Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 92173:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1960 og er overtaget af klageren den 15/2 2017. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 11/9 2016, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagerens advokat har i klageskemaet af 6/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Nærværende tvist drejer sig i det væsentligste om, hvorvidt forsikringstager skal acceptere den af selskabet tilbudte udbedring efter konstatering af massiv vækst af skimmelsvamp i gulv- og vægkonstruktionen i forsikringstagers ejendom som følge af opstigende grundfugt. Det er ikke omtvistet, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Sagen er samtidig indbragt ved Retten i … (isoleret bevisoptagelse).
>
> Forsikringstagers rådgivende ingeniør, …, har afvist selskabets udbedringsforslag som værende helt utilstrækkeligt og bedst kan betegnes som overfladisk symptombehandling.
>
> Sagen omhandler derudover spørgsmål om selskabets genhusningsforpligtelse og selskabets dækning af forsikringstagers udgifter til teknisk rådgiver og advokat."

Selskabets advokat har i brev af 23/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"PÅSTAND:**
> Frifindelse.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:
…
Efter anmeldelse af skader på den af sagen omhandlede ejendom, lod indklagede taksator … foretage besigtigelse. Besigtigelsesrapport af 14. marts 2017 fremlægges som klagesagens bilag A.

Som det fremgår af besigtigelsesrapporten, blev der bl.a. konstateret:
- fugt i væg ved utæt roset ved badekarrets blandingsbatteri,
- brønd med brud.

I anledning af sidstnævnte tog klagerne kontakt til husforsikringen, ….

Mail af 21. marts 2017 fra klagerne til indklagede fremlægges som klagesagens bilag B, og opmærksomheden henledes på, at klagerne anførte:

> *'Det er også sandsynligt at det ekstra vand der belaster grunden, pga den manglende anslutning, ligger til grund for de vandskader der nu kan ses inde i husets gulv. Spørgsmålet er hvor meget skade husets fundament har taget, umuligt at sige uden kontrol og ingen kan gætte da vi ikke ved hvor lang tid det været sådan.'*

Besigtigelsesrapport fra Entreprenørfirmaet … i anledning af brud på køkkenbrønden fremlægges som sagens bilag C. Som det fremgår af sagens bilag C, blev der konstateret et brud på køkkenbrønden ved tilslutninger.

Efter overtagelsesdagen anmeldte klager endvidere vandskade.

Ligeledes i anledning heraf lod indklagede dennes taksator … foretage besigtigelse, og besigtigelsesrapport i anledning af besigtigelse af 23. maj 2017 fremlægges som klagesagens bilag D.

Som det fremgår af besigtigelsesrapporten, blev det konstateret, at en opvaskemaskine i køkken havde været utæt, hvilket havde foranlediget udstrømning af vand – et forhold, som er indklagede som ejerskifteforsikringsselskab uvedkommende, men som muligvis kunne være et forhold, som husforsikringen skulle dække som også påpeget i besigtigelsesrapporten fremlagt som bilag D.

Til oplysning af sagen lod indklagede endvidere [fugtteknik] udarbejde rapport. Denne rapport med dato 4. september 2017 fremlægges som sagens bilag E. Det bemærkes, at de af [fugtteknik] registrerede målinger ikke er væsentligt forskellige fra de, som efterfølgende dannede baggrund for det af indklagede meddelte dækningstilsagn i overensstemmelse med rapporten udarbejdet af [ingeniørfirma 2] af 21. september 2017, se herved sagens bilag 8.

A Dækningsberettigede skader?
a Dækningstilsagn
Som klagesagens bilag 10 er fremlagt mail af 1. november 2017 fra indklagede til klager, hvori indklagede redegør for det meddelte dækningstilsagn. Dækningstilsagnet er, som det fremgår af klagesagens bilag 10, meddelt med henvisning til rapporten fra [ingeniørfirma 2] af 21. september 2017 (klagesagens bilag 8).

I denne rapport er som bilag 2 til rapporten medtaget den samme farvebelagte plantegning, som er gengivet i mailen af 1. november 2017 fra indklagede til klager.

Bilag 2 til rapporten af 21. september 2017 fra [ingeniørfirma 2] er udarbejdet af den af indklagede antagne tekniske rådgiver med henblik på at illustrere, hvilke områder i ejendommen det er konstateret, at betondækket fremstår uacceptabelt opfugtet, se herved sagens bilag 8, side 7 øverst.

Disse dele af bygningen er markeret med blåt på plantegningen (bilag 2 til sagens bilag 8). Med blå markering er endvidere markeret de indervægge, som ligeledes vurderes at være opfugtet i en grad, så der foreligger dækningsberettigede skader.

Med hensyn til øvrige rum, som ikke er dækket af dækningstilsagnet af 1. november 2017, bemærkes:

Værelse 1
Idet der henvises til rapporten fra [ingeniørfirma 2], fremlagt som sagens bilag 8, side 6, fremgår heraf, at der i værelse 1 ikke er konstateret en atypisk forekomst af skimmelvækst eller tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, som afviger forventelige, når henses til ejendommens alder og konstruktionsopbygning.

Opholdsstue
Som det endvidere fremgår af sagens bilag 8, side 6, har [ingeniørfirma 2] ej heller med hensyn til opholdsstuen konstateret en atypisk forekomst af skimmelvækst eller tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, som afviger fra det forventelige, når henses til ejendommens alder og bygningsdelen konstruktionsopbygning.

Det bekræftes endvidere af de af [ingeniørfirma 2] foretagne målinger (se herved bilag 8, side 5), hvor der i opholdsstue ikke er konstateret skimmelvækst (se prøve nr. 1 og 2).

Køkken
I køkken er der, som det fremgår af sagens bilag 8, side 4, under vaskemaskinen konstateret en lokal vandskade, som har medført, at gulvoverfladen i området er opfugtet, se endvidere sagens bilag D.

Gulvkonstruktionen i køkken i øvrigt er imidlertid ikke dokumenteret opfugtet udover det forventelige, når henses ejendommens alder og konstruktionsopbygning.

Køkken, bad/toilet samt gang i øvrigt
Som det fremgår af bilag 8, underbilag 2, er det, som indklagede har anerkendt dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, i øvrigt de af de opfugtede skillevægge, som er opfugtet i et omfang, der overstiger det forventelige, når henses til ejendommens alder og konstruktionsopbygning.

b Yderligere dækningsberettigede skader?
Der ses ikke af klager fremlagt dokumentation for, at der udover de forhold, som indklagede har anerkendt at dække, se herved sagens bilag 10 sammenholdt med sagens bilag 8, herunder underbilag 2 til sagens bilag 8, foreligger yderligere dækningsberettigede skader.

Herunder ses det ikke af klager dokumenteret, at gulvkonstruktionens opbygning i sig selv betinger, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Indklagede henviser til AK83.321 og AK78.151, der vedhæftes nærværende.

Syn og skøn
Som det fremgår af selve klagen, har klager begæret syn og skøn i medfør af Retsplejelovens § 343. Som sagens bilag F vedhæftes det foreliggende udkast til skønstema indeholdende indklagedes tillægsspørgsmål.

B Genhusning
Forsikringsbetingelserne er fremlagt som en del af klagesagens bilag 1.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 8, litra C, fremgår, at indklagede i forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, er pligtig at betale rimelige og nødvendige merudgifter til fx fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 12 måneder.

Det dækningstilsagn, som indklagede har givet, og som indklagede fastholder er berettiget, indebærer, at en del af ejendommen i udbedringsperioden vil være ubeboelige, svarende til en del af værelse 1 samt værelserne 2, 3 og 4 samt en del af gangarealer.

Den del, som stadigvæk vil kunne bruges, er opholdsstue samt køkken, bad og toilet, hvorfor indklagede vurderer, at det er rimeligt at stille skurvogn til rådighed som delvise beboelsesfaciliteter. Udgiften hertil dækker indklagede, dog naturligvis begrænset til rimelig genhusningsperiode på baggrund af det af indklagede meddelte dækningstilsagn, se herved sagens bilag 10.

Herved fastholdes det, at indklagede har opfyldt sin pligt til at dække rimelige udgifter til genhusning, se herved i øvrigt AK79.642, der vedhæftes.

C Klagers udgifter til teknisk rådgiver og advokat
Som det fremgår såvel af klagesagens bilag som bilagene A, D og E, har indklagede i anledning af skadesanmeldelserne foretaget rimelige og adækvate bestræbelser på at få skadessagen oplyst, herunder har indklagede afholdt ikke ubetydelige udgifter til teknisk assistance til bl.a. [ingeniørfirma 2] med henblik på at få skadessagen oplyst.

Det er i det hele af klager udokumenteret, at det har været nødvendigt og rimeligt af klager at afholde egne udgifter til teknisk rådgiver. Den af klager antagne tekniske rådgiver har således ikke bidraget til en yderligere afdækning af skadessagen end den afdækning, som er foretaget på baggrund af de af indklagede antagne tekniske rådgivere.

Følgelig fastholder indklagede, at denne ikke er pligtig at dække klagers udgift til teknisk bistand, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra G.

Med hensyn til klagers udgift til advokat gøres det med henvisning til det forudgående anførte ligeledes gældende, at det for klager ikke har været nødvendigt at antage advokatbistand, hvorfor indklagede ej heller er pligtig at dække udgifterne hertil.

D Husforsikring
For god ordens skyld bemærkes, at den del af det med blåt skraverede på sagens bilag 10, som er markeret med et rødt kryds, efter det oplyste dækkes af husforsikringen. Denne del er følgelig ikke dækket under ejerskifteforsikringen, se herved forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 1, punkt 5, litra C."

Sagen har herefter været berosat ved nævnet på indhentelse af skønserklæring og supplerende skønserklæring. I brev af 17/1 2019 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"På baggrund af indholdet af den supplerende skønserklæring skal indklagede supplerende bemærke følgende:

Udvendige vægge – fugtspærre
På baggrund af destruktive indgreb vurderer skønsmanden nu i den supplerende skønserklæring, bilag G, at der er fugtspærre i udvendige vægge (ydervægge), hvorfor skønsmanden vurderer, at det ikke er nødvendigt, at der monteres fugtspærre i ydervægge.

På det grundlag kan indklagede ikke anerkende, at man under ejerskifteforsikringen er pligtig at dække udgifterne forbundet med etablering af fugtspærre i ydervægge.

Indervægge
Af den supplerende skønserklæring, svar på spørgsmål SS 1 b), fremgår, at skønsmanden vurderer, at såfremt der skal etableres en membranløsning på de dele af terrændækket, som er med forhøjet fugt, vil det ekskl. moms koste kr. 119.600.

Indklagede anerkender, at der skal etableres membranløsning på de dele af terrændækket, som er konstateret med forhøjet fugt, og anerkender beløbet stort kr. 119.600 ekskl. moms.

Indervægge – fugtspærre
Af svar på spørgsmål SS 1 c) (bilag G) fremgår, at skønsmanden vurderer, at forhøjet fugtniveau i indvendige vægge drejer sig om 21 lb.m, der ifølge skønsmanden kan udbedres for kr. 3.000 ekskl. pr. lb.m svarende til en samlet udbedringsudgift stor kr. 63.000 ekskl. moms.

Indklagede anerkender dækningspligt under ejerskifteforsikringen med hensyn til etablering af fugtspærre i indvendige vægge, hvor der er konstateret forhøjet fugtniveau, jf. skønsmandens svar på spørgsmål SS 1 c). Indklagede anerkender således ligeledes et beløb stort kr. 63.000 ekskl. moms som estimeret af skønsmanden.

Blandingsbatteri
Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål SS 1 f) i den supplerende skønserklæring, at skønsmanden vurderer udgiften forbundet med udbedring af forhold vedrørende blandingsbatteri til kr. 3.000 ekskl. moms.

Forholdet og beløbet anerkendes som dækket under ejerskifteforsikringen.

Indklagede kan i øvrigt henholde sig til det i svarskriftet af 23. april 2018 i øvrigt anførte."

Klagerens advokat har i brev af 19/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> **"Selskabets tilbud om dækning**
> Der er en omfattende forekomst af skimmelsvamp i hele ejendommen, hvilket skønsmandens rapporter i sagen om isoleret bevisoptagelse konstaterer.
>
> Selskabets udbedringstilbud af 30.11.2017 (bilag 12) omfatter alene en helt utilstrækkelig og overfladisk symptombehandling af enkelte rum. Specifikt angår løsningen overordnet alene lægning af nyt gulv og gulvmembran på disse områder samt skimmelafrensning og reetablering af destruktivt indgreb i badeværelsesvæggen mod gang.
>
> **Forekomst af fugt og skimmelvækst**
> I forbindelse med skønsforretningen foretaget den 31. maj 2018 (bilag 15), har skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 1 undersøgt, hvorvidt der, i ejendommens gulvkonstruktion og gulvoverflade samt yder- og skillevægge i samtlige værelser, kan konstateres opstigende grundfugt og forekomst af skimmelsvamp. Skønsmanden udtaler i skønserklæringen (bilag 15, s. 19), at:
>
> *'Der kunne konstateres omfattende skimmel- og bakterievækst i huset som ikke forventes i en tilsvarende ejendomme af samme alder (…) Der kunne konstateres fugtopstigning ved de fleste indvendige murstensvægge.'*
>
> *'Der er desuden tale om massive skimmelforekomster under gulvet og bag fodpaneler.'*
>
> *'Der er ingen tvivl om, at indeklimaet i huset har været påvirket i en negativ retning af skimmel- og bakterievækst længe før overtagelsesdagen den 15. februar 2017.'*
>
> Skønsmandens konstatering af et omfattende angreb af skimmelsvamp i hele ejendommen gennemgås i det følgende.
>
> <u>Entre</u>
> Skønsmanden har konstateret forhøjet fugt ved terrændæk ved hovedindgang samt forhøjet fugt på ydervæg. Derudover udtog skønsmanden en Mycometerprøve (Prøve nr. 1), der viste massiv vækst af skimmel, jf. bilag 15, s. 3 og 21.
>
> <u>Værelse 4</u>
> Skønsmanden har i skønserklæringen (bilag 15, s. 4), bemærket, at:
>
> *'Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer overalt på terrændæk. Der kunne desuden måles lettere forhøjede fugtniveauer i ydervægge'*
>
> *'Der kunne konstateres skimmelvækst overalt på terrændæk og bag fodpaneler. Der kunne desuden konstateres bakterievækst overalt på terrændæk og fugtspærre'.*
>
> I henhold til den af skønsmanden udtagne Mycometerprøve (Prøve nr. 2), er der tale om en massiv vækst af skimmelsvamp, jf. bilag 15, s. 4 og 21.
>
> <u>Værelse 3</u>
> Skønsmanden har ligeledes i skønserklæringen (bilag 15, s. 4) oplyst følgende:
>
> *'Der kunne konstateres et (område) med lettere fugtniveauer på terrændæk. Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i samtlige indvendige vægge (…)'*

'Der kunne konstateres skimmelvækst bag fodpaneler.'

Det bemærkes, at [husforsikring] har afgivet et dækningstilsagn til udbedring af en skjult rørskade i værelse 3. Overslag på reparation fra [husforsikring] fremlægges som bilag 16. Overslaget vedrører alene udbedring af forhold, der relaterer sig til rørskaden. Overslaget indeholder derfor ikke en udbedring af de forhold nærværende sag omhandler.

Som i de øvrige værelser, er funktionelt terrændæk og fugtspærre nødvendigt i dette værelse for at sikre ejendommen mod fremtidige skader. Dette underbygges af skønsmandens udtalelse om, at en membranløsning er nødvendig i samtlige rum med parketgulve, jf. bilag 15, s. 12. Selskabet tilpligtes derfor at dække skaderne i dette værelse i overensstemmelse med skønsmandens overslag i skønserklæringen (bilag 15). Skønsmandens overslag gennemgås i nærværende fremstilling på s. 6-7.

Værelse 2
Skønsmanden har i skønserklæringen (bilag 15, s. 5) oplyst:

'Der kunne konstateres et område bag skorsten med forhøjede fugtniveauer på terrændæk. Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i samtlige indvendige vægge.'

Værelse 1
Skønsmanden har i relation til fugt og skimmel i værelse 1 bemærket følgende i skønserklæringen (bilag 15, s. 6):

'Der kunne konstateres forhøjede niveauer i indvendige vægge og gulvet i mindre omfang mod værelse 2 og stue'

'Der kunne konstateres lidt skimmelvækst bag fodpaneler ved skorsten.'

Stue
Skønsmanden har ligeledes i skønserklæringen (bilag 15, s. 6) oplyst, at:

'Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i indvendige vægge (murværk med puds) mod gangområdet, køkken, værelse 2 samt værelse 1'

'Ved fjernelse af fodpaneler mod gang og værelse 2 kunne der konstateres skimmelvækst'

I henhold til den af skønsmanden udtagne Mycometerprøve (Prøve nr. 4), er der tale om en massiv vækst af skimmelsvamp, jf. bilag 15, s. 6 og 21.

Køkken
Skønsmanden har ikke konstateret forhøjede fugtniveauer under parketgulv og på ydervæg, men oplyser, at der i køkkenet er risiko for skimmelvækst og fugt bag køkkenskabe mod gang og badeværelse, jf. bilag 15, s. 7.

[Ingeniørfirma 2] har i sine undersøgelser af køkkengulvet dog påvist massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, jf. bilag 10, s. 2, sammenholdt med CFU-kategori, jf. bilag 11, s. 3.

Gangområde

Skønsmanden har i skønserklæringen (bilag 15, s. 8) oplyst, at:

> *'Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer på gulvet samt indvendige vægge mod badeværelse, stue og værelse 2.'*
>
> *'Der kunne konstateres skimmelvækst bag fodpaneler mod køkken, badeværelse, stue og værelse 2.'*

I henhold til den af skønsmanden udtagne Mycometerprøve (Prøve nr. 5), er der tale om en massiv vækst af skimmelsvamp, jf. bilag 15, s. 8 og 21.

Badeværelsesvæg og blandingsbatteri

Skønsmanden blev anmodet om at oplyse, hvorvidt der kunne konstateres skimmelvækst i skillevæggen mellem badekarret og gangen. Skønsmanden har i skønserklæringen (bilag 15, s. 15) oplyst, at:

> *'Vores destruktive åbninger i gipsvæggen fra gangområdet omkring badekarret [har] påvist, at der er tale om skimmelvækst i væggen, og at væggen er opført forkert.'*

Der henvises til billeder i skønserklæringen. Skønsmanden har hertil bemærket følgende:

> *'Skimmelvækst (sort(e) misfarvninger) kan ses overalt på den inderste gipsplade/paplag'*, jf. bilag 15, s. 17.

Skønsmanden har ligeledes oplyst, at:

> *'Blandingsbatteri er forkert monteret og der mangler tætning således, at vandindtrængning i gipsvæggen undgås'*, jf. bilag 15, s. 15.

Skønsmanden har skønnet, at udbedring af skader i eksisterende gipsvæg vil andrage kr. 78.000 ex moms, jf. bilag 15, s. 18.

Årsag til forekomst af fugt og skimmelvækst

Hertil har skønsmanden i skønserklæringen (bilag 15, s. 10-11) oplyst følgende:

> *'Hovedårsag til husets fugtproblemer og de oplevede indeklimagener pga. skimmel- og bakterievækst er opstigende grundfugt ved vægge og terrændæk.'*
>
> *'Ved opskæring af gulvet og fjernelse af pudslag fra væggen kunne der ikke konstateres en fugtspærre i væggen.'*
>
> *'Gulvrenoveringsarbejdet i 2001 har tilsyneladende ikke taget højde for terrændæksopbygning og den manglende [evne] til, at standse opstigende grundfugt fra de[t] underliggende terræn.'*

Som følge af omfanget og årsagen til det omfattende angreb af skimmelsvamp, vil Selskabets tilbud være absolut utilstrækkeligt til at udbedre skaderne.

Skønsmandens vurdering af Selskabets tilbud fra [entreprenør]

Skønsmanden blev i skønserklæringen anmodet om at oplyse, hvorvidt Selskabets tilbud af 30. september 2017 fra [entreprenør] (bilag 12) måtte antages at udgøre tilstrækkelig og håndværksmæssig korrekt udbedring af de konstaterede forhold. Skønsmanden svarede hertil i skønserklæringen (bilag 15, s. 14 og 19), at:

'Det skønnes, at udbedringstilbud af 30. september 2017 fra [entreprenør] er ikke fyldestgørende.'

'[Entreprenørs] oplæg vil ikke standse problemer med fugt, skimmel- og bakterievækst i gulve eller vægge i huset.'

I forbindelse med skønsforretningen har skønsmanden udarbejdet et overslag på tilstrækkelig og nødvendig udbedring. Som belæg for udbedringstiltagene, har skønsmanden i skønserklæringen (bilag 15, s. 15) oplyst følgende:

'Indeklimaet i huset på besigtigelsestidspunktet vil påvirke alle menneskers helbred i en negativ retning. Skimmel- og evt. bakterievækst vil (brede) sig til andre konstruktioner hvis husets gulve og vægkonstruktioner ikke totalrenoveres. Der er ingen tvivl om, at huset skal fuldstændig renoveres for bygge- og fugttekniske problemer inden ibrugtagning.'

Skønsmandens overslag

Der henvises til skønserklæring (bilag 15) og supplerende skønserklæring (bilag G) for uddybende overslag. Bemærk venligst, at etablering af fugtspærre i ydervæg ikke er medregnet, da skønsmanden i sin supplerende skønserklæring konstaterede tilstedeværelsen heraf. Skønsmandens overslag fremgår af Tabel 1 nedenfor.

Område	*Arbejde*	*Pris (ex. moms)*
Terrændæk		
Alternativ A	Nyt terrændæk inkl. Tillægsarbejde*	443.000
Alternativ B	Membranløsning inkl. Tillægsarbejde*	333.000
Øvrige udbedringsposter		
Indvendige vægge	Etablering af ny fugtspærre	90.000
Badeværelsesvæg	Udbedring af skader i gipsvæg	78.000
Badeværelse	Afsætningsbeløb	60.000
Køkken	Afsætningsbeløb – Genmontering	17.000
Diverse		45.000
I alt		
Alternativ A + øvrige udbedringsposter		**733.000**
Alternativ B + øvrige udbedringsposter		**623.000**

Tabel 1. Oversigt over skønsmandens skønnede udgifter til udbedring af skaderne.

Det bemærkes, at Forsikringstagers principalt kræver udbedring efter Alternativ A. Alternativ A er den mest omfattende udbedringsmetode, hvorfor denne bør vælges for at forhindre fremtidige skader. Subsidiært tilpligtes Selskabet at udbedre Forsikringstagers skader efter Alternativ B.

*) Tillægsarbejde

Skønsmanden har revideret sit skøn fsva. udgifterne til udbedring af terrændæk efter hhv. Alternativ A og Alternativ B. Han har i den supplerende skønserklæring tillagt en udgift på kr. 133.000 ex moms til nødvendige tillægsarbejder.

I relation til Alternativ A, fremgår det af Spørgsmål 1B i den supplerende skønserklæring, at løsningen, der blev skønnet til kr. 310.000 i den første skønserklæring, skal tillægges kr. 133.000 ex

moms for nødvendigt tillægsarbejde, jf. Bilag G, s. 4-5. Skønsmandens nye skøn for Alternativ A andrager nu kr. 443.000 ex moms.

Fsva. Alternativ B fremgår det af Spørgsmål SS IB i den supplerende skønserklæring, at løsningen, der blev skønnet til kr. 200.000 ex moms i den første skønserklæring skal tillægges kr. 133.000 ex moms for nødvendigt tillægsarbejde, jf. Bilag G, s. 21. Skønsmandens nye skøn for Alternativ B andrager nu kr. 333.000 ex moms.

Arbejde	*Pris (ex moms)*
Fjernelse / genmontering af radiatorer inkl. vvs-arbejde med Tehalit fodpaneler med varmerør	Kr. 25.000
Fjernelse af eksisterende 1 lag gips/dampspærre og træskelet	Kr. 18.000
Montering af nye forsatsvægge	Kr. 90.000
I alt	**Kr. 133.000**

Tabel 2. Specifik oversigt over tillægsarbejde, der er tillagt Alternativ A og Alternativ B.

Nødvendige udbedringsforanstaltninger
Skønsmanden har i den supplerende skønserklæring anført, at der er konstateret et fald på ca. 14 promille mod bygningens nordøstlige hjørne. Dette forårsager, at overfladevand ledes mod bygningens terrasseområde mod vest, hvilket forårsager ekstra fugtpåvirkning af soklen / fundamentet. Skønsmanden understreger, at terrænet skal falde mindst 10 promille væk fra bygningen, og at det derfor er nødvendigt at anlægge et dræn langs nordfacaden og omlægge havefliser i det nordøstlige område, således at der etableres et fald væk fra bygningen, jf. bilag G, s. 8.

Disse udbedringsforanstaltninger er nødvendige for at undgå yderligere fugtskader som følge af opstigende grundfugt. Selskabet tilpligtes derfor at afholde kr. 40.000 ex moms (50.000 inkl. moms) til udførelsen af disse foranstaltninger.

Arbejde	*Pris (ex moms)*
Dræn langs nordfacaden	Kr. 25.000
Omlægning af fliser	Kr. 15.000
I alt	**Kr. 40.000 (50.000 inkl. moms)**

Tabel 3. Oversigt over nødvendige udbedringsforanstaltninger

Delkonklusion
Det kan efter denne gennemgang konstateres, at forekomsten af fugt- og skimmelvækst er så omfattende, at en fuldstændig renovering af hele ejendommen er nødvendig for at kunne bebo denne. Skønsmanden har i sin skønserklæring konkluderet, at [entreprenørs] tilbud er utilstrækkeligt, da dette ikke vil kunne standse problemer med fugt, skimmel- og bakterievækst i gulve eller vægge i huset. Skønsmanden har skønnet, at en faglig korrekt og tilstrækkelig renovering vil beløbe sig til hhv. kr. 733.000 eller 623.000 ex moms.

Skønsmanden har derudover vurderet, at der skal etableres dræn langs nordfacaden, og at fliserne i området mod nordøst skal omlægges for at sikre fundamentet mod yderligere fugtskader som følge af terrænets fald mod bygningen. Omkostningerne hertil udgør kr. kr. 40.000 ex moms.

Besvarelse af Selskabets indvendinger
Udvendige vægge – fugtspærre

Skønsmanden har vurderet, at etablering af fugtspærre i ydervægge ikke er nødvendigt, da han ved den supplerende skønserklæring konstaterede tilstedeværelsen af disse. Fugtspærre i ydervægge er derfor ikke omfattet af Forsikringstagers krav.

Terrændæk

Selskabet har i sin skrivelse af den 17. januar 2019 anført:

> *'Af den supplerende skønserklæring, svar på spørgsmål SS IB, fremgår, at skønsmanden vurderer, at såfremt der skal etableres en membranløsning på de dele af terrændækket, som er med forhøjet fugt, vil det ekskl. moms koste 119.600.'*

Skønsmanden er ikke blevet spurgt til fagmæssigheden af løsningen og har alene besvaret spørgsmålet teoretisk. Skønsmanden har ikke vurderet løsningen som værende tilstrækkelig, men henviser tværtimod i spørgsmål SS 1b til at den nødvendige og tilstrækkelige udbedring efter Alternativ B kræver en renovering af terrændækket i sin helhed. Dette følger af skønsmandens udtalelse i bilag 15, s. 12:

> *'Note: Hvis membranløsning vælges, skal membranen monteres i samtlige rum med parketgulve.'*

Skønsmanden har ligeledes tillagt kr. 133.000 for nødvendigt tillægsarbejde til udgiften til udbedring efter membranløsningen (Alternativ B), jf. bilag G, s. 21. Udbedring af terrændækket efter membranløsningen andrager herefter kr. 333.000 ex moms.

Selskabets påstand om at der kan ske udbedring til kr. 119.600 ex moms er således ukorrekt, idet løsningen er utilstrækkelig.

Indervægge – fugtspærre

Selskabet har adspurgt skønsmanden i SS IC, hvad det vil koste at udskifte indvendige fugtspærre, hvor der er påvist forhøjet fugtniveau, jf. bilag G, s. 22. Skønsmanden er ikke blevet spurgt til fagmæssigheden af løsningen og har alene besvaret spørgsmålet teoretisk.

Det lægges til grund, at en delvis udskiftning af indvendig fugtspærre ikke er en fagmæssig løsning. En delvis udskiftning vil være formålsløs, da fugten således vil trænge gennem tilbageværende defekte fugtspærrer, da fugtspærrer alene er virksomme ved korrekt placering i omfattende og funktionel tilstand.

Skønsmanden har i sin supplerende skønserklæring i spørgsmål SS 5 (bilag G, s. 18-19) oplyst følgende:

> *'Det kunne desuden konstateres, at fugtspærrens placering er forkert og selvom fugtspærren fungerede vil placering tillade en kortslutning således, at fugten trækker fra undergrund via beton terrændæk op i de indvendige vægge.'*
>
> *'Vores fugtmålinger påviser, at fugtspærren ved de indvendige vægge, i modsætning til ydervægge er nedslidt og skal erstattes med montering af nye fugtspærre.'*

Det er således nødvendigt med en fuldstændig udskiftning af indvendige fugtspærrer. Skønsmanden har i SS 5 skønnet at den nødvendige og tilstrækkelige udbedring vil beløbe sig til kr. 90.000 ex moms, jf. bilag G, s. 19 og bilag 15, s. 13. Selskabets anerkendelse af at være dækningspligtig for kr. 63.000 ex moms er således ikke tilstrækkelig.

Blandingsbatteri
Skønsmanden har konstateret skimmelsvamp i gipsvæggen mellem gang og badeværelse og har i spørgsmål SS IF skønnet korrekt genmontering af blandingsbatteri inkl. tætning til kr. 3.000 ex moms. Selskabet har anerkendt at være dækningspligtig for kr. 3.000, jf. Selskabets skrivelse af den 17. januar 2019.

Skønsmanden har oplyst, at det er nødvendigt at fjerne væggen pga. den konstaterede skimmelsvamp, der er opstået som følge af forkert monteret blandingsbatteri, mangelfuld vådrumsmembran og som følge af at væggen er opført forkert, jf. bilag 15, s. 15 og 18.

En tætning og korrekt montering af blandingsbatteri eliminerer ikke skaden med den allerede tilstedeværende skimmelsvamp i væggen, hvorfor Selskabet tilpligtes at anerkende, at denne ligeledes er pligtig til at afholde udgifter til udbedring af skaden i eksisterende væg. Skønsmanden har skønnet, at dette vil koste kr. 78.000 ex moms at udbedre.

Genhusning
Selskabet har i strid med Forsikringstagers police afvist at dække Forsikringstagers udgifter til genhusning.

Forsikringstager har krav på dækning af rimelige og nødvendige udgifter fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år, jf. bilag 1, punkt 8, litra C. Forsikringstager har derudover, i kraft af sin udvidede forsikringsdækning, krav på dækning af rimelige og nødvendige udgifter til genhusning ud over de 12 måneder, som er dækket af basisdækningen, jf. bilag 1, punkt 20, litra L.

Selskabet har alene haft stillet en skurvogn på 22 kvm. til rådighed for en husstand på 3 personer samt en hund i 160 dage (perioden 14. november 2017 – 24. april 2018).

Selskabets tilbud om genhusning baserede sig på, at ejendommen var delvis beboelig, hvorfor Selskabet mener, at skurvognen udgjorde et rimeligt supplement.

Forsikringstagers husstand har været nødsaget til at tage astmamedicin som følge af det omfattende skimmelangreb, hvorfor ejendommen absolut ikke kan anses for delvis beboelig.

Skønsmanden har ligeledes i sin skønserklæring påvist, at ejendommen ikke er beboelig. I den forbindelse har skønsmanden har udtalt, at:

> *'Indeklimaet i huset på besigtigelsestidspunktet vil påvirke alle menneskers helbred i en negativ retning. Skimmel- og evt. bakterievækst vil [brede] sig til andre konstruktioner hvis husets gulve og vægkonstruktioner ikke totalrenoveres. Der er ingen tvivl om, at huset skal fuldstændig renoveres for bygge- og fugttekniske problemer inden ibrugtagning'*, jf. bilag 15, s. 15.

Forsikringstager har, som følge af Selskabets afvisning af genhusning, været nødsaget til selv at sørge for genhusning fra 25. april 2018. Forsikringstager har i perioden 25. april 2018 – 19. marts 2019 afholdt kr. 132.000 til genhusning i en sammenlignelig bolig. Signeret lejekontrakt fremlægges med forsikringstagers øvrige afholdte udgifter som bilag 17. Signeret lejekontrakt fremgår af bilag 17, s. 8-21.

Selskabet tilpligtes at anerkende, at denne er pligtig til at afholde Forsikringstagers udgift på kr. 132.000 til genhusning fra perioden 25. april 2018 – 19. marts 2019.

Selskabet tilpligtes derudover at anerkende, at denne er pligtig til at afholde Forsikringstagers udgifter til genhusning efter 19. marts 2019 og frem til det tidspunkt, hvor skaden er udbedret.

Dækning af teknisk bistand og advokatbistand
Selskabet har i strid med Forsikringstagers dækning under ejerskifteforsikringen, jf. bilag 1, punkt 4, litra G, og forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, afvist at dække Forsikringstagers udgifter til teknisk- og juridisk bistand.

Som det fremgår af skønserklæringen, kræves en langt mere omfattende udbedringsmetode end den Selskabet har tilbudt. Teknisk- og juridisk bistand har som følge heraf været nødvendiggjort, hvorfor Selskabet tilpligtes at anerkende at være pligtig til at dække Forsikringstagers udgifter hertil. Der henvises til sagsfremstilling af den 21. marts 2018 for uddybende bemærkninger herom, samt til bilag 17, s. 2-7 for dokumentation.

Forsikringstagers udgifter til teknisk bistand er anført nedenfor.

Rådgivende Ingeniør …	Kr. 133.208,75 inkl. moms
Advokatudgifter	Kr. 50.000 inkl. moms
[Fugtteknik]	Kr. 1.937 inkl. moms
I alt	Kr. 185.145,75 inkl. moms

Tabel 4. Oversigt over Forsikringstagers udgifter til teknisk bistand.

Forsikringstagers øvrige afholdte udgifter
Nedenfor er Forsikringstagers øvrige afholdte udgifter opgjort. Disse udgifter ville Forsikringstager ikke have afholdt, såfremt skaden ikke var indtruffet, og såfremt Selskabet rettidigt havde afgivet et tilstrækkeligt dækningstilsagn i overensstemmelse med Selskabets dækningspligt i henhold til ejerskifteforsikringens police. Forsikringstager har derfor krav på at blive stillet økonomisk, som var skaden ikke indtruffet, og som havde Selskabet rettidigt afgivet et tilstrækkeligt dækningstilsagn. Forsikringstagers bilag fremgår af bilag 17.

<u>Øget elforbrug</u>
Forsikringstager har i forbindelse med genhusning i skurvognen haft merudgifter på kr. 18.017 som følge af øget elforbrug, jf. bilag 17, s. 22-31. Forsikringstager har krav på dækning heraf, jf. bilag 1, pkt. 8, litra C. Selskabet har meddelt Forsikringstager den 20. marts 2018, at Selskabet dækker disse merudgifter. Det bemærkes dog, at Selskabet fortsat ikke har udbetalt beløbet. Selskabet tilpligtes derfor at udbetale kr. 18.017 til Forsikringstager uden ugrundet ophold.

<u>Opbevaring af indbo</u>
Forsikringstager har som følge af skaden været nødsaget til at lade sit indbo opbevare hos … Storage siden marts 2018, jf. bilag 17, s. 32. Udgiften hertil udgør pr. d.d. kr. 10.329. Forsikringstager har krav på at få dækket rimelige og nødvendige udgifter til opmagasinering af indbo som følge af fraflytning i indtil 1 år, jf. bilag 1, pkt. 8, litra B. Forsikringstager har ligeledes, i medfør af sin udvidede dækning, krav på at få dækket udgifter ud over de 12 måneder, som er dækket af

basisdækningen, jf. bilag 1, pkt. 20, litra K. Udgiften til opbevaring er et direkte følgetab af den forsikringsdækkede skade. Forsikringstager har derfor krav på at få dækket denne udgift.

Ødelagt indbo
Forsikringstagers indbo blev skimmelrenset af ... Det var ikke muligt at redde al indbo. Forsikringstager har således mistet indbo for kr. 10.000, jf. bilag 17, s. 33-34. Det er tale om et direkte følgetab af den forsikringsdækkede skade. Forsikringstager har derfor krav på at få dækket dette beløb.

Ekstra kørsel til institution og arbejde
Forsikringstager har været nødsaget til selv at finde en bolig, da Selskabet har afvist at genhuse Forsikringstager og dennes husstand. Den fundne boligs beliggenhed i … har medført, at Forsikringstagers husstand har fået 28 km ekstra tur/retur til hhv. arbejde og dagpleje på adresserne … og ... Dette har påført Forsikringstager en merudgift på kr. 6.020 siden indflytning den 25. april 2018. Se bilag 17, s. 35-38 for beregning. Forsikringstager har haft flere kørselsudgifter end såfremt dennes husstand havde boet i ejendommen ... Der foreligger derfor et direkte følgetab af den forsikringsdækkede skade, som Forsikringstager har krav på at få dækket.

Selvrisiko
Selskabet har uretmæssigt afvist Forsikringstagers krav på dækning i henhold til dennes police. Afvisningen har gjort det nødvendigt for Forsikringstager at søge retshjælp gennem sin husforsikring hos … for at kunne indbringe sagen for retten ved den iværksatte sag om isoleret bevisoptagelse. Udgiften til husforsikringens selvrisiko har påført Forsikringstager et tab på kr. 9.340, jf. bilag 17, s. 38. Udgiften til selvrisiko havde Forsikringstager ikke afholdt, såfremt Selskabet ikke havde afvist at dække den nødvendige og tilstrækkelige udbedring af skaderne, som Forsikringstager har krav på i medfør af forsikringens police. Selskabet tilpligtes derfor at dække Forsikringstager udgift til husforsikringens selvrisiko.

Udgift	*Pris*
Øget elforbrug	Kr. 18.017
Opbevaring af indbo	Kr. 10.329
Ødelagt indbo	Kr. 10.000
Ekstra kørsel til institution og arbejde	Kr. 6.020
Selvrisiko – Retshjælp [husforsikring]	Kr. 9.340
I alt	**Kr. 53.706**

Tabel 5. Oversigt over Forsikringstagers øvrige afholdte udgifter.

Det samlede krav

Krav	**Beløb**
Udbedring af terrændæk Udbedring af skade efter *Alternativ A* eller Udbedring af skade efter *Alternativ B*	 Kr. 443.000 ex moms (Kr. 553.750 inkl. moms) Kr. 333.000 ex moms (Kr. 416.250 inkl. moms)
Øvrige udbedringsposter – Indvendige vægge – Badeværelsesvæg – Badeværelse – Køkken	 Kr. 90.000 ex moms Kr. 78.000 ex moms Kr. 60.000 ex moms

– Diverse	Kr. 17.000 ex moms Kr. 45.000 ex moms I alt kr. 290.000 ex moms (Kr. 362.500 inkl. moms)
Nødvendige udbedringsforanstaltninger – Etablering af dræn – Omlægning af fliser	 Kr. 25.000 ex moms Kr. 15.000 ex moms I alt kr. 40.000 ex moms (50.000 inkl. moms)
Udgifter til teknisk- og juridisk bistand – Rådgivende Ingeniør … – … Advokater – [Fugtteknik]	 Kr. 133.208,75 inkl. moms Kr. 50.000 inkl. moms Kr. 1.937 inkl. moms I alt kr. 185.145,75 inkl. moms
Udgifter til genhusning – Leje	 Kr. 132.000 inkl. moms
Øvrige afholdte udgifter – Øget elforbrug – Opbevaring af indbo – Ødelagt indbo – Ekstra kørsel – Selvrisiko - Retshjælp	 Kr. 18.017 inkl. moms Kr. 10.329 inkl. moms Kr. 10.000 inkl. moms Kr. 6.020 inkl. moms Kr. 9.340 inkl. moms I alt kr. 53.706 inkl. moms
I alt **Alternativ A + alle ovenstående udgifter** eller **Alternativ B + alle ovenstående udgifter**	 **Kr. 1.337.101,75 inkl. moms** **Kr. 1.199.601,75 inkl. moms**

Selskabets advokat har i brev af 20/3 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Nærværende ankenævnssag udspringer af, at klager mener, at der er dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring ud over dem, som indklagede tidligere har anerkendt. Jeg henviser til sagens bilag 10 indeholdende indklagedes anerkendelse af dækningsberettigede skader.

Nærværende ankenævnssag drejer sig således om, hvorvidt klagerne har dokumenteret, at der er dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring ud over dem, som indklagede har anerkendt, se herved sagens bilag 10.

Som det således fremgår af sagens bilag 10, har indklagede for efterhånden lang tid siden anerkendt dækningspligt under den indtegnede ejerskifteforsikring. Når der i klagesvarskriftet for ankenævnet er nedlagt påstand om frifindelse, skyldes det således ikke, at indklagede ikke har vedstået sig tidligere dækningstilsagn, som dette fremgår af sagens bilag 10, men derimod, at klagerne for ankenævnet har nedlagt påstand om, at indklagede skulle anerkende, at dækningstilsagnet ikke var retvisende (at dækningstilsagnet var utilstrækkeligt).

På baggrund af det gennemførte syn og skøn må det efter indklagedes opfattelse konkluderes, at klagerne ikke har løftet den dem påhvilende bevisbyrde for, at det dækningstilsagn, som indkla-

gede har afgivet (sagens bilag 10), ikke skulle være afgivet i overensstemmelse med gældende forsikringsvilkår, således som disse fremgår af policen med forsikringsbetingelser.

Skønsmanden har således i den supplerende erklæring (bilag G), se herved svar på spørgsmål SS 1A, forholdt sig til, hvorvidt den registrering, der er foretaget, og som dannede grundlag for dækningstilsagnet (bilag 10, side 3), var retvisende, hvilket skønsmanden som svar på spørgsmål SS 1A bekræfter, se herved bilag G, side 20.

Skønsmanden vurderer med andre ord, at omfanget af opfugtet betongulv er lidt mindre i juni 2018 end det, der er registreret af [ingeniørfirma 2], og som lå til grund for dækningstilsagnet i sagens bilag 10, side 3.

Det kan således med andre ord efter indklagedes opfattelse med sikkerhed lægges til grund, at de registreringer af fugttekniske forhold, som lå til grund for dækningstilsagnet som meddelt i sagens bilag 10, var retvisende, hvorfor det allerede henset hertil bestrides, at klagerne har løftet den dem påhvilende bevisbyrde for, at dækningstilsagnet ikke er udtryk for, hvad klagerne havde krav på i medfør af gældende police med forsikringsbetingelser.

Idet det således efter indklagedes opfattelse på baggrund af det gennemførte syn og skøn kan konstateres, at de registreringer, som lå til grund for dækningstilsagnet, er retvisende, og idet det samtidig må konstateres, at klagernes opgørelse af deres krav ikke er baseret på disse registreringer, men på en antagelse (som er udokumenteret) om, at der er meget mere galt, hvilket syn og skønnet ikke har dokumenteret, er klagernes beløbsmæssige opgørelse irrelevant ved ankenævnets afgørelse af nærværende sag.

Indklagede seneste indlæg af 17. januar 2019 over for Ankenævnet for Forsikring afspejler og tager afsæt i skønsmandens prissætning af de forhold, som dannede baggrund for dækningstilsagnet som meddelt i sagens bilag 10.

Med henvisning hertil fastholdes det, at opgørelsen som indeholdt i indlægget af 17. januar 2019 er retvisende, herunder fastholdes det, at indklagedes dækningstilsagn som tidligere meddelt (sagens bilag 10) er retvisende."

Klagerens advokat har hertil i brev af 28/3 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis fremlægges kendelse i bevisoptagelsessagen, …, hvor Retten i … har givet Forsikringstager medhold. Kendelsen fremlægges som bilag 18.

Retten i … har dermed afgjort, at Selskabet som den tabende part skal afholde bevisoptagelsessagens omkostninger, i alt kr. 121.375.

Selskabet argumenterer i indlægget til Ankenævnet af 20. marts 2019 for, at fugttekniske forhold retfærdiggør tilbuddet fra [entreprenør]. Dette argument anses for afsporet og ukorrekt. Uanset Selskabets påstand om, at Selskabet allerede har anerkendt dækningspligt med tilbuddet fra [entreprenør], har Forsikringstager med afgørelsen i bevisoptagelsessagen fået medhold i, at tilbuddet fra [entreprenør] ikke udgør en tilstrækkelig anerkendelse af Forsikringstagers dækningsberettigede skader, og at Forsikringstager dermed har krav på udbedring efter skønsmandens anvisninger.

Retten i … har i kendelsen udtalt følgende:

> *'Det fremgår af sagen, at skønsindstævnte har tilbudt udbedering i overensstemmelse med et tilbud fra [entreprenør], hvilket tilbud skønsmanden i sin besvarelse har fundet, **ikke** er fyldestgørende.'*

Med Retten i … ord for at skønsmanden har fundet, at Selskabets tilbud ikke er fyldestgørende, kan der herefter ikke, uanset Selskabets påstand om det modsatte, være tvivl om at Selskabets tilbud er utilstrækkeligt, og at Selskabets dækningstilsagn ikke er afgivet i overensstemmelse med gældende forsikringsvilkår, således som disse fremgår af Forsikringstagers police med forsikringsbetingelser.

I indlægget til Ankenævnet af den 20. marts 2019, har Selskabet derudover anført, at Forsikringstagers opgjorte krav er udokumenterede. Dette bestrides. Forsikringstagers krav er fuldt ud dokumenterede i Forsikringstagers afsluttende indlæg af den 19. marts 2019 med bilag."

I brev af 8/4 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Retten i … har ved kendelsen af 22. marts 2019 ikke taget stilling til, hvorledes klagers krav i medfør af gældende police og forsikringsbetingelser rettelig skal takseres.

Dette har retten ej heller haft anledning til, idet retten ved vurderingen af, om en part skal tilkendes sagsomkostninger i medfør af retsplejelovens § 343, efter gældende højesteretspraksis alene skal foretage en – om man vil – summarisk vurdering af, hvorvidt resultatet af et gennemført syn og skøn i et eller andet omfang støtter rekvirentens synspunkter om skader på ejendommen, herunder om det kan udelukkes, at skønsrekvirenten som følge heraf kan gøre krav gældende mod – i dette tilfælde – indklagede.

Jeg henviser i den forbindelse til U.2019.1247H, der vedhæftes (uploades).

Indklagedes taksering af skaden er ikke sket på baggrund af tilbuddet fra [entreprenør] men er derimod senest sket på baggrund af det gennemførte syn og skøn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af fugtteknisk notat af 21/2 2017 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"På besigtigelses tidspunktet kunne vi konstatere mørke områder/pletter i yderhjørnerne af ejendommen, og vi målte området igennem, og kunne ikke konstatere nogen former for opfugtning.

Via termografisk billeder kunne vi konstatere at der er tale om kuldebroer, hvilket vi ofte ser i ejendomme, hvor der ikke er tilstrækkeligt isoleret i hushjørnerne.

På det lille værelse (kammer) er der synligt tegn på tidligere vandskade på blændgulvet – se vedhæftede billede. Vi kunne ikke konstatere nogen forhøjede målinger i overfladen af blændgulvet, men der kan her være en risiko for at gulvet kan være inficeret på bagsiden, imellem eksisterende fugtspærre og blændgulvet, og i den forbindelse vil vi anbefale en demontering af blændgulvet her.

Vi kunne yderligere konstatere at der er fugt i gips væggen omkring blandingsbatteriet, i ca. det område som er markeret på vedhæftede billede. Årsagen er bla. at blandingsbatteriet ikke sidder ordentligt fastspændt, og at man i forbindelse med etableringen af blandingsbatteriet ikke har fuget bag rosetterne – se vedhæftede billede.

Vi kan se at væg fliserne omkring blandingsbatteriet er limet på 2 lag gips, hvilket betyder at der er stor risiko for vækst dannelser af skimmel, imellem de 2 lag gips. I den forbindelse vil vi anbefale at man som min. demontere det område, som er markeret på vedhæftede billede, med risiko for yderligere demontering under badekarret."

I skadeservicerapport af marts 2018 hedder det bl.a.:

"I det ene værelse, markeret med ring på tegning er der store skjolder på gulvet. Ved fugtmåling så giver det et højere fugtudslag, hvor farven er som mørkest. Generelt virker dog ikke gulvet særlig fugtigt.

I andre værelser er skjolderne ikke så udprægede, men man kan antyde en lidt mørkere farve.

Forsikringstager har efterfølgende fjernet gulvet i værelset, hvor jeg har markeret med en ring. Under gulvet ligger der en dampspærre. Der er ikke dannet kondens under plasticen. Ved en overflademåling af betongulvet, giver det et resultat af fugtigt, se skema nedenunder.

Banket et hul for at undersøge forholdende under betonen. Fugtigt under beton.

Set ovenfra; Beton, cirka 3-4 cm tykt, En eller anden form for lecasten (sort), cirka 2 centimeter tyk, Beton 3-4 centimeter, Grus. Der er ikke nogen form for kapillarbrydende lag eller fugtspærre. Umiddelbart virker det dog som lecastenen har en begrænset fugtbremsende funktion, da det virker væsentlig fugtigere under lecastenen samt at der ikke er dannet kondens under plasticen.

Bag nedmonterede fodpanel er der visuel skimmelvækst.

Konklusion: Fugtmålinger giver ikke ensartet resultat. Der kan dog konstateres at der er fugt under bygningen som kapillart suges op i væggene og da ikke alle vægge er ramt må man formode det er en eller flere lokale skader som giver dette resultat.

Bad/toilet: Der kan registreres fugt ved blandingsbatteriet. Gipsvæg med klinker. OBS! Der er et hulrum bag gipsvæggen. På gipsvæg i entré kan der ikke måles fugt."

Husforsikringen har indhentet rapport af 15/5 2017 fra [ingeniørfirma 1], hvori det bl.a. hedder:

"Baggrund
Det er oplyst at ejer oplever at der er høj fugtighed i boligen.

Der er af firmaet … i kammer (se skitsebilag), foretaget nedhugning i betondækket for vurdering af opbygning. Gulvet var demonteret i dette lokale. Herved kunne det konstateres at der er tale om

et gruslag under betondækket, uden en indbygget fugtmembran. Der var i boligen udlagt en plast fugtspærre på oversiden af betondækket med et flydende laminatgulv.

Der er generelt tale om lette ydervægge. Skillevægge er tunge, og umiddelbart af tegl eller porebeton.

Besigtigelse: Ved gennemgangen kunne følgende konstateres:
Luftprøve. Der blev indledningsvist udtaget Luftprøve L1 i stuen og Luftprøve L2 i kammer med blotlagte gulve for at få en vurdering af skimmelsporer sammensætningen.

Ved kontrol af fugt på det blotlagte betondæk i kammeret, kunne det konstateres at der var kraftige opfugtninger i dette, da der kunne måles mellem 130-140 enheder på gann-måler.

Ved gennemgang af fodpaneler i boligen, kunne i store dele af boligen konstateres mellem 15% - >28% træfugt, hvormed der generelt er kraftige opfugtninger i disse.

Ved gennemgang med gann-måler kunne konstateres opfugtninger i selve skillevæggene i tilsvarende omfang. Se vedlagte skitsebilag for opfugtede og tørre områder.

I kammeret med optaget gulv, kunne der ses synlige skimmelforekomster på tapet i bunden af skillevæggene. Der blev i andre områder i boligen foretaget opskæring i tapet for visuel kontrol. Herved kunne der ikke umiddelbart ses visuel vækst.

Prøveresultater
Der blev udtaget to luftprøver i boligen samt en udendørs reference.
...

Måling nr.	Lokale	Konstaterede mikrosvampe i luften	Ca. CFU/m³ luft
L1	Stue	Cladosporium sp. Mycosphaerella sp. Aspergillus versicolor Penicillium spp. Acremonium sp. Sterilt mycel	60 8 12 126 4 12 **I alt 222 CFU**
L2	Kammer	Cladosporium sp. Mycosphaerella sp. Aspergillus versicolor Penicillium spp.	60 20 96 52 **I alt 228 CFU**
L3	Ude ref	Cladosporium sp. Penicillium spp. Sterilt mycel Gær	24 32 24 4 **I alt 84 CFU**

Skadesårsag:
Der er konstateret kraftige opfugtninger i bunden af skillevægge, der skyldes opstigende fugt. Betondækket er opbygget med fugtspærre på oversiden af betondækket. Dermed vil betondækket altid være 'fugtigt' eller i ligevægt med underliggende grus/jordlag.

Det kunne ikke konstateres, hvorvidt der er fugtspærre under de tunge skillevægge. Såfremt der ikke er en fugtspærre under skillevægge vil de trække fugt op via betondækket.

Den mest sandsynlige skadesårsag er dermed opstigende grundfugt.

En klarlægning af eventuelle fugtspærre i skillevægge kræver dog destruktive indgreb i betondæk omkring skillevægge. Hvorvidt der er medvirkende årsager fra andre kilder kunne ikke klarlægges, og kræver at der foretages en egentlig fugtundersøgelse ved optagning af trægulv samt udtagning af betonprøver i flere punkter.

Vurdering
På baggrund af den foretagne besigtigelse og de udførte målinger, vurderer vi følgende:

Luftmåling L1 og L2 udtaget i boligen viste niveauer af levedygtige skimmelsvampesporer i luften der lå betydeligt højere end den udendørs referencemåling.

Luftmåling L2 er udtaget i kammer uden optaget gulv. Denne viser at der er høje forekomster af fugtrelaterede skimmelarter.

Luftmåling L1 udtaget i stuen, viser ligeledes forekomster af fugtrelaterede skimmelarter, samt at der er overensstemmelser mellem konstaterede arter i kammeret og stuen.

Hvorvidt de forhøjede niveauer skyldes en spredning fra kammeret med optaget gulv, kan vi på baggrund af luftprøverne ikke udtale os om.

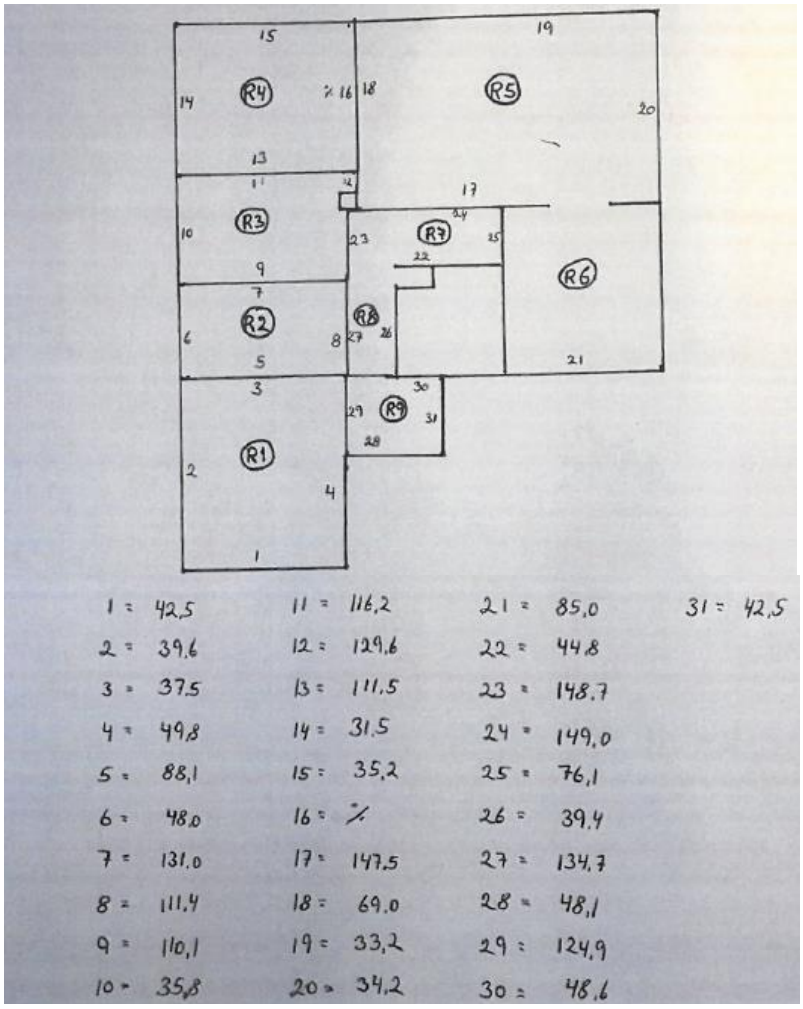
På baggrund af konstaterede opfugtninger og udtagne luftprøver, vurderes det at de konstaterede niveauer af skimmelforekomster kan påvirke indeklimaet i negativ retning."

Af husforsikringens overslag på reparation vedr. anerkendt vandskade fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter
Nedtagning af endevæg og radiator i et værelse. Opbygning af ny tilsvarende væg. Der spartles og opsættes tapet. Hele rummet males. Der leveres og monteres nyt flydende gulv oven på betongulvet. Der monteres nye fodpaneler og de fuges og males. Genmontering af radiator. Alt affald fjernes i forbindelse med arbejdet.
…
Total: 36.531,25 [inklusiv moms]"

Af rapport af 4/9 2017 vedrørende fugttekniske målinger udført for selskabet fremgår bl.a.:

Resultat: Der er forhøjet fugt i indervægge.
Det drejer sig om et hus opført i 1960. Da jeg ankommer, bemærkede jeg at der var belægningssten der går helt op til soklen. Der er gips på nogle af væggene, og på de vægge kunne jeg ikke måle fugt. Jeg udførte ikke nogle destruktive indgreb, for at måle bag gips væggene. Jeg målte samtlige vægge i hele huset, med Gann måleren. Se skitse og Gann skema længere nede.



Selskabet har indhentet rapport af 21/9 2017 fra [ingeniørfirma 2], hvoraf bl.a. fremgår:

> **"Skimmelsvampeundersøgelse af gulv og vægkonstruktioner**
> …
> **Baggrund**
> Der er tale om en ejendom der ifølge BBR er opført i 1960, se foto 1. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og ydervæggene er formentligt udført som massive porebetonydervægge. Udvendigt er ejendommen isoleret med ca. 50 mm polystyren og udvendigt beklædt med lodret bræddebeklædning, se foto 2.
>
> Indvendigt er der langs alle ydervæggene med undtagelse af ydervæggen i køkken og badeværelse monteret ældre forsatsvægge. Gulvoverfladerne i ejendommen er udført som de oprindelige betondæk med fugtspærre og en oven liggende Tarket belægning, se foto 3. Indervæggene i ejendommen er formentligt udført som massive porebetonvægge med tapetoverfalder og malingsoverflade.
>
> Ifølge det oplyste har der i værelse 3 været en utæt varmeinstallation. På besigtigelsestidspunktet var denne dog blevet udbedret, se foto 6.

Forinden vores undersøgelse var de flydende gulvoverflader i værelse 3 og 4 blevet fjernet og i værelse 3 var der udført en lokal ophugning gennem betondækket til det underliggende gruslag, se foto 4.

Desforuden var der blevet udført en fugtundersøgelse af indervæggene i ejendommen jf. den tilsendte rapport fra virksomheden … Fugtteknik, dateret den 04.09.2017.

Gulvkonstruktionen i værelse 3 er udført som følger:

- Jordterræn
- Ca. 150 mm grus
- Ca. 100 mm betondæk
- Ca. 40 mm letklinkebeton
- Ca. 30 mm støbt slidlag.
- Ca. 0,25 mm plastfugtspærre.
- Ca. 2 mm foam trinstøjsdæmpning.
- Ca. 8 mm Tarketoverflade.

Med baggrund i de øvrige udførte åbninger gennem gulvoverfladerne, er det vores vurdering at gulvkonstruktionen i alle opholdsrummene er udført som i værelse 3.

Forsatsvæg konstruktionen i de udførte åbninger er opbygget som følgende:

- Ca. 22 mm lodret facadebrædder
- Ca. 50 mm polystyren
- Oprindelig letbeton ydervæg med oprindelig malingsoverflade.
- Ca. 25 x 50 mm trælister monteret på indersiden af ydervæggen.
- Ca. 0,25 mm plastdampspærre.
- 13 mm gipsbeklædning som er malerteknisk behandlet.

Formål
Formålet med vores besigtigelse den 08.09.2017 var at udføre en fugt og skimmelsvampeundersøgelse af henholdsvis gulvkonstruktionen samt af de nedre områder af yder og indervæggene. Herudover er skadesårsagerne søgt klarlagt og der er udarbejdet en behandlingsanvisning på de konstaterede uhensigtsmæssige forhold.

Undersøgelses- og laboratorieresultater
…
I værelse 3 med den tidligere rør skade, samt værelse 4 hvor der er fjernet gulvoverflader til oversiden af plastfugtspærren som er udlagt på betondækket, blev der visuelt konstateret massiv synlig vækst af skimmelsvampe, se foto 15. Herudover blev der på de nedre ca. 100 mm af tapetoverflader på skillevægge og på forsatsvægge i både værelse 3 og 4 konstateret massiv vækst af skimmelsvampe, se markeringer på tegningsbilag 2 og foto 7.

Ved undersøgelsen blev der foretaget lokale åbninger gennem både forsatsvæggene og gennem de flydende gulvoverflader i både det oplyste vandskadede område samt i den øvrige del af ejendommen, se markeringer på tegningsbilag 2 og eksempelvis foto 9, 11 og 14.

Under vaskemaskinen i køkkenet oplyste ejeren at der tidligere har været en lokal vandskade. Gulvoverfladen i området var lokalt synligt fugtskjoldet. Med baggrund i oplysningen om den lokale vandskade blev der ligeledes udført en åbning i det synligt fugtskadede lokale område.

I alle de åbnede områder gennem gulvoverfladerne og gennem forsatsvæggene til den indvendige side af de oprindelige ydervægge blev der foretaget fugtmålinger med en Gann Hydromette UNI 1 – måler.

På besigtigelsestidspunktet blev betonoverfladen i værelse 4, 3, 2 målt med forhøjede tælletal svarende fugtig til våd beton, se markeringer på tegningsbilag 2 og foto 15 og 18. I samme værelser blev der i både skillevæggene og forsatsvæggene målt forhøjede tælle tal i både gipsen og porebetonen svarende til fugtige til våde overflader, se markeringer på tegningsbilag 2 og foto 16 og 17.

I åbningerne gennem gulvoverfladerne og til forsatsvæggene i de øvrige områder i ejendommen blev bygningsdelene målt med tælletal svarende til 'normalt tørre til halvtørre' bygningsoverflader, se markeringer på tegningsbilag 2 og foto 10, 11, 12, 14 og 14.

I tilgængelige trælister monteret direkte på ydervæggene som underlag for forsatsvæggene blev der udført understøttende fugtmålinger med en Timbertest FM 510 indstiksmåler. Som det fremgår af foto 9 og 19 blev fugtprocenten i trælisterne i området uden for værelse 2, 3 og 4 målt til 9-13%, hvilket må anses for at være normalt tørt.

Jf. den tilsendte fugtrapport fra … Fugtteknik sammenholdt med fugtmålinger på indervæggene i forbindelse med den her udførte undersøgelse, er der i hovedparten af indervæggene målt tælletal i porebetonen svarende til 'fugtig til våd' porebeton, se markering på tegningsbilag 2 og foto 8.
…

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA), tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA-1	Stue, inderside af ydervæg.	*Aspergillus versicolor 2* *Ulocladium sp. 3* *Penicillium spp. 11*	16	Ingen vækst
KA/TA-2	Stue, overside betongulv.	*Aspergillus versicolor 5* *Penicillium spp. 15* Gær 2	22	Ingen vækst
KA/TA-3	Køkken, overside betongulv I tidligere partielt **vandskadet** området.	*Aspergillus versicolor >100*	>100	Vækst
KA/TA-4	Værelse 1, overside betongulv.	*Acremonium spp. 25* *Penicillium spp. 10*	35	Spredt vækst
KA/TA-5	Værelse 4, overside blotlagt betondæk.	*Aspergillus versicolor 10* *Penicillium sp. 1* Geomyces >100	>111	Vækst
KA/TA-6	Værelse 3, indvendig side af ydervæg.	*Aspergillus versicolor 5* *Penicillium spp. >100*	>105	Vækst
KA/TA-7	Værelse 4, gipsforsatsvæg.	*Aspergillus versicolor >100* *Penicillium spp. 50*	>150	Vækst
KA/TA-8	Værelse 2, overside betondæk.	*Aspergillus versicolor >100* *Penicillium spp. 10*	>110	Vækst

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBi anvisning nr. 204):

0 - <10 cfu *Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*

10 – 50 cfu *Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*

>50 cfu *Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

…

Vurdering og konklusion

Gulvoverfladerne i relation til fugt og skimmelsvampe

På baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultaterne kan vi dokumentere, at der i gulvoverfladerne i både værelse 2, 3 og 4 er massiv vækst af skimmelsvampe samt en massiv tilstedeværelse af fugtskadeskimmelsvampesporer. Der er primært tale om vækst af fugtskadeskimmelsvampe, herunder angreb af SBAS – særligt biologisk aktive skimmelsvampe, hvilket er en skærpende omstændighed.

Samme forhold er gældende i gulvoverfladen omkring det lokale område med tidligere vandskade under vaskemaskinen i køkkenet.

I værelse 1 samt i opholdsstuen blev der derimod ikke konstateret en atypisk forekomst af skimmelvækst eller tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, som efter vores opfattelse afviger fra det forventelige i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder og med samme konstruktionsopbygning.

Ved de udførte fugtmålinger kunne der måles uacceptable fugtforhold i hele den del af ejendommen som indeholder værelse 2, 3 og 4. Fugttilstedeværelsen aftager i værelse 1 samt i både opholdsstuen og i køkkenet, hvor betongulvoverfladen fremstår normal tør i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder.

På tegningsbilag 2 er med lys blå skravering markeret i hvilket omfang vi vurderer at betondækket fremstår uacceptabelt opfugtet.

Vægoverfladerne i relation til fugt og skimmelsvampe

Hovedparten af indervægge i ejendommen fremstår uacceptabelt opfugtede som det ligeledes fremgår af rapporten fra … Fugtteknik dateret den 04.09 samt markeringer med blåt på tegningsbilag 2.

I værelse 2, 3 og 4 fremstår ydervæggen samt forsatsvæggene ligeledes uacceptabelt opfugtede omkring den tidligere rørskade.

I de øvrige åbnede og målte ydervægge kunne der ikke måles fugtforhold der afviger fra tilsvarende ejendomme med samme alder og med samme konstruktionsopbygning.

På alle de opfugtede ydervægge, indervægge og forsatsvægge skal der påregnes vækst af skimmelsvampe på de nedre ca. 0,5m som det ligeledes fremgår af KA/TA-7 i værelse 4.

Skadesårsag

Med baggrund i undersøgelsen af både fugt og skimmelforhold i ejendommens gulv og ydervægskonstruktioner er der en markant forskel mellem området som har været udsat for vandskade i værelse 3 samt referenceåbningen i opholdsstuen. Herudover viser åbningen gennem køkkengulvet at denne del af ejendommen ikke er atypisk opfugtet men at der er skimmelvækst som følge af den tidligere lokale fugtskade.

Det er derfor vores opfattelse at fugt og skimmelskaderne på ydervægge, forsatsvægge og på betondæk i det blåt skraverede område har årsag i den nu udbedrede rørskade.

På de opfugtede indervægge som ligeledes er konstateret i skillevæggen mellem opholdsstuen og køkkenet modsat skadesområdet skyldes de uacceptable fugtforhold formentligt opstigende grundfugt som følge af en manglede eller utilstrækkelig intakt vandret fugtspærre- eller som følge af 'væge fugt' i pudslaget uden om fugtspærren.

I køkkenet med det lokale område af skimmelvækst i gulvoverfladen kan dette henføres til den oplyste tidligere vandskade fra vaskemaskinen. Dette understøttes af de nuværende forholdsvis lave fugtforhold.

Foreløbig behandlingsanvisning

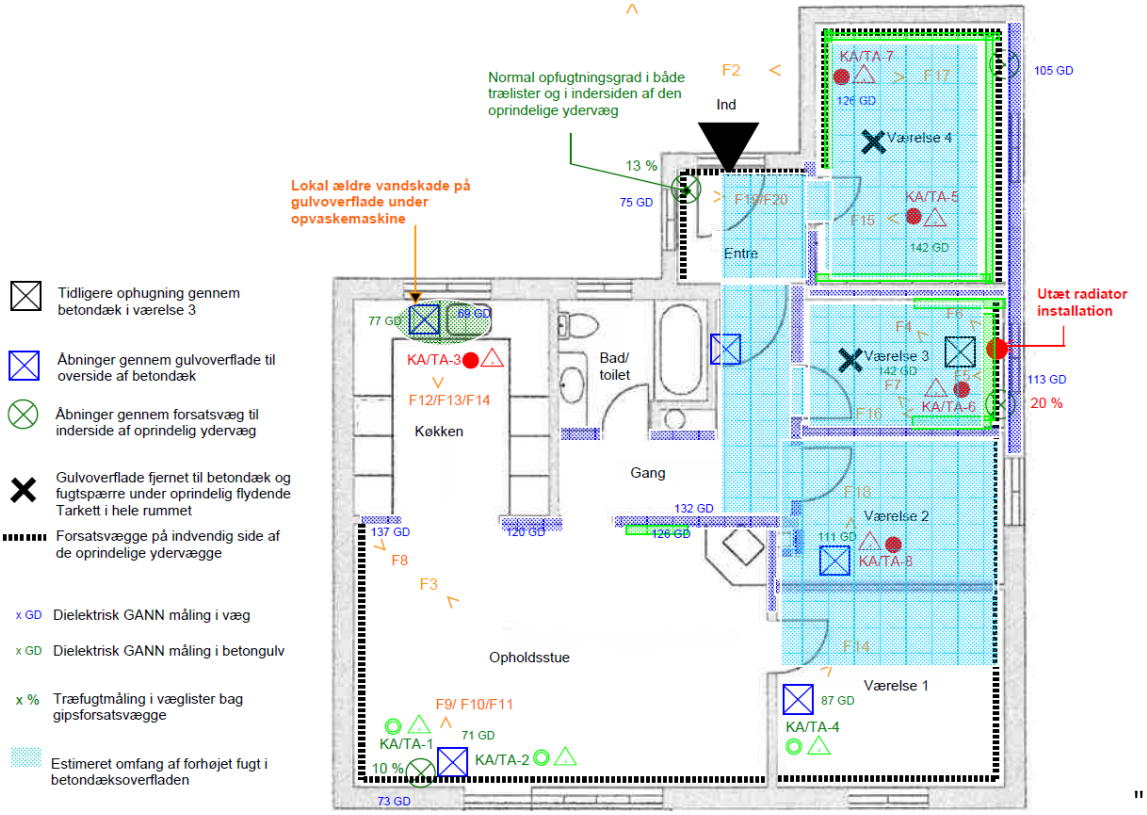
…

- Inden nedenstående behandling gennemføres, må det påregnes at ejendommen tømmes for inventar og løsøre. Under arbejdet skal der anvendes undertryk med luftrenser påmonteret mikrofilter (HEPA) og med afkast til det fri. Køkkenelementer som ikke er berørt af det lokale område under vaskemaskinen, indpakkes tæt med plastfolie.
- I hele værelse 1, 2, 3, 4 samt i hele entreen og i gangen fjernes de flydende gulvoverflader. I køkkenet under vaskemaskinen fjernes ca. 1,5 m2 gulvoverflade inklusiv alle fodlisterne. I opholdsstuen mod henholdsvis gang og køkken fjernes fodlisten ligeledes.
- I samme værelser inden for det vandskadede område som er blåt skraveret på tegningsbilag 2, fjernes alle forsatsvægge på de nedre ca. 0,6m. Tapetoverflader på indervægge fjernes ligeledes i en højde på ca. 0,6m. Løstsiddende pudsoverflader borthugges. Vi gør opmærksom på at dette må forventes at være gældende for alle indervægge i gangarealet.
- I opholdsstuen mod køkken og gang fjernes fodlisterne. Herefter fjernes de nederste ca. 0,6m af tapetoverfladerne til rå puds. Eventuelt løstsiddende puds borthugges. Såfremt der ikke er en intakt fugtspærre skal der etableres en ny vandret fugtspærre i alle de indvendige skillevægge.
- Herefter foretages der en grundig støvsugning af alle de blotlagte betonoverflader samt af alle blotlagte yder og indervægge af minimum 2 omgange med støvsuger påmonteret mikrofilter.
- Efterfølgende behandles betonklaplaget i alle de blotlagte områder med desinfektionsmidlet Biox. Arbejdet med desinfektionsvæsken skal udføres i henhold til producentens anvisninger. Alternativt kan der anvendes en afrensning med tørdamp.
- På ydervæggene og indervægge afrenses efter støvsugningen med et desinfektionsmiddel som Rodalon, Hysan eller tilsvarende jf. producentens anvisninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afvaskning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel. Alternativt kan der anvendes en afrensning med tørdamp.

…

Bilag 2

26. 92173



Klagerens rådgivende ingeniør har i notat af 29/10 2017 til selskabet bl.a. anført:

> "Siden forsikringstager flyttede ind i ejendommen har familien haft tiltagende helbredsgener og infektionssygdomme som:
>
> – forsikringstagers [barn], …, født …, og nu … gammel, har siden marts 2017 været vedvarende syg on/off med hus- og slimhindegener samt luftvejsinfektioner (rødmen, kløende øjne, hoste og løbende næse). De seneste 3 måneder har … haft vedvarende hoste, og kraftig hoste med opkast
> – … har siden sin barndom lidt af astma, og oplever umiddelbart ikke forværring af sin astmasygdom, hvilket skyldes hendes daglige medicinering. To gange siden indflytningen har … haft bihulebetændelse. … har aldrig haft bihulebetændelse før hun flyttede ind på …
> – … oplever udtalte hovedpiner, vejrtrækningsbesvær og vedvarende luftvejsinfektioner som hoste mm.
>
> …
>
> **Skadesårsager**
>
> Uagtet rørskade er der tale om opstigende grundfugt via det støbte terrændæk, via soklerne og via yder- og skillevæggene.
>
> …
>
> Den opstigende grundfugt skyldes manglende fugtsikring af ejendommens gulvkonstruktion da ejendommen blev opført i 1960, og senest da ejendommen blev renoveret med støbte terrændæk.
>
> …
>
> Laminatgulvet er af nyere dato og svarer til, at være indbygget ved den i 2001 store renovering. Hulrummet under tidligere strøgulv er d.d. erstattet af slidlag på letklinkerbeton støbt på det op-

rindelige betondæk uden forudgående fugtsikring af konstruktionen. Det betyder bl.a. at skillevæggene d.d. er støbt nede i den øverste betonlag, med opstigende fugt i bunden af væggene til følge. Der er således tale om en fejlkonstruktion generelt i gulvkonstruktionen.

Byggelove, bygningsreglementer og anvisninger
Sammenholder vi omfanget af fugt- og vandskadet terrændæk med de påviste skimmelforekomster er der tale om utilstrækkelig fugtsikring af ejendommens gulvkonstruktion i strid med byggelovene, og jeg henviser til henholdsvis BR51 og BRS98 i forbindelse med ændringer af konstruktionerne som gulve og yder- og skillevægge. Det er et ubestridt krav, at gulvkonstruktionen, sokler og fundamenter skal fugtisoleres senest ved ændringen af terrændækket i 2001.

Der foreligger ingen byggetilladelse på ejendommen. Faktum er, at ejendommen er opført i 1960.
…
Risikovurdering
…
DNA-testen udtages i det almindelige husstøv på en repræsentativt og let støvet vandret flade. Med DNA-testen screenes også specifikt for de Særligt Biologisk Aktive Skimmelsvampe som bl.a. Stachybotrys chartarum, Trichoderma viride og for jordbakterien Streptomyces.

Følgende sted har … udtaget DNA-test:

DNA -test	Lokale	Prøve udtaget	Total antal skimmel-organismer	Analysesvar – *Aspergillus og Penicilie-arter*
1	Gangen	På overkant dørkarm til badeværelset	Meget langt over normal-niveau	Meget langt over normal-niveau

…
Med DNA-testen er der påvist en samlet skimmelforekomst, som er usædvanlig kraftigt og langt overstiger normalniveauet i forhold ejendomme uden fugt- og vandskader.

Med baggrund i den påviste skimmelsvampeprofil er der tydelige indikationer på fugt- og vandskader, hvilket tilskrives primært de påviste og unormale forekomster af skimmelsvampene *Aspergillus glaucus*, *Aspergillus versicolor* og *Stachybotrys chartarum*. Med DNA-testens skimmelsvampeprofil er der påvist afsmitning af skimmelfragmenter skjult fra bygningsdelene til opholdszonen.
…
Risikovurdering
Hvor der er fugt i konstruktioner er der skimmelvækst.

Omfanget af synlig skimmelvækst berører gulvet i værelse IV og i værelse III samt i hjørnerne ved kuldebroer og anslås til at være i et omfang på mindst 17 m2.

Omfanget af skimmelvækst skjult i ejendommens øvrige gulvkonstruktion samt i nedre vægge anslås at være i et omfang på mindst 80 m2, men kan være større. Det skyldes, at eventuel skimmelvækst fx skjult i andre konstruktioner ikke er indregnet.

Med baggrund i [ingeniørfirma 1] undersøgelse og i [ingeniørfirma 2] undersøgelse og deres analysesvar samt analysesvaret fra DNA-testen er det dokumenteret at der i ejendommen er *'risiko for sundhedsfare i niveau 1'*, dvs. der er stor og akut sundhedsfare forbundet med at opholde sig i ejendommen, og jeg henviser til *'Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind overfor fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum'*.

> Ejendommen er kondemnabel og uegnet som menneskebolig i sin helhed. Ejendommen er først egnet til beboelse når gulvkonstruktionen og vægkonstruktionerne er sikret mod fugt mm., og når ejendommen har gennemgået en omfattende skimmelsanering.
>
> Med baggrund i ovenstående er det således dokumenteret, at det er forbundet med udtalt sundhedsfare for …, … og [barn] at opholde sig i ejendommen. Med de påviste SBAS-svampe skærpes risiko for helbredsgener, og vi henviser til risikovurderingen, bilag 8. Vi har dokumentation for, at der er en klar sammenhæng mellem familiens helbredsgener og de påviste skimmelsvampe."

I mail af 1/11 2017 fra selskabet til klagerens rådgivende ingeniør hedder det bl.a.:

> "Her får I vores supplerende svar på dækningsspørgsmålet i skadesagen.
> …
> Det værelse, der er markeret med stort rødt kryds, har vi forstået udbedres af Husforsikringen. Derfor skriver vi ikke noget om værelse 3 i vores svar.
> …
> Vores kunder er tidligere oplyst om, at vi erstatter udbedring af opfugtede arealer, der har opfugtning, der går ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente i en ældre bygning og som ikke er dækket af Husforsikringen. Vi henviser til rapporten fra [ingeniørfirma 2].
>
> Vi venter på et vederlagsfrit specificeret tilbud og forbeholder os ret til, at indhente selvstændige tilbud, hvis jeres tilbud i omfang og/eller pris ikke kan godkendes.
>
> Der gælder en afskrivning på udbedringsbeløbet og erstatningsgrundlaget fremkommer sådan her: [Afskrivningstabel I – laminatgulvkonstruktion]
> …
> Hvad angår blandingsbatteriet og indgrebet i væggen på bagsiden, er der ikke konstateret opfugtning og skimmel ved de to undersøgelser, som der er foretaget af to forskellige firmaer.
>
> Hvad angår genhusning, så har vi gjort vores kunde opmærksom på, at dette typisk sker via en beboelsesvogn fra fx … eller at der stilles et beløb svarende til denne udgift til rådighed for genhusning i reparationsperioden.
> …
> Blandingsbatteriet skal fastgøres og væggen på bagsiden skal repareres. Dette arbejde beder vi også om et vederlagsfrit specificeret tilbud på. Der gælder en selvrisiko på 5.000 kroner, som vi fratrækker ved erstatningsberegningen.
> …
> Vi gør samtidigt opmærksom på, at vi ikke refunderer vores kunde den udgift, der er forbundet med din rådgivning eller undersøgelser som du foretager eller sætter i gang."

Selskabet har indhentet entreprisetilbud af 30/11 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Skaden består i der er skimmel og fugt i 3 værelser samt køkken. JF [ingeniørfirma 2] rapport. Vi har udregnet tilbud på flg. For Frida og Værelse 3 for [husforsikring].
>
> Optagning af gulve samt bortskaffelse

På svejsning af membran eller epoxy løsning
Udlægning af gulv som eks. Laminat 11 mm
Afsluttende med fodlister.

Frida Rum 2 og 4 samlet m2 21 m2 køkken 9,9 m2 totalt 32 m2.
…
Inkl moms 74.125,00

… har anslået en pris på skimmel afrensning til 575,00 kr. pr m2 18.400,00 kr. excl moms,
Inkl. Moms 23.000,00 kr.

Væg mod badeværelse reetableres hvor der har været lavet destruktive indgreb, og væg males
Samlet for denne væg er inkl. moms 5.500.00 kr.

Rum nr. 3 [husforsikring] hvis det udføres samtidig. Som ovenstående.
…
Inkl. Moms 11.609.37
Skimmel rens 4.671,87 kr. inkl. moms."

Selskabet har i mail af 30/11 2017 til klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Her får I tilbuddet fra [entreprenør] på udbedringen. Efter skimmelafrensningen betaler vi for, at [ingeniørfirma 2] fortager en kvalitetssikring. Vi beder om, at vores kunde får aftalt udbedringen kan gå i gang hurtigst muligt. Ønsker kunden andre reparatører end de her nævnte, så vælger kunden bare dem, men vi betaler ikke mere for arbejdet end hvad der fremgår af tilbuddet fra [entreprenør].

Der gælder 3 x selvrisiko a 5.000 kroner, som vi fratrækker inden erstatningsbetalingen.
…
Badeværelsesvæggen bag armaturet er 1 forhold = selvrisiko 5.000 kroner
Opfugtning i værelse 2 og 4 = selvrisiko 5.000 kroner
Skimmel under gulv i køkken = selvrisiko 5.000 kroner."

Klagerens rådgivende ingeniør har i mail af 3/12 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Det fremsendte tilbud er gennemgået og kan ikke godkendes og accepteres med følgende begrundelse:

- Tilbuddet indeholder ikke blotlægning og skimmelsanering af ydervægge og skillevægge
- Tilbuddet indeholder ikke eliminering af opstigende grundfugt via yder- og skillevægge i hele ejendommen
- Tilbuddet indeholder ikke eliminering af opstigende grundfugt af samtlige gulve i hele ejendommen
- Tilbuddet mangler produktbeskrivelse af den valgte fugtspærre på gulve.

Desuden skal tilbuddet også indeholde:

- slutrengøring af de under fugtsaneringen frigjorte luftbårne skimmelsvampesporer
- skimmelsanering af/for følgeskaderne under blandingsbatteriet på badeværelset."

30. 92173

Af rapport af 13/12 2017 fra [ingeniørfirma 2] rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Undersøgelse af inventaroverflader

…

Formål

Formålet med besigtigelsen den 24.11.2017 var alene og i henhold til aftale at udtage prøver fra inventar og løsøre i værelse 2 og i værelse 4, jf. tegningsbilaget i rapporten dateret den 21.09.2017.

…

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation		CFU	Vækst
KA1 (støvprøve)	Værelse 2, overside reol	*Aspergillus versicolor 3* *Penicillium spp. 75* *Cladosporium spp. 15* Gær 10		105	
KA2 (støvprøve)	Værelse 2, overside kasse	*Aspergillus versicolor 2* *Penicillium spp. 75* *Aspergillus niger 2* *Mucor sp. 1* *Cladosporium spp. 13* *Rhodotorula* gær 3 Gær 6		102	
KA/TA3	Værelse 4, træningsmåtte som var placeret i entreen	*Penicillium spp. 75* *Cladosporium spp. 5* Gær 3		83	Vækst

…

Konklusion

Ved laboratorieanalysen af prøverne fra inventar og effekter i værelse 2 blev der konstateret massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Der er primært tale om skimmelsporer fra vandskadeskimmelsvampe med en dominerende forekomst af skimmelarten *Penicillium spp*.

Hovedparten af de fundne spirringsdygtige skimmelsvampesporer på overfladerne er formentligt blevet spredt rundt i ejendommen i forbindelse med optagningen af gulvoverfladerne i både værelse 3 og 4. Sekundært kan det ikke afvises at en mindre forekomst af de fundne skimmelsvampesporer bliver tilført fra vækstområder bag forsatsvægge mv. i både værelse 2, 3 og 4.

På træningsmåtterne i entreen som ifølge det oplyste har været placeret i værelse 4 blev der konstateret sporadisk vækst af skimmelsvampe samt en massiv tilstedeværelse af spirringsdygtige skimmelsvampesporer. Som i de 2 øvrige prøver er der tale om en dominerende forekomst af *Penicillium spp*.

Med baggrund i laboratorieanalysen må vi konkludere at der i begge rum skal foretages en grundig rengøring af alt restinventar inventar og løsøre i værelse 2. Gummimåtterne i entreen som har været placeret i værelse 4 må påregnes bortskaffet da det ikke vil være muligt at fjerne misfarvningerne efter en eventuelt sanering."

Af skønserklæring af 31/5 2018 fremgår bl.a.:

"8. Faktuelle oplysninger
Nærværende tvist drejer sig om, hvilke udbedringstiltag, der må anses for påkrævet på skønsrekvirenternes ejendom beliggende … for at sikre ejendommen mod opstigende grundfugt og skimmelsvamp i hele ejendommens gulv- og vægkonstruktioner.
…
10. Spørgsmål fra rekvirenten
…
Spørgsmål 1:
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der i ejendommens gulvkonstruktion og gulvoverflade samt yder- og skillevægge i samtlige værelser kan konstateres opstigende grundfugt og forekomster af skimmelsvamp. Skønsmanden bedes foretage alle nødvendige destruktive indgreb og undersøgelser for at besvare spørgsmålet, herunder inddrage allerede indhentede analyseprøver og rapporter i sin besvarelse.

Svar på spørgsmål 1:
Besvarelse af spørgsmålet er baseret på vores mikrobielle besigtigelser i alle rum samt stikprøvevise destruktive undersøgelser, fugtmålinger, prøveudtagninger og udvendig besigtigelse af huset. Der henvises til plantegning med bemærkninger. Rum betegnelse er samme som … rapport.

Entre
Fugt: Der kunne konstateres forhøjet fugt ved terrændæk efter opskæring af parketgulvet ved hovedindgang. Det tyder på, at linoleumsfliser har været monteret i de fleste rum i huset inden pålægning af parketgulvet da der kunne desuden konstateres lim rester (sort farve på foto) på terrændæk i de fleste rum. Der kunne desuden måles forhøjede fugtniveauer i ydervæg efter fjernelse af fodpanel.
Skimmel: Der kunne konstateres skimmelvækst på gipsplade ved ydervæg bag fodpanel.
Prøve: Der blev udtaget 1 stk. Mycometer prøve (Prøve 1) på ydervæg. Der henvises til laboratorieanalyse.

Værelse 4
Det bemærkes at parketgulvet var fjernet og rummet forseglet inden besigtigelsen.
Fugt: Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer overalt på terrændæk. Der kunne desuden måles lettere forhøjede fugtniveauer i ydervægge.
Skimmel/Bakterie: Der kunne konstateres skimmelvækst overalt på terrændæk og bag fodpaneler. Der kunne desuden konstateres bakterievækst overalt på terrændæk og fugtspærre.
Prøve: Der blev udtaget 1 stk. Mycometer prøve (Prøve 2) på terrændæk. Der henvises til laboratorieanalyse. Der blev udtaget 1 stk. Bactiquant Surface prøve (bakterie) (Prøve B1). Der henvises til laboratorieanalyse.

Værelse 3
Fugt: Der kunne konstateres et områder med lettere forhøjede fugtniveauer på terrændæk. Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i samtlige indvendige vægge (murværk med pudslag).
Skimmel: Ved opskæring ved ydervæggen kunne der ikke konstateres tegn på fugt eller skimmelvækst. Der henvises til foto. Der kunne konstateres skimmelvækst bag fodpaneler.
Prøve: -

Værelse 2

Fugt: Der kunne konstateres et område bag skorsten med forhøjede fugtniveauer på terrændæk. Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i samtlige indvendige vægge.
Skimmel: -
Prøve: -

Værelse 1
Fugt: Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i indvendige vægge og gulvet i mindre omfang mod værelse 2 og mod stue.
Skimmel: Ved opskæring af parketgulvet/gipsforsatsvæg ved ydervæggen kunne der ikke konstateres skimmelvækst eller forhøjede fugtniveauer. Der kunne konstateres lidt skimmelvækst bag fodpaneler ved skorsten.
Prøve: -

Stue
Fugt: Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer i indvendige vægge (murværk med puds) mod gangområdet, i køkken, værelse 2 samt værelse 1.
Skimmel: Ved fjernelse af fodpaneler mod gang og værelse 2 kunne der konstateres skimmelvækst.
Prøve: Der blev udtaget 1 stk. Mycometer prøve (Prøve 4) på bagsiden af fodpanel mod gang. Der henvises til laboratorieanalyse.
Fotos: Bemærk skimmelvækst på afmonteret fodpanel - prøve 4. Der kunne ikke konstateres en fugtspærre i murværk.

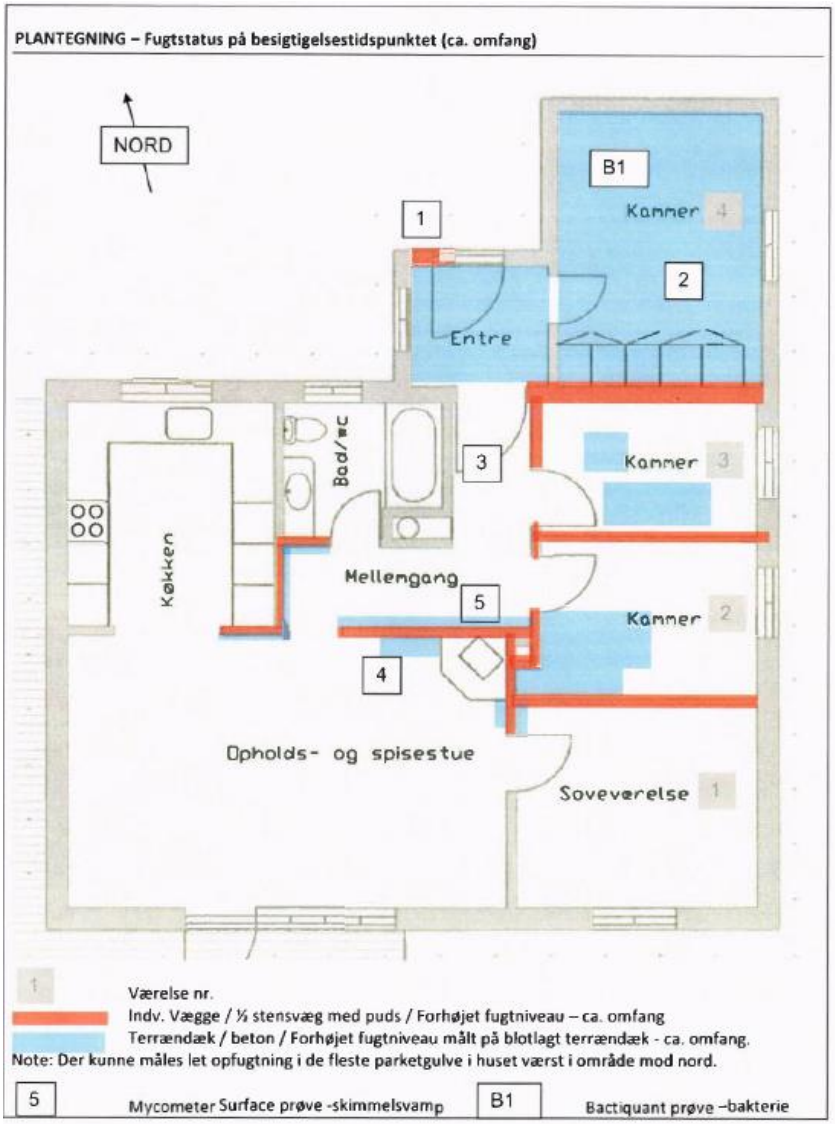
Køkken
Fugt: Der kunne ikke konstateres forhøjede fugtniveauer under parketgulvet, ydervæg mv. i køkken på besigtigelsestidspunktet. Der er dog risiko for fugt og skimmelvækst bag køkkenskabe mod gang og badeværelse.
Skimmel: Der er risiko for skjult skimmelvækst f.eks. bag køkken underskabe mod gang og badeværelse.
Prøve: -

Gangområde
Fugt: Der kunne konstateres forhøjede fugtniveauer på gulvet samt indvendige vægge mod badeværelse, køkken, stue og værelse 2.
Skimmel: Der kunne konstateres skimmelvækst bag fodpaneler mod køkken, badeværelse, stue og værelse 2.
Prøve: Der blev udtaget 1 stk. Mycometer prøve (Prøve 5) på bagsiden af fodpanel mod køkken. Der henvises til laboratorieanalyse.

Badeværelse
Der henvises til besvarelse af spørgsmål 3.

Generelt
Ved stikprøvevis besigtigelse af husets vinduer kunne der konstateres skimmelvækst ved vinduesrammen og sprosserne mange steder i huset.

33. 92173



Generelt: Ved afmontering af fodpaneler i de fleste rum kunne der konstateres skimmelvækst dvs. tegn på opstigende fugt i de indvendige vægge.

Spørgsmål 2:
Såfremt spørgsmål 1 besvares helt eller delvis bekræftende, bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil, herunder anslå de skønnede udbedringsomkostninger til håndværksmæssig korrekt udbedring og varig fugtsikring af gulvkonstruktionen samt ejendommens yder- og skillevægge.
…
Svar på spørgsmål 2:
Årsag: Hovedårsag til husets fugtproblemer og de oplevede indeklimagener pga. skimmel- og bakterievækst er opstigende grundfugt ved vægge og terrændæk. Der henvises til fotomontagen nedenfor:

Ved opskæring af gulvet og fjernelse af pudslag fra væggen kunne der ikke konstateres et fugtspærre i væggen.

Ved trinvis fugtmåling af væggen (bestående af murværk og puds) kunne der konstateres en fugtopstigning fra ca. 10 til 50cm.

Den røde streg på fotoet viser ca. fugtopstigningshøjden. Der er omfattende risiko for skimmelvækst i pudslaget, på bagsiden af tapet og fodpaneler under stregen.

Gulvrenoveringsarbejdet i 2001 har tilsyneladende ikke taget højde for terrændæksopbygning og den manglende evner til, at standse opstigende grundfugt fra den underliggende terræn.

Årsag til skimmelvækst ved husets vinduer er manglende ventilation i huset i form af mekanisk ventilation f.eks. i badeværelset. Der kunne ikke konstateres friskluftsventiler til erstatningsluft i boligen.

Overslag: Skønsmanden er ikke i besiddelse af målfast plansnit eller detailtegninger af huset. Omfang er derfor skønnet omfang. Overslagspriser er **'Worse Case Scenario'** dvs. ved blotlægning af samtlige parketgulve og forsatsvægge, fjernelse af køkkenelementer kan der konstateres fugtproblemer f.eks. forhøjet fugtniveauer, skimmel, bakterieproblemer på de pågældende bygningsdele:

Fag: Terrændæk
Arbejde: ALTERNATIV A: NYT TERRÆNDÆK
Etablering af nyt terrændæk inkl. parketgulv i hele huset inkl. fjernelse af eksisterende terrændæk.
Arbejdet omfatter bl.a.: Fjernelse af inventar, køkken mv. til blotlægning af gulvet. Fjernelse af eksisterende parketgulve og flisegulve. Opbankning af eksisterende terrændækskonstruktion inkl. grus 280 pr. kvm. Etablering af terrændæk med kapillarbrydende lag. 2.100 pr. kvm. Parketgulv med membran i kvalitet magen til eksisterende. 350 pr. kvm.
Overslag: 310.000 kr. ex. moms

ALTERNATIV B: MEMBRANLØSNING
Alternativ med etablering af lugtfri fugtspærre på eksisterende beton dæk:
Arbejdet omfatter bl.a.: Fjernelse af inventar, køkken mv. til blotlægning af gulvet. Inkl. depot. Fjernelse af eksisterende parketgulve og flisegulve. Affaldscontainer. Tørdamprensning af terrændæk iflg. Micro Clean metoden inkl. sokler. Etablering af lugtfri membran som Icopal base S00P LUGTFRI på eksisterende betondæk. Parketgulv med membran i kvalitet magen til eksisterende inkl. tyndpuds. Fodpaneler.
Note: Hvis membranløsning vælges skal membranen monteres i samtlige rum med parketgulve.
Overslag: 200.000 kr. ex. moms

Fag: Ydervægge
Arbejde: NOTE: Varmerør skjuler overgang imellem betongulv og ydervæg.
Ved destruktive undersøgelser et par mindre steder kunne der ikke konstateres en fugtspærre i ydervæggen. Der findes tilsyneladende ingen detailtegninger af huset.
OVERSLAGSPRIS hvis fugtspærre i ydervægge mangler overalt: Der etableres fugtspærre i samtlige eksisterende ydervægge.
Arbejdet omfatter bl.a.: Fjernelse af samtlige eksisterende forsatsvægge. Indskæring af fugtspærre i samtlige gasbetonvægge inkl. tætning med mørtel mv. f.eks.: www.kabo.dk. Montering af nye forsatsvægge inkl. fodpaneler og malearbejde.
Overslag Kr. ex. moms: 200.000

Fag: Indvendige vægge
Arbejde: Der etableres fugtspærre i de eksisterende indvendige vægge (½ stens murværk med puds). Arbejdet omfatter bl.a.: Blotlægning af vægge klar til indskæring af fugtspærre. Indskæring af fugtspærre inkl. tætning med mørtel mv. Malerarbejde mv. NB: Lette vådrumsvægge i badeværelse er ikke inkluderet - Der henvises til TILLÆGSPRIS ved besvarelse af spørgsmål 3.
Overslag Kr. ex. moms: 90.000

Fag: Badeværelse
Arbejde: Afsætningsbeløb vedrørende resterende arbejde. F.eks. af-/genmontering af WC, håndvask, flisegulv inkl. gulvafløb, 1 stk. mekanisk udsugning monteres ved facade mod nord mv. Der henvises i øvrigt til besvarelse af spørgsmål 3.
Overslag Kr. ex. moms: 60.000

Fag: Køkken
Arbejde: Afsætningsbeløb. Gen montering inkl. evt. tilpasning af køkken.
Overslag Kr. ex. moms: 17.000

Fag: Diverse
Arbejde: Etablering af byggeplads. El-arbejde - Omfang kendes ikke. Evt. ingeniørbistand. Rengøring mv.
Overslag Kr. ex. moms: 45.000

ALTERNATIV A
Terrændæk. Overslag er ekskl. Tillægspris ved besvarelse af spørgsmål 3
Overslag Kr. ex. moms: 722.000

ALTERNATIV B
Membranløsning
Overslag er ekskl. Tillægspris ved besvarelse af spørgsmål 3.
Overslag Kr. ex. moms: 612.000

a) Skønsmanden bedes specifikt oplyse, hvorvidt udbedringstilbud af 30. september 2017 fra [entreprenør] (bilag 11) må antages at udgøre tilstrækkelig og håndværksmæssig korrekt udbedring af de konstaterede forhold.

Det skønnes, at udbedringstilbud af 30. september 2017 fra [entreprenør] er ikke fyldestgørende.

b) Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres foretaget ændringer i gulvkonstruktionen, herunder om ændringerne er foretaget i overensstemmelse med byggelovgivningen, hvorved forstås byggeloven og tilhørende forskrifter samt betydningen heraf for det konstaterede.

Husets terrændæk var tilsyneladende opført i 1960 med strøgulv uden kapillarbrydende lag, dræn mv. og på et senere tidspunkt var gulvkonstruktion ændret til den nuværende konstruktion dog uden svømmende parketgulv men tilsyneladende med linoleumsfliser i de fleste rum.

Det skønnes, at den opstigende fugt har givet anledning til skimmel- / bakterievækst under linoleumsfliser. Linoleumsfliser og til dels limlaget, har derfor været udskiftet i 2001 med gulvets nuværende opbygning dvs. laminatgulvet med underliggende trinlydsdæmpende foamlag / fugtspærre inkl. pletvis afretningslag.

c) Skønsmanden bedes i sin besvarelse af spørgsmål 2 oplyse, hvorvidt det konstaterede efter skønsmandens opfattelse må antages for væsentligt at nedsætte ejendommens brugbarhed eller i øvrigt giver nærliggende risiko for skade eller følgeskader. I bekræftende fald bedes en eventuel nærliggende risiko for skade eller følgeskade nærmere beskrevet.

Det skønnes, at fugtproblemer og skimmelvækst i huset væsentligt nedsætter ejendommens brugbarhed.

Indeklimaet i huset på besigtigelsestidspunktet vil påvirke alle menneskers helbred i en negativ retning. Skimmel- og evt. bakterievækst vil bredde sig til andre konstruktioner hvis husets gulve- og vægkonstruktioner ikke totalrenoveres. Der er ingen tvivl om, at huset skal fuldstændig renoveres for bygge- og fugttekniske problemer inden ibrugtagning.

Spørgsmål 3:
…
a) Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres skimmelvækst i skillevæggen mellem badekarret og gangen og i bekræftende fald oplyse årsagen hertil, omfanget af skaden samt beskrive og prisfastsætte de nødvendige udbedringsomkostninger?

Vores destruktive åbninger i gipsvæggen fra gangområdet omkring badekarret påvist, at der er tale om skimmelvækst i væggen, og at væggen er opført forkert.

Skadesområdet set fra badeværelse. Blandingsbatteri er forkert monteret og der mangler tætning således, at vandindtrængning i gipsvæggen undgås.

Vores destruktive undersøgelser påvist, at gipsvæggen imellem badeværelse og gangområdet er opbygget som flg. Set fra gang:

- Tapet med maling
- 2 lag alm. gips
- Stålskelet med isolering (isolering var fjernet inden besigtigelsen)
- 1 lag vådrumsgips
- 1 lag alm. gips med skimmelvækst
- Et meget tyndt vådrumsmembran -type: Der henvises til laboratorieanalyse.
- Fliser

…
Ved opskæring af væggen fra gangområdet kunne det konstateres at gipsvæg imellem badeværelse og gang er udført forkert.

1 lag alm. Gipsplade med et meget tyndt lag vådrumsmembran. Der henvises til laboratorieanalyse.

Skimmelvækst (sort misfarvninger) kan ses overalt på den inderste gipsplade/ paplag. Der blev udtaget 1 stk. Mycometer prøve (Prøve 3).

Overslag:
Skønnet overslagspriser vedr. udbedring af skader i eksisterende gipsvæg:
Note: Nøjagtig omfang af skimmelvækst i gipsvæg kendes pt. ikke.
Overslagspriser er beregnede uden målfast plan, vvs, afløbstegninger mv.

Fag	**Arbejde**	**Overslag Kr. ex. moms**
Tømrer	Forberedende arbejde f.eks. opsætning af plastafskærmning inkl. sluse mv. Etablering af undertryk i arbejdsområde. Nødvendige afdækninger mv.	4.000
VVS	Fjernelse af badekarret og blandingsbatteriet mv. Det skønnes, at blandingsbatteriet kan ikke genbruges.	2.000
Tømrer	Nedrivningsarbejdet inkl. fjernelse af skimmelinficeret bygningsdele.	6.000
Afrensning	Evt. skimmelafrensning af blivende bygningsdele med tørdamp iflg. Micro Clean metoden.	6.000
Tømrer	Montering af nye lette vådrumsvægge mv.	20.000
Murer	Vådrumsmembran påføres iflg. forskrifter.	5.000
Murer	Flisebeklædning i type magen til eksisterende. Inkl. div. fugearbejde, tilpasning til eks. vægge mv.	18.000
VVS	Genmontering af badekar med afløb mv. Nyt blandingsbatteri monteres.	8.000
Tømrer	Lukning af gipsvæg mod gang inkl. malearbejde.	7.000
Rengøring	Rengøring og oprydning efter arbejdets udførelse.	2.000
I alt Kr. ex. moms		**78.000** **Kr. ex. moms**

Årsag(er): Utætheder ved blandingsbatteriet kombineret med mangelfuld vådrumsmembran samt forkert opbygget gipsvæg konstruktion.

11. Spørgsmål fra modpart 1

…

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes studere den som sagens bilag A fremlagte plantegning, som er farvebelagt, og hvor det med blåt er markeret, hvilket område skønsindstævntes dækningstilsagn angår.

Det bedes oplyst, om en udbedring af det på plantegningen med blåt markerede område (dog undtaget værelse 3, som husforsikringen dækker), såfremt den gennemføres i overensstemmelse med det i sagens bilag 11 anførte (tilbud af 30.11.2017 fra [entreprenør]), vil indebære, at der herefter ikke forekommer fugt og/eller forekomst af skimmelvækst, som afviger fra det forventelige i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder (1960) og med samme konstruktionsopbygning.

Svar på spørgsmål IA:

[Entreprenørs] oplæg vil ikke standse problemer med fugt, skimmel- og bakterievækst i gulve eller vægge i huset.

Spørgsmål 1B:
For de øvrige dele af bygningen, som skønsmanden undersøger som en del af skønsrekvirentes spørgsmål 1 og 2, bedes det oplyst, om skønsmanden kan konstatere forekomst af skimmelvækst eller spiringsdygtige skimmelsvampesporer henholdsvis fugt, som afviger fra det forventelige i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder (1960) og med samme konstruktionsopbygning som den af sagen omhandlede.

I bekræftende fald bedes det oplyst, hvori afvigelsen består, herunder hvorvidt det konstaterede var til stede pr. overtagelsesdagen den 15. februar 2017.

Svar på spørgsmål 1B:
Der kunne konstateres omfattende skimmel- og bakterievækst i huset som ikke forventes i en tilsvarende ejendomme af samme alder. Værst i området mod nord. Der kunne konstateres fugtopstigning ved de fleste indvendige murstensvægge. Der henvises desuden til besvarelse af spørgsmål 1 og Mycometers analysesvar.

Der er ingen tvivl, om at indeklimaet i huset har været påvirket i en negativ retning af skimmel- og bakterievækst længe før overtagelsesdagen den 15. februar 2017.

Det skønnes, at skimmel- og bakterievækst var tilstede under de gl. linoleumsgulve og kunne være årsag til at de blev udskiftet. Husejeren på dette tidspunkt har tilsyneladende ikke undersøgt årsag til fugtproblemet inden gulvudskiftning.

Bakterievækst i massiv omfang er sjældent set i indemiljøet når der ikke er tale om rørbrud/ utætte kloaksystemer mv. da det kræver vedvarende fugtpåvirkning hvis bakterier skal vokse under et parketgulv. Der er desuden tale om massive skimmelforekomster under gulvet og bag fodpaneler.

Bilag – Diverse laboratorieanalyser:
Bakterier:
…

Sample nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Bactiquant® -surface tal	A	B	C
1	Værelse 4, terrændæk, beton	x		8168			x

…

A= BQ-Surface tal ≤ 25. Niveauet af bakterier på overfladen er ikke over normalt baggrundsniveau, som er det der findes på normalt rengjorte overflader. Ved kvalitetskontrol af rengjorte overflader, skal analyserne være i kategori A.
B= 25 < BQ-Surface tal ≤ 350. Niveauet af bakterier på overfladen er over normalt baggrundsniveau. Dette niveau er som på overflader, der ikke rutinemæssigt rengøres.
C= BQ-Surface tal > 350. Niveauet af bakterier på overfladen er højt over normalt baggrundsniveau. Kategori C indikerer en bakteriel forurening der kan skyldes vækst af bakteriet på overfladen eller tilførsel af bakterier fra f.eks. kloakoverløb.

…
Skimmelsvamp:
…

Prøve nr.	Prøvested		MycoMeter-værdi	A	B	C
	Rum	Bygningsdel				
1	Entre	Ydervæg Gips	1037			X
2	Vær 4	Gulv Beton	1169			X
3	Bad	Væg Gips	17	X		
4	Stue	Fodpanel Træ	651			X
5	Gang	Fodpanel Træ	653			X

...

A = Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. MycoMeter-tal ≤ 25
B = Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe. 25 < MycoMeter-tal ≤ 450
C = Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp. MycoMeter-tal > 450 "

Af supplerende skønserklæring af 21/11 2018 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 1:
I relation til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 med oplysning om årsag til det konstaterede og prisoverslag, anmodes skønsmanden om at besvare følgende spørgsmål og om nødvendigt korrigere det angivne overslag i skønserklæringen, såfremt besvarelsen af de supplerende spørgsmål giver anledning hertil, og skønsmanden i øvrigt anser det for nødvendigt at indregne omkostninger hertil som en del af udbedringsarbejdet:

a) Med henvisning til plantegningen skønserklæringens s. 9 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt skønsmanden har indregnet omkostninger til foranstaltninger omkring varmtvandsbeholder, der er indbygget ved siden af badeværelset. I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse, hvilke yderligere omkostninger dette vil medføre.

De skønnede omkostninger til foranstaltninger er indregnet. Skønsmanden har ikke modtaget vvs- / el-tegninger af husets installationer. Kedlen som forsyner huset er placeret en aflåste kælder i garagebygning.

b) I relation til skønsmandens overslag Alternativ A: NYT TERRÆNDÆK bedes skønsmanden oplyse, hvilke foranstaltninger, der skal foretages for så vidt angår såvel yder- og skillevægge, når terrændækket udskiftes i sin helhed? Skønsmandens bedes endvidere oplyse, hvorvidt der med udskiftningen af terrændækket risiko for sætningsskader eller andre følgeskader, herunder på el- og vvs-installationer? Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der i overslaget er taget højde herfor og i benægtende fald oplyse, hvad der skal indregnes i overslaget?

ALTERNATIV A: NYT TERRÆNDÆK
Etablering af nyt terrændæk inkl. parketgulv i hele huset inkl. fjernelse af eksisterende terrændæk. Arbejdet omfatter bl.a.:
Fjernelse af inventar, køkken mv. til blotlægning af gulvet.
Fjernelse af eksisterende parketgulve og flisegulve.

Opbankning af eksisterende terrændækskonstruktion inkl. grus 280 pr. kvm
Etablering af terrændæk med kapillarbrydende lag. 2.100 pr. kvm
Parketgulv med membran i kvalitet magen til eksisterende. 350 pr. kvm.
Overslag: 310.000 kr. ex. moms
Nødv. tillægsarbejde - som ikke er medtaget i ovennævnte overslag:
Fjernelse / genmontering af radiatorer inkl. vvs-arbejde med Tehalit fodpaneler med varmerør. 25.000 kr. ex. moms
Fjernelse af eksisterende 1 lag gips/ dampspærre og træskelet. 18.000 kr. ex. moms
Montering af nye forsatsvægge. 90.000 kr. ex. moms
Tillægsarbejde: 133.000

Revideret overslag vedr. nyt terrændæk: 443.000 kr. ex. moms – dvs. 310.000 kr. ex. moms på side 12 i Skønserklæringen ændres til 443.000 kr. ex. moms. Der skønnes ikke at der er risiko for sætnings, følgeskader mv.

c) I relation til skønsmandens overslag i Alternativ B: MEMBRANLØSNING bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt der i overslaget er indregnet omkostninger til foranstaltninger for så vidt angår gennemføringer af installationer i det støbte terrændæk som stigstrenge til radiatorer samt el-installationer (gruppetavle) mv., der skal udføres for at sikre en tæt fugtspærre? I benægtende fald bedes skønsmanden korrigere overslaget i overensstemmelse hermed. Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvilken levetid leverandøren anviser på den anviste lugtfri fugtspærre, herunder hvilke forudsætninger, der skal være opfyldt for at opfylde garantien for levetiden?

Omkostninger vedr. el- og vvs arbejde er indregnet. Det bemærkes, at skønsmanden har ikke modtaget gældende el- og vvs tegninger.

Icopal Base 500 P Gulvspærre er en kraftig, polyesterarmeret tagpap som fuldsvejses til underlaget med gasbrænder. Produktet er på oversiden forsynet med en speciel oliemigreringsspærre. Produktet beskytter mod perforeringer og migreringsspærren reducerer eventuelle lugtgener fra tagpappet.

Leverandøren anviser ikke levetiden på en Icopal 500P lugtfri fugtspærre da det er afhængig af den overliggende gulvopbygning og hvor tit gulvet udskiftes igennem membranens levetid, men det skønnes til **minimum 50 år** dvs. sandsynligvis længere end den overliggende parketgulv. Icopal giver en 10 års garanti.
…
d) I relation til ydervægge bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt der er indregnet omkostninger til el-installationer samt VVS-installationer i/på væggene og i benægtende fald korrigere overslaget i overensstemmelse hermed.

Omkostninger vedr. el- og vvs arbejde er indregnet.

Spørgsmål SS 2:
Skønsmanden har i forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 3 konstateret skimmelvækst i skillevæggen mellem badekaret og gangen og herefter udarbejdet et overslag på udskiftning af skillevægge.

a) Skønsmanden bedes i denne sammenhæng markere på plantegningen (skønserklæringens side 9), hvilke skillevægge, der er indregnet til udskiftning i overslaget?

b) Skønsmanden bedes oplyse, om man ved udskiftningen af skillevægge i badeværelset vil opfylde såvel de i 2001 samt i 2018 gældende krav til vådrumssikring for så vidt angår gulvet i badeværelset? I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse, hvilke yderligere omkostninger, der skal indregnes i overslaget.

Svar på spørgsmål SS 2:
a) [Plantegning udeladt]

b) Kravene til vådrum er løbende skærpet. Det vides tilsyneladende ikke hvornår badeværelset er renoveret. Kravene til vådrum er løbende skærpet siden huset blev bygget i 1960. De specifikke krav vedr. vandsikring af gulvet afhænger udover hvornår rummet er bygget/omfattende renoveret.

I 1971 udkom den første SBl-anvisning 89. Siden er kravene løbende ændret og skærpet. Ved udskiftningen af skillevæg i badeværelset vil man ikke opfylde såvel de i 2001 samt i 2018 gældende krav til vådrumssikring for så vidt angår gulvet i badeværelset. Skønsmanden har ikke kunne konstatere fugtskader ved badeværelsesgulvet og skønner, at gulvopbygning er acceptabel.

Spørgsmål SS 3:
Skønsmanden har i forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 1B anført, at skimmel og bakterievæksten var værst i området mod Nord. Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt skønsmanden har forholdt sig til, om skaderne kan være forårsaget af bagfald på terræn udenfor ejendommen med deraf følgende vandskade udefra via soklerne? Såfremt spørgsmålet besvares benægtende, og det vurderes, at skaderne kan være forårsaget af bagfaldet, bedes skønsmanden nærmere beskrive, hvilke tiltag der er nødvendige til sikring mod fremtidige fugt- og vandskader via sokler, herunder udbedring af aktuelle følgeskader og prisfastsætte disse.

Svar på spørgsmål SS 3:
Vores niveaulering udenfor huset påvist, at overflade vand hovedsagelig ledes mod husets terrasseområde mod vest. Der kunne konstateres et fald på ca. 14 promille mod husets nordøstlige hjørne og det kan give anledning til ekstra fugtpåvirkning ved soklen/ fundamentet i dette område. Det anbefales, at et huset uden kælder, skal faldet være mindst 10 promille, dvs. at terrænet skal falde med en cm for hver meter væk fra huset.

Efter blotlægning af betonfundamentet er det skønsmandens opfattelse, at soklen/ betonfundament er i god stand og er forholdsvis tæt.

Overslag: Det anbefales, at havefliser omlægges i området mod nordøst således, at der etableres fald væk fra huset. Overslagspris: **15.000 kr. ex. moms**. Det anbefales, at der desuden udføres en dræn langs nordfacaden. Overslagspris: **25.000 kr. ex. moms**.
…
Svar på spørgsmål SS 4:
a) Skønsmanden bedes oplyse omkostningerne til skimmelsanering af køkken samt retablering af eksisterende køkken, da dette ikke ses medtaget i overslaget? I benægtende fald bedes samt-

lige omkostninger medtaget, såfremt skønsmanden anser det for nødvendigt at indregne omkostninger hertil som en del af udbedringsarbejdet.

Ved skønsmandens stikprøvevise destruktive undersøgelser og mikrobielle besigtigelser i køkkenområdet kunne der **ikke** konstateres forhøjede fugtniveauer eller skimmelvækst. Der er **mindre risiko** for skimmelvækst på den indvendig væg mod Mellemgang som er beklædt med køkkenskabe mv. Det skønnes ikke, at det er nødvendig at ændre prisoverslaget.

b) Skønsmanden bedes vurdere, om fuger omkring vinduer og døre fremstår skadet og skimmelangrebne? I bekræftende fald bedes skønsmanden nærmere redegøre herfor og oplyse, hvorledes udbedring skal foretages og anslå omkostningerne forbundet herved, såfremt skønsmanden anser det for nødvendigt at indregne omkostninger hertil som en del af udbedringsarbejdet?

Fuger omkring samtlige vinduer såvel ind- som udvendige er ikke synlig og kan kun besigtiges hvis der udføres destruktive indgreb i ydervægge. Ved besigtigelse af **vinduer** kunne der konstateres skimmelvækst på gummibånd ved termoruderne og på vinduets træværk mange steder. Der henvises til fotodokumentation.
…
Årsag til skimmelvækst på træværket mv. er kondensdannelse på vinduer i vinterperioden på grund af manglende bortledning af brugsfugt i huset.

c) Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ydervæggene i nord er opbygget i let facadekonstruktion med isolering som f.eks. polystyren. Ved bekræftende svar bedes skønsmanden oplyse, hvorledes fugt- og vandskader skal udbedres samt omkostningerne forbundet hermed?

Ydervægge mod nord er tilsyneladende opbyggede på forskellig vis i forskellige rum, dog er yderbeklædningen ens alle steder. **Yderbeklædning** – set udefra:

- Brædderbeklædning
- Vindpap
- Forskalling
- Ca. 50mm isolering – Ikke polystyren.

Indvendige beklædninger
Køkken: Gasbetonydervæg med glasvæv og maling.
Badeværelset: Gasbetonydervæg med flisebeklædning.
Entre og Kammer: Gasbetonydervæg med træliste med 1 lag gips og plast dampspærre.

Skønsmanden har ikke konstaterede skimmelvækst eller forhøjede fugtniveauer ved vores stikprøvevise destruktive undersøgelser i ydervægge mod nord. Ved fjernelse af de lette forsatsvægge i Entre og Kammer er der dog risiko for skimmelvækst som afrenses med tørdamp iflg. Micro Clean metoden - skønnet pris er medtaget i overslag.

Foto: Afskallet maling bag forsatsvæg mod nord. Der kunne ikke konstateres forhøjede fugtniveauer ved besigtigelse d. 13. juni eller d. 14. december 2018.

Spørgsmål SS 5:

Det fremgår af overslaget i skønserklæringen s. 12, at *'[..hvis membranløsning vælges skal membranen monteres i samtlige rum med parketgulve.]'*. Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse, om det må anses for påkrævet at montere fugtspærre under samtlige yder- og skillevægge, når 'ALTERNATIV B: MEMBRANLØSNING' vælges? Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 5:
Ydervægge:
Ved diverse stikprøvevise hultagninger i dybelen ved ydervæggen kunne der konstateres, at der er fugtspærre i ydervæggene som er placeret på overkant fundament. Der henvises til fotodokumentation:

Fugtspærre kunne konstateres ved Entre.
Fugtspærre kunne konstateres ved terrassen udenfor Opholds- og Spisestue.

Bemærk: Ved hultagning i dybden kunne det konstateres, at fugtspærren er 'gemt' bag et tyk lag betonpuds. Ved stikprøvevise fugtmålinger ved diverse hultagninger i ydervæggen kunne der ikke konstateres forhøjede fugtniveauer ved ydervægge.

Med udgangspunkt i vores undersøgelser skønnes, det **ikke påkrævet** at montere fugtspærre under samtlige ydervægge.

Indervægge:
Ved fugtmålinger og besigtigelse/ genbesigtigelse af diverse hultagninger i de indvendige vægge kunne følgende konstateres:

Ved yderligere destruktive undersøgelser kunne det konstateres, at den oprindelig **fugtspærre forefindes**, dog meget længere ned i konstruktionen end forventet. Fugtspærren er den oprindelig fugtspærre fra når huset var opført i 1960. Husets terrændæk var tilsyneladende opført med strøgulv og ændrede på et senere tidspunkt. Det skønnes, at det er derfor fugtspærren er placeret længere ned i de indvendige vægge.

Det kunne desuden konstateres, at fugtspærrens placering er forkert og selvom fugtspærren fungerede vil placering tillade en kortslutning således, at fugten trækker fra undergrund via beton terrændæk op i de indvendige vægge.

Vores fugtmålinger påviser, at fugtspærren ved de indvendige vægge, i modsætning til ydervægge er nedslidt og skal erstattes med montering af nye fugtspærre.
…
Forhøjet fugtniveau over fugtspærre.

Konklusion
Det kan konkluderes, at den eksisterende fugtspærre i ydervægge fungere og skal udskiftes hvorimod fugtspærre i de indvendige vægge skal erstattes af en nye fugtspærre. Overslagspris til etablering af fugtspærre i de indvendige vægge kan findes i den opr. skønserklæring side 13 dvs.: 90.000 kr. ex. moms.

9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

…

Spørgsmål SS IA:

I skønserklæringens side 9 har skønsmanden på plantegning angivet fugtstatus på besigtigelsestidspunktet. Skønsmanden bedes sammenholde sin registrering med registreringen som illustreret i sagens bilag 10, side 3, og oplyse, hvorvidt der overordnet er overensstemmelse mellem skønsmandens registreringer og det, som fremgår af sagens bilag 10, side 3.

Svar på spørgsmål SS IA:

Ved sammenligning af skønsmandens fugtmålinger fra 13. juni 2018 og [ingeniørfirma 2] fugtmålinger fra 20. september 2017 kan det konstateres, at omfang af opfugtede beton i terrændækskonstruktion er lidt mindre omfattende i juni 2018.

Foto: Stikprøvevis kontrol af forhøjede fugtniveauer i terrændæks overflade d. 04. december 2018 påvist en mindre omfang end ved udarbejdelse af den opr. skønserklæring.

Terrændækket - forhøjet fugtniveau

Spørgsmål SS IB:

Skønsmanden bedes anslå m2-prisen for etablering af membranløsning. I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvor stor en del af terrændækket (antal m2), der er konstateret med forhøjet fugtniveau som illustreret på plantegningen i skønserklæringens side 9. I sammenhæng hermed bedes skønsmanden oplyse udgiften forbundet med etablering af membranløsning på de dele af terrændækket, hvor skønsmanden har registreret forhøjet fugtniveau. Udgifterne bedes oplyst ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS IB:

Husets gulvområde hvor membran monteres er **ca. 72 m2**. Areal er opmålt på fremsendt plantegning og ekskl. badeværelset.

Område med forhøjet fugtniveau ved måling på overfladen af beton terrændæk d. 13. juni 2018 skønnes til **26 m2**.

Oversalgspris er 200.000 kr. ex. moms plus tillægsarbejde (se besvarelse af sp. Ib): 133.000 kr. ex. moms = I alt: **333.000 kr. ex. moms**

Kvadratmeterpris er dermed ca.: **4.600 kr. ex. moms/m2**

Udgiften forbundet med etablering af membranløsning på de dele af terrændækket, hvor skønsmanden har registreret forhøjet fugtniveau i juni 2018 er: **26m2 x 4.600 = 119.600 kr. ex. moms**

Indervægge

Spørgsmål SS IC:

Skønsmanden bedes oplyse prisen ekskl. moms pr. løbende meter for etablering af vandret fugtspærre i indervægge. I sammenhæng hermed bedes skønsmanden med henvisning til illustrationen på plantegning side 9 i skønserklæringen oplyse, hvor mange meter løbende indvendige vægge der er registreret med forhøjet fugtniveau. I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse prisen for etablering af vandret fugtspærre i indvendige vægge, hvor der er konstateret forhøjet fugtniveau, idet afhjælpningsprisen bedes oplyst ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS IC:
Overslagspris er indhentet fra et professionelt firma inkl. reparations og malearbejde i alt: 3.000 kr. ex. moms/lbm.
Indvendige vægge med forhøjede fugtniveauer = ca. 21 lbm.
21 lbm x 3.000 kr. ex. moms = **63.000 kr. ex. moms**

Ydervægge
Spørgsmål SS ID:
Skønsmanden bedes oplyse antal løbende meter, hvor skønsmanden har konstateret, at der mangler fugtspærre i ydervægge. I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse sædvanlig pris for etablering af fugtspærre i ydervægge som de af sagen omhandlede (pr. løbende meter). I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse estimeret pris for etablering af fugtspærre i ydervægge, hvor der er registreret at mangle fugtspærre. Afhjælpningsprisen bedes oplyst ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS ID:
Ved vores nye mere omfattende stikprøvevise destruktive undersøgelser bl.a. udefra kunne der konstateres fugtspærre i ydervæggen. Der henvises til besvarelse af spørgsmål SS5.

Spørgsmål SS IE:
Med henvisning til sagens bilag B, sagens bilag 9 og skønsmandens besigtigelse bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt der kan konstateres bagfald på terræn ind mod ejendommen. I bekræftende fald bedes omfanget af det konstaterede oplyst, herunder bedes det oplyst, om det konstaterede efter skønsmandens opfattelse helt eller delvist medfører en opfugtning af ydervægge og/eller dele af terrændækket. I bekræftende fald bedes skønsmanden anslå, hvor stor en del af de samlede udbedringsudgifter der procentuelt kan henføres til forholdet.

Svar på spørgsmål SS IE:
Vores niveaulering udenfor huset påvist, at overflade vand hovedsagelig ledes mod husets terrasseområde mod vest. Der kunne konstateres et fald på ca. 14 promille mod husets nordøstlige hjørne og det kan give anledning til ekstra fugtpåvirkning ved soklen/ fundamentet i dette område.

Det anbefales, at et huset uden kælder, skal faldet være mindst 10 promille, dvs. at terrænet skal falde med en cm for hver meter **væk** fra huset.

Efter blotlægning af betonfundamentet er det skønsmandens opfattelse, at soklen/ betonfundament er i god stand og er forholdsvis tæt.

Skønsmanden kan ikke anslå hvor stor en del af de samlede udbedringsudgifter der procentuelt kan henføres til forholdet.

Spørgsmål SS IF:
Som svar på spørgsmål 3 oplyser skønsmanden at have konstateret, at blandingsbatteri er forkert monteret, samt at der mangler tætning, således at vandindtrængning i gipsvæg undgås. Skønsmanden bedes oplyse udgiften ekskl. moms forbundet med korrekt montering af blandingsbatteri samt tætning, med henblik på at vandindtrængning i gipsvæg undgås.

I samme svar på spørgsmål 3 har skønsmanden endvidere oplyst at have konstateret skimmelvækst, og skønsmanden bedes oplyse det præcise omfang af det konstaterede, herunder om det konstaterede indebærer, at gældende 'grænseværdier', således som de bl.a. fremgår af Sundhedsstyrelsens retningslinjer, er overskredet med hensyn til beboelse. I bekræftende fald bedes skønsmanden specifikt anslå udgifterne forbundet med udbedring af de bygningsdele, der er konstateret angrebet med skimmel, idet afhjælpningsudgifterne bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS IF:
Ved åbning af gipsvæg i gangområdet bag badekarret kunne det konstateres, at blandingsbatteriet er monteret forkert. Ved montage af blandingsbatterier skal man sørge for et **fast underlag** f.eks. i form af krydsfiner eller forskallingsbræt. Blandingsbatteriet til badekarret har været monteret i en gipsplade.

Korrekt genmontering af eksisterende blandingsbatteriet inkl. tætning mv. skønnes til 3.000 kr. ex. moms.

Skimmelvæksten kan konstateres på den inderste lag gips mod fliser i badeværelset. Det kunne konstateres, at hvis skimmelvæksten skal nærmere omfangsbestemmes skal hele gipsvæggen imellem gangområdet og badeværelset fjernes."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.
…
4. Hvilke skader dækker forsikringen
…
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.
…
8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:
A. ...
B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.
C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
D. Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

9. Forsikringssum
Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden, uanset antallet af forsikringsbegivenheder i forsikringens samlede løbetid. Dog vil det samlede erstatningsbeløb som udbetales, som minimum kunne udgøre den offentligt fastsatte ejendomsværdi

ved forsikringens ikrafttræden fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

...

19. Levetidstabeller

...

Gulvkonstruktion	

...

- vinyl, laminat og kork	Tabel I

...

Tabel I	
Alder indtil:	*Erstatning:*
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

...

20. Udvidede dækning

...

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

...

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

...

K Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifterne til ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen (punkt 8 B).

L Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifterne til genhusning udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen (punkt 8 C)."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1960 og er overtaget af klageren den 15/2 2017.

Klageren og selskabet er enige om, at der forekommer opstigende grundfugt og skimmelsvamp i terrændæk og vægge i et omfang, så forsikringens skadebegreb er opfyldt. Der er også enighed om, at blandingsbatteriet i badeværelse er fejlmonteret. Tvisten angår omfanget af ska-

derne og det nødvendige udbedringsarbejde, samt om selskabet er forpligtet til at betale yderligere for genhusning mv. og dække klagerens udgifter til teknisk og juridisk bistand.

Parterne har hver især fremlagt sagkyndige erklæringer om de faktuelle forhold på ejendommen, og der har været foretaget syn og skøn ved domstolene, hvorved der er fremkommet skønserklæringer af 31/5 2018 og 21/11 2018.

Selskabet har tilbudt at yde 119.600 kr. eksklusiv moms i erstatning for etablering af en membranløsning på de dele af terrændækket, som skønsmanden vurderer er med forhøjet fugt. Selskabet har videre tilbudt at betale 63.000 kr. eksklusiv moms for etablering af fugtspærre i 21 lbm indvendige vægge, hvor skønsmanden har konstateret et forhøjet fugtniveau. Selskabet har også anerkendt at yde dækning for et beløb på 3.000 kr. eksklusiv moms vedrørende et fejlmonteret blandingsbatteri i badeværelse. Selskabet har dækket for genhusning i beboelsesvogn i perioden 14/11 2017 til 24/4 2018. Selskabet har afvist at dække yderligere skadeudbedring og yderligere udgifter til genhusning og afvist at dække klagerens udgifter til advokat og teknisk bistand.

Klageren har med henvisning til skønsmandens erklæringer opgjort sit samlede erstatningskrav til 1.337.101,75 kr., hvilket blandt andet omfatter, at der etableres et nyt terrændæk (skønsmandens alternativ A). Hun har subsidiært opgjort sit erstatningskrav til 1.199.601,75 kr. omfattende en udbedring af terrændækket ved membranløsning (skønsmandens alternativ B).

De enkelte poster i klagerens erstatningskrav behandles separat i det følgende.

<u>Terrændæk, yder- og indervægge</u>

Skønsmanden har anført, at hovedårsagen til husets fugtproblemer og skimmel- og bakterievækst er opstigende grundfugt ved vægge og terrændæk. Der er omfattende skimmel- og bakterievækst i huset, hvilket ikke kan forventes i en tilsvarende ejendom af samme alder. Det er værst i området mod nord. Der kunne konstateres fugtopstigning ved de fleste indvendige mur-

stensvægge. Ved sammenligning af skønsmandens egne fugtmålinger fra 13/6 2018 og [ingeniørfirma 2's] målinger fra 20/9 2017, der er udført for selskabet, kan det konstateres, at omfanget af opfugtet beton i terrændækket er lidt mindre omfattende i juni 2018. Han har anført, at skimmel- og evt. bakterievækst vil brede sig til andre konstruktioner, hvis husets gulve- og vægkonstruktioner ikke totalrenoveres, og at der ikke er tvivl om, at huset fuldstændigt skal renoveres for bygge- og fugttekniske problemer inden ibrugtagning.

Skønsmanden har videre anført, at håndværksmæssig korrekt udbedring for så vidt angår terrændækket indebærer, at der etableres nyt terrændæk inklusiv parketgulv i hele huset (alternativ A), eller at der etableres lugtfri fugtspærre på det eksisterende betondæk (alternativ B). Han anfører, at hvis membranløsningen vælges, skal membranen monteres i samtlige rum med parketgulve.

For så vidt angår fugt i indervægge, har skønsmanden anført, at den oprindelige fugtspærre forefindes, men at den er nedslidt, forkert placeret og tillader kortslutning således, at fugten trækkes op i de indvendige vægge via betondækket. Han anfører, at fugtspærren i de indvendige vægge skal udskiftes. For så vidt angår ydervægge er det ikke påkrævet at montere ny fugtspærre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at skønsmandens vurdering af den håndværksmæssige korrekte udbedring af terrændæk og vægge skal lægges til grund for erstatningsopgørelsen. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at det er tilstrækkeligt at foretage en partiel udbedring i huset derved, at der kun udføres membranløsning på terrændækket og fugtspærre i indervægge, hvor der er konstateret særlig opfugtning. Nævnet finder, at skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 1B og SS 1C, hvor skønsmanden anmodes om at oplyse udbedringspriser angående områder, hvor han har registreret forhøjet fugtniveau, ikke kan forstås sådan, at skønsmanden i modstrid med sine besvarelser af andre spørgsmål anser en partiel udbedring for håndværksmæssig korrekt. Skønsmanden har klart tilkendegivet, at han anser det

af selskabet indhentede udbedringstilbud af 30/11 2017, der indebærer partiel membran- eller epoxyløsning på terrændækket, for utilstrækkeligt.

Nævnet finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning for udførelse af enten nyt terrændæk (alternativ A) eller membranløsning (alternativ B) i hele huset, hvor der er parketgulve, samt yde dækning for etablering af ny fugtspærre i indervægge som angivet af skønsmanden. Selskabet skal dække udgifterne til de udbedringsarbejder, som skønsmanden i relation hertil har beskrevet i skønserklæringerne af 31/5 2018 og 21/11 2018.

Blandingsbatteri og skillevæg i badeværelse

Det er konstateret, at blandingsbatteriet ved badekarret er fejlmonteret og mangler tætning, så vand derfor kan løbe ind i væggen bagved. Selskabet har anerkendt, at korrekt montering af blandingsbatteriet er omfattet af forsikringen.

Skønsmanden har anført, at der kan ses skimmelvækst (sorte misfarvninger) overalt på den inderste gipsplade/paplag. Han har udtaget en Mycometerprøve fra gipsplade, der viste en Mycometerværdi på 17 og således ikke et niveau af skimmelsvamp over normalt baggrundsniveau. Han anfører, at det nøjagtige omfang af skimmelvækst ikke kendes, idet dette vil kræve nedtagning af væggen. Skønsmanden har også anført, at gipsvæggen er udført forkert, og vådrumsmembranen er meget tynd.

Af fugtmålingsrapport af 4/9 2017 udført for selskabet fremgår det, at der for så vidt angår "væg 22" og "væg 26" omkring badekarret er målt fugtværdier på 44,8 og 39,4, hvilket ikke indikerer nævneværdig opfugtning af disse vægge. Nævnet finder det heller ikke i øvrigt bevist, at der er sket uacceptabel og/eller skadelig opfugtning af væg som følge af manglende tætning af blandingsbatteriet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der som følge af manglende tætning af blandingsbatteri er forhold ved skillevæggen, der nedsætter bygningens

værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på de sagkyndige oplysninger angående niveauer for fugt og skimmelsvamp, der efter nævnets vurdering ikke har påvist en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det ikke i sig selv udgør en skade, at væggen ikke er konstrueret fuldt korrekt, og vådrumsmembranen er tynd.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste, at skillevæggen ved badekarret udskiftes.

Omlægning af fliser og etablering af dræn

Af forsikringsbetingelsernes punkt 20B fremgår det, at forsikringen er udvidet til at dække "forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen". Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 for basisforsikringen fremgår det, at basisforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Af skønsmandens svar på spørgsmål SS 3 fremgår det, at han har foretaget niveaulering uden for huset og påvist, at vand ledes mod husets terrasseområde mod vest, og at der er fald på ca. 14 promille mod husets nordøstlige hjørne, hvilket kan give anledning til ekstra fugtpåvirkning ved sokkel og fundament i dette område. Han anbefaler, at havefliser omlægges i området mod nordøst, så der etableres fald væk fra huset. Han anbefaler endvidere, at der udføres dræn langs nordfacaden.

Det fremgår af de sagkyndige erklæringer, at problemet med opfugtning af terrændækket er værst i husets nordøstlige del. Nævnet finder, at det må lægges til grund, at det forkerte fald af havefliser mod husets nordøstlige hjørne er et forhold, som er medvirkende årsag til, at der sker opfugtninger af terrændækket og skade i huset.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende at dække en omlægning af havefliser ved det nordøstlige hjørne af huset, så der etableres korrekt fald væk fra huset i dette område, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20B. Nævnet finder, at omlægning af fliser ikke kan anses for en "forbedring", der er undtaget i punkt 20B.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale for udførelse af dræn, der er direkte undtaget fra dækning i forsikringsbetingelsernes punkt 20B. Dræn er heller ikke omfattet af forsikringens basisdækning, da der er tale om en installation uden for bygningen.

Ødelagt indbo

Klageren har anført, at der er udført skimmelafrensning af indbo, men at det ikke var muligt at redde al indbo. Hun har fremsat et krav på 10.000 kr. for mistet indbo.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for ødelagt indbo, idet ejerskifteforsikringen ikke indeholder forsikringsdækning for ødelagte indbogenstande. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen omfatter ejendommens bygninger og herudover dækker de nærmere bestemte udgifter, der er beskrevet i forsikringsbetingelserne.

Genhusning, øget elforbrug, opbevaring af indbo og ekstra kørsel til institution og arbejde

Forsikringens basisdækning dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning og opmagasinering af indbo i indtil 1 år, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8B og 8C. Forsikringen er udvidet til også at omfatte rimelige og nødvendige merudgifter ud over basisdækningens 12 måneder, jf. punkt 20K og 20L.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det efter skønserklæringerne og de sagkyndige erklæringer i øvrigt må lægges til grund, at den forsikrede ejendom som følge af spredning af partikler fra skimmelsvamp og bakterier er ubeboelig i sin helhed, indtil der er sket udbedring af skaderne vedrørende fugt, skimmelsvamp og bakterier.

Nævnet finder videre, at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til dækning for rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning og opbevaring af indbo fra tidspunktet for familiens fraflytning af ejendommen, og indtil skaderne i den forsikrede ejendom er udbedret, og den forsikrede ejendom er klar til indflytning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringsbetingelserne for den udvidede forsikring ikke indeholder nogen begrænsning på, hvor længe forsikringstageren kan få dækning for sådanne udgifter. Nævnet har også lagt vægt på skadernes omfang og sagens forløb, herunder at selskabets erstatningstilbud af 30/11 2017, jf. entreprisetilbud af samme dato, hverken indeholdt udbedringer vedrørende fugt i vægge eller udbedring af terrændæk i nødvendigt omfang og derfor efter nævnets vurdering var klart utilstrækkeligt. Det må derfor samlet set i det væsentligste tilskrives selskabets forhold, at der endnu ikke er påbegyndt udbedring.

Nævnet lægger til grund, at selskabet har betalt udgifterne til en beboelsesvogn i perioden 14/11 2017 til 24/4 2018. Klageren har oplyst, at husstanden herefter er flyttet i lejebolig, og hun har fremlagt en huslejekontrakt, hvoraf det fremgår, at lejen udgør 12.000 kr. om måneden, og at lejemålet lejes fuldt møbleret.

Nævnet finder, at beløbet på 12.000 kr. pr. måned til lejebolig er en rimelig og nødvendig merudgift til genhusning, og at selskabet skal yde dækning herfor fra den 25/4 2018, og indtil lejemålet med rimelighed kan opsiges i forbindelse med, at den forsikrede ejendom er klar til indflytning.

Klageren har fremsat et krav på 18.017 kr. for øget elforbrug i perioden, hvor de boede i beboelsesvogn. Hun har fremlagt fotos af elmåleren på ind- og udflytningsdagen, en specificeret forbrugsopgørelse vedrørende elforbruget og en beregning til støtte for, at det øgede elforbrug kan opgøres til 18.017 kr.

Nævnet finder, at det af klageren opgjorte beløb på 18.017 kr. for øget elforbrug i perioden, hvor husstanden boede i beboelsesvogn, er en rimelig og nødvendig merudgift til genhusning, og at selskabet skal yde dækning herfor.

Klageren har opgjort – blandt andet ved udskrifter fra krak.dk – at hun som følge af sin genhusning har ekstra kørsel på 28 km pr. arbejdsdag til og fra institution og arbejdsplads. Hun har opgjort den ekstra kørsel til i alt 560 km pr. måned og krævet dækning for 560 kr. pr. måned for merudgifter til brændstof.

Nævnet finder, at klagerens krav på 560 kr. pr. måned vedrørende ekstra kørsel er en rimelig og nødvendig merudgift til genhusning, og at selskabet skal yde dækning herfor fra den 25/4 2018, til den forsikrede ejendom er klar til indflytning.

Klageren har oplyst, at familiens indbogenstande har været opmagasineret i depotrum siden marts 2018. Af lejekontrakten vedrørende depotrummet fremgår det, at depotrummet er blevet lejet fra den 24/3 2018, og at den månedlige leje udgør 939 kr. eksklusiv moms – dog med 50 % rabat for den første måned.

Nævnet finder, at klagerens krav vedrørende opmagasinering af indbo er en rimelig og nødvendig udgift, og at selskabet skal yde dækning herfor fra den 24/3 2018, til den forsikrede ejendom er klar til indflytning.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at det er en betingelse for, at fremtidigt afholdte merudgifter til genhusning og opmagasinering af indbo kan anses for rimelige og nødvendige og dermed dækningsberettigende som ovenfor anført, at skadeudbedringsarbejdet ikke herefter forsinkes unødigt som følge af klagerens forhold. Nævnet bemærker videre, at der gælder en maksimumsdækning på 250.000 kr. for den udvidede forsikring.

<u>Udgifter til sagkyndig bistand, advokatbistand og selvrisiko vedrørende retshjælpsdækning</u>

55. 92173

Klageren har krævet dækning for udgifter på 133.208,75 kr. til rådgivende ingeniør, 1.937 kr. til fugttekniske undersøgelser og 50.000 kr. til advokatbistand for anslået 25 advokattimer á 2.000 kr. Hun har også krævet dækning for en udgift på 9.340 kr., som hun via sin advokat har afholdt i selvrisiko til husforsikringen i forbindelse med retshjælp til syn og skøn ved domstolene.

Klageren har for så vidt angår udgifter til rådgivende ingeniør fremlagt en faktura vedr. "sagsbehandling fra den 6. oktober 2017 til 31. oktober" på 44.940 kr., en faktura vedr. "sagsbehandling fra den 1. november 2017 til 15. december" på 34.215,63 kr., en faktura vedr. "sagsbehandling fra 16. december 2017 til 31. marts 2018 for så vidt angår indsigelse til FRIDA om rengøring af løsøre. Vi henviser til dækningstilsagnet fra FRIDA forsikring af den 2. februar 2018" på 14.200 kr., en faktura vedr. "Ankenævnet for Forsikring – sagsbehandling fra 1. januar 2018 til 31. marts 2018" på 44.246,88 kr. og en faktura vedr. "syn og skøn, sagsbehandling fra 1. januar 2018 til 31. marts 2018" på 36.231,25 kr. Samlet er der fremlagt fakturaer fra den rådgivende ingeniør på 173.833,76 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter et samlet skøn, at selskabet skal yde dækning for klagerens udgifter til advokat med 50.000 kr. og klagerens udgifter til teknisk bistand med 70.000 kr., jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, og forsikringsbetingelsernes punkt 4G.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens omfang, kompleksitet, forløb og udfald. Nævnet har også lagt vægt på, at det nærmere indhold af det rådgivende ingeniørfirmas arbejde – som sagen foreligger oplyst – er sparsomt dokumenteret, og at det derfor ikke er bevist, at klagerens udgifter hertil i det hele har været nødvendige og rimelige samt i det hele har været relateret til dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Afsluttende bemærkninger

Nævnet har ved sin afgørelse ikke taget stilling til, om skaderne beløbsmæssigt kan opgøres i henhold til skønsmandens overslag i skønserklæringerne af 31/5 2018 og 21/11 2018. Nævnet finder, at erstatningen med fordel kan opgøres på grundlag af konkrete udbedringstilbud og

fakturaer. Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke anledning til at fastsætte en kontanterstatning.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne – herunder i relation til selvrisiko, afskrivning og maksimumsdækning under henholdsvis basisdækningen og den udvidede dækning.

Nævnet finder, at klagerens erstatning for allerede forfaldne beløb skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs) V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal yde dækning for udbedring af terrændæk og fugtspærre i indvendige vægge i henhold til skønsmandens anvisninger i skønserklæringer af 31/5 2018 og 21/11 2018. Selskabet skal yde dækning for omlægning af havefliser mod nordøst, så der etableres korrekt fald væk fra huset. Selskabet skal yde dækning for genhusning med 12.000 kr. for husleje fra den 25/4 2018, til udbedring er sket, med 18.017 kr. i merudgifter til øget elforbrug i perioden 14/11 2017 til 24/4 2018, med 560 kr. om måneden for ekstra kørsel fra den 25/4 2018, til udbedring er sket. Selskabet skal yde dækning for opmagasinering af indbo fra den 24/3 2018 til udbedring er sket med 469,50 kr. for den første måned og 939 kr. for hver efterfølgende måned. Selskabet skal yde dækning for advokatbistand med 50.000 kr. og for teknisk bistand med 70.000 kr. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning. Selskabet skal yde renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

57. 92173

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen

formand