fra [fugtfirma 1].

Der er stadig fugt i køkkenet og gang, måske derfor beslag ruster og folien på fronter slipper, korcups drysser.

Jeg har set regningerne fra begge håndværkere, og tilbuddet fra den sidste tømrer. I henhold til tilbuddet fra den sidste håndværkeren, har han ikke lavet det som han skrevet. Den sidste hårdværker snyder forsikringen, skriver mere på regningen end der er lavet."

Selskabet har i brev af 11/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"… (herefter klageren), anmeldte i 2015 lækage på rør under vaskeskabet i køkkenet.

Nærværende tvist drejer sig om utilfredshed med den håndværksmæssige udførelse af køkkenreparationen, herunder at der er konstateret fugt i konstruktionen, som klageren anser for at være restfugt fra vandskaden i 2015.

…

Her får I vores oplevelse af sagsforløbet

Som nævnt anmeldte klageren i 2015 skaden på et rør under køkkenvask i 2015. (Bilag 3). Vi anerkendte skaden og foretog udbedring af skaden.

I forbindelse med skadeudbedringen måtte alle skabselementer omkring køkkenvask og ydervæg demonteres. Videre måtte noget af gulvet demonteres for at skaden kunne udbedres.

Klageren er ikke tilfreds med den håndværksmæssige udførelse af reparationen.

Da der ikke har kunnet opnå enighed valgte vi i samråd med klageren at iværksætte et frivilligt syn og skøn foretaget af [skønsmand] (bilag 4).

Klageren har haft følgende klagepunkter:

Savsmuldspartikler i bund af skab
Foliebelægning har sluppet frontstykke:
Misfarvning af køkkenbordsplade
Samling mellem nye og eksisterende bordplade ved komfur er for åben
Stikdåse går stramt
Hak i forkant på hylde
Ovnen bager skævt
Fuger ujævne

Efter udførelsen af syn og skønnet modtog vi den 7. marts 2018 en rapport fra klagerens rådgiver [byggesagkyndig], der ikke var enig med skønsmanden (bilag 5), men påpegede, hvad han anså for et langt større problem, at han kunne måle fugt i gulve og vægge.

Det fremgår af notatet at der kunne måles forhøjet fugt i væggene og at der var skimmelsvamp i konstruktionerne. [Byggesagkyndig] antog, at det skyldtes den gamle vandskade under køkkenvasken, der ikke var blevet affugtet ordentligt.

[Byggesagkyndig] foreslog i rapporten, at gulvet optages i både køkkenet og gangen, og at der udføres fugtspærre, samt at der også skæres en effektiv fugtspærre ind i væggene.

Den 10. april 2018 fremsendte [byggesagkyndig] en laboratorieanalyse fra [skimmelfirma] (bilag 6) med skimmelsvampemålinger fra gangen, der viste værdier på mellem 26-450, hvilket indikerer at niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau.

Den 17. april 2018 blev der foretaget en besigtigelse på ejendommen (bilag 7), hvor man blandt andet foretog referencemålinger længst væk fra det sted hvor skaden skete. Dette for at se hvordan målingerne så ud andet sted i huset.

Målingerne viste at der var højere fugtmålinger, der viste at der var tale om opstigende grundfugt.

Den 26. april 2018 fremsendte [byggesagkyndig] endnu et notat i sagen (bilag 8), idet man havde lavet hul i beton-klaplaget for at vurdere det underliggende drænlag. Det fremgår af notatet, at der er udført en plastfolie under klaplag mod drænlag- dette er i strid med anvisning 72, som beskriver hvordan betongulve skal udføres på det tidspunkt som ejendommen er opført (1977).

[Byggesagkyndig] konkluderer, at fugten fra sokler og fundamenter sammen med den forkerte plastfolie tilfører konstruktionen grundfugt og kraftig skimmelvækst, og at det er denne konstruktionsfejl i det oprindelige byggeri, der er årsagen til den tilstedeværende fugt.

På baggrund af rapporten bad vi [fugtfirma 1], der svarede den 8. maj 2018 (bilag 9) om at se på sagen i forhold til de værdier man havde målt tilbage i 2015 sammenholdt med de værdier man i 2018 kunne måle. Det fremgår af deres svar at det forhøjede fugtniveau under gulvene kun kan skyldes opstigende grundfugt og ikke manglende affugtning efter vandskaden i køkkenet i 2015.

Videre fremgik det at skimmelprøver foretaget i køkken, gang og stue bekræfter [fugtfirma 1] i at det forhøjede fugtniveau under gulv er konstruktionsbetinget, idet der er tale om identiske typer af mikrovækst ved alle tre steder som prøven er blevet taget.

Her får I vores syn på sagen
Hvad angår de skader, som klageren mener er blevet påført hendes køkkenelementer under/efter udbedring af skaden, kan vi oplyse, at idet der er tale om håndværkere rekvireret i samarbejde med Topdanmark har vi forsøgt at afhjælpe de mangler/skader som klageren har påpeget. Desværre er det ikke helt lykkedes os at leve op til klagerens forventninger. Som nævnt valgte vi derfor i samråd med klageren at få forholdene besigtiget af en uafhængig 3. part.

Vi vil i det følgende gennemgå de forhold, som i forbindelse med syn og skønnet blev påpeget.

Savsmuldspartikler i bund af skab
Klageren mener, at der er noget galt idet der vedvarende kan konstateres savsmuldspartikler bagerst i bunden af flere skabselementer.

Vi fastholder på baggrund af syn og skønsrapporten at der er tale om helt bagatelagtige forhold. [Skønsmand] skriver, at det er hans overbevisning at der er tale om smudspartikler fra reparationen, hvor der evt. kan have ligget løst materiale øverst på sargstykket, som ved vibrationer/brug af skufferne medfører at smudspartiklerne drysser ned.

Herudover oplyser skønsmanden videre, at der altid vil lægge sig støvpartikler bagerst i skabselementerne.

Foliebelægning har sluppet frontstykke
Klageren oplyser, at foliebelægningen på flere låge og skabs frontstykker i mindre området har sluppet vedhæftningen.

Syn og skønsmanden oplyser herom, at han har kontaktet et par køkkenmontører, der oplyste at det ikke var noget ukendt fænomen, når der er tale om et køkken der er ca. 10 år gammelt. Videre oplyser han, at det kan ske med fronter der er udført med en folie, der er varmebehandlet fast. Nyere folielåger oplyses, at have en bedre holdbarhed.

Det er skønsmandens vurdering ud fra oplysninger om hvordan vandskaden er sket og har udviklet sig, at de løse kanter næppe kan tilskrives vandskaden eller håndteringen i forbindelse med udbedringen, men skyldes en naturlig udvikling af varmlimningens begrænsede holdbarhed, og har været tilstede allerede før skaden indtraf.

Henset til at der er tale om et ældre køkken og skønsmandens oplysninger, må vi fastholde, at vi ikke kan imødekomme klageren ved at erstattet et helt nyt køkken. Vi har kulancemæssigt tilbudt klageren 10.000 kr. ud fra betragtningen at skønsmanden oplyser, at levetiden for et køkken afhængig af kvaliteten er mellem 20-30 år.

Misfarvning af køkkenbordsplade

Klageren henviser til at der er kommet misfarvning af køkkenbordspladen langs vasken. Skønsmanden oplyser at der er tale om et bagatelagtigt forhold, der er meget lidt synligt. Han oplyser desuden at erfaringsmæssigt forsvinder sådanne misfarvninger efter noget tid.

Vi mener, at der er tale om et bagatelagtigt forhold, som klageren må tåle.

Samling mellem nye og eksisterende bordplade ved komfur er for åben
Klageren påviser, at samlingen mellem den nye køkkenbordsplade og den eksisterende bordplade ved komfuret ikke er tilfredsstillende udført og er for åben.

Det er skønsmandens vurdering at den udførte samling må anses for acceptabelt og falder inden for gængse tolerance rammer. Hvad angår tætheden oplyser han, at samlingen anses at kunne modstå almindelig brug af en køkkenbordplade.

På ovennævnte baggrund fastholder vi at reparationen er udført tilfredsstillende.

Skønsmanden henviser dog til at selve åbningen mod bordpladen ikke er acceptabel da den kan give anledning til ophobning af smudspartikler. Han anbefaler, at man kiler bordpladen op, så der opnås en tæt forbindelse mellem skurliste og bordplade. Reparationen anslås til 1.000 kr., hvilket vi er indstillet på at imødekomme over for klageren.

Hæve/sænke stikdåse går stramt
Klageren påpeger at stikdåsen går stramt. Skønsmanden mener at den går som den skal og at evt. smøring med silikonespray kan fjerne evt. træghed.

På ovennævnte baggrund fastholder vi at reparationen er udført tilfredsstillende

Hak i forkant på hylde
Klageren har påvist et hak i forkanten på en hylde på ca. 1x2 mm, hun mener er på ført at håndværkerne.

Der er tale om en meget lille bagatelagtig skramme, og idet skønsmanden mener, at der er tale om en skramme der ligger inden for tolerance grænserne.
Skønsmanden oplyser at skrammen kan repareres med en hvid special kit, hvilket vi skal være indstillet på at reparere.

Ovnen bager skævt
Klager oplyser at ovnen bager skævt. Skønsmanden har ved sin besigtigelse målt ovnens stilling med et vaterpas, og ovnen stod i vatter. Det er skønsmandens vurdering, at klager må rette henvendelse til producenten og evt. reklamere over uens bagning. Det skal endvidere bemærkes, at det ikke er et helt ukendt fænomen.

På ovennævnte baggrund fastholder vi at reparationen er udført tilfredsstillende.

Fuger ujævne
Klageren påpeger at fuger mellem skabselementer og væge er dårlig udførte.

Det er skønsmandens vurdering, at fugernes udførelse falder inden for den gængse tolerancegrænse.

Skønsmanden oplyser desuden, at ujævnheden alene ses ved lysning med en lygte på langs af fugen.

På ovennævnte baggrund fastholder vi at reparationen er udført tilfredsstillende.

Vi kan konstaterer, at klageren stiller spørgsmålstegn med syn og skønsmandens uafhængighed. Vi skal for god orden skyld oplyse, at vi ikke har noget formaliseret samarbejde med [skønsmand]. Vi skal i den henseende henvise til hans CV (bilag 10), hvoraf fremgår at han er en uafhængig og erfaren syn og skønsmand. Vi har tillid til de oplysninger som [skønsmand] er kommet med og mener også, at nævnet kan lægge oplysningerne til grund, som objektive.

Endelig finder vi anledning til at henvise til, at skønsmandens generelle vurdering omkring køkkenet er at det aktuelle arbejde med opsætning af det vandskaderamte køkken er at det er udført med en for faget acceptabel og god standard.

Skønsmanden påpeger desuden, at det er hans vurdering, at de af klageren påpegede forhold ikke er af en størrelse, eller omfang der overstiger, hvad man som forbruger må forvente og bør kunne acceptere.

Vi har tilbudt klageren 10.000 kr. i kompensation og dette tilbud står stadig ved magt.

Fugt i konstruktionen
Den fugt som der er konstateret på ejendommen både at klagerens rådgiver og af [fugtfirma 1] skyldes en fejlkonstruktion af ejendommen, der tillader grundfugt at vandre op gennem konstruktionen.

[Byggesagkyndig] oplyser således, at der ikke tale om fugt der stammer fra fugtskaden i køkkenet, men derimod grundfugt, der trænger op i ejendommen på grund af en oprindelig fejlkonstruktion af ejendommen. Der er ikke hjemmel i forsikringsvilkårene til dækning af opstigende grundfugt. Dette fremgår af vilkårenes pkt. 18B,11, nr. 3.

Afslutningsvist skal vi for god ordens skyld oplyse, at der ikke i forsikringsvilkårene er hjemmel til udbedring af konstruktionsfejl. Der vil dog muligvis kunne være tale om et forhold, der kan dækkes af klagerens ejerskifteforsikring, hvorfor vi opfordre klageren til at anmelde forholdet til hendes ejerskifteforsikring."

Klageren har herefter været repræsenteret ved advokat. Klagerens advokat har i brev af 12/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmarks bemærkninger i sagen af 11. juni 2018 baserer sig i vid udstrækning på den antagelse, jf. nærmere i det følgende, at den håndværksmæssige udbedring af den i øvrigt anerkendte skade er korrekt, og at de til stadighed forekommende fugtproblemer (og skader som er en direkte følge heraf) skyldes opstigende grundfugt.

Det springende punkt i sagen er herefter, hvorvidt – særligt – de fugtproblemer [klagerens] ejendom er ramt af skyldes opstigende grundfugt eller den håndværksmæssige håndtering af skaden.

2. Ny fugtrapport dateret den 19. juli 2018 (tilstødende ejendomme)
Den 19. juli 2018 udarbejdede [byggesagkyndig] en ny rapport vedrørende særligt de fugtproblemer, som forefindes på [klagerens] ejendom. Den nye rapport vedlægges som sagens Bilag A.

Baggrunden for denne rapport er, at Topdanmark i sine bemærkninger af 11. juni 2018 i sagen fremfører, at fugtproblemerne på ejendommen alene kan skyldes opstigende grundfugt og ikke manglende affugtning efter vandskaden i køkkenet i 2015. Der blev således foretaget fugtmåling i de ejendomme, som ligger omkring [klagerens] ejendom (der er tale om 'sammenhængende' ejendomme) for at undersøge, om også disse ejendomme måtte være ramt af opstigende grundfugt, når [klagerens] ejendom – efter Topdanmarks opfattelse – er ramt heraf.

Den nye rapport fastslår i den forbindelse (s. 3), at:
'Da vi må form[o]de at konstruktionerne er udført samtidigt og på samme måde, er det min vurdering at disse ejendomme ikke har udfordringer med opstigende grundfugt, – jeg kan på tilsynstidspunktet ikke måle forhøjet fugt i væggene.'

Det forekommer betænkeligt, at [klagerens] ejendom skulle være ramt af opstigende grundfugt som den eneste i nabolaget. Der er trods alt tale om rækkehuse.

Dette støttes også af den bygningssagkyndiges indledende bemærkning om, at alle ejendomme undtagen en enkelt, der nyligt har været ramt af vandskade, har normalt fugtniveau i vægkonstruktionerne.

Derimod rejses der i rapporten betydelig kritik af den håndværksmæssige håndtering af skaden. Det frem hæves (ibid.):
'Det er min vurdering, at sagsforløbet – behandlingen af skaden fra [fugtfirma 1] side, er med beklagelige fejl.'

Det fremhæves således blandt andet (ibid.), at:
'Affugtnings tiden, har været for kort.
Der er ikke udført korrekte målinger i beton laget (borehuller med sonde)
Rest fugten i beton gulvet, blev lukket inde i ny platfolie, som har givet ny skimmelvækst ([skimmelfirma] sagsnr.: …)'

Og videre:
'Der er efter min vurdering også sket en opfugtning af gulvet i fordelingsgangen, samt trappe område, da vandskaden i 2015 stod på.
…
Denne fugt, er trængt ned i betongulvet, og har ikke kunnet komme væk, da betonkonstruktionen er 'fanget' af 2 lag plastfolie.'

De ovenstående fremhævelser dementerer således Topdanmarks konklusioner i de af Topdanmark angivne bemærkninger om, at skaden skulle være håndteret håndværksmæssigt korrekt.

Som følge heraf er der heller ikke hjemmel til at afvise fugtskaden som omfattet af husforsikringen efter forsikringsvilkårenes pkt. 18B, 11, nr. 3.

Rapporten har ikke tidligere været fremlagt for Ankenævnet for Forsikring og er således nyt materiale. Rapporten gav som redegjort for under pkt. 4 [klageren] anledning til at anmode Topdanmark om at genoverveje sagen.

3. Supplerende bemærkninger særligt i relation til ejendommens køkken
Det fremgår af Topdanmarks bemærkninger, at Topdanmark på baggrund af skønsforretningen har tilbudt [klageren] kr. 10.000,00 i anledning af skaderne på køkkenet, herunder den omstændighed at foliebelægningen ikke klæber til frontstykkerne, at beslagene ruster mv.

[Byggesagkyndig] vurderede allerede ved rapport af 7. marts 2018, at dette beløb var for lavt, idet det konstateredes, at beløbet:
'... ikke kan kompensere for de skader, som køkkenet har fået – både fra den lange periode hvor der har været forhøjet fugtniveau, samt de skader som der er sket under af- og genmontage.'

Hertil bemærkes, at det efter [klagerens] opfattelse og støttet af den nyeste rapport fra [byggesagkyndig] alene skyldes håndværksmæssige fejl, at køkkenet henstår med fortsatte fugtproblemer. Fugten har på nuværende tidspunkt påvirket køkkenelementerne i cirka 3 år, og den stadige påvirkning herfra har nu efterladt køkkenet mere eller mindre totalskadet. Dette må anses for at være en direkte følge af den utilstrækkelige udbedring.

Efter det oplyste er køkkenets (ny)værdi i omegnen 70 - 90.000,00, og tabet ved skaden og skadens udvikling overstiger således væsentligt det tilbudte beløb.

Topdanmarks opfordres på den baggrund til at revurdere sit tilbud til [klageren].

4. Sagens forløb efter indhentelse af seneste rapport
I tiden efter [klagerens] indhentelse af den nyeste rapport fra [byggesagkyndig] har [klageren] i lyset af de afgivne konklusioner heri opfordret Topdanmark til at genoverveje sagen.
…
Idet henvendelserne savnede svar anmodedes Ankenævnet for Forsikring den 2. oktober 2018 om at genoptage sagen.

[Klagerens] henvendelse har først dags dato foranlediget, at Topdanmark har tilkendegivet ønske om at indhente supplerende teknisk dokumentation (sagens Bilag D). [Klageren] har tilkendegivet sin velvilje over for initiativet og accepteret en besigtigelse. Ankenævnssagen ønskes dog ikke trukket yderligere i langdrag som følge heraf, hvorfor nærværende og øvrige bemærkninger i sagen forbeholdes. Dette også henset til, at der nu er udviklet skimmel på [klagerens] ejendom, hvilken også antages at være en direkte følge af de ikke-udbedrede forhold.

[Klageren] er endnu ikke blevet kontaktet af teknikeren.

5. Afsluttende bemærkninger
Som følge af [byggesagkyndigs] rapport af 19. juli 2018 gøres det gældende, at den konstaterede fugt i konstruktionen ikke skyldes opstigende grundfugt. Den skyldes utilstrækkelig reparation efter vandskaden i 2015. Der er tale om en skade, som Topdanmark har anerkendt er dækningsbe-

rettiget. De omkostninger som måtte være forbundet med en – tilstrækkelig – udbedring af den anerkendte og dækningsberettigende skade skal bæres af Topdanmark.

For så vidt angår Topdanmarks bemærkning om, at [klageren] bør anmelde skaden til sin ejerskifteforsikring, bemærkes, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 27/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens advokat har senest den 19. juli 2018 fået udarbejdet en rapport fra [byggesagkyndig], der dokumenterer fugtmålinger foretaget i naboejendomme og hvorom [byggesagkyndig] konkluderer, at der ikke i disse ejendomme ses tegn på udfordringer med opstigende grundfugt.

På baggrund af rapporten bad klagerens advokat os genoverveje vores kulancemæssige tilbud, idet han mente at klageren var berettiget til et helt nyt køkken.

[Byggesagkyndig] vurderer, at der tilbage i 2015 er sket fejl fra [fugtfirma 1s] side hvor affugtningstiden skulle have været for kort, herunder anfører [byggesagkyndig], at der ikke er udført korrekte målinger i betonlaget.

På baggrund af rapporten fra [byggesagkyndig] aftalte vi med klagerens advokat at få et specialiseret fugtfirma til at gennemgå ejendommen og de foreliggende rapporter.

[Fugtfirma 2] besigtigede den 8. november 2018 ejendommen og fremsendte herefter deres rapport (bilag 1).

Det fremgår af rapporten fra [fugtfirma 2], at målingerne af betonvæggene ikke giver anledning til kommentarer da alle målinger ligger under de anbefalede maksværdier.

Det fremgår desuden, at målingerne under gulvene i hhv. stuen og køkkenet (som er en ny konstruktion) er under de acceptable maksværdier for disse typer konstruktioner.

Det fremgår derimod, at der i gangen (som ikke var berørt af vandskaden i 2015), at gulvet er isoleret med 100 mm isolering på plast fugtspærre, og at fugtmålingen her lå over det acceptable på 70 % RF. [Fugtfirma 2] angiver, at årsagen hertil er den brudte fugtspærre, hvorved fugt kan trænge op fra undergrunden, samt at strøkonstruktionen er fyldt helt op med 100 mm isolering (fejlkonstruktion).

[Fugtfirma 2] anfører, at overisoleringen kan give kondensproblemer i denne type strøkonstruktion, hvorved der vil kunne ske opfugtning over fugtspærren og i isoleringen under gulvene.

Udover rapporten har vi stillet nogle supplerende spørgsmål til [fugtfirma 2] som vi har indsat nedenfor (bilag 2-3).

Spørgsmål 1
Har du konstateret nogen opfugtning af vægge? Hvis ja hvad er årsagen?

Svar på spørgsmål 1

Nej, jeg kan ikke konstateret nogen opfugtning af væggene, alle målinger foretaget på væggene som Gann målinger, er under de af Gann anbefalede maksværdier for beton og porebeton. Referencemålinger er foretaget på væggene i stuen og er identiske med de øvrige målinger foretaget på beton (se tidligere fremsendt fugtrapport).

Det bemærkes at målinger foretaget af [fugtfirma 1] i august/september 2015 er næsten identiske med målinger foretaget af undertegnede 8. november 2018.
Målingerne i 2015 lå derfor også under de af Gann anbefalede maksværdier for vægge.

Spørgsmål 2
Har du konstateret nogen opfugtning af strøgulve? Hvis ja hvad er årsagen?

Svar på spørgsmål 2
Ja, klimamåling under isoleringen ved trappen er forhøjet, som er beskrevet i den tidligere fremsendte fugtrapport. Der er anbrud i fugtspærren derfor er der risiko for at fugt, fra gruslaget under stenlaget/kapillarlaget kan trænge op i konstruktionen. En fugtspærre er en væsentlig del af en gulvkonstruktionen af træ. Herudover er der er isoleret med 100 mm Rockwool som medfører at isoleringen ligger tæt op til undersiden af pladegulvet i strøkonstruktionen.
Overisolering betyder at dugpunktet flyttes op over fugtspærren og det medfører opfugtning af konstruktionen. Da isoleringen ligger helt op til pladegulvet kan der ikke kan foregå afhjælpende ventilering/pumpeeffekt under gulvet. (Pumpeeffekt = flytte luft rundt under gulvet når der gås på det)

Det samme er ikke tilfældet med konstruktionerne i stuen og køkkenet (køkken ny konstruktion med korrekt isoleringstykkelse) hvor der er lidt luft mellem gulvet og isoleringen som medvirker til at kunne bort ventilerer/pumpe den fugt i konstruktionen der måtte fremkomme i forbindelse med overisoleringen i stuen. Det bemærkes at det kun er i begrænsede områder der er foretaget klimamåling i strøkonstruktionen.

Spørgsmål 3
Har du konstateret nogen opfugtning af klaplag/betongulv under strøgulve?
Hvis ja hvad er årsagen?

Svar på spørgsmål 3
Der er foretaget Gann målinger i de tre områder med anbrud i gulvkonstruktionen, men da måleområderne er minimale har jeg i fugtrapporten fravalgt at indskrive dem, da de ikke vil være repræsentative for hele gulvarealet. Der er Intet problem i at skrive dem ind med det forbehold som beskrevet ovenfor. Egne maksværdier ved Gann målinger på beton er sat til 85 enheder for Gann Hydromette UNI-1 hvilket generelt ligger under Ganns egne vejledningerne. Når affugtningen har bragt måleværdierne under Gann's maksværdier kan reetablering af bygningen påbegyndes.

Vejledningen fra Gann beskriver at jo stærkere beton jo højere maksværdier f.eks. densitet (kg/m3) 1200 til 1800 er måleenhederne 80 til 100 Gann over densitet 1800 er måleenhederne 90 til 120 Gann.
Målinger foretaget ved de 3 anbrud i gulvene:
Måling betonklaplag ved terrassedør i stuen 85 Gann.
Måling betonklaplag ved trappe i gang 135 Gann. Måling betonklaplag i køkken ved opvaskemaskine 80 Gann.

Spørgsmål 4
Har du konstateret nogen unormal fugtforhold i ejendommens indeklima? Hvis ja hvad er årsagen?

Svar på spørgsmål 4
I forhold til indeklimaet er temperaturen lidt lav med 18,8°C dette kan skyldes der er foretaget udluftning i boligen før jeg fortog målingen, måling af klima er altid et øjebliksbillede. Det kan dog altid anbefales at holde 21 til 22°C i en bolig

Spørgsmål 5
Er der nogen indikationer på, at affugtningstiden i forbindelse med skaden tilbage i 2015 har været for kort?

Svar på spørgsmål 5
Affugtningstiden afhænger altid af graden på opfugtningen af de berørte bygningsdele i en konstruktion, og der skal ikke affugtes længere tid end til det niveau hvor de acceptable maksværdier for de forskellige bygningsmaterialer er opnået, herefter påbegyndes reetablering.
Eksempel: En normal tør porebetonvæg måles til ca. 28 til 32 Gann hvor der ikke har været vandskade eller der er andre påvirkelige fugtforhold. Ved en vandskade måles den typisk fra 120 til 140 Gann enheder, porebetonvæggen affugtes til under 60 Gann enheder, affugtningen afsluttes og reetablering kan påbegyndes.
En affugtningsopgave kan måske klares på 14 dage, en anden opgave tager måske 40 dage eller mere, det er opfugtningsgraden der afgør længen af affugtningstiden.

Derfor er min vurdering at [fugtfirma 1] har affugtet til det niveau hvor reetablering af konstruktionerne har kunnet påbegyndes.

Jeg vil ikke påtage mig at vurdere om affugtningen har varet for kort eller for lang tid, ca. 3 år efter en opgave er afsluttet. Skulle denne vurdering ske, skal det være i forbindelse med opgaven udføres eller kort efter opgaven er afsluttet. Alt andet kan kun være et skøn, og det kan man formentlig få mange forskellige bud på, alt efter hvem der skal vurdere det, samt i særdeleshed viden og erfaring med affugtning af konstruktioner.

Spørgsmål 6
Er der udførte forkerte fugtmålinger i forbindelse med skaden i 2015, herunder om der er fejl i fugtrapport fra [fugtfirma 1]?

Svar på spørgsmål 6
De målinger [fugtfirma 1] har anvendt i 2015 er de samme, der anvendes i dag og er almindelige målemetoder til registrering af fugt i konstruktioner.
Ja der er fejl i fugtrapporten fra [fugtfirma 1]. Fejlen består i at man ikke har fået rettet max værdierne op fra 60 Gann enheder til de 80 Gann enheder for beton der burde have stået i denne rapport. De 60 Gann enheder der er nævnt i rapporten er gældende for porrebeton og tegl.

Bemærk at der i rapport af 9. september 2015 er foretaget Gann målinger af betongulvet hvor maksværdierne er sat til 80 enheder, betonvægge er her stadig benævnt til 60 enheder det vil væ-

re usandsynligt at man har 2 forskellige værdier for beton, fejlen er de beskrevne 60 enheder for beton der rettelig burde være 80 Gann enheder.

Spørgsmål 7
Er [byggesagkyndig] tolkning af egne målinger korrekt. Ud fra [byggesagkyndig] tolkning af egne målinger foretaget ved vores kunde og målinger i naboejendomme, er konklusionen at der er forhøjet fugt ved vores kunde, og tørre konstruktioner i naboejendomme. Kan man tolke så entydigt på de målinger/udstyr foretaget/brugt af [byggesagkyndig] som fremgår i udarbejdet rapport

Svar på Spørgsmål 7
Kommentarer til [byggesagkyndig] …

Normalt vil jeg ikke kommentere på andres målinger og målemetoder, medmindre de er udført med identisk måleudstyr, her er jeg bedt om at gøre det og vurdere om der er fejl i de antagelser [byggesagkyndig] gør.

Kommentarer til diverse [byggesagkyndig] rapporter:
Rapport af 19. juli 2018 om anvendt måleudstyr af [fugtfirma 1] skulle være Gann Hydromette Compact B med måleskala fra 0 til 100 enheder. Denne er model ikke anvendt af [fugtfirma 1] så den antagelse må stå for [byggesagkyndig] egen konklusion.
[Fugtfirma 1] har altid anvendt Gann Hydromette Uni 1 med skala fra 0 til 180 enheder hvilket medføre andre maksværdier for de enkelte materialer og ikke de af [byggesagkyndig] beskrevne maksværdier for Compact B.

Der kan sagtens være en forskel på målinger foretaget i identiske lejligheder, årsagen kan være valg af overfladebehandling, daglig brug, tørring af tøj samt indeklima hvor fugt og temperatur kan påvirke vægoverfladerne og herved give forskellige i målingerne.

[Byggesagkyndig] har anvendt måleudstyr Protimeter 2 der har en udlæsningsskala fra 0 til 999 og beskriver området fra 170 til 200 som forhøjet fugtniveau. Målinger ligger fra ca.160 til 177 en enkelt på 207 måleenheder i de forskellige lejemål nr. … og … samt … som er skadested. Jeg har kontaktet … der er leverandører af Protimeter 2, han oplyser at målinger på beton op til 220 enheder betegnes som tørt.

Der tages altid tages referencemålinger, som skal ligger uden for de skønnede opfugtede områder, og sammenlignes med målingerne i et skadesområde.

Spørgsmål 8
Hvis der skulle være fugt i klaplaget fra skaden tilbage i 2015, er der så nogen indikation på at dette har medført nogen problemer, dvs. udover opfugtning af strøgulv i gang hvor fugtspærre er anbrudt.

Svar på spørgsmål 8
Nej – jeg havde ingen indikation på at fugt i klaplaget fra vandskaden i 2015 skulle have påvirket bygningen. Jeg konstaterede ikke noget løst tapet på væggene hvor jeg fugtmålte, gulvene lå pænt uden opbuling.

Det bemærkes at der lå tyndpladegulve på de eksisterende pladegulve, jeg har ikke undersøgt for fugtspærre/trindæmpning i gulvene, dog kan konstateres at der ved terrassedøren i stuen, ligger tæpper under tyndpladegulvet og det skønnes at gælde i hele stuen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold og der er intet der tyder på at der skulle være begået fejl ved udbedringen i 2015.

Vi har tidligere tilbudt klageren 10.000 kr. kulancemæssigt, det tilbud står vi ved, men kan grundet ovenstående følgelig ikke tilbyde klageren et nyt køkken, som anført af klagerens advokat."

Hertil har klagerens advokat i brev af 15/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en skadesag, hvor Topdanmark ikke kun én gang, men hele to gange har forsøgt at udbedre en vandskade uden at komme helt i mål med udbedringen.

Topdanmark mener, at der er en fejlkonstruktion af betongulvet i gangen
Topdanmark skriver i brevet fra 27. december 2018 til jer, at ganggulvet er overisoleret og har en brudt fugtspærre.
…
Fugtspærren oplyses brudt af en tidligere operatør. Den brudte fugtspærren skyldes således Topdanmark. Det er [taksator 4] fra Topdanmark, som har bestilt ophugning af klaplaget et givent sted i blandt andet gangen. [Taksator 4] var tilstede ved hultagningen og hvor fugtspærren i den forbindelse blev brudt.

Jeg gør opmærksom på, at der er tale om et rækkehus opført i 1976 og ikke 1977 i henhold til bygningsreglementet og med de bygningsmæssige krav til opførelsen af bygningen, der følger af byggetilladelsen fra kommunen.
…
Endvidere fremgår det af bygningsattesten for ejendommen, at der er besigtiget undervejs i byggeriet og at byggeriet er konstateret udført i overensstemmelse med de retningslinjer for byggeri, der blev givet på tidspunktet for byggetilladelsen:
…
GULV I STUEETAGE:
Tæppebelægning på 22 mm gulvplader med ler og not 1½ x 2¼' imp. Strøer på brikker max. afstand 60 cm 100 mm isolering i gulv. Plastfolie, 10 cm beton og drænlag.
…
Der er således *ikke* umiddelbart tale om en ulovlig eller i sig selv skadevoldende gulvkonstruktion eftersom det er det oprindelige betongulv, som ligger i gangen og denne gulvkonstruktion er den oprindelige fra bygningens opførelse, som blev godkendt af bygningsmyndigheden på daværende tidspunkt.

Gulvkonstruktionen har levet fint med gulvkonstruktionen som den var gennem 42 år indtil en vandskade tippede balancen og medførte en uhensigtsmæssig utilsigtet opfugtning, som Topdanmark ikke dengang handlede på i gangarealet.

Det er derfor mere end overvejende sandsynligt, at det er vandskaden fra 2015, der også har medført skade i gangen, der ligger ved siden af køkkenet og ikke den oprindelige konstruktion af gulvet i gangen, som bygningen dels er godkendt med af bygningsmyndigheden, dels har levet

med i p.t. 42 år uden problemer tidligere. Hvis gulvkonstruktionens opbygning i sig selv var et problem, så ville det have vist sig for længe siden.

Det er i sig selv 'dårligt håndværk', at henvise til SBI 224 årgang 2013, hvis dette er møntet på gulvkonstruktionen i gangen al den stund, at konstruktionen er den oprindelige godkendte gulvkonstruktion fra år 1976. En anvisning fra 2013 er derfor irrelevant.

Herudover kan det i øvrigt tage rigtig lang tid og op til flere år, at få afdampet/udtørret fugt indespærret i en gulvkonstruktion, hvilken ankenævnet er bekendt med fra deres sagsbehandling af mange lignende klagesager om såvel rør- som ejerskifteskadesager. En lukket gulvkonstruktion holder mere på fugten end hvis der var fri adgang.

Og har Topdanmark ret i, at fugten nu skyldes den brudte gulvspærre, så mener vi fortsat at det må være Topdanmarks pligt at udbedre den korrekt, da de har foranlediget at den blev brudt.

Fakta er for mig at se, at Topdanmark desværre ikke fik indkredset hele skadens omfang i 2015 og at den brudte fugtspærre skyldes det arbejde med undersøgelser, som er udført i skadesagen fra Topdanmarks side.

Spørgsmålet er herefter hvem der er nærmest til at bære risikoen for om en skadesag er tilstrækkeligt afdækket før udbedringen begynder? Her må svaret være Topdanmark, da min klient ikke med rette kan forventes at have indsigt heri eller indflydelse på Topdanmarks skadesagshåndtering.

Der er i øvrigt fri/åben adgang nede under ganggulvet mellem køkken og gang oplyser min klient. Dette bidrager desværre også til, at det udstrømmende vand i 2015 havde en god mulighed for at sprede sig.

I forbindelse med vandskaden i 2015 blev det i øvrigt ikke af Topdanmark undersøgt om vandet var løbet ind under væggen og ind i ganggulvskonstruktionen ud over nævnte hultagning. Det er ikke nødvendigvis tilstrækkeligt eller retvisende, når der er konstateret en uhensigtsmæssig utilsigtet opfugtning af gulvkonstruktionen.

En påstand om at en gammel [over fire årtier] overisolering skulle være årsagen til den nuværende ret nye skimmelsituation må jeg afvise al den stund, at der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion, som er besigtiget og godkendt af kommunen i forbindelse med husets opførelse.

Gulvkonstruktionen har i alle årene fungeret efter hensigten og først, da der opstår en vandskade i naborummet/køkkenet er der efterfølgende problemer med fugt og skimmel – også i gangens gulvkonstruktion.
…
Som det ses af plantegningen, så ligger køkkenet umiddelbart op ad gangen. Afstanden til vaskeskabet er ikke større end at vand ville kunne brede sig under skabene og fortsætte ind i gangens gulvkonstruktion.
Vandets veje er som bekendt uransagelige. Vand løber hvor det kan komme til, når der er frie muligheder og ikke efter, hvordan vi helst ser det havde løbet eller begrænset sig til.

Jeg kan se, at der har været foretaget en affugtning og kan deraf udlede, at der må have været tale om en betydelig mængde vand, som er trængt ud i gulv-/vægkonstruktionen.

Jeg kan ikke se, at der blev udført en kvalitetssikring af såvel fugtniveauet (bortset fra i selve køkkenet i sept. 2015) som skimmelniveauet (på intet tidspunkt) før retableringen af køkkenet gik i gang. Dette gælder ved begge reparationerne.

Jeg spørger derfor på min klients vegne, hvordan Topdanmark på det fornødne sikre grundlag kan udtale sig om, at hverken den konstaterede opfugtning eller følgerne heraf har relation til den tidligere vandskade i 2015, når fakta i sagen peger på det modsatte.

Det er min erfaring, at netop fugt og skimmel ofte kan være et issue inden for få år efter udbedring af vandskader, hvis ikke udtørringen af fugten og skimmelsaneringen sker med stor omhyggelighed. Et specialfirma som fx [ingeniørfirma] anbefaler typisk, at der foretages skimmelsanering med et egnet produkt som fx Protox Hysan, Biox etc. Ligesom det heller ikke er ualmindeligt, at vægge i et berørt rum ofte må fræses i overfladen før behandling med egnet produkt for at opnå den ønskede effekt med at få fjernet skimmelen.

Det fremgår ikke af de bilag, som vi har om skadesagen, at der er foretaget en egentlig skimmelsanering og foretaget kvalitetssikring af skimmelniveauet, før lukning af gulvkonstruktionen i køkkenet. Og stadig mangler gangen i den her forbindelse.

Hvis der ikke dengang blev kvalitetssikret, mener jeg ikke, at Topdanmark kan dokumentere, at der er foretaget en tilstrækkelig korrekt udbedring af vandskaden og følgerne heraf, så som skimmelsituationen.

Fakta er for mig at se er, at Topdanmark desværre ikke fik indkredset hele skadens omfang i 2015 og grebet det rigtigt an i første forsøg. Ej heller i andet forsøg. De fik derimod brudt en fugtspærre i gangen og forværret situationen, da gangen ikke var en del af udbedringsarbejdet.

Topdanmark fik heller ikke dokumenteret, at der var sket en tilstrækkelig udbedring med at nedbringe niveauet af fugt og skimmel gennem de nødvendige kvalitetssikringer på daværende tidspunkt og før retableringen begyndte. Dette ser ud til at være tilfældet ikke kun en, men hele to gange. Kvalitetssikringer er en nødvendighed, hvis man ønsker at udbedre vand- og skimmelsager på et tilstrækkeligt grundlag.

Topdanmark kan undlade dette, men dermed vælger Topdanmark også at bære risikoen for, at der ikke er affugtet tilstrækkeligt eller at niveauet for skimmelforekomst ikke er nedbragt i det nødvendige omfang og så starter skaden forfra for 3.dje gang i dette tilfælde.

Spørgsmålet er herefter hvem der er nærmest til at bære risikoen for om en skadesag er tilstrækkeligt afdækket i sit omfang og i sin udbedringsmetode før udbedringen begynder?
Her må svaret være Topdanmark, da min klient ikke med rette kan forventes at have indsigt heri eller indflydelse på Topdanmarks skadesagshåndtering.

Der er fortsat uenighed om omfanget af den aktuelle opfugtning i bygningen og følgerne heraf i form af skimmel, da [byggesagkyndig] er kommet til et andet resultat end [fugtfirma 2s] seneste rapport.

20. 92003

Topdanmark bestilte [fugtfirma 1] og har tilsyneladende ikke fulgt deres anvisninger
Der foreligger to rapporter fra [fugtfirma 1] dateret henholdsvis 20. august 2015 og 17. september 2015.
…
Samtidigt kom [fugtfirma 1] med en række anbefalinger, hvor af ikke alle ses at være fulgt af Topdanmark i forbindelse med udbedringen, herunder er der ikke sket den anbefalede skimmelsanering.

Vi beder Topdanmark dokumentere, at der er sket en egentlig skimmelsanering ved en tilstrækkelig rengøring for microvækst, dels via en faktura for det udførte arbejde, dels via en kopi af en kvalitetssikring efter rengøringen i forbindelse med de tidligere udbedringer, som dokumentation for at skimmelsituationen blev nedbragt til et almindeligt acceptabelt niveau inden retableringen begyndte.

Selv om Topdanmark – mod vores forventning – kunne dokumentere dette, så ville det ikke ændre ved den omstændighed, at de ikke fik ordentlig fat i problemstillingen med opfugtningen, som havde bredt sig til gangen.

[Fugtfirma 1] har kontrolmålt for fugt i køkkenet, men ikke i gangen den 17. september 2015. Derudover er der tilsyneladende ikke kontrolleret noget, hvad angår fugt og skimmel under de to udbedringsprocesser.

Spørgsmålet er, hvem der er nærmest til at bære risikoen for om en skadesag er tilstrækkeligt afdækket i sit omfang og i sin udbedringsmetode?
Her må svaret igen være Topdanmark, da min klient ikke med rette kan forventes at have indsigt heri eller indflydelse på Topdanmarks skadesagshåndtering.

Savsmuldspartikler i køkkenskabe
Det er muligt, at bagatellisere at der forefindes partikler igen og igen i køkkenskabene igennem det seneste års tid, selv om min klient løbende gør rent i køkkenskabene.

Det er ikke rart for min klient, at skulle aftørre ellers rene køkkenredskaber og opbevarede madvarer igen og igen, fordi skabselementerne fortsat smuldrer.

Hvad der er værre er, at normalt kasserer man køkkenelementer med spånplade-korpusser, når der er konstateret skimmelangreb. Dette skyldes, at det nærmest er umuligt at afrense skimmel i et tilstrækkeligt omfang, da sporene har gode muligheder for at fæste sig i kanterne af spånpladen og mellem eventuelle kantlister på spånpladerne.

Her har Topdanmark valgt, at lade spånpladekorpusser genopsætte i køkkenet ikke kun en, men hele to gange, uanset korpusserne end ikke er forsøgt skimmelsaneret, hvilken skimmelsanering sædvanligvis ikke vil kunne udføres uden en så stor/dyr arbejdsomkostning, at det er billigere at udskifte disse spånpladeskabe. Det er ikke nok blot lige at aftørre skabene, da skimmelsporene kan sidde dybt i spånpladen og specielt når der er gået så lang tid, som i dette tilfælde.
…
Jeg må derfor fastholde, at min klients krav om en udskiftning af skabene i et nødvendigt omfang, hvilket reelt er en udskiftning af alle de af- og genmonterede skabe. Alternativt at skabene bliver

afmonterede, skimmelsaneret af et professionelt firma med specialviden herom og efterfølgende genmonteret på deres plads.

Også her er spørgsmålet hvem der er nærmest til at bære risikoen for om en skadesag er tilstrækkeligt afdækket i sit omfang og i sin udbedringsmetode?
Her må svaret igen være Topdanmark, da min klient ikke med rette kan forventes at have indsigt heri eller indflydelse på Topdanmarks skadesagshåndtering.

Foliebelægning
Billedet i skønsrapporten taler sit tydelige sprog. Der kan ikke være nogen tvivl om, at en uhensigtsmæssig fugtsituation på ejendommen kan medføre, at en limet overflade af folie kan slippe sit tag i kanten af frontstykket. Det er også hvad der er sket i dette tilfælde.

Det er rigtigt, at skønsmanden skriver, at det næppe kan skyldes …, men modsat kan han heller ikke på et fornødent sikkert grundlag udelukke, at foliebelægningens lim-slip kan skyldes en fugtpåvirkning efter vandskaden, som vi læser skønserklæringen.

Jeg bemærker i den forbindelse, at skønsmanden selv bruger ordet 'gæt' i forbindelse med sin egen vurdering. Det er umiddelbart ikke hensigten med et syn og skøn, at skønsmanden skal 'gætte' sig frem.
Det bør være skønsmandens bedste bud baseret på fakta, der fremgår af erklæringen.

Jeg må fastholde, at min klients krav om udskiftning af lågefronter er relevant. Se i øvrigt argumentationen under ovenstående punkt om skabskorpusser.

Igen er spørgsmålet hvem der er nærmest til at bære risikoen for om en skadesag er tilstrækkeligt afdækket i sit omfang og i sin udbedringsmetode?
Her må svaret igen være Topdanmark, da min klient ikke med rette kan forventes at have indsigt heri eller indflydelse på Topdanmarks skadesagshåndtering.

Om prisen er det ene eller det andet er for så vidt underordnet, hvis blot min klient modtager tilsvarende lågefronter i tilstrækkeligt omfang inklusive montering for at udbedre forholdet.

Skønsmandens 'væverier' omkring levetid og deraf følgende afskrivning er ikke relevant for husforsikringens erstatningsberegning. Jeg henviser til forsikringsbetingelserne for erstatningsopgørelse og kan ikke se, at det heraf fremgår, at kan ske en afskrivning på køkkenskabenes lågefronter i den konkrete skadesag.

Misfarvning af køkkenbordplade
For min klient er det et faktum, at der er et skjold/en misfarvning forrest på køkkenbordspladen ved vasken.
Det skal der naturligvis ikke være på en ny bordplade. Misfarvningen er opstået på grund af den lim, som er benyttet til at fæstne vasken i bordpladen. Limen har bredt sig ud over bordpladen, fordi monteringen har været klodset udført.

Derfor beder jeg om, at Topdanmark erstatter, at få udbedret bordpladen. Om dette kan ske ved slibning eller anden behandling eller om det kræver en ny bordplade, er i princippet ikke afgøren-

de. Afgørende er at min klient efter behandling eller udskiftning af bordpladen har en bordplade, der er som hun med rette kan forvente af en ny bordplade.

Samling mellem de to nye bordplader ved komfur
Samlingen kan muligvis sagtens modstå almindelig brug, men det er ikke en acceptabel løsning med en dårlig samling i en køkkenbordsplade, hvor der arbejdes med madvarer.

En dårlig samling kan blive grobund for bakterier. Uanset bordpladerne aftørres regelmæssigt, så kan det ikke undgås, at der vil komme urenheder ned i samlingen. Ikke kun af synsmæssige årsager, men også af hygiejnemæssige årsager bør en samling af køkkenbordsplader udføres ordentligt.

Dette giver umiddelbart sig selv, hvis Topdanmark tilpligtes at erstatte en reparation eller udskiftning af køkkenbordpladen i henhold til punktet herom, da vi må gå ud fra, at dette vil indebære, at bordpladen afmonteres og samles på ny og korrekt.

Samlingen er i øvrigt foretaget med en silikone og om den er velegnet til dette formål betvivler al den stund, at min klient oplyser, at ved aftørring kan hun konstatere, at der opstår små 'nullermænd' fra fugens materiale.

Hængsler ruster
De rustne hængsler bør naturligvis udskiftes og erstattes som en følgeskade af Topdanmark, da de er en følge af den opfugtning, som vandskaden medførte.

Hæve-/sænke stikdåse går stramt
Topdanmark oplyser, at smøring med fx silikonespray vil løse problemet. Det tager jeg som et dækningstilsagn, da problemet dermed er erkendt af Topdanmark. Jeg venter på, at høre fra Topdanmark om, hvornår udbedringen kan ske.

Hak i hyldeforkant og andre steder
Diverse skabe og hylder har været afmonteret af Topdanmarks håndværkere ikke kun en gang, men faktisk to gange. Det har medført en del arbejde med elementerne. Det er almindeligt og forventeligt for Topdanmark, at der i den forbindelse desværre kan ske skader på de berørte dele i form af ridser og hakker.
Det er derfor ikke fair, at tørre sådanne skader af på min klient.

Jeg må gå ud fra, at Topdanmark har udført en gennemgang med min klient og håndværkerne efter begge reparationer med henblik på, at afdække eventuelle opståede skader sket i forbindelse med udbedringerne. Jeg beder om en kopi af de to rapporter med Topdanmarks gennemgang med klient og håndværkere i forbindelse med firmaernes afleveringer af entreprisen, hvor eventuelle skader sket på bygnings-/indbodele under arbejderne i bygningen bør være beskrevet.

Da det er Topdanmark, som har forestået såvel indhentning af tilbud og accept af, at samarbejdende tømrerfirmaer fik arbejdsopgaverne, så må det også være Topdanmark, der forestår håndværkernes aflevering af arbejderne.

Igen er spørgsmålet hvem der er nærmest til at bære risikoen, hvis der er opstået skader under udbedringerne og som ikke er registreret og påtalt af Topdanmark over for håndværkerne?

Her må svaret igen være Topdanmark, da min klient ikke med rette kan forventes at have indsigt heri eller indflydelse på Topdanmarks skadesagshåndtering.

Jeg imødeser Topdanmarks anerkendelse af, at betale for køb og opsætning af en hylde uden skade og en dialog med min klient om andre tilsvarende skader.

Ovnen virker ikke optimalt
I forbindelse med udbedringen har den eksisterende ovn været af- og genmonteret to gange.

Om ovnen ikke står i vatter eller om den er blevet lidt hårdhændet behandlet ved håndteringerne ved vi ikke, men det er et faktum, at ovnen ikke varmer optimalt siden den blev genmonteret sidste gang.

Jeg foreslår, at Topdanmark her anerkender, at få justeret eller repareret ovnen alt efter hvad der er i vejen med ovnen efter den sidste genmontering.

Hvem er nærmest til at bære risikoen for om håndteringen og monteringen af ovnen i forbindelse med udbedringerne sker med den fornødne omhu?

Der er fuger som er udført i dårlig håndværksmæssig kvalitet
Skønsmanden har bemærket den dårlige udførelse af fugerne. Fuger i en dårlig kvalitet må alt andet lige have en nedsat levetid. Det er således ikke alene et spørgsmål om fugernes udseende, men også om fugernes holdbarhed er nedsat på grund af udførelsen.

Hertil kommer at Topdanmark kunne have reklameret over for de håndværkere, som Topdanmark valgte til at udføre fugearbejdet, da fugerne naturligvis bør afleveres udført i en almindelig god kvalitet.

Også her er Topdanmark nærmest til at bære risikoen.

Jeg må fastholde, at Topdanmark bør anerkende, at fugerne med dårlig kvalitet udskiftes og at der lægges nye fuger i en almindelig god udførelse på Topdanmarks regning. Hvis Topdanmark kan aftale arbejdet udført af deres håndværkerteam, så er det i orden med min klient blot kvaliteten også er i orden.

Vi henviser til kendelse 91398 og fastholder, at Topdanmark må erstatte yderligere krav
I denne kendelse udtalte I blandt andet, at:
'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet konkret vurdering, at selskabet har anvist håndværkeren til de forsikringsdækkede arbejder, og at selskabet hæfter som rekvirent af håndværkeren for eventuelle mangler ved udbedringen'.

Det samme gør sig gældende i min klients sag, hvor det er Topdanmark, der har rekvireret håndværkerfirmaerne.
…
Pointen med ovennævnte er egentlig blot at understrege endnu en gang, at det ikke er min klients skyld, at situationen i bygningen efter vandskaden i 2015 ikke er løst effektivt og i et tilstrækkeligt omfang, men derimod Topdanmarks egen skyld.

Teknisk bistand
Min klient har haft udgifter til teknisk bistand og vi mener, at det har været nødvendigt for at få påvist, at der fortsat er følger efter vandskaden og dens udbedring i bygningen.

Disse udgifter ønsker min klient erstattet af forsikringen. Det er udgiften til bistanden fra [byggesagkyndig] og [skimmelfirma]. Jeg henviser til FAL § 32, stk. 3.

Advokatbistand
Min klient har været nødt til, at engagere advokatbistand, da det hidtil ikke er lykkedes hende, at få Topdanmark til at foretage en tilstrækkelig udbedring af vandskaden sket i 2015 trods flere forsøg fra Topdanmarks side.

Denne udgift ønsker min klient erstattet fra forsikringen. Jeg henviser til FAL § 32, stk. 3. Topdanmark har den 4. januar 2019 afvist at erstatte udgifter til den bistand."

Selskabet har i brev af 21/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at vores kundes nye rådgiver i sit seneste brev forsøger at fjerne fokus fra det, sagen egentlig vedrører. Sagen vedrører en vandskade fra et rør i køkkenet, som blev konstateret og udbedret i 2015, og som vores kundes byggetekniske rådgiver ikke mener er udbedret korrekt.

Dette synspunkt underbygger han med nogle fugtmålinger udført med en Protimeter 2. Et måleinstrument, der senere hen er draget tvivl om, er anvendt korrekt.

På baggrund af disse undersøgelser indvilligede vi i at foretage yderligere undersøgelser for at se, om vi skulle have gjort noget anderledes dengang.

Vores kundes byggetekniske rådgiver og vores kundes tømrer deltog ved besigtigelsen, hvor der blev åbnet op i gulvet længst væk fra skadestedet i 2015.
Her blev der konstateret langt de højeste fugtværdier.

Forinden havde vores kundes byggetekniske rådgiver også åbnet op i gulvet i gangen under trappen for at undersøge her samt foretage prøver.

I den forbindelse kan det nævnes, at det altså ikke er Topdanmark, der foranledigede, at der skulle åbnes op her (eller har reetableret), som vores kundes rådgiver fejlagtigt angiver. Dette ses af vores kundes byggetekniske rådgivers rapport af 7. marts 2018 side 13. Det var også denne rådgiver, der ville undersøge klaplaget mv. yderligere.

På baggrund af fællesbesigtigelsen var den klare udmelding i vores kundes byggeteknikers rapport af 26. april 2018, at fugten skyldes:
'Ved gennemgang kunne jeg måle kraftigt forhøjet fugt niveau i soklen/fundamentet til den bærende indervæg. Der kunne ikke ses nogen fugtspærre, eller murpap mellem sokkel/fundament. Det er min vurdering at fugten trænger op i sokkel/fundament, og afgives til hulrummet under pladegulvet. Derfor har vi den høje fugt i gulvet, samt det meget højre antal skimmelsporer Det er min holdning, at fugten fra sokler og fundamenter, sammen med den forkerte plastfolie, medfører konstruktionen fugt, som har ført til kraftig skimmelvækst. Da der efter min vurdering er udført konstruktions fejl i det oprindelige byggeri'

Det vil altså sige, at der ikke er tale om, at det er den gamle vandskade fra 2015, som har medført nogen skade.

Vi fastholdte på den baggrund vores afgørelse overfor jer.

Herefter lavede vores kundes byggetekniske rådgiver endnu en undersøgelse, hvor han undersøgte nabohusene med Protimer 2 fugtmåleren.

Da disse fugtmålinger ikke viste forhøjede fugtværdier, vendte han tilbage til sin oprindelige konklusion. Vandskaden har ikke været udbedret korrekt.

Det er noget underfundigt, eftersom han selv har konkluderet, at gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret, og at dette er årsagen. Nu tillægges det ikke nogen betydning overhovedet.

Til trods for de divergerende tilbagemeldinger fra vores kundes byggetekniske rådgiver valgte vi at undersøge sagen yderligere igen.

Vi fik [fugtfirma 2] (efterfølgende kaldt rådgiver 2) til at foretage yderligere fugtundersøgelser med almindeligt anvendte fugtmåleinstrumenter. Disse viste et normalt fugtniveau i ejendommen.

Vi henviser til den udleverede rapport fra rådgiver 2.

Det vil sige, at der er intet, der tyder på, at vandskaden fra 2015 har været fejlbehandlet.

Det eneste sted, hvor rådgiver 2 fandt et forhøjet fugtniveau, var i det område i gangen under trappen i gangen, hvor vores kundes byggetekniske rådgiver havde åbnet op. Der var i samme område overisoleret, hvilket ikke er befordrende for fugtniveauet, da det ændrer dugpunktet i konstruktionen.

Vores kundes rådgiver bruger meget energi på at skrive, at der er os, der har krævet, at der skulle åbnes op der. Det er som ovennævnt ikke korrekt. Det er heller ikke os, der har reetableret. Hvis der er begået fejl i den anledning, må de henvende sig til rette sted.

Dernæst bruger vores kundes rådgiver meget energi på at skrive, at gulvkonstruktionen er korrekt opbygget, da der er givet tilladelse til den pågældende konstruktionsopbygning fra kommunen.

Det er vores kundes egen byggetekniske rådgiver, der er fremkommet med oplysningen om, at det er fejlkonstrueret. Ikke os.

Vi må tillige gøre opmærksom på, at fordi en løsning er godkendt af kommunen i 1977, så er det ikke ensbetydende med, at det er en god fugtteknisk løsning.
Man bliver klogere med tiden, og især på det fugttekniske område, er der sket meget. Overisolering er sjældent godt i en gulvkonstruktion.

Cellutexplader, asbestplader mv. blev også godkendt tidligere, men der er næppe nogen, der mener, at det er en god ide at indsætte i en ejendom nu til dags.

Alt i alt har vi imødegået alle vores kundes rådgiveres divergerende oplysninger, og vi har fået dem undersøgt nærmere.

Der er intet, der indikerer, at vi har fejlbehandlet den tidligere vandskade i køkkenet tilbage i 2015.

Vi mener ikke, at vi skal dokumentere yderligere.

Hvis vores kunde og dennes rådgiver mener, at de har yderligere krav mod os, så må de sandsynliggøre det jf. FAL § 22 stk. 1. Vi mener ikke, at de har gjort dette på nuværende tidspunkt.

Afslutningsvis skal det nævnes, at vi ikke har i sinde at starte endnu en dialog op med vores kundes nye rådgiver omkring selve køkkeninventaret mv. Der har været afholdt syn og skøn, som har givet os medhold i vores synspunkter.

Vi står i den forbindelse naturligvis ved den tidligere lovede kulante erstatning."

Klagerens advokat har i brev af 11/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Af mit brev fra den 15. januar 2019 – som min klient har været enig i og godkendt i sin helhed, før det blev sendt – fremgår det tydeligt, at det er en vandskade udbedret første gang i 2015, som sagen drejer sig om.

Det fremgår også tydeligt, at der ikke på trods af to udbedringsforsøg, er blevet udført en korrekt skimmelsanering i det nødvendige omfang. Og dét har været problemstillingen gennem flere år.

Opmærksomheden henledes på, at der skulle være løbet omkring 80 m3 ud i bygningen i henhold til min klients oplysning og det foregik gennem længere tid.

…

Betongulvet i gangen

Min klient har gentaget over for mig, at det var i henhold til aftale med Topdanmark, at der blev taget hul i gangens gulv. Det er rigtigt, at der herefter blev foretaget i forbindelse med besigtigelsen, som [byggesagkyndig] foretog. Ved denne lejlighed blev der ikke lavet hul til klaplaget.

Fordi der ved hultagningen af gulvbelægningen kunne konstateres fugt og skimmel var det den tilbagemelding, som min klient gav til [taksator 4]. Efterfølgende kom [taksator 4] til et møde på ejendommen, hvor der ved denne lejlighed – *af Topdanmark* – blev foretaget yderligere indgreb ved hultagning til klaplag ud over, at der blev taget yderligere hul i gulvet i stuen.

…

Hultagning er derfor sket i henhold til aftale med og på foranledning af Topdanmark, i samråd med Topdanmark og Topdanmarks taksator har deltaget og instrueret ved yderligere hultagninger, som blandt andet perforerede fugtspærren mod klaplaget. Vi henviser til vores brev fra den 15. januar, side 1, 6. afsnit og til vedlagte mail fra Topdanmarks taksator dateret 13. april 2018.

Jeg henviser også til rapporten fra den 26. april 2018 fra [byggesagkyndig], hvor det på side 1 af 6, under punktet 'Historik' fremgår, at Topdanmarks taksator har været en del af processen med

hultagning. Jeg mener, *at de her nævnte oplysninger og dokumentationer støtter min klients sag og udlægning af forløbet*.

Min klient har også oplyst mig om, at hun har lydoptagelse fra møder med Topdanmark og at hun gerne fremlægger optagelserne, hvis ankenævnet har behov for det. Jeg mener, at dette støtter min klients sag og udlægning af forløbet.

Min klients dokumentation for hændelsesforløbet må på den baggrund stå til troende i klagesagen.
…
Vi mener fortsat, at der er en stor sandsynlighed for, at det er vandskaden fra 2015, der fortsat spøger.
Vandets veje er som bekendt uransagelige.

Om det er følger af vandskaden eller om det er følger af, at fugtspærren blev brudt ved hultagningen eller begge dele, er for så vidt uden reel betydning, idet Topdanmark bør hæfte for skaderne, uanset om det er det ene eller det andet eller endda begge dele.

Det samme gælder, hvis det viser sig, at der måske kan være tale om en eller flere andre utætheder i kloak-/vandførende rør eller tagbrønde, som kan have stået og bidraget til opfugtning over tid i bygningen, fordi de ikke er blevet afdækket i forbindelse med udbedringerne.

Vi foreslår, at Topdanmark betaler fx [ingeniørfirma] (deres specialafdeling for skimmel) for, at undersøge skimmelsituationen nærmere, herunder om køkkenelementer med mere er skadet af fugt og skimmel samt rådgive om en plan for udbedringen. Endelig bør der ske en kvalitetssikring efter affugtning og skimmelsanering.

Når vi foreslår [ingeniørfirma] skyldes det, at de har en specialafdeling for fugt og skimmel ligesom de ikke har været involveret tidligere i skadesagen. Her har det alene været Topdanmarks valg, hvilke af deres samarbejdspartnere, der skulle afdække skadens årsag og omfang på vegne af Topdanmark.

Vi foreslår også, at Topdanmark betaler for en undersøgelse af bygningens tagbrønde, kloak-/vandførende rør og gulvafløb, så sagen viderebehandles på det fornødne sikre grundlag i den forbindelse. Det hjælper umiddelbart ikke, at vi diskuterer og afgør sagen, hvis det reelt er uafdækkede rørskader, der fortsat opfugter.

Vi er overraskede over den ret bombastiske udmelding fra Topdanmark om, at de 'ikke har i sinde at starte endnu en dialog op med vores kundes nye rådgiver omkring selve køkkeninventaret mv. Der har været afholdt syn og skøn, som har givet os medhold'. Der har været et syn og skøn mellem de to erhvervsdrivende – tømrerfirmaet og Topdanmark og dermed et forløb, hvor min klient ingen indflydelse har haft.
…
Savsmuldspartikler i køkkenskabe
Jeg må derfor fastholde, at min klients krav om en udskiftning af skabene i et nødvendigt omfang, hvilket reelt er en udskiftning af alle de af- og genmonterede skabe.

Alternativt at skabene bliver afmonterede, skimmelsaneret af et professionelt firma med specialviden herom og efterfølgende genmonteret på deres plads efter kvalitetssikring af såvel bolig som skabe.

[Ingeniørfirma] har ikke været på adressen og kender ikke til sagen. Jeg har henvendt mig til firmaet for at få en generel og uvildig udtalelse.

Jeg vedlægger en generel udtalelse fra [ingeniørfirma], hvor det fremgår, at:
Såfremt køkkenelementerne har været opfugtede – enten som direkte vandpåvirket eller ved en relativ luftfugtighed på > 75% RF, vil der være en latent risiko for vækst af skimmelsvampe på bagsiden af køkkenelementerne og/eller på korpus. De mest risikobetonede overflader på korpus er endekanter uden laminat.

Min klient har sendt mig flere mail med udtalelser fra fagpersoner, der støtter hende i, at spånpladeelementerne bliver skadet af fugtpåvirkning. Skimmel er en følge af fugtpåvirkning. [Ingeniørfirma] udtaler endvidere generelt:
Anbefaler I skimmelsanering i forbindelse med vand- og skimmelskader, hvor der har været tilfælde af massiv og moderat vækst? I forbindelse med vandskader hvor skaden har pågået over 4-5 dage inden affugtning iværksættes vil der altid være vækstbetingelser for angreb af skimmelsvampe og som nødvendiggør en sektionering af skadesområdet og en skimmelsvampesanering og rengøring for sporer.

Det fremgår af [fugtfirma 1s] brev fra den 20. august 2015, at firmaet anbefaler, at der opsættes affugtning på adressen. Vandskaden blev konstateret 10. august 2015. Jeg kan ikke se opstillingsdatoen, men konstaterer, at der derfor må være gået i hvert fald mere end 10 dage før affugtningen blev sat i gang. Det er noget over anbefalingen fra [ingeniørfirma] om, at efter 4-5 dage efter vandskaden vil være vækstbetingelser for angreb af skimmelsvampe, som gør det nødvendigt at skimmelsvampesanere.

Der er ikke udført en kvalitetssikring i boligen efter 'rengøringen' og inden udbedringen blev gjort færdig. Topdanmark er ikke forpligtet til at udføre en kvalitetssikring for at have styr på såvel fugt- som skimmelsvampeniveau efter rengøring og inden retableringen blev påbegyndt, men det anbefales klart, at det bør ske. Vi henviser til svaret fra [ingeniørfirma]:

Bør der som udgangspunkt altid foretages kvalitetssikring af såvel fugt- som skimmelniveau i en skimmelramt bygning, før gulve med mere retableres så det sikres, at skimmelsaneringen er foretaget effektivt nok inden der lukkes til i fx gulvkonstruktionen? Jf. By og Byg Anvisning 205 bør renoveringen afsluttes med en kvalitetssikringsrapport som beskriver sagsforløbet og kvalitetskontrolarbejdet.
Når Topdanmark vælger at spare kvalitetssikringen, så mener jeg også, at de samtidigt vælger risikoen for, at der fortsat kan være en uhensigtsmæssig opfugtning og at der ikke er udført en tilstrækkelig nødvendig skimmelsanering.

Foliebelægning
Der kan ikke være nogen tvivl om, at en uhensigtsmæssig fugtsituation på ejendommen kan medføre, at en limet overflade af folie kan slippe sit tag i kanten af frontstykket. Min klient har tidligere indhentet udtalelser fra fagpersoner og dem vedlægger jeg til brug for klagesagens vurdering og jeg citerer herfra:

Fra: [firma 1]
Sendt: 16. november 2017 …
…
Jeg har nu givet dette videre til min direktør, som har taget fat i vores leverandør af folie.

Svaret er som følger:
'Limen er en vandbaseret polyethanlim.
Limen slipper ikke direkte pga. vand, men MDF'en skades pga. vandskaden. Når MDF svulmer op slipper limen'
…
Fra: [firma 2]
Sendt: 23. november 2017 …
…
Er det adsorptionsaffugteren der har været skyld i skaden?
Nej affugtning giver normalt ikke folie/ laminatslip. Det er typisk opfugtningen der er årsag til folie/laminatslip da pladen kvælder op hvorved også limfugen bliver påvirket.

Kan lim opløses? Hvad kan opløse lim?
Ja, lim kan opløses og hvad der kan opløse den er afhængigt af den anvendte limtype.

Kan der skiftes laminat/film/folie på mine fronter?
Umiddelbart vil min vurdering være at det er billigere at skifte lågerne
…
Har svaret under dine spørgsmål – Håber det kan bruges!
…
Køkkenkonsulent
…
Hvordan kan jeg forklare taksator, at mine fronter er blevet skadet efter skaden?
Mht. fugt og affugtning – er der ingen tvivl om det har indflydelse på mdf og spånplader, er dermed også på evt. folie udenpå.

Er det adsorptionsaffugteren der har været skyld i skaden?
Det må være samme svar som ovenfor.

Kan lim opløses? Hvad kan opløse lim?
Jeg kan nævne at jeg via mange kunder har oplevet at folie slipper på låger

Kan der skiftes laminat/film/folie på mine fronter?
Jeg har kun kendskab til det kan laves/ bestilles som nye låger på køkkenfabrikker

Jeg må fastholde, at min klients krav om udskiftning af lågefronter er relevant.

Misfarvning af køkkenbordplade
Min klient er tilfreds med en udbedring. Om det sker ved slibning og overfladebehandling eller udskiftning er ikke afgørende for hende. Afgørende for min klient er, at min klient efter behandling eller udskiftning af bordpladen har en bordplade, der er som hun med rette kan forvente af en ny bordplade.

> Det er ikke et spørgsmål om, hvad min klient havde før skaden, men derimod et spørgsmål om, hvad hun er stillet med efter skaden.
>
> Herudover har det også vist sig, at bordpladen ikke er monteret i henhold til monteringsvejledningen, hvilket medfører, at varmen fra opvaskemaskinen ødelægger bordpladen.
> …"

Selskabet og klagerens advokat har udvekslet yderligere synspunkter i breve af 29/3 2019 og 4/4 2019 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af fugtrapport af 20/8 2015 fra fugtfirma 1 fremgår bl.a.:

> "**Fugtmålingerne viser:**
> Har dags dato været på ovenstående adresse for at foretage besigtigelse af skade samt fugtmålinger efter lækage på rør i/under vaskeskab i køkken.
>
> Fugtmålingerne viste opfugtet køkkengulv og delvist opfugtet gulv i gang.
>
> Opfugtede vægge omkring køkken (se skitse).
>
> **Vi må anbefale følgende:**
> - Vaskeskab og skab til højre for vaskeskab fjernes, inkl. pladevæg bag disse to skabe
> - Køkkengulv (dvs. klikgulv og spånplade), isolering og dampspærre fjernes
> - Det lægges midlertidigt pladegulv
> - Tapet fjernes 70 cm fra gulv på markerede vægge (se skitse)
> - Der sættes plade i vindue (120 x 120 cm)
> - Betonlag og vægge rengøres for mikrovækst
> - Der opsættes M120 udvendigt med blæs og sug
> - Der bores 4 huller i midlertidigt gulv til affugtningsslanger/rør
> - Grundet mistanke om mikrovækst bag tapet, fjerner [fugtfirma 1] tapet i forbindelse med rengøring af vægge"

Af afsluttende fugtrapport af 17/9 2015 fra fugtfirma 1 fremgår bl.a.:

> "Målinger viser at konstruktionerne nu er affugtet til naturligt niveau.
> Affugtningen er afsluttet, og reetableringen kan påbegyndes. Der foretages ikke yderligere.
> …

31. 92003

Måleposition		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Ref. måling væg	Ref. måling gulv
Målemetode		1	1	2	2	2	2	1	2	2	3	3	2		
Målested		U.gulv	U.gulv	Væg	Væg	Væg	Væg	U.gulv	Væg	Væg	Væg	Væg	Gulv		
Materiale		Luft	Luft	Beton	Beton	Beton	Beton	Luft	Gasbeton	Gasbeton	Træ	Træ	Beton		
Max værdi		60	60	60	60	60	60	60	60	60	12	12	80		
Dato	RH %	70,6	86,5					65,6							
	t (˚C)	18,4	18,5					19,4							
14/8	x (g/kg)	9,3	11,5					9,2							
2015	DP (˚C)	13	16,2					12,4							
	FK %														
	Gann			73	68	78	76								
	Tramex														
Dato	RH %														
	t (˚C)														
1/9	x (g/kg)														
2015	DP (˚C)														
	FK %										9,3	9,4			
	Gann			75	79	74	76		44	46			98		
	Tramex														
Dato	RH %														
	t (˚C)														
9/9	x (g/kg)														
2015	DP (˚C)														
	FK %										9,1	8,3			
	Gann			73	74	65	68		37	34			67		
	Tramex														
Dato	RH %														
	t (˚C)														
	x (g/kg)														
	DP (˚C)														
	FK %														
	Gann														
	Tramex														

Måleposition		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Ref. måling væg	Ref. måling gulv
Målemetode		2	2												
Målested		Gulv	Gulv												
Materiale		Beton	Beton												
Max værdi		80	80												
Dato	RH %														
	t (˚C)														
1/9	x (g/kg)														
2015	DP (˚C)														
	FK %														
	Gann	78													
	Tramex														
Dato	RH %														
	t (˚C)														
9/9	x (g/kg)														
2015	DP (˚C)														
	FK %														
	Gann	64	67												
	Tramex														

Dato	RH %															
	t (˚C)															
	x (g/kg)															
	DP (˚C)															
	FK %															
	Gann															
	Tramex															
Dato	RH %															
	t (˚C)															
	x (g/kg)															
	DP (˚C)															
	FK %															
	Gann															
	Tramex															

Målemetode: 1.Vaisala RH/°C 3. Delmhorst FK (fugtkvote) 5. Tramex
2. Gann måler 4. Datalogger

"

Af en rapport om "Frivilligt syn- og skøn/fejl og mangelregistrering" udført den 8/2 2018 fremgår bl.a.:

> "Undertegnede [skønsmand] har på anmodning [taksator 3] foretaget en gennemgang af udført køkkenreparation efter en vandskade på ejendommen ….

32. 92003

Gennemgangen havde til formål at vurdere det udførte arbejdes håndværksmæssige kvalitet. Idet skadelidte har givet udtryk for utilfredshed over arbejdets udførelse og herudover mener at skadeudbedringens omfang og sagsforløb ikke har levet op til de forventninger man kan have som forsikringstager.

PÅ baggrund af gennemgangen udarbejdes en konklusion, som begge parter har indvilliget i at følge.

Der kunne konstateres følgende:
...

Alle skabselementer omkring køkkenvask og ydervæg blev demonteret for skadeudbedring. Alle elementer blev opbevaret i mellemgang under udbedring af vandskade. Skabskorpus omkring vask er blevet udskiftet, men alle låge og skuffefronter er genbrugt. … Elementer omkring komfur og ovn blev bevaret. Låger og skuffer blev dog demonteret under udbedringen. … Gulv under og omkring vaskeskab blev optaget.	
… Der blev udført midlertidig blændgulv, hvorunder der blev foretaget udtørring med en Sorptionsaffugter. Affugtningen foregik i et lukket system med rørkanaler og hvor selve anlægget var placeret ude i det fri. … Under udtørringsprocessen var der monteret en foliedør ud mod gang, hvor skabselementer var opbevaret. …	Sorptionsaffugter er kendt for at kunne affugte længere ned end en ordinær kondensaffugter, hvorved træværk i særdelshed kan tage skade, såfremt den relative luftfugtighed (RF) kommer under ca. 40 %. Under de beskrevne omstændigheder, kan det næppe sandsynligt, at skabselementer der var opbevaret i gangområde, har været udsat for ekstraordinært udtørring.
… FT påpeger, at der må være et eller andet galt, da hun vedvarende kan konstateres savsmuldspartikler bagerst i bunden af flere skabselementer. Ved gennemgangen kunne dette fænomen dog ikke registreres i et nævneværdigt omfang. …	Det er skønsmandens overbevisning, at der er tale om smudspartikler fra reparationen, hvor der eventuelt kan have ligget noget løst materiale oven på det øverste sargstykke. Ved monteringen, samt specielt under brug af køkkenbordspladen, vil diverse vibrationer forårsage at disse smudspartikler drysser ned og lægger sig bagerste i skabene. Endvidere må det erkendes at der altid vil lægge sig støvpartikler bagerst i skabselementerne, der fremkommer som følge af skuffernes bevægelser frem og tilbage.

	Det er skønsmandens overbevisning at der ikke er tale om et svigt i udførelsen af køkken reparationen, men alene et almindeligt bagatelagtigst forhold der altid må forventes at forekomme
… Ved flere låge og skabs frontstykker kan der partielt konstateres mindre områder hvor foliebelægningen har sluppet vedhæftningen.	
… Problemet lader sig primært iagttage når der tages fat i kanten og brækkes op. Det er FT´s påstand, at der ikke var problemer forinden vandskaden. FT mener skaden er en følge af vandskaden, samt af [tømrer 2s] håndtering under arbejdets udførelse. … [Tømrer 2] har ikke bemærket forholdet i forbindelse med deres arbejde og mener der må være tale om et naturligt fænomen, der kan opstå ved et ca. 10 år gammel køkken. … Løse kanter har været forsøgt limet, men uden held.	Da skønsmanden ikke besidder overnaturlige evner, er det mig ikke muligt at verificere FT´s påstand om, at kanterne havde fuld vedhæftning før vandskaden indtraf. Ved at forhøre mig hos et par køkkenmontører, kan det fastslås, at fænomenet ikke er ukendt, når køkkenet er en halv snes år gammelt. Det kan forekomme, hvor låge og skuffefronter er udført med en folie der er varmebehandlet fast. En efterlimning er ikke altid succesfuld. Nyere folielåger oplyses at have en bedre holdbarhed, end hvad der blev produceret for en halv snes år siden, som det aktuelle køkken. Ud fra ovennævnte oplysning, samt beskrivelser af hvordan vandskaden er sket og udviklet sig, samt hvordan affugtningen er foretaget, er det skønsmandens vurdering, at de løse kanter næppe kan tilskrives vandskaden eller håndteringen i forbindelse med udbedringen, men snarer være en naturlig udvikling af varmlimningens begrænsede holdbarhed. Det er skønsmandens vurdering/gæt, at FT har haft større fokus på køkkenets stand efter afslutning af skadeudbedringen og derfor først her, er blevet opmærksom på de løse kanter. Men at forholdet reelt har været undervejs før vandskaden indtræf. FT har fået udarbejdet et tilbud fra [renoveringsfirma 1] på udskiftning af låge fronter der omfatter mere end det reelt skadede. Men som tager udgangspunkt i at der ikke kan genanskaffes tilsvarende fronter.

	Herudover er der medregnet helt nye soft-hængsler, som der ikke umiddelbart kan ses at være en del af skadeudbedringen. Samlet pris kr. 30.800 inkl. Moms Monteringsprisen som er indeholdt i pristilbuddet er på kr. 8.000 forekommer noget i overkanten. Topdanmark har tilsvarende fået indhentet en pris fra [renoveringsfirma 2]. Køkkener på tilsvarende leverance af nye fronter og frisider til hele køkkenet. Men uden nye hængsler og greb. Her forekommer monteringsprisen på kr. 2.500 mere realistisk. Samlet pris her kr. 18.925´inkl. moms Ud fra betragtningen, at levetiden på et køkken normalt kan sættes til 20 – 30 år (afhængig af kvaliteten), må det aktuelle køkken vurderes til at have gennemlevet halvdelen af den estimerede levetid. På den baggrund må Topdanmarks tilbud om en kulant erstatning for udskiftning af fronter på kr. 10.000 vurderes at være generøs og rimelig
… FT påpeger at der er kommet en misfarvning af køkkenbordspladen langs kanten af køkkenvasken. Denne skulle være fremkommet som følge af udposning af tætnings masse fra vaskmonteringen.	Det er skønsmandens vurdering at forholdet er meget lidt synligt og må antages som bagatelagtigt. Erfaringsmæssigt må den 'misfarvning' antages at forsvinde efter nogen tid. I særdeleshed efter de næste gange oliebehandlinger af bordpladen.
… FT påpeger at samlingen mellem den nye køkkenbordsplade og den eksisterende bordplade ved komfur, ikke er tilfredsstillende udført og er for åben. [Tømrer 2] oplyser at samlingen er udført med både samlingsbeslag, lim og silicone.	Det er skønsmandens vurdering, at den udførte samling må anses som 'acceptabel' og falder inden for gængse tolerance rammer. Specielt når der henses til, at der er tale om en samling mellem en ny og en gammel bordplade. Tætheden af samlingen vurderes at kunne modstå almindelig brug af en køkkenbordsplade, hvor der kun må forventes brug af en opvredet fugtig karklud.
… Skurliste slutter ikke helt tæt til bordplade og gaber ca. 1– 2 mm.	Åbningen mod bordpladen er ikke acceptabel, da den kan give anledning til ophobning af smudspartikler, hvorved der kan dannes mikroorganismer og bosted for sølvfisk.

	Da der er en færdig fuge mod fliser, må det anbefales at udbedringen sker ved at forsøge at 'kile' bordpladen op, så der opnås en tæt forbindelse mellem skurliste og bordplade. Anslået omkostning ca. kr. 1.000,-
… Hæve-sænke stikdåsen har gået stramt, men kom til at gå bedre under besigtigelse, da [tømrer 2] opdagede der var en ledning i klemme, som blev ordnet straks. FT mener dog ikke den går som før.	Det kunne konstateres, at stikdåsen er monteret som den skal – og som den var før skaden. Såfremt den skal kunne komme til at gåe meget bedre, må der rettes henvendelse til producenten af stikdåsen. Evt. kan en smøring med sliconespray udrette den sidste smule træghed i hæve/sænkefunktionen.
… FT mener [tømrer 2] har været hårdhændet ved sin håndtering af køkkenelementer, hvorved der er kommet skrammer rundt omkring. Her blev påvist et mindre hak i forkanten på en hylde i kolonialskabet på ca. 1 x 2 mm. Samt et mindre trykmærke på fronten af en låge under ovnen, der kun kunne observeres under en speciel vinkel.	Der skal gøres opmærksom på, at demontering og montering er udført af menneskehænder, hvor der ikke altid kan undgås mindre 'fingeraftryk'. Det er skønsmandens vurdering, at de påviste 'skrammer' ikke er af en størrelsesorden og omfang, der overstiger gængse tolerancekrav som en forbruger må acceptere. Hakket i hylden kan dog let udbedres med hvis special kit, som [tømrer 2] kan klare i forbindelse med arbejdet med opretning af bordplade.
… FT beklager sig over at ovnen efter skadeudbedringen er begyndt at bage 'skævt' (bollerne bliver mere bagt i den ene side). – Afprøvning med vaterpas kunne dog eftervise at ovnen stod i vatter.	Det er skønsmandens vurdering, at såfremt ovnen bager skævt, kan denne problemstilling næppe være en følge af vandskaden – eller evt. omrokering af ovnen. For afhjælpning af den uens bagning, må der rettes henvendelse til producenten af ovnen.
… FT påpeger at fuger mellem skabselementer og vægge er dårligt udført og har større ujævnheder. Dette forhold var dog kun rigtig observerbart ved lysning med en lygte på langs af fugen. …	Det er skønsmanden vurdering, at fugerne godt kunne have været udført med en større akkuratesse, men dog falder inden for gængse tolerancekrav og bør accepteres af en forbruger. Det skal påpeges at fugerne normalt ikke bliver belyst med en kraftig lommelygte på langs.

Konklusion:
Det er skønsmandens generelle vurdering, at det aktuelle arbejde med opsætning af det vandskaderamte køkken, er udført med en for faget acceptabel og god standard. Samt at den dækning der har været givet af Topdanmark, falder inden for gældende rammer af den tegnede skadesdækning.

Det er skønsmandens vurdering, at de af FT påpegede forhold ikke er af en størrelse, eller omfang der overstiger, hvad man som forbruger må forvente og bør kunne acceptere.

Der er dog påpeget mindre forhold – som beskrevet ovenfor, der bør rettes op på. – Det er skønsmandens vurdering at disse mindre forhold, ikke falder uden for hvad der normalt kan forventes af reklamationer på et færdig udført arbejde og som en håndværker altid bør påtage sig at genoprette, inden for sin normale reklamationsgaranti.

Det er skønsmandens vurdering, at selve sagsforløbet fra skadens opståen medio august 2015 og indtil nu, må anses for at være ekstrem lang og har medvirket til at skadelidte føler sig dårligt behandlet.

Det er skønsmandens vurdering, at sagsforløbet har været udsat for en række uheldige faktorer. Udskiftning af taksator og sagsbehandler fra Topdanmark, samt udskiftning af håndværker gennem forløbet, må anses at være en ikke ubetydelig uheldig faktor for, at FT har fået en meget negativ oplevelse, der overstiger smertegrænsen hos forsikringstageren. Hvilket i den sidste ende har medført en naturlig intolerance over for forhold, man normalt vil have udvist en tolerant holdning til.

Skønsmanden vil ikke undlade at påpege det uheldige i, at Topdanmark 'pådutter' en skadelidte en bestemt håndværker. Af egen erfaringer som skadestaksator gennem en halv snes år, vil denne fremgangsmåde ofte føre til at skadelidte udvikler en mere kritisk holdning overfor det udførte arbejde. Hvorved sagsbehandlingen i mange tilfælde kan få den udvikling, som i det aktuelle tilfælde.

En god kunde service er ikke altid at 'sørge for' at skaffe en reparatør, men derimod at lade skadelidte selv vælge den reparatør skadelidte har tillid til.

I den aktuelle sag vil skønsmanden anbefale at Topdanmark strækker sig lidt ud over hvad en normal forsikringsdækning berettiger til, som en kulant kompensation for et uheldigt sagsforløb – som eksempelvis det allerede tilbudte beløb kr. 10.000."

Af notat af 7/3 2018 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"**Opgave: Vurdering af fugt skade**
…
Fugtmålinger er udført med Protimeter 2.
Målinger læses således:
Måling af/på beton og murværk:
0 - 170 = normal fugtniveau.
170 - 200 = forhøjet fugtniveau.
200 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau.

Målinger af træ, indvendig:
8 - 12% = normalt fugtniveau.
12 - 16% = forhøjet fugtniveau.
16 - 25% = kraftigt forhøjet fugtniveau.
…

37. 92003

Vurdering:
Det er min vurdering at de foreslåede kr. 10.000,00 ikke kan kompensere for de skader som køkkenet har fået - både fra den lange periode hvor der har været forhøjet fugtniveau, samt de skader som der er sket under af- og genmontage. Bordpladen er på alle måder, forkert og mangelfuldt monteret. Montage anvisning fra producent er på ingen måde blevet fulgt.
Sagen vedr. køkkenet og de skader det har fået gennem håndtering og af- og genmontage er en ting, men som jeg ser sagen, er det allervigtigste at der stadigvæk er forhøjet fugt i væggene - og at der stadig er skimmel i konstruktionerne.
Fugt i vægge:
Jeg kunne ved tilsynet måle forhøjet fugt - i de vægge, som af 2 omgange er blevet målt på af [fugtfirma]. I begge målinger fra [fugtfirma], er det noteret at fugten i væggene er over grænseværdien.
Dette er stadig tilfældet.

Der kunne ved tilsynet lugtes/duftes en jordslået lugt - og der er mistanke om skimmelsvamp under konstruktionen.
Gulvet i entre har en afvigende forhøjning.
Jf. laboratoriseanalyse udført fra [skimmelfirma], er der massiv skimmelvækst i gulvet under trappen/fordelingsgangen.
Der måles moderat skimmelvækst, med særlig aktiv skimmel art, på klaplaget, under køkkenet.
Det er min holdning, at gulvet under køkkenet, og de tilstødende vægge, har forhøjet fugt, som stadig giver moderat skimmelvækst. Gulvet i fordelings-gangen/trappen har forhøjet fugt og massiv skimmelvækst.
Fugten i væggene, har man ikke fundet en løsning på - og der skal findes en løsning, ellers vil der igen opstå skimmel, som der så også er.
Det er min vurdering at der skal udføres en fugtteknisk korrekt løsning, hvor den opstigende fugt stoppes og at der udføres en rigtig fugtspærre på gulvet, som sikrer at der ikke opstår ny skimmelvækst.
At placere en plast folie (dampspærre) er på ingen fugtspærre. Det har i mange år været almindeligt kendt, at der skal udføres en tæt tilsluttende fugtspærre, som icopal membran, eller en flydende løsning som BASF epoxy fugtspærre. Det luftrum som skabes under en løs plast dampspærre, er kendt for at skimmel stadig kan trives, så længe der tilføres ilt.
Som fugtteknisk rådgiver, ser jeg ikke andre løsninger, end at køkkenet (igen) afmonteres og gulvene fjernes - også gulvet i fordelingsgangen. Underlaget renses grundigt for skimmelvækst - og der udføres en effektiv fugtspærre (ikke en dampspærre) Den opstigende fugt i væggene skal stoppes med en vandret fugtspærre, der skæres ind i væggene. Det samme er gældende for gulvet i fordelingsgang/trapperum.
Det er min holdning, at sagen fra starten ikke har været håndteret korrekt og at fugten fra vægge og underliggende klaplag ikke er løst. Derfor har ejer/forsikringstager ret og krav på at få udført en holdbar løsning.
Det er min holdning, at køkkenet ikke kan holde til at blive nedtaget og genopsat for 3 gang. Iht. sagens lange forløb, og gentagende fejl i udførelse konstruktionerne, vil jeg mene at en kompensation svarende til et nyt køkken af samme stil, vil være rimeligt. Det vigtigste er, at få styr på den fugt som stadig er i konstruktionerne.
…
Opfølgende fugt rapport - D. 17 september.
Her skrives det at konstruktionerne er af fugtet til naturligt niveau. I målingerne på side 3 i skemaet - er der angivet følgende: Områder 3,4,5,6 - beton, normal værdi 60. Alle målinger er over

60 - på alle måletidspunkter. Jeg kan som Fugtteknisk rådgiver ikke se, at dette er - eller kan godkendes til at bygge videre på. Der er opstigende fugt, som ikke kommenteres eller handles på.
…
Rust på beslag. - en sådan rust, kommer kun, ved længere tids påvirkning af højt luft fugtigheds niveau.
…
Delaminering af kantfiner. Forhøjet fugtniveau gennem længere tid, er kendt for at få lim til at løsne sig. Dette ses ofte med lamelparket gulve.
…
Opvaskemaskine, anvisning om fugtspærre er ikke efterlevet.

Der skal klæbes alukraft op under bordpladen, hvor opvaskemaskine, indbygningsovn, radiator eller andre varmeafgivende kilder er placeret, samt alutape på den skabsside og underside bordplade, som støder op til vask for at beskytte træet imod varme og fugt …

Udført tape, på tilsynstidspunktet.
…
Bordplade har bule, som er mere en man kan forvente af en fly bordplade. Det er min vurdering at denne bule er opstået, fra den fugt, som kommer fra opvaskemaskinen. Da vejledning fra bordplade producenten ikke er fulgt, må jeg antage at fugten fra opvaske maskinen er skyld i dette.
…
Skimmeltest dags dato. -23 – 03 – 2018
Der bliver udført destruktive indgreb for at vurdere om der er skimmelvækst under gulvkonstruktionen - Indgreb under opvaske maskine i køkken, og et under trappen i fordelingsgangen.

Der skæres hul i gulvet, for at vurdere den underliggende konstruktion.

Området under trappen, hvor der kunne lugtes/duftes muggen lugt.
…
Traditionel konstruktion, som tegningsmateriale. Gulvspån, på strøer og opklodsning, isolering og plastfolie. Der lugter meget kraftigt af mug, ved hultagning.
…
Gulvstrø har 21 % fugt ved tilsynet.
…
Fugtmåling af gulvstrø. 17 %.
…
Fugtmåling af spånplade gulv - 90% fugt
…
Der måles kraftigt forhøjet fugtniveau, dog i den lave ende af skalaen. Måling på beton –klaplang under den opstrøede konstruktion.
…
Der udføres en aftryks prøve på klaplage. Aftryks prøven viser: Massiv skimmelvækst:
• over 50 kolonier Aspergillus ochraceus
• over 50 kolonier Mycelia Sterilla.
• 28 kolonier af Penicillium spp.

Samt udtages isolering til mycrometertest. (udvasknings-test) Isolerings materialet har jf. analyse fra [skimmelfirma] et niveau på 3753 enheder. Dette svarer til et skimmelniveau langt over normalt. Der er dermed dokumenteret massiv i -og under gulvkonstruktionen.
…
Spånplade er kraftigt opfugtet - maksimalt fugtniveau kan måles. Mycometer test, viser 46 enheder, hvilket er over normalt baggrundsniveau.
…
Køkken, hultagning under opvaskemaskine
…
Der ses isolering i form af mineraluld og styroporkugler.
…
Der udføres en aftryks prøve på det underliggende klaplag. Analysen fra aftryks prøven: Der er moderat-vækst:
• 5 kolonier af Aspergillus Fungiatus
• 2 Kolonier af *Caetomium sp.
• 6 kolonier af Penicillium spp.
I alt 13 kolonier. Særligt biologisk aktive skim-melsvampe (SBAS) er markeret med*.
…"

"

Af selskabets notat fra besigtigelse den 17/4 2018 fremgår bl.a.:

"
• Der har tidligere været skade i skraveret område i køkken. Gulv i dette område har været skiftet.
• Der har været uenighed omkring reparation.
• Der har været afholdt frivilligt syn og skøn.
• Syn & Skønsmand vurdere at der skal rettes bordplade op mm. Beløb afsat fra Topdanmark´s side 10.000 kr. Syn & skønsmand vurderer dette er meget fint af Topdanmark.
• Kunden klager over denne afgørelse og beder [byggesagkyndig firma] om at vurdere sagen.
• De vurderer i deres 1 rapport at fugt under gulve skyldes den gamle skade og at køkken mv. bør skiftes.
• [Taksator 4] aftaler med Byggesagkyndig at de mødes på stedet og samtidigt beder [taksator 4] om reference måling et sted i bygningen så langt væk fra skadested som muligt. Der ud over aftales det at [byggesagkyndig firma] efter besigtigelse vurderer sagen igen, i ny rapport.
• Fælles besigtigelse er 17.04.18 hvor kundens egen tømrer også møder op, så gulv kan fjernes i mindre område så fugtmåling kan foretages.
• Dette bliver som det kan ses på tegningen oven over foretaget ved terrassedør.
• Billeder af målinger følger på de næste sider.
…
• Billede taget fra køkken ud mod gang og videre ind i stue hvor tømrer er ved at tage gulv op til reference måling.
…
• Gulvet tages forsigtigt op ingen fugt i overflade.
…
• Der bliver gjort klar til at måle på beton under gulv.
…
• Der måles 342 fra kundens rådgiver, hvilket er langt den højeste måling ved fællesbesigtigelsen 17.04.2018. Samtidigt er det længst væk fra skadested.
…

- Under trappe i gang er gulv også pillet op.

…

- Her måles der 17.04 mellem 207 ved (fundament under væg) og 220 på betondæk)
- Efter fælles besigtigelse ønsker rådgiver at få banket beton op for at vurdere konstruktion. Da han besigtiger området igen 26.04.2018 er tallet hvor beton er banket op steget til 345. (se rapport)
- [Byggesagkyndig firma] udarbejder ny rapport 26.04.2018 - her konkluderer de at skaderne skyldes opstigende fugt samt den konstruktion som huset er født med.
- Ud fra fælles gennemgang, samt referencemåling vurderer [taksator 4] at skaderne skyldes opstigende grundfugt -og ikke manglende affugtning fra tidligere skade, som der ellers var lagt op til i klage til ankenævn.
- Det skal siges at i henhold til [byggesagkyndig firma] så er alle målinger over 170 at betegne som forhøjet fugtniveau."

Af notat af 26/4 2018 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"**Opgave: Opfølgning på eksisterende sag.**

…

Vurdering

Der kan ved tilsynet bekræftes, at der er udført korrekt drænlag under betonpladen. Der er udført en plastfolie under klaplag, mod drænlag - dette går imod anvisning 72, som beskriver hvordan beton gulve skal udføres på det tidspunkt, som ejendommen er fra. (Se indsat tekst sidst i notat) Der skal bruges en diffusions åben tjærepap.

Ved gennemgang kunne jeg måle kraftigt forhøjet fugt niveau i soklen/fundamentet til den bærende indervæg. Der kunne ikke ses nogen fugtspærre, eller murpap mellem sokkel/fundament.

Det er min vurdering at fugten trænger op i sokkel/fundament, og afgives til hulrummet under pladegulvet. Derfor har vi den højе fugt i gulvet, samt det meget højre antal skimmelsporer.

Analyse fra [skimmelfirma] fra. D. 26-04-2018. Er der målt massiv skimmelvækst på aftryks plade ved bagdøren til haven. - her blev der ved sidste møde, optaget gulv og udført en V8 argar prøve.

Der er ved test af isolering, over fugt/plast folie målt normalt skimmelniveau. Se analysesvar fra [skimmelfirma].

Der er min vurdering at gulve i stueplan skal optages. Da klaplag er udført forkert, med en plast fugtspærre - som der jf. SBI anvisning 72 ikke må være der, er det min vurdering at beton klaplaget brydes op. Der skal udføres vandret fugtspærre i de bærende indervægge, de lette indervægge vil med stor sandsynlighed ikke kunne beholdes intakte.

Der skal udføres et nyt og korrekt fugtsikret terrændæk. Der skal sørges for genhusning i byggeperioden.

Det er min holdning, at fugten fra sokler og fundamenter, sammen med den forkerte plastfolie, medfører konstruktionen fugt, som har ført til kraftig skimmelvækst. Da der efter min vurdering er udført konstruktions fejl i det oprindelige byggeri, er det min vurdering at min klient er forsikrings dækket i denne sag.

…

Drænlag - beskrives som singels på tegning.

Dette er udført.

Der er dog udført en plastfolie mellem betondæk og singels. Dette skal efter anvisning (sbi 72) udføres som en diffusions åbent lag, som vindpap."

41. 92003

Af mail af 8/5 2018 fra fugtfirma 1 til selskabet fremgår bl.a.:

> "På baggrund af fugtmålinger udført d 14/8 2015 og 19/4 2018, billedmateriale efter destruktivt arbejde var udført samt rapport fra byggesagkyndig d 26/4 vurdere jeg at det forhøjet fugtniveau under gulv kun kan skyldes opstigende grundfugt og ikke manglende affugtning ved vandskade i køkken. Det skal dog nævnes at max værdi af betonvæg i fugtrapport er beskrevet som 60 digits Gann. Dette er en fejl, max værdi på betonvægge er 85 digits Gann. Dette ændrer dog ikke på resultatet af mine målinger.
> Skimmelprøver foretaget i køkken, gang og stue bekræfter mig i at det forhøjet fugtniveau under gulv er konstruktionsbetinget, da der er tale om identiske typer af mikrovækst ved alle tre steder som prøven er blevet taget."

Af notat af 19/7 2018 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

> "**Opgave: Fugtmåling af tilstødende ejendomme**
> …
> De her i notatet udførte målinger er udført for at sammenligne fugtniveauet i betonvæggene i sammenlignede konstruktioner.
> …
> **Vurdering**
> Efter fugtmåling i [naboejendomme] danner der sig følgende billede: Alle ejendomme, undtagen nr. … (hvor der lige har været vandskade) har normalt fugtniveau i væggene.
>
> Da vi må formåede at konstruktionerne er udført samtidigt og på samme måde, er det min vurdering at disse ejendomme ikke har udfordringer med opstigende grundfugt, - jeg kan på tilsynstidspunktet ikke måle forhøjet fugt i væggene.
>
> Der er dokumenter moderat skimmelvækst på betongulvet under køkkenet. - dette gulv er i 2015 afrenset.
> Skimmelvækst har typer af SBAS skimmel. (Fugtkrævende)
>
> Det er min vurdering, at sagsforløbet - behandlingen af skaden fra [fugtfirma 1's] side, er med beklagelige fejl.
>
> Affugtnings tiden, har været for kort.
> Der er ikke udført korrekte målinger i beton laget (borehuller med sonde)
> Rest fugten i beton gulvet, blev lukket inde i ny plastfolie, som har givet ny skimmelvækst [skimmelfirma] sagsnr: …60)
>
> Der måles meget høje enzym værdier (skimmelvækst) i konstruktion ved trappen/fordelingsgangen til køkkenet.
> De vægge som danner rammen her, har der fra [fugtfirma 1's] side, målt forhøjet fugt.
> Dette område er ikke vurderet som fugtskadet, hvilket kan undre mig, da fugten var den samme i køkkenet.
>
> Der er efter min vurdering også sket en opfugtning af gulvet fordelingsgangen, samt trappe område, da vandskaden i 2015 stod på.

Ejer kan dokumentere et forhøjet vandforbrug i perioden på over 70m2 vand (70 .000 liter) Dette er meget store mængder vand, for en så lille ejendom.

Denne fugt, er trængt ned i betongulvet, og har ikke kunnet komne væk, da betonkonstruktion er 'fanget' af 2 lag plastfolie.

Det er i forløbet blevet udført Fugtmålinger af [fugtfirma 1] i forbindelse med vandskaden i 2015.
Der er ved deres gennemgange anvendt en Gann måler. …
Som jeg læser måle skalaen fra Gann, (GANN HYDROMETTE COMPACT B) Så starter skalaen vedr forhøjet fugt, fra 65 – til 85 enheder.
Under 65, er der normalt fugtniveau. - over 85 er der kraftigt forhøjet fugtniveau.

I tidligere udførte fugt-rapporter fra [fugtfirma] 1 - d. 20 - 08 - 2015 - og afsluttende d. 17 - 09-2015. Beskriver [fugtfirma 1] at målinger på beton er med normalt niveau op til 60 Gann enheder.

I begge rapporter er der målt over 60 Gann enheder, på alle måle steder. Dette fortæller mig, at der har været et forhøjet fugt niveau ved afslutningen af affugtningen.
…
Slut måles skema fra [fugtfirma 1].

Her ses angivet en Gann grænse på 60 enheder.

Alle måling på slut skemaet, viser højere enheder end 60.

Gulvet og væggene har derfor ikke været affugtet nok, eller korrekt.

Ved manglende affugtning, vil der være risiko for fugten i betongulvet, ikke kan komme væk. Der er udført en plast folie, under betongulvet, som har holdt på fugten, fra beton pladen.

Denne beton plade, er målt til 80 100 mm - en sådan beton plade. For at affugte en sådan beton-konstruktion, skal affugtningstiden være xxxxxxx

Der er på denne sag affugtet i 18 til 20 kalender dage.

Da der er målt forhøjet skimmel i gulvet/beton gulvet, som [fugtfirma] tidligere har afrenset - her er blandt andet en SBAS (særligt biologisk aktive skimmelsvampe) Chaetomium sp. Sammenlagt er der målt moderat skimmel niveau. At der måles moderat skimmelvækst, på et afrenset og udtør-ret gulv, kan ingen være tilfredse med."

Af rapport af 12/11 2018 fra fugtfirma 2 fremgår bl.a.:

"**Fugtteknisk omfangsbeskrivelse**
Der er efter aftale foretaget fugtundersøgelse med non destruktive kapacitive fugtfølere, herud-over undersøgelse af konstruktionsopbygningen samt fugtmåle denne, hvor anden operatør har foretaget anbrud i konstruktionerne. Måleinstrumenter er beskrevet sidst i denne rapport. Huset er et rækkehus opført i [1970'erne]. Der har været en vandskade i 2015 som er blevet håndteret på dette tidspunkt. Der blev demonteret trægulv og isolering i køkkenet, herefter blev der foreta-get affugtning af betongulvet, inden strøkonstruktionen igen blev reetableret.

Huset er udført med betonelementer i lejlighedsskel mod naboer, samt mellemvæggene ved trappe mod køkken og stuen. Øvrige vægge er porebeton/gasbeton. Gulve er strøkonstruktioner af træ undtaget i vådrum/bryggers hvor det er beton.

Måling af betonvæggene giver ikke anledning til kommentarer da alle målinger ligger under de anbefalede maksværdier. Reference målingerne er foretaget på væggene (beton) i stuen (måling 9 og 10) som har sammen måleværdier som de tilsvarende vægge i køkken og gang. Måling af porebeton/gasbeton på mellemvæggene giver ikke anledning til kommentarer de holder sig under de anbefalede maksværdier.

Trægulvene er en strøkonstruktion med isolering og en plast fugtspærre på en ca. 100 mm betonplade under betonpladen er der endnu en plastfolie på et drænlag/kapillarlag af sten i varierende størrelse fra ca. 20 til 60 mm Ø lagtykkelse ca. 100 mm. Konstruktionerne er besigtiget 3 forskellige steder i huset (anbrudt af en tidligere operatør), besigtigelsesområderne er af begrænset størrelse. Der er ikke foretaget Gann målinger på betonpladen, da måleområderne er begrænsede og derfor ikke repræsentative for betongulvene.

Stuen: 75 til 100 mm isolering på plast fugtspærre, klimamåling under isolering men over plast fugtspærre 57,9% RF - 15,6C - 7,7g/m3. Fugt målinger er under de acceptable maksværdier for denne type konstruktion.

Gang: 100 mm isolering på plast fugtspærre, klimamåling under isolering men over plast fugtspærre 83,4% RF – 17,5C – 12,4g/m3. Fugtmålingen ligger over det acceptable på 70% RF – 18 C. Årsagen til den forhøjede måling kan være den anbrudte plast fugtspærre (efter det oplyste har den stået åben i ca. 4 måneder) hvor fugt fra gruslaget under stenlaget fordamper op i konstruktionen. Strøkonstruktionen er fyldt helt op med 100 mm isolering, dette kan også være en medvirkende årsag til opfugtningen (se SBI vejledning længere nede i teksten).

Køkken: Ny konstruktion efter vandskaden med plast fugtspærre på betonpladen herpå udlagt Polystyren isoleringskugler, oven på dem ca. 40mm Glasuld isolering. Klimamåling under isoleringen men over plast fugtspærren 58,9% RF – 15,5C – 7,8g/m3. Fugt målinger er under de acceptable maksværdier for denne type konstruktion.

I en strøkonstruktion bør vejledningen fra SBI 224 årgang 2013 side 136 følges. 'Der må ikke udlægges mere end 50mm isolering oven på en plast fugtspærre, dette for at forhindre at dugpunktet kommer op over plast fugtspærren og der sker en op fugtning i isoleringslaget og under trægulvet'. Da huset er bygget i [1970'erne] var den pågældende vejledning SBI-224 ikke kendt, det ændrer dog ikke ved at den anvendte isoleringstykkelse på 100mm kan give kondensproblemer i denne type strøkonstruktioner, herved vil der kunne ske en opfugtning over fugtspærren og i isoleringen under gulvene.

Konstruktioner efter en vandskade der er foregået for ca. 3 år siden, vil under normale omstændigheder være vendt tilbage til det fugtniveauet som er normalt for den enkelte specifikke konstruktion/bygning. I alle byggeri kan der være forhold som terræn, konstruktionsopbygning og byggeår der kan have indflydelse på en konstruktions generelle fugtforhold, uden det bemærkes eller giver problemer i forbindelse ved daglig brug.

Yderligere anbefalet tiltag
Ingen.
…

Fugtteknisk måling (se skema).				
Målepunktbeskrivelse	**Bygningsdel**	**Materiale**	**Udstyr**	**Måleværdi**
1.	Væg	Gips	Gann	18
2.	Væg	Beton	Gann	58-75
3.	Væg	Beton	Gann	60-70
4.	Væg	Porebeton	Gann	46
5.	Væg	Porebeton	Gann	36-40
6.	Væg	Porebeton	Gann	40-47
7.	Væg	Porebeton	Gann	39-48
8.	Væg	Beton	Gann	49-68
9. Referencemåling	Væg	Beton	Gann	63-72
10. Referencemåling	Væg	Beton	Gann	61-67
Fugtmåling af tyndpladegulve i gang og stuen	Trægulve	Træ	Tramex	11-13
Klima i huset	Luft	Luft	Trotec T3000	57,5% -18,8⁰-9,3g/m³
Klima i strøkonstruktion-stuen	Hulrum	Luft	Trotec T3000	57,9%-15,6⁰-7,7g/m³
Klima i strøkonstruktion-gang	Hulrum	Luft	Trotec T3000	83,4%-17,5⁰-12,4g/m³
Klima i strøkonstruktion-køkken	Hulrum	Luft	Trotec T3000	58,9%-15,5⁰-7,8g/m³

Maksværdier for betonvægge med Gann Uni 1 kapacitv fugtføler 85 enheder.
Maksværdier for porebeton med Gann Uni 1 kapacitiv fugtføler 60 enheder.
Maksværdier for træ med Tramex kapacitiv fugtføler 15 enheder.
Maksværdier for klima i en strøkonstruktion 70% RF-18C for at minimere risikoen for trænedbrydende svampe og skimmel i konstruktionen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker den direkte skade sket i forsikringstiden ved**
…
11. Udvidet vandskade
Ved andre skader, der ikke ellers er nævnt som dækket eller ikke dækket i dækningsskemaet, dækker forsikringen følgende:
- udsivning fra synlige installationer samt fra akvarier og beholdere med et rumindhold på mere end 20 l.
- vand, der udefra trænger ind gennem utætheder/åbninger i bygningen,
- opstigning af grund- og kloakvand, og som ikke er en følge af sky*- eller tøbrud*.

I forbindelse med en dækningsberettiget skade på rør og stikledninger*, dækker forsikringen tab af vand, olie og gas.
…
Forsikringen dækker ikke
…
1. Skade, som er en følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.
2. Vand, der trænger ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre.

3. Skade, som skyldes kondens eller grundfugt.
4. Årsagen til vandskaden.
5. Udgifter til vand, olie og gas, som andre refunderer.
6. Skade som følge af bygge- og reparationsarbejde. "

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 10/8 2015 en vandskade som følge af udsivning af vand fra et rør i et skab under køkkenvasken. Selskabet har dækket skaden og i forbindelse med skadesudbedringen blev alle skabselementer omkring køkkenvask og ydervæg samt noget af gulvet demonteret. Skabskorpus omkring vasken blev udskiftet, mens alle lågerne og skuffefronterne blev genbrugt. Klageren klager over restfugt i konstruktionerne efter vandskaden og den håndværksmæssige udførelse af køkkenreparationen.

Fugt i konstruktioner

Klageren har anført, at der ikke er sket en tilstrækkelig udbedring af vandskaden med henvisning til, at der stadig er fugt i væggene og fugt og skimmelvækst i gulvkonstruktionen. Klageren har endvidere anført, at fugten kan skyldes skjulte rørskader.

Selskabet har på baggrund af en indhentet rapport af 12/11 2018 fra et fugtfirma 2, der ikke har haft med skadesudbedringen at gøre, og fugtfirmaets svar på supplerende spørgsmål fra selskabet afvist, at affugtningen efter vandskaden har været mangelfuld, og at fugten i gulvkonstruktionen i gangen må tilskrives opstigende grundfugt eller overisolering.

Der har været foretaget åbning af gulvet i køkkenet, gangen, som støder op til køkkenet, og ved terrassedøren i stuen, som er længst væk fra køkkenet. I gangen har der været brudt hul i betonklaplaget.

Af notat af 26/4 2018 fra klagerens byggesagkyndige udarbejdet efter åbning af betonklaplaget fremgår, "at der er udført korrekt drænlag under betonpladen. Der er udført en plastfolie under klaplag mod drænlag – dette går imod anvisning 72, som beskriver hvordan beton gulve skal

udføres på det tidspunkt, som ejendommen er fra … Der skal bruges en diffusionsåben tjærepap. Ved gennemgangen kunne jeg måle kraftig forhøjet fugtniveau i soklen/fundamentet til den bærende indervæg. Der kunne ikke ses nogen fugtspærre, eller murpap mellem sokkel/fundament. Det er min vurdering, at fugten trænger op i sokkel/fundament, og afgives til hulrummet under pladegulvet. Derfor har vi den høje fugt i gulvet, samt det meget høje antal skimmelsporer".

Af notat af 19/7 2018 fra klagerens bygningssagkyndige fremgår, at fugtmålinger i naborækkehuse har påvist normalt fugtniveau i væggene, og "Da vi må formode at konstruktionerne er udført samtidigt og på samme måde, er det min vurdering, at disse ejendomme ikke har udfordringer med opstigende grundfugt … Det er min vurdering, at sagsforløbet – behandlingen af skaden fra [fugtfirma 1's] side er med beklagelige fejl. Affugtningstiden har været for kort. Der er ikke udført korrekte målinger i beton laget (borehuller med sonde) Rest fugten i beton gulvet, blev lukke inde i ny plastfolie, som har givet ny skimmelvækst ".

Fugtmålinger foretaget af fugtfirma 2 den 8/11 2018 har påvist, at fugten i betonvæg og porebeton/gasbetonvægge og i gulvkonstruktionen i stuen og køkkenet er under de acceptable maksværdier for konstruktionerne, og at fugten i gangen ligger over det acceptable. Det fremgår af rapporten af 12/11 2018, at "Årsagen til den forhøjede måling [i gangen] kan være den anbrudte plast fugtspærre (efter det oplyste har den stået åben i ca. 4 måneder) hvor fugt fra gruslaget under stenlaget fordamper op i konstruktionen. Strøkonstruktionen er fyldt helt op med 100 mm isolering, dette kan også være en medvirkende årsag til opfugtningen … Konstruktioner efter en vandskade der er foregået for ca. 3 år siden, vil under normale omstændigheder være vendt tilbage til det fugtniveau som er normalt for den enkelte specifikke konstruktion/bygning. I alle byggeri kan der være forhold som terræn, konstruktionsopbygning og byggeår der kan have indflydelse på en konstruktions generelle fugtforhold, uden det bemærkes eller giver problemer i forbindelse ved daglig brug".

Fugtfirma 2 har på selskabets supplerende spørgsmål blandt andet svaret, at "det bemærkes, at målinger foretaget af [fugtfirma 1] i august/september 2015 er næsten identiske med målinger foretaget af undertegnede 8. november 2018. Målingerne i 2015 lå derfor også under de af Gann anbefalede maksværdier for vægge … Derfor er min vurdering at [fugtfirma 1] har affugtet til det niveau hvor retablering af konstruktionerne har kunne påbegyndes … De målinger [fugtfirma 1] har anvendt i 2015 er de samme, der anvendes i dag og er almindelige målemetoder til registrering af fugt i konstruktioner. Ja der er fejl i fugtrapporten fra [fugtfirma 1]. Fejlen består i at man ikke har fået rettet max værdierne op fra 60 Gann enheder til de 80 Gann enheder for beton der burde have stået i denne rapport. De 60 Gann enheder der er nævnt i rapporten er gældende for porrebeton og tegl".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ikke er sket en tilstrækkelig affugtning efter vandskaden. Nævnet har blandt andet lagt vægt på rapporten og udtalelser fra fugtfirma 2. Nævnet har endvidere har lagt vægt på, at der også er målt fugt på betonklaplaget ved terrassedøren i stuen, som er længst væk fra køkkenet, og at klagerens byggesagkyndige oprindelig har vurderet, at fugt og skimmel i gulvkonstruktionen skyldes opstigende grundfugt som følge af manglende fugtspærre i konstruktionen.

Nævnet bemærker, at den udvidede vandskadedækning ikke dækker skade, som skyldes kondens eller grundfugt, og at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at sandsynliggøre, at fugten stammer fra dækningsberettigende rørskader.

<u>Køkkenmontering</u>

Klageren har påpeget en række fejl og mangler ved køkkenmonteringen. Hendes krav er, at køkkenet skal stå som før skaden.

Der har været afholdt et frivilligt syn og skøn den 8/2 2018, hvor en skønsmand har gennemgået og vurderet klagerens reklamationer. Af skønsrapporten fremgår, at "Det er skønsmandens generelle vurdering, at det aktuelle arbejde med opsætning af det vandskaderamte køkken, er

udført med en for faget acceptabel og god standard. Samt at den dækning der har været givet af Topdanmark, falder inden for gældende rammer af den tegnede skadesdækning. Det er skønsmandens vurdering, at de af FT påpegede forhold ikke er af en størrelse, eller omfang der overstiger, hvad man som forbruger må forvente og bør kunne acceptere. Der er dog påpeget mindre forhold – som beskrevet ovenfor, der bør rettes op på. – Det er skønsmandens vurdering at disse mindre forhold, ikke falder uden for hvad der normalt kan forventes af reklamationer på et færdig udført arbejde og som en håndværker altid bør påtage sig at genoprette, inden for sin normale reklamationsgaranti".

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt klageren en kompensation på 10.000 kr. Derudover har selskabet i brev af 11/6 2018 til nævnet i overensstemmelse med skønsmandens vurdering anerkendt som mangeludbedring at dække, at køkkenbordpladen kiles op, så der opnås en tæt forbindelse mellem skureliste og bordpladen, og at et hak i en hyldeforkant repareres med hvid specialkit.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har krav på udskiftning af låger og skuffefronter eller omgørelse af arbejdet ud over det, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet finder det ikke bevist, at vandskaden eller håndteringen i forbindelse med skadesudbedringen er årsag til, at foliebelægningen på køkkenlågerne har sluppet vedhæftningen partielt nogle steder, og at der forefindes rust på hængsler. Nævnet har blandt andet lagt vægt på køkkenets alder, skønsmandens udtalelse om, at løse kanter ikke er et ukendt fænomen, når et køkken er en halv snes år gammelt, og at en køkkenkonsulent i en mail af 16/11 2017 til klageren har oplyst, at mange af hans kunder har oplevet, at folie slipper på låger. Nævnet har vedrørende de øvrige klagepunkter lagt vægt på skønsmandens vurdering og køkkenets alder, og at der ikke er bevist skader som følge af manglende alufolie under bordpladen, hvor opvaskemaskinen er placeret. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skabene er angrebet af skimmel.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

49. 92003

Udgifter til teknisk bistand og advokat

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til byggesagkyndige notater og advokatbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand