

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. april 2020 blev i sag nr. 94356:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1941, og ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 3/1 2016. Tilstandsrapport af 6/7 2015 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5.2 Vægge K1

Kældervæggene fremstår generelt med overfladiske afskalninger/porøs puds pga. fugtoptrængning.

Note: Etablering af fugtsikring/-spærre bør overvejes. Lettere opfugtning (grundfugt) i kældervæggene er helt normalt i forhold til husets opførelstidspunkt/konstruktion.

Klagernes advokat har i klageskrift af 22/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Påstand 1:

Principalt:

Indklagede pålægges at meddele dækningstilsagn under ejerskifteforsikringspolice ... vedrørende udgifter forbundet med opbrydning og reetablering af den forsikrede ejendoms beton-terrændæk i stueetagens køkkenalrum, hall og værelse nord for hallen, således at terrændækket isoleres med minimum samme mængde isolering, som den ejendommen havde på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Subsidiært:

Indklagede pålægges at meddele dækningstilsagn under ejerskifteforsikringspolice ... vedrørende udgifter forbundet med etablering af smøremembran oven på den forsikrede ejendoms beton-terrændæk i stueetagens køkkenalrum, hall og værelse nord for hallen, således at betonterrændækket opbygges i overensstemmelse med [rådgivningsfirma 3's] udbedringsbeskrivelse.

Påstand 2:

Indklagede tilpligtes til Klagerne at betale Klagernes advokatomkostninger forbundet med at opnå dækningstilsagn og opnå Indklagedes betaling af de udgifter, som Klagerne har afholdt til skadeudbedring, herunder til skimmelsanering, til teknisk rådgivning, til optagning og reetablering af gulve i ejendommens stueetage samt til flytning, opbevaring og genhusning. Beløbet udgør kr. 79.953 inkl. moms.

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne købte i 2015 med overtagelse den 17. januar 2016 ejendommen... Den kontante købesum var kr. 6.400.000. Ejendommen blev markedsført som totalrenoveret i 2007, jf. salgsopstillingen, med etablering af udnyttet tagetage og med direkte gennemgang uden brandsikring mellem stueetage og 1. sal, hvor der er etableret en hall i stueetagen på ca. 12 m2 med loft til kip.

...

Ejendommens oprindelige planløsning fremgår af **bilag 5**. Ombygningsprojektets omfang fremgår af byggeansøgning af 24. juli 2006, **bilag 6**.

Klagerne fik som følge af helbredsmæssige gener i 2017 mistanke om skimmelsvamp i ejendommen og lod i første omgang ejendommens kældervægge slibe og dampafrense. Da dette ikke havde nogen effekt, lod Klagerne i oktober 2017 ejendommen undersøge af [rådgivningsfirma 1], der konkluderede, at der var omfattende skimmeldannelse udbredende sig fra ejendommens kælderloft, jf. rapport og udbedringstilbud af 19. november 2017, bilag 7. Klagerne anmeldte skaden under ejerskifteforsikringspolice ...

Indklagede oplyste i mail af 28. november 2017, at skimmelskader i gulvkonstruktionen ikke i sig selv var en dækningsberettiget skade, idet indeklimaet ifølge rapporten fra [rådgivningsfirma 1] ikke var påvirket, jf. **bilag 8**. Indklagede meddelte alene dækningstilsagn til afrensning af forskallingsbrædder i kælderen. Ejendommen har kun kælder under en vis del af bygningen. Der blev ikke ydet dækningstilsagn til afrensning af siderne eller overfladen over forskallingsbrædderne. En sådan afrensning ville kræve, at hele konstruktionen blev adskilt oppefra, og Klagerne udtrykte vedholdende bekymring ved den anviste udbedring samt det begrænsede dækningstilsagn.

[Rådgivningsfirma 1] blev antaget til at foretage afrensning, hvilket efter gentagne forsøg viste sig ikke at have nogen effekt på skimmelforekomsten i ejendommen.

Klagerne gjorde ved mail af 20. december 2017, jf. **bilag 9**, Indklagede opmærksom på, at den udførte skimmelsanering ikke var tilstrækkelig, idet et uvildigt (andet) skimmelfirma den 19. december 2017 målte skimmel i indskudsbræt i kælder i klasse 'C', jf. **bilag 10**.

Ved mail af 20. december 2017 fra Indklagede blev Klagerne oplyst om, at hvis de var utilfredse med den af [rådgivningsfirma 1] udførte afrensning, måtte Klagerne tage denne drøftelse med [rådgivningsfirma 1]. Indklagede oplyste, at Gjensidige ikke accepterede udgifterne til ny rengøring fra andet firma.

Ved brev af 5. januar 2018, udførte [rådgivningsfirma 1] skimmelprøver og foretog på den baggrund godkendelse af sin egen skimmelsanering. [Rådgivningsfirma 1] krævede på den baggrund faktura på kr. 22.618 kr. betalt, jf. **bilag 11**.

Indtil at Klagerne havde overdraget sagen til behandling hos Klagernes advokat og advokaten havde indbragt sagen for Indklagedes interne klagesagsafdeling afviste Indklagede at ville betale fakturaen fra [rådgivningsfirma 1], jf. nedenfor.

Den 26. januar 2018 lod Klagerne firmaet [rådgivningsfirma 2] vurdere om den af [rådgivningsfirma 1] foretagne afrensning af skimmel i kælderen havde været effektiv. [Rådgivningsfirma 2] foretog i den forbindelse en række aftryksprøver i kælderen og i hulrummet mellem betonklaplag og strøgulve, som der var adgang til fra kælderrummet.

[Rådgivningsfirma 2] fremsendte aftryksprøverne til firmaet ... for analyse. ... konstaterede massiv skimmelvækst under gulvene i stueetagen, jf. analyserapport af 5. februar 2018, **bilag 12**. ... analyseresultater viste omfattende forekomst af skimmel.

[Rådgivningsfirma 2] konkluderede i rapport af 22. februar 2018, jf. **bilag 13**, blandt andet på baggrund af ovennævnte analyseresultat: *'Der kunne til begge sider observeres minimum 100 mm Rockwool, som under opholdsstue var udlagt på PE-folie'* og videre *'På ældre betondæk bør der ikke lægges mere end 50-75 mm isolering, medmindre der er sikkerhed for at der er isolering under betondækket.'*

Endelige konkluderes i rapporten: *'Prøver udtaget på betondæk viser massiv vækst, mens prøve udtaget på overside PE-folie kun viser moderat vækst. Det vurderes på den baggrund, at der ikke er tale om forurening, f.eks. i forbindelse med den tidligere udførte sanering. Det vurderes derfor samlet, at der stor risiko for vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i de del af huset, hvor der er gulve med hulrum under (strøgulve).'*

Klagerne anmodede i begyndelsen af februar 2018 firmaet [rådgivningsfirma 3] om at vurdere om der var sket spredning til rummene i stueetagen. [Rådgivningsfirma 3] foretog besigtigelse den 6. februar 2018. [Rådgivningsfirma 3's] rapport af 21. februar 2018 fremlægges som **bilag 14**.

[Rådgivningsfirma 3] konkluderede at der var skimmelsvampe i såvel kælder som i stueetage: I [rådgivningsfirma 3's] rapport konkluderes således: *'I DNA prøven fra køkken all rummet, konstateres en helt atypisk sammensætning af skimmelsvampemateriale. Forekomst af skimmelsvamp i rummet er væsentligt over normalt, for tørre, rene og uskadede bygninger.'*

Og videre: *'På baggrund af laboratorieresultatet af DNA prøven kan vi dokumentere, at der er massiv tilstedeværelse af mikrobiologisk materiale, herunder tilstedeværelse af SBAS (særlig biologisk aktiv skimmelsvampe) i støvet i stueetagen. Dette er en skærpende omstændighed.'*

Det lå således ultimo februar 2018 med [rådgivningsfirma 2] og [rådgivningsfirma 3] rapporter klart:

1. At der var massiv skimmelforekomst af biologisk aktiv skimmelsvamp i køkken all rummet i stueetagen. ([Rådgivningsfirma 3's] konklusion)
2. At der ikke var tale om forurening, f.eks. i forbindelse med den tidligere udførte sanering. ([Rådgivningsfirma 2's] konklusion)
3. At årsagen til skimmeldannelsen skyldtes en fejlkonstruktion af isoleringsopbygningen over og under betonklaplaget. ([Rådgivningsfirma 2's] konklusion)

I februar 2018 valgte Klagerne med deres ... mindreårige børn af helbredsmæssige årsager at flytte væk fra ejendommen og lade sig genhuse. I første omgang for egen regning.

Klagerne fremsendte den 2. marts 2018 rapporterne fra [rådgivningsfirma 2] og [rådgivningsfirma 3] til Indklagede sammen med krav om dækningstilsagn til udbedring af det forkert opbyggede terrændæk/isolering, dampspærre under strøgulvene samt skimmelsanering af ejendommen samt til Klagernes udgifter til genhusning, jf. **bilag 15**.

Ved mail af 14. marts 2018 afviste Indklagede forsikringsdækningen med begrundelse i, at det ikke var påvist hvorfra skimmelforureningen stammede, jf. **bilag 16**. Indklagede valgte således uden at have indhentet anden dokumentation at tilsidesætte konklusionerne i [rådgivningsfirma 2's] rapport. I stedet blev Klagerne henvist til at gennemføre en række yderligere tiltag, der i Klageres optik med overvejende sandsynlighed, [rådgivningsfirma 2's] konklusion taget i betragtning, ikke ville have nogen virkning ud over forlængelse af genhusningsperioden samt pådragelse af yderligere omfattende udgifter til skimmelafræsning mv.

Det bemærkes i den sammenhæng, at [rådgivningsfirma 2] er en af de markedsledende nordisk ingeniørrådgivervirksomheder inden for miljø, klimatilpasning, forsyning og byggeri, jf. www...

På dette tidspunkt henvendte Klagerne sig til advokat for bistand (undertegnede), idet Indklagedes uretmæssig afvisning og forslag til en plan for videre afdækning var uoverskuelig for Klagerne, der ikke er uddannet inden for skimmelsvampe og bygningskonstruktioner.

Klageres advokat rådgav klienterne til, af hensyn til at få sagen fremmet, at følge den af Indklagede anviste model, idet Indklagede herefter kun meget vanskeligt ville have mulighed for at afvise dækningen, hvis den af Indklagede anviste vej, viste sig ikke at føre noget positivt med sig.

Efter at have ladet [skadeservicefirma 1] foretage forsegling af forskallingsbrædder i kælderen og at have ladet [skadeservicefirma 2] foretage bygningssanering for skimmelsvampe, lod Klagerne på ny ejendommen undersøge for skimmelsvampe den 25. maj 2018. Disse skimmelprøve viste sig positive, i den forstand, at der fortsat var massiv forekomst af skimmelsvampe i køkken/gangareal over dørkarm, jf. [rådgivningsfirma 3's] rapport af 31. maj 2018, **bilag 17**.

Det bemærkes, at der ikke blev foretaget skimmeundersøgelser af betondækket i maj 2018 under strøgulvene. Disse prøver fra betondækket var taget af [rådgivningsfirma 2] allerede i forbindelse med [rådgivningsfirma 2's] undersøgelser i januar 2018, jf. **bilag 12**.

Da analyseresultatet fra [rådgivningsfirma 3] fremkom, havde Klagerne opgivet at føre videre dialog med Indklagede om Indklagedes pligt til at yde dækningstilsagn.

Klageres advokat overtog den videre korrespondance med Indklagede. Som sagens **bilag 18**, fremlægges Klageres advokats skrivelse af 21. juni 2018 til Indklagede, hvor sagsøgernes advokat redegjorde for retstilstanden vedrørende ejerskiftedækning ved ulovlige bygningsindretninger, der har medført skimmelsvamp, som har påvirker indeklimaet negativt.

Ved mail af 6. juli 2018 kl. 10:08 bekræftede Indklagede modtagelsen af påkravsskrivelsen og meddelte, at Indklagede havde bedt [rådgivningsfirma 3] om at foretage yderligere undersøgelser til undersøgelser af, hvad kilden til forurening måtte være, jf. **bilag 19**.

Senere samme dag kl. 11:05 meddelte Indklagede, at Indklagede havde set det tidligere materiale igennem, og at Indklagede kunne se, at etagedækket havde været undersøgt tidligere, og at der derfor ikke var grund til at bruge flere penge på undersøgelser, jf. **bilag 20**.

Indklagede anerkendte således nu pludselig, at den tidligere indhentede erklæring fra [rådgivningsfirma 2] var tilstrækkelig til at gennemskue forureningskilden, selv om oplysningerne netop var dem, som Indklagede anså for utilstrækkelige i forbindelse med sin afvisning af 14. marts 2018.

I samme mail anerkendte Indklagede, at betale nogle af klagerens udlæg til tekniske rådgivere, men afviste at betale for [rådgivningsfirma 2's] undersøgelser. [Rådgivningsfirma 2's] arbejde var det, som Indklagede afviste at ville betale for, uagtet, at det var [rådgivningsfirma 2's] rapport, der indeholdt skimmelprøver taget fra betondækket.

Ved mail af 9. juli 2018 redegjorde klagers advokat for, hvorfor [rådgivningsfirma 2's] regning også skulle omfattes af dækningstilsagnet, jf. **bilag 21**. Trods redegørelsen fastholdt Indklagede afvisningen af at betale [rådgivningsfirma 2's] regning, jf. **bilag 22**.

På baggrund af Indklagedes dækningstilsagn, vurderede Klagerne, at de kunne overtage den videre behandling af sagen uden advokatbistand. Dette viste sig at være forkert.

Efter at have anmodet Indklagede om dækningstilsagn til at indgå lejekontrakt på en passende bolig i området, blev dette også gjort til genstand for Indklagedes refleksioner over potentielle (uretmæssige) besparelser i forhold til sine kontraktuelle forpligtelser over for Klagerne.

Som sagens **bilag 23** fremlægges Klagerens anmodning om accept til at tiltrædelse af en konkret genhusningslejekontrakt.

Indklagede svarede, at udbedringsarbejdet ville tage ca. 3 måneder, jf. mail af 8. august 2018. Klagerne svarede samme dag, at det ikke var muligt at finde en bolig med så kort varsel med en så kort lejeperiode, og opfordrede som følge heraf Indklagede til at anwise et alternativ. Klagerne varslede i den forbindelse at de ville sætte advokat på sagen igen, hvis ikke Indklagede fandt en løsning på genhusningsproblematikken snarest, jf. **bilag 24**.

Indklagede svar på denne mail bestod i, at oplyse, at Indklagede ikke kunne være behjælpelig med at anwise en alternativ bolig, jf. **bilag 25**.

Den 14. august 2018 meddelte Klagerne, at de havde et rækkehus på hånden til kr. 17.000/md for en minimumsperiode på 6 måneder. Indklagede foreslog herefter Klagerne at leje en beboelseskøretøj til opsætning i indkørslen, hvilket Klagerne afviste under henvisning til, at indkørslen var uegnet til formålet pga. stejleheden, og at indkørslen var eneste adgang til boligen for håndværkere, jf. **bilag 26**.

Den 17. august 2018 anerkendte Indklagede at betale for genhusningskontrakten for en 6 måneders periode med 17.000 kr./md.

Indklagede bad herefter ... fra [rådgivningsfirma 3] om at foretage en bygningsgennemgang i Klagernes ejendom med henblik på at anwise en korrekt afhjælpningsmetode for at sikre, at der ikke igen opstod skadelig skimmeldannelse mellem betonklaplag og strøgulve.

Under møde på ejendommen, hvor [entreprenør] deltog sammen med ... fra [rådgivningsfirma 3], oplyste ... fra [rådgivningsfirma 3], at det ville være nødvendigt at etablere en fugtspærre ovenpå eksisterende betonklaplag, hvis ikke man valgte at bryde betonklaplaget helt op og efterisoleret under betondækket. [Entreprenør] oplyste under mødet, at firmaet ville sende et tilbud på udbedringen i henhold til [rådgivningsfirma 3's] anvisninger.

Den 3. september 2018 rykkede Klagerne for Indklagedes indhentelse af tilbud fra [entreprenør], jf. **bilag 27**. Klagerne forsøgte også at få [entreprenør] til at fremsende tilbuddet direkte til Klagerne, hvilket [entreprenør] meddelte, at de ikke måtte for Indklagedes taksator. [Entreprenør] var direkte instrueret i af Indklagede til ikke at oplyse noget om indholdet i tilbuddet til Klagerne.

Uden at kunne få svar fra Indklagede på, hvad det var [entreprenør] var blevet bedt om at afgive tilbud på, og med en sag der endnu engang var strandet uden fremdrift, anmodede Klagerne igen om advokatbistand.

Ved mail af 11. september 2018, skrev Klagernes advokat til Indklagede og bad om at få indblik i [entreprenørs] tilbud. I den forbindelse fremsatte Klagerne krav om, at gulvkonstruktionen blev efterladt med minimum samme isoleringsmængde, som den Klagerne havde købt huset med og med en tykkelse som foreskrevet i nugældende bygningsreglement, dvs. med minimum 300 mm isolering, jf. **bilag 28**.

Indklagede svarede samme dag, indledningsvist at Indklagede ikke betalte yderligere advokatombkostninger, og at ejerskifteforsikringen ikke dækkede ulovlige bygningskonstruktioner, jf. **bilag 29**.

Ved mail af 11. september 2018 modtog Klagerne tilbud fra Indklagede. Tilbuddet var givet i form af nogle enhedspriser i et Excel ark, jf. **bilag 30**. Tilbuddet var ikke inklusive etablering af den fugtmembran som [rådgivningsfirma 3] havde anvist og omfattede ikke en løsning, der fremover ville forhindre ejendommen i at blive alvorligt skimmelramt igen.

Klagernes advokat gjorde Indklagede opmærksom på, at tilbuddet omfattede en opbygning, der ikke udgjorde en løsning på bygningsmanglerne, og at problemet med skimmel ville genopstå, jf. **bilag 31**.

Ved mail af 2. oktober 2018 fastholdt Indklagede sin afvisning af at være pligtig at tilbyde en løsning, der ville forhindre skimmeldannelse, jf. **bilag 32**. Indklagede gør i mailen gældende, at det var den for megen isoleringstykkelse over klaplag, der er skadeårsagen og vælger således at se bort fra, at der ikke er for meget isolering i terrændækket men blot, at terrændækket er opbygget forkert, idet en del af isoleringen skulle have været placeret under betonklaplaget fremfor over betonklaplaget.

Videre gør Indklagede gældende, at betonklaplaget er en del af den oprindelige konstruktion fra det oprindelige hus fra 1941, og at klaplaget i sig selv opfylder dagældende regler i 1941. Indklagede ser herved, efter Klagernes opfattelse fejlagtigt, helt bort fra, at huset var totalombyg-

get/renoveret i 2007 inkl. etablering af nye gulve med vandbåren gulvvarme og med en helt ny udnyttelse af bygningen inkl. etablering af nyt badeværelse på den nyetablerede 1. sal.

Klagerne spurgte herefter ..., [rådgivningsfirma 3], om han mente, at det var forsvarligt at nøjes med at reducere isoleringsmængderne over betonklaplaget uden samtidig at etablere en vandtæt smøremembran på betonklaplaget. Dette blev pure afvist, jf. ... mail af 9. oktober 2018, **bilag 33**.

Klagerne har indhentet særskilt tilbud fra [entreprenør] på etablering af smøremembran, jf. **bilag 34**. Tilbuddet er på kr. 55.562,50 inkl. moms. Tilbuddet er givet med en lang række forbehold.

Klagerne meddelte ved mail af 3. oktober 2018, at de var uenige i Indklagedes begrundelse for ikke at dække en løsning som efterlod Klagerne med samme isoleringseffekt som det de havde købt huset med, jf. **bilag 35**. I samme mail gjorde Klagerne Indklagede opmærksom på at [entreprenør] afviste at udføre arbejderne under en standard entreprisekontrakt uden at opnå merbetaling herfor. Diskussionen blev udskudt til senere, jf. nedenfor.

Henset til Indklagedes vedholdende afvisninger og delafvisninger af de anviste udbedringstiltag, besluttede Klagerne i samråd med deres advokat at gå videre med en løsning, hvor hele betonklaplaget blev hugget op, og der blev etableret korrekt mængde isolering under betonklaplaget, således de samlede udbedringsarbejder kunne igangsættes uden yderligere forsinkelser.

Klagernes advokat opfordrede, jf. **bilag 35**, Indklagede til at foretage en besigtigelse, når gulvene var fjernet, således at Indklagede havde mulighed for at vurdere, om afvisningen af dækning for etablering af membran eller dækning til opbrydning af gulv var korrekt, og således at arbejderne kunne igangsættes uden længerevarende afbrydelse med henblik på bevissikring. Også denne løsning blev afvist af Indklagedes taksator, jf. Indklagedes mail af 8. oktober 2018, **bilag 36**.

Klagerne fastholder, at Indklagede er pligtig til at dække en udbedringsløsning, der indebærer at helbredsskadelige skimmelsvampedannelse i bygningens gulvkonstruktion forhindres, hvilket vil sige inkl. som minimum den af [rådgivningsfirma 3] anviste smøremembran. Imidlertid ville en løsning med en smøremembran efterlader Klagerne med en bygning der er betydeligt ringere isoleret end den som Klagerne har købt. Huset er overdraget til Klagerne med en gulvisolering på 150 mm. En udbedringsløsning skal derfor tilsvarende indebære at huset er isoleret med minimum 150 mm i gulvkonstruktionen. Det forhold at de 150 mm isolering skulle have været placeret delvist under betonklaplaget i forbindelse med totalombygningen i 2007, og som dermed gør udbedringsarbejderne dyrere, er ikke et forhold, der i forsikringsvilkårene er gjort undtagelse for.

Klagernes indbragte herefter en klage for indstævntes klagesagsafdeling den 10. oktober 2018, jf. **bilag 37**. I klagesagen blev der klaget over:

1. at der ikke var ydet dækning til betaling af [rådgivningsfirma 2's] regning.
2. at der ikke blev ydet dækning til betaling af regningen fra [rådgivningsfirma 1]. Det bemærkes, at [rådgivningsfirma 1] havde sendt kravet til inkasso.
3. at der ikke var ydet dækning til flytning og opmagasinering af fast inventar og løsøre i udbedringsperioden
4. at der ikke var ydet dækningstilsagn til at reetablere betonklaplaget med korrekt mængde isolering under eller subsidiært den af [rådgivningsfirma 3] anviste smøremembran.

I klagen gjorde klageren Indklagedes klagesagsafdeling opmærksom på det ekstremt lange og slidssomme sagsbehandlingsforløb med at opnå dækningstilsagn til bygningsudbedring og til genhusningsomkostninger med videre.

Ved mail af 30. oktober 2018 og af 15. november 2018 rykkede Klagerne for en delafgørelse for så vidt angik kravet fra [rådgivningsfirma 1], som havde varslet retssag. Ved mail af 12. november 2018 meddelte Indklagedes klagesagsafdeling, at afgørelse kunne forventes inden 14 dage, jf. **bilag 38**.

Ved mail af 3. december 2018 rykkede Klagerens advokat Indklagedes klagesagsafdeling, med kritik af den samlede sagshåndtering også i klagesagsafdelingen, jf. **bilag 39**. Mailen blev besvaret med en mailbeklagelse af 5. december 2018 med oplysning om, at klagesagsafdelingens afgørelse ville foreligge senest på mandag, jf. **bilag 40**.

Klagesagsafdelingens afgørelse af 10. december 2018 fremlægges som **bilag 41**. Klagerne blev givet medhold i klagepunkt 1, 2 og pkt. 3 (i begrænset omfang) men ikke punkt 4, hvilket er en af årsagerne til, at nærværende klagesag er indbragt for Forsikringsankenævnet.

Afgørelsen fra Indklagedes klagesagsafdeling var imidlertid så fejlbehæftet, herunder med fejlgengivelser af konklusionerne fra de indhentede tekniske rapporter, at Klagerne valgte at indbringe en klage over klagesagsafdelingens afgørelse, jf. Klagerens skrivelse af 9. januar 2019, jf. **bilag 42**. I skrivelsen anmodede Klagerne om at få dækket foreløbig udgifter til advokat og udgifter til flytning og opbevaring. Klagerens advokat rykkede Indklagede for svar den 1. februar 2019, jf. **bilag 43**.

Indklagedes klagesagsafdeling besvarede Klagerens klage af 9. januar 2019 ved mailbrev af 6. februar 2019, jf. **bilag 44**. I brevet anerkendte Indklagede nu at betale for flytteomkostninger og opbevaring af inventar og løsøre uden forbehold, men afviste fortsat at ville betale for Klagerens advokatomkostninger efter FAL § 32, stk. 3.

Afvisningen af at ville dække advokatomkostninger står i kontrast til Indklagedes klagesagsafdelings blåstempling af den involverede taksators sagshåndtering, der gives med følgende bemærkning *'Vi mener ikke, at forløbet kan være meget anderledes. Anmeldelser om skimmelsvamp og deraf påvirkning af indeklimaet er vanskelige og komplekse, og det vil derfor alt andet lige være en længere proces end mange andre skader.'*

I Karnov-bemærkninger til FAL 32, stk. 3, der omhandler forsikringsselskabets pligt til at betale for forsikringstagerens advokatbistand, fremgår blandt andet: *'I overvejelserne indgår, om kravet er kompliceret, men navnlig om forsikringsselskabet ved sin handlemåde har givet anledning til, at den sikrede har søgt advokatbistand, herunder om selskabet har forsømt at give klagevejledning, da det fastholdt sit afslag over for den forsikrede.'*

Da Klagerne skulle indgå entreprisekontrakt med [entreprenør] på arbejderne, ville det være med et tillæg på 15% af entreprisesummen. Sidstnævnte blev oplyst den 20. februar 2019, da Klagerne skulle til at indgå entreprisaftale med [entreprenør], jf. **bilag 45**.

Denne merudgift afviste Indklagedes skadebehandler at betale, jf. **bilag 46**. Klagernes advokats svar på Indklagedes vægring mod at betale merudgifterne til at indgå en normal entreprisekontrakt med entreprenøren fremlægges som **bilag 47**.

Først ved en telefonisk drøftelse mellem Klagernes advokat og en anden af Indklagedes sagsbehandlere meddelte Indklagede dækningstilsagn til den forhøjede entreprisenum, således at Klagerne kunne påtage sig rollen som bygherre, som krævet af Indklagede, jf. **bilag 48**.

[Entreprenør] blev færdige med de samlede arbejder i stueetagen i september 2019, hvilket står i kontrast til de ca. 3 måneder, som indstævnte initialt gjorde gældende, at arbejderne ville tage. Indklagede har ydet genhusningsdækning for perioden 18. februar 2018 til september 2019. dvs. i næsten halvandet år.

Indklagedes samlede skadeudgifter udgør, ifølge Indklagedes egne oplysninger, i alt kr. 1.014.998, jf. **bilag 49**.

Ad krav på byggeomkostninger:

Klagerne har bekostet i alt kr. 133.100 for fjernelse af betondæk, etablering af 300 mm Styrolit og herefter genetablering af betonklaplageret. Klagerne gør gældende, at den væsentligste del af denne udgift udgør udgiften til opbankning og støbning af betonklaplageret samt etablering af 100 mm Styrolit. De ekstra 200 mm Styrolit har klager etableret fordi det følger af nugældende bygningsreglement, at der skal isoleres til en varmetabs-grad, der svarer til minimum 300 mm isolering. Udgifterne til de ekstra 200 mm Styrolit udgør skønsmæssigt ca. 25.000 kr. inkl. moms.

[Entreprenørs] tilbud på opbankning af betonklaplag og efterisolering samt reetablering af betonklaplag fremlægges som **bilag 50**.

Klagerne har endvidere afholdt udgifter til teknisk bistand til måling af fugt på det nyetablerede betonklaplageret, kr. 10.269,25, jf. **bilag 51**.

Klagerne gør derfor gældende, at Indklagedes skal tilpligtes at betale kr. 108.100 til opbrydning og reetablering af betondæk samt til etablering af 100 mm. isolering under betonklaplageret samt kr. 10.269,25, eller i alt kr. 118.369,25.

Ad krav på dækning af rimelige advokatomkostninger.

Der er noteret anvendt i alt 27,81 advokattimer på sagen eksklusiv tid anvendt på nærværende forsikringsankenævns sag, hvilket indebærer udgifter for Klagerne på i alt kr. 63.940 + moms eller 79.953 inkl. moms. Beløbet udgør klagernes krav på advokatomkostninger efter FAL § 32, stk. 3.

Advokattid er medgået til omfattende og langvarig skriftlig og mundtlig korrespondance med Indklagedes taksator, skadebehandlere og klagesagsafdeling og med Klagerne samt besigtigelse af ejendommen med klienterne og med ..., [rådgivningsfirma 3].

Henset til sagens kompleksitet og det forhold, at den samlede skadeudgift er over 1 mio. kr. findes det rimeligt, jf. FAL § 32, stk. 3, at Klagerne kompenseres for den samlede advokatomkostning op til anlæggelse af klagesag for Forsikringsankenævnet.

Det bemærkes, at det i Indklagedes mail af 11. september 2019, bilag 29, oplyste om, at Indklagede ikke vil betale yderligere advokatomkostninger, udgør en anerkendelse af at ville betale for advokatomkostninger, indtil dette tidspunkt. Imidlertid har Indklagede ikke betalt advokatomkostninger i det hele taget.

Det bemærkes, at vejledende procedureretakster for sager med en sagsgenstand over 1 mio. kr. ligger i intervallet kr. 68.750 – kr. 143.750 inkl. moms. Klagernes krav på dækning af advokatudgifter findes også af den grund at ligge langt inden for det rimelige i FAL § 32 stk. 3s forstand.

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for de nedlagte påstande gældende:

- at det af Indklagede meddelte begrænsede dækningstilsagn ikke vil afhjælpe den bygningsskade, der omfattes af forsikringspolicens skadebegreb, idet en løsning uden reetablering af minimum samme isoleringstykkel, som det Klagerne erhvervede huset med, ikke udgør en udbedringsløsning, der er hjemlet i forsikringsvilkårene eller i praksis. Tværtimod vil Indklagede ikke være berettiget til at foretage fradrag i tilfælde af, at løsningen indebærer omgørelse, hvormed der opnås en løsning, hvormed konstruktionen opfylder nugældende krav i bygningsreglementet, jf. f.eks. ANK 69.352.
- at Klagerne subsidiært har krav på en samlet bygningsmæssig løsning, der sikrer bygningen mod, at der opstår skimmelsvamp.
- at betonklaplaget skal ses som en samlet del af det fejlkonstruerede terrændæk, herunder med isolering og dampspærre mv, der ikke uden en flydemembran på betonklaplaget vil sikre ejendommen mod fremtidige skadelige skimmelsvampesporer i beboelsesrum. Klagerne har derfor som minimum krav på et beløb svarende til merudgiften forbundet med at etablere en flydemembran, dvs. kr. 55.562,50.
- at der skal betales rimelige advokatomkostninger, hvilken rimelighedsbetragtning skal foretage ud fra sagens kompleksitet, som parterne er enige om, at sagen har, jf. **bilag 41**, side 7 samt skadeudgifternes størrelse. Det er rimeligt, at Klagerne får dækket samtlige deres advokatudgifter, indtil anlæggelse af nærværende forsikringsankenævnsag."

I brev af 10/12 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta

Relevante oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapporten:

I supplement til advokatens oplysninger om ejendommen kan vi tilføje, at ejendommen er opført i 1941. I 2007 gennemføres renovering af ejendommen. I overensstemmelse med bilag 6 omhandler renoveringen bl.a. etablering af en mere rummelig 1. sal med nyt tag med kviste samt renovering og ombygning af stueetagen. Der foreligger ikke oplysning om hvorvidt der skulle være etableret ny gulvkonstruktion med nyt betondæk eller lign. Byggesagsoplysningerne er 'låste' på kommunens weblager, og således ikke tilgængelige.

Tilstandsrapporten indeholder ikke direkte relevante oplysninger for det anmeldte, dog omtales fugtige forhold i kælderen under tilstandsrapportens afsnit A:

...

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 3. januar 2016 med en almindelig standarddækning og for en 10 års periode (**bilag A**). Forsikringsbetingelser med vilkår 2535003 er gældende for policen (**bilag B**).

Supplerende sagsfremstilling til klageskrift af 22. oktober 2019

For det konkrete forhold retter klager henvendelse til os ultimo oktober 2017, idet klager har konstateret skimmel i ejendommen. Klager oplyser, at ... (rådgivningsfirma 1) allerede er rekvireret til at undersøge og afdække et eventuelt problem. Klager har således egenhændigt rekvireret rådgivningsfirma 1 til at foretage undersøgelserne og komme med forslag til udbedring.

Rapporten fra rådgivningsfirma 1 (bilag 7) afdækker og omfangsbestemmer det anmeldte forhold. Dækningstilsagnet fra ejerskifteforsikringen meddeles i fuld overensstemmelse med rapportens anbefaling og udbedringsforslag. Bemærk, rapporten ikke indeholder alternative udbedringsforslag eller andre oplysninger, som indikerer, at udbedringen bør foretages som anført af advokaten i klageskriftet.

Dækningstilsagnet (bilag 8) er ikke begrundet i, at der er dokumenteret nedsat brugbarhed af ejendommens beboelse, men alene på grund af fejl ved selve konstruktionen og deraf følgeskade.

Vi kan forstå på klager, at der efter skimmelsaneringen ved rådgivningsfirma 1 opstår tvivl om kvaliteten af det udførte arbejde. Rådgivningsfirma 1 har tilkendegivet, at der er renset af til niveau A, men der foreligger ikke dokumentation herfor.

Først ved mail af 20. december 2017 (bilag 9) udtrykte klager sin bekymring vedrørende den udførte udbedring/skimmelsanering overfor os. Samme dag den 20. december ... oplyser sagens taksator ..., at klager, som rekvirent af arbejdet, skal rette henvendelse til rådgivningsfirma 1 med deres reklamation, ganske i overensstemmelse med almindelig praksis for fejl og mangler ved et udført arbejde.

[Rådgivningsfirma 1] anerkender tilsyneladende, at arbejdet ikke er udført med et tilfredsstillende resultat, idet de over den følgende periode foretager yderligere sanering.

Klager er fortsat ikke tilfreds med resultatet og retter herefter henvendelse til firmaet, ... (rådgivningsfirma 2) (bilag 13). Opdraget til [rådgivningsfirma 2] anføres som: *'Formålet med nærværende besigtigelse var således at afdække om den foretagne sanering havde været tilstrækkelig.'*

Rapporten fra rådgivningsfirma 2 forholder sig ikke direkte til afrensningen. Der er ikke udtaget nogen supplerende MycoMeter-test. Der henvises i stedet til den selvkontrol, som rådgivningsfirma 1 har foretaget, og som viste niveauer i kategori A (rent), selvom der stadig forekom mørke aftegninger på bjælker og underlagsbrædder. I forlængelse heraf fremkommer rapporten i bilag 12, hvor det kan udledes, at aftryksprøver viser stedvis forhøjede koncentrationer af *Penicillium* spp. Vi noterer os, at dette ikke er konstateret over plastfolien, altså op mod beboelsesrummene. Uanset dette og trods, at der ikke er udført prøver i selve beboelsen, konstaterer rådgivningsfirma 2, at der kan være forekomst af skimmelsvamp i huset, som kan påvirke indeklimaet i negativ grad. Rådgivningsfirma 2 anbefaler en undersøgelse af strøgulvkonstruktionen.

Herefter rekvirerer klager endnu en rapport nu fra ... (rådgivningsfirma 3) (bilag 14). Rapporten foreligger februar 2018.

Vi bemærker, at taksator er ikke tidligere orienteret eller på anden måde rådført om kvalitetssikring af udførte skimmelsanering ved rådgivningsfirma 1 eller for den sags skyld de supplerende undersøgelser i kælder eller huset i øvrigt.

Uanset dette samt klager først kontakt til taksator i marts 2018, anfører klagers advokat, at klager efter analyseresultatet havde opgivet dialog med os. Faktum er imidlertid, at klager slet ikke er i kontakt med os i forbindelse med de udførte undersøgelser. I perioden er taksator dog i kontakt med rådgivningsfirma 1, da klager har afvist betaling for det arbejde, som klager har rekvireret, og henvist rådgivningsfirma 1 til taksator.

Både rapporten fra rådgivningsfirma 2 og rådgivningsfirma 3 påpeger, at placeringen af dampspærre samt med overisolering i gulvkonstruktionen giver en udfordring i relation til kondens. Rapporten fra rådgivningsfirma 3 beskriver, hvordan skaden kan udbedres, og hvordan konstruktionen kan ændres eller blot sikres mod en gentagelse.

Vi er principielt ikke uenig heri. Ejerskifteforsikringen dækker imidlertid en udbedring svarende til den eksisterende, jf. betingelsernes punkt 21.3 om erstatningens beregning.

Da det er uhensigtsmæssigt at reetablere en tilsvarende konstruktion, da en sådan formentlig vil give samme udfordringer, indhenter taksator tilbud på en næsten identisk konstruktion. Taksator ændrer dog på mængden af isolering, samt hvor dampspærren skal placeres, således at konstruktionen udføres, som der er praksis for i dag.

Da udbedringstilbuddet ikke indeholder sammen mængde isolering, som da klager overtog ejendommen, ønsker klager at konstruktionen ændres tilbage til isoleringsmængden på overtagelses-tidspunktet, alternativt bliver udført med en fugtspærre på betondækket.

Taksator afvist principielt begge dele, men tilbyder dog at der lægges en tilsvarende mængde isolering som tidligere. Samtidig henleder taksator opmærksomheden på betingelsernes punkt 19, litra j, hvor det fremgår, at: *'Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis køberen i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.'*

Klager er hermed gjort opmærksom på, at såfremt klager fastholder mængden af isolering, vil evt. skadeforhold af samme karakter ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Klager har ved sin advokat indbragt forholdet m.fl. overfor selskabets Klageansvarlig Enhed (KE). Vi henviser til KE svar i bilag 41 og 44. KE meddeler delvist dækning af påklagede forhold, men fastholder afgørelsen for den del af sagen, som omhandler ændring af gulvkonstruktionen samt advokatomkostninger.

Vores vurdering

Vi vil i det følgende alene forholdet os til de af advokaten anførte påstanden, såfremt andre forhold inddrages i sagen bedes vi venligst om lejlighed til at kommentere disse.

Ændring af gulvkonstruktionen – påstand 1, principalt

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker aktuelle skader, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelserne. Skadebegrebet tager bl.a. udgangs-

punkt i hvorvidt bygningen adskiller sig nævneværdig fra sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med deraf nedsat værdi eller brugbarhed til følge.

For klagers krav om erstatning opgjort på baggrund af omkostningen til en ny gulvkonstruktion efter nugældende regler eller alternativt en fugtspærre på betonen, skal vi anføre at forsikringen ved dækningsberettigende forhold, skal stille sikrede som om, at skaden ikke var sket, jf. Forsikringsaftalelovens § 39.

Udgangspunktet er således at reetablering skal ske med tilsvarende konstruktion, jf. også forsikringsbetingelsernes punkt 21, 3. Da det er uhensigtsmæssigt at etablere en tilsvarende konstruktion med et forkert placeret dampspærre og for meget isolering, har taksator i stedet taget udgangspunkt i, hvordan det burde være udført, og tilbudt erstatning i overensstemmelse hermed.

Vi bemærker, at taksator vurderer, at gulvkonstruktionen fra betonen og nedefter svarer til, hvad der var almindeligt at udføre på tidspunktet for bygningens opførelse i 1941. Dermed anser taksator ikke denne del af konstruktionen for at lide af en skade, der opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Klager ønsket, at konstruktionen udføres med samme mængde isolering som forud for skaden. Taksator har tilbudt at hæve erstatningen med, hvad det koster at isolere med samme mængde som tidligere. Dermed er klager stillet isoleringsmæssigt, som om skaden ikke var sket. Taksator har dog også henledt opmærksomheden på, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække en ny tilsvarende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra j.

Det er korrekt, at rådgivningsfirma 3 vurderer, at der er behov for etablering af en konstruktion med et fungerende kapillarbrydende lag eller en fugtspærre på den eksisterende beton. Begge løsninger er fornuftige løsninger.

Faktum er imidlertid, at der ikke er påvist eller godtgjort skade på beton og/eller den underliggende konstruktion, når bygningen sammenlignes med tilsvarende af samme alder, hvor der til betonen og den underliggende konstruktion er anvendt materialer, byggemetoder og konstruktioner, som var sædvanlige på tidspunktet for bygningens opførelse, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde at etablering af ny konstruktion med kapillarbrydende lag samt øget isolering i henhold til nugældende krav, eller for den sags skyld etablering af fugtspærre på den eksisterende beton.

Fugtsikring af terrændæk, påstand 1, subsidiært:

Som det fremgår af sagens oplysninger, er det ikke er godtgjort eller dokumenteret, at der er en skade på betondækket ud over forekomst af skimmelsvamp, som kan renses af. Når der ikke foreligger en skade, der opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, kan der ikke opgøres en erstatning til udbedring af en ikke eksisterende skade.

En flydende fugtspærre/smøremembran vil være at betragte som en forbedring i forhold til sammenlignelige huse af samme alder, idet den konstruktion, som der aktuelt er under bygningen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi fastholder derfor, at klager ikke kan oppebære erstatning til etablering af en flydende fugtspærre/smøremembran eller en helt ny terrændækskonstruktion, alene fordi de har købt en bygning, hvor der er udført en overisolering.

Advokatomkostninger

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3 kan forsikringstager kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Der skal således være tale om rimelige og nødvendige udgifter.

Det er vores vurdering, at der ikke har været behov for advokatbistand i sagen, idet der ikke er tale om en sag af juridisk kompleksitet, som har nødvendiggjort advokatbistand.

I forlængelse af rapporterne fra rådgivningsfirma 2 og 3 anerkender taksator, at indeklimaet i beboelsen kan være forurennet i forbindelse med de arbejder, som har fundet sted i kælderen. Herefter meddeler taksator i e-mail af 14. marts 2018 – dvs. før advokatens indtræden i sagen i juni 2018 – at vi betaler for udførelsen af nye prøver, og hvis udførelsen af nye prøver viser dækningsberettigende forhold, dækker vi både en afrensning og nødvendig genhusning.

Det er vores opfattelse, at advokaten ikke med sin bistand har opnået særlige dækninger eller aftaler, som klager ikke selv ville have opnået ved at rette henvendelse til os eller benytte den vanlige klagevej ved utilfredshed.

Advokaten anfører, at vi selv har anført, at der er tale om en kompliceret sag. Dette er korrekt, vi anfører imidlertid ikke, at der er tale om en juridisk kompliceret sag. Komplexiteten ligger derimod i det forhold, at sagen her omhandler skimmel og skimmelsanering, som i sig selv er komplekse og afføder et langstrakt sagsforløb. Henset til dette må vi konstatere, at advokaten ikke har bidraget til afklaringer eller andet, som taksator og/eller klager selv kunne have opnået. Vi henviser bl.a. til det store undersøgelsesarbejde, som vores forsikringstager har iværksat.

I relation til advokatens sagsfremstilling skal vi nævne, at taksator ikke afviser [rådgivningsfirma 2's] prøveresultater eller honorering i mail af 14. marts 2018 (**bilag C**). Ligesom vi skal nævne, at det er almindelige praksis, at sikrede selv skal finde passende og relevant genhusning.

For advokatens bemærkninger vedrørende tilbudsfasen med [entreprenør], må vi anføre, at vi ikke er bekendt med denne dialog om udlevering af tilbuddet eller for den sags skyld 'hemmeligholdelse'. [Entreprenør] er ikke instrueret heri fra vores side.

Endelig skal vi bemærke i relation til taksators formulering i bilag 29 om 'yderligere advokatomkostninger', at dette ikke i sig selv er udtryk for dækningstilsagn til advokatomkostninger i den konkrete sag. Dette må være kendeligt for advokaten, da vi ikke tidligere i den konkrete sag har meddelt tilsagn hertil. For selve formuleringen må vi umiddelbart antage, at taksator henviser til en af de øvrige 10 anmeldte forhold under policen.

I alt i alt må vi fastholde, at sagen ikke i sig selv berettiger til dækning af udgifter til advokatbistand.

Sammenfattende må vi således fastholder for påstand 1 (principalt og subsidiært), at klager ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende betondækket samt isoleringsmængderne udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 18.3 shm. Punkt 3.3.

Vi bemærker, at vi allerede har tilbudt af afholde omkostninger til ekstra isolering, dog kan vi ikke tilbyde dækning til mulige gentagende følgeskade, jf. betingelserne.

På samme måde er det ikke godtgjort, at betingelsernes for godtgørelse af udgifter til advokatbi-stand er dækningsberettigende. Idet vi blot for fuldstændighedens skyld skal oplyse, at vi allerede har afholdt omkostninger til undersøgelsesudgifterne."

Klagernes advokat har i mail af 6/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagerne har ikke yderligere at tilføje klagen ud over, at klagernes sagsfremstilling i klageskriftet fastholdes som understøttet af den af klagerne fremlagte dokumentation."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af rapport af 19/11 2017 fra rådgivningsfirma 1 fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelse:

... er rekvireret til at undersøge forekomsten af skimmelsvamp i boligen, samt anbefale tiltag til fjernelse af skimmelsvamp. Det oplyses at der har været foretaget en skimmelsanering kælderen ved slibning og dampafrensning af vægge, udført af ... Familien har dog stadig gener efter afrensningen og har derfor mistanke om at der er yderligere problemer. ... har ved undersøgelsen fjernet nogle loftplader i kælderrum.

...

Observationer

Ved ankomst til kælderen bemærkes en lugt af jordslået/skimmel lugt som normalt ikke opleves i en ny saneret kælder. Kælderrum fremstår ikke anvendt og var opsat en mindre kondensaffugter, denne kørte dog ikke ved undersøgelsen, da vandbeholderen skulle tømmes. Det oplyses at affugterens beholder fyldes hver dag.

Der observeres ingen synlig skimmelsvamp. Vægge fremstår delvis slebne og med områder med nedhugget puds. Ikke behandlede dele af vægge fremstår med plan cementpuds og var hvidmalt. På ydre kældervæg mod nord ses tydelig opfugtning. Fugten breder sig derfra ind på kældervægge under hus.

Mellem bjælker i etagedækket er der opsat gipsplade. Der ses rustmærker omkring nogle af de yderste skruer, hvilket indikerer opfugtning. Gipsplader er monteret med kontakt til kældermuren, hvorved der vil kunne ske en fugttransport.

Målinger

Der måles kraftigt forhøjet fugt i kældervægge. Fugt niveauet er højest i nedre del af væggen og aftager let op af væggen. Men fugt niveauet er stadig kraftig forhøjet i øvre del. Luftfugtigheden er forhøjet, på baggrund af affugteren ikke kørte. Bjælker er generelt opfugtet ved hvilket tyder på de ikke er fugtsikret i deres vederlag.

...

Destruktivt indgreb

Der er i etagedækket fjernet gipsplader to steder. Bag gipsplader er opsat en dampspærre, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. I kræft af kælderen typisk vil have en lavere temperatur end selve boligen, bør en eventuel dampspærre være placeret på den varme side af isoleringen.

Der observeres skimmelvækst på nedre forskallingsbrædder. Bag dampspærre og isolering ses forskallingsbrædder monteret med gulvvarmeslanger/varmefordelingsplade mellem. Det observeres kraftig skimmelsvamp på disse.

...

Stueetage Køkken

Observationer

Der observeres ingen synlige problematikker køkken. Døren til kælderen er forseglet, for at sikre mod en eventuel spredning af skimmelsvamp fra kælderen.

Målinger

Der måles kraftigt forhøjet fugt i lysning til venstre til terrassedør. Fugt niveauet er højest i nedre del af lysningen og aftager op af. I 20 cm højde er målingen normalt og tør. Luftfugtigheden i boligen er let forhøjet.

...

Konklusion:

På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan ... konkluder at:

- **Der er i de udtagne prøver M1 og M3** Mycometer Surface test udtaget af forskallingsbrædder i etagedæk er konstateret et meget højt MV (Mycometer værdi). MV er mange større end normale baggrunds niveau og betyder skimmelsvamp i vækst.
- **Der er i den udtagne prøve A1** Mycometer Air - Aggressiv test udtaget i soveværelse er konstateret et middel højt MV (Mycometer værdi). Niveauet af skimmelsvamp er højere end det der findes i normale bygninger med normal rengøringsstandart. Dette kan skyldes ophobninger af udefra kommende skimmelsvamp, der akkumuleres pga. dårlig rengøringsstandart. Et kategori B resultat bør dog altid give anledning til et grundigere eftersyn efter en kilde til skimmelsvamp. **Det er ikke unormalt at der i soveværelser findes let forhøjede værdier, på baggrund af fx støvophobning under sengen.**
- **Der er i den udtagne prøve A2** Mycometer Air - Aggressiv test udtaget i køkken er konstateret et lavt MV (Mycometer værdi). Niveauet af skimmelsvamp i luften er som det der kan forventes i normale bygninger med normalt rengøringsstandart. **Der holdes generelt en høj rengøringsstandart boligen.**

Generelle konklusion:

På baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultater, er det vores klare vurdering at indeklimaet i boligen kun er påvirket i begrænset omfang af skimmelsvamp. Skimmelsvamp i etagedækket har derved kun minimal spredning til boligen på nuværende tidspunkt.

Konstruktionen af etagedækket er problematisk. Der er monteret i dampspærre på nedre side af isolering mod kælder. Da kælderen ikke opvarmes som selve boligen, vil der ske en nedkøling af den varme og fugtige indeluft fra bolig, hvorved fugtigheden i konstruktionen vil stige. Dette sammenholdt med fugt tilførsel fra tilstødende murværk, vurderes at ligge til grund for fugt- og skimmelproblemer i etagedækket.

Saneringsvejledning:

Der bør foretages en skimmelsanering af etagedækket fra kældersiden.

...

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe — Mycometer-test

...

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (MV)	Kategori
M1	Forskallingsbræt	747	C
M2	Bagside af gipsplade	385	B
M3	Forskallingsbræt	1582	C

...

Bilag 3. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe — Mycometer Air test

...

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (MV)	Kategori
A1	Soveværelse	1299	B
A2	Køkken	886	A

I mail af 28/11 2017 fra selskabets taksator til klagerne hedder det bl.a.:

"I har fremsendt rapport fra [rådgivningsfirma 1], som konkluderer at der kun er påvirkning af indeklimaet i begrænset omfang. Der er således ikke konstateret nævneværdig nedsat brugbarhed af ejendommen, som er en betingelse for dækning.

Men de har også konstateret at der er opsat dampspærre på den forkerte side af isoleringen, hvilket på sigt kan give risiko for skade. Vi dækker derfor nedtagning af 30 m2 loft i kælder og afrensning, som beskrevet i tilbud fra [rådgivningsfirma 1]."

Af rapport af 22/2 2018 fra rådgivningsfirma 2 fremgår bl.a.:

"Baggrund og formål

Fredag den 26. januar 2018 har ... besigtiget kælderen i ejendommen ... Baggrunden for besigtigelsen var, at beboerne trods en nylig skimmelsanering af kælderen fortsat havde gener ved ophold i bygningen. Formålet med nærværende besigtigelse var således, at afdække om den foretagne sanering havde været tilstrækkelig.

Observationer

Huset er opført i 1941 og ombygget i 2007 (jf. BBR-meddelelse).

Kælderen var som nævnt nysaneret. Der var ikke foretaget retablering. Vægge fremstod derfor delvist uden puds og etageadskillelse fremstod med bjælker og underlagsbrædder for gulv, men uden isolering og loftsbeklædning. Yderligere var der åbent under gulve til begge sider, hvor der var et ca. 150 mm hulrum.

Det blev oplyst, at der var foretaget afrensning af frilagte områder af etageadskillelse og vægge. Afrensning var kontrolleret ved udtagning af MycoMeter-prøver, som alle viste niveauer i kategori A (rent). Der kunne dog stadig ses mørke aftegninger på bjælker og underlagsbrædder. Risiko for

vækst på overside af brædder blev derfor vendt (beboer ville selv udføre destruktiv indgreb efter besigtigelse).

...

Analyser

Ved besigtigelsen blev der udtaget 3 mikrobielle aftryksplader, som efterfølgende er dyrket og afløst på laboratorie (...). Analyseresultat er vedlagt som bilag 2.

Af analysen fremgår det, at der er påvist massiv vækst på prøve 1 og 3, samt moderat vækst på prøve 2. Da prøve nr. 3 er udtaget på betondæk uden plastfolie er der en risiko for, at denne prøve vise en forurening fra sanering af kælder. Dette er dog ikke tilfældet for prøve 1, der er taget under plastfolie. I øvrigt viser prøve 2, der er taget på overside af plastfolie ikke samme grad af mulig forurening.

Vurdering og konklusion

På baggrund af de observerede forhold, fugtmålinger og analyseresultater er det vores vurdering, at der er vækst af skimmelsvamp i bygningen i et omfang, som sandsynligvis kan påvirke indeklimaet negativt.

På begge sider af kælderen var der adgang til hulrummet under gulvkonstruktion for stueetage. Der kunne til begge sider observeres minimum 100 mm Rockwool, som under opholdsstue var udlagt på PE-folie. Der kunne også måles et let forhøjet fugtniveau på betondæk. På ældre betondæk bør der ikke lægges mere end 50-75 mm isolering, medmindre der er sikkerhed for, at der er mere isolering under betondækket.

Prøver udtaget på betondæk viser massiv vækst, mens prøve udtaget på overside PE-folie kun viser moderat vækst. Det vurderes på den baggrund, at der ikke er tale om en forurening, f.eks. i forbindelse med den tidligere udførte sanering.

Det vurderes derfor samlet, at der stor risiko for vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktion i de dele af huset, hvor der er gulve med hulrum under (strøgulve). Omfanget bør som minimum undersøges nærmere.

Handleplan

På baggrund af denne undersøgelse anbefales det, at der iværksættes en nærmere undersøgelse af strøgulvkonstruktionen i forhold til udbredelse af vækstområder, samt fugtforhold i og under betondækket."

Af et til rapporten bilagt skimmelanalyseark af 5/2 2018 fremgår bl.a.:

Prøve nr.	Udtagningssted	Vækst på aftryksplade	Kolonier (CFU)	Identifikation af skimmelsvampe
1	Kælder, betondæk under plastfolie og 100 mm isolering	Massiv	5 10 >50 10 2	<i>Acremonium sp.</i> <i>Cladosporium sp.</i> <i>Penicillium spp.</i> <i>Tritirachium sp.</i> <i>Ulocladium sp.</i>
2	Kælder, betondæk over plastfolie, men under isolering	Moderat	1 14	<i>Cladosporium sp.</i> <i>Penicillium spp.</i>
3	Kælder, betondæk ingen plastfolie	Massiv	>100 >50	<i>Penicillium spp.</i> <i>Ulocladium sp.</i>

Tabel. Kvalitativ analyse af skimmelsvampe.

Af rapport af 21/2 2018 fra rådgivningsfirma 3 fremgår bl.a.:

"Den 06.02.2018 har ... i henhold til aftale foretaget en besigtigelse af den blotlagte og skimmel-sanerede etageadskillelse i bagerste kælderrum på ovennævnte adresse.

Baggrund

Der er tale om en ejendom som ifølge BBR er opført i 1941, se foto 1. Ejendommen fremstår gennemrenoveret med bl.a. nyere tagtækning og nyere indretning af hele stueetagen med bl.a. nye flydende trægulvoverflader med underliggende varmfordelingsplader og gulvvarme.

Ejendommen er udført med delvis kælder under primært køkken/all rummet. I den øvrige del af huset er der udført en strøgulvkonstruktioner oven på et oprindeligt klinkegulv, se foto 6. I opholdsrummene mod øst er der dog udført en nyere betondæk med flydende gulvoverflader.

I de 2 kælderrum i kælderetagen var loftoverfladerne nedtaget til undersiden af forskallingsbrædderne mod varmfordelingspladerne. Herudover var der ifølge det oplyste foretaget en skimmelsvampesanerung af flere omgange af undersiden af etageadskillelsen, se foto 2.

Herudover har ejeren foretaget afhugning af pudsoverfladerne på yder og indervæggene i kælderrummet.

Ifølge det oplyste oplever ejendommens ene ejer kraftige gener ved ophold i hjemmet.

Formål

Formålet med besigtigelsen den 06.02.2018 var **dels** at undersøge om den udførte skimmelsvampesanerung af de blotlagte etageadskillelser er udført tilstrækkeligt effektivt. **Herudover** er der i køkken all rummet udtaget en DNA prøve for en karakteristik af det mikrobiologiske indemiljø. Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres ud fra antal og sammensætning af såvel spiringsdygtige som uspiringsdygtige skimmelsvampesporer og -fragmenter. Prøvens resultat bruges som mål for ekspositionsniveauet af mikrosvampe og dermed som udtryk for den umiddelbare sundhedsrisiko ved ophold i boligen.

Undersøgelser- og laboratorieresultater

I det følgende henvises til foto 1-6. Bagerst i rapporten findes en generel skimmelsvampeforklaring samt en notits om fugt.

Ved besigtigelsen blev der på undersiden af de blotlagte forskallingsbrædder som ifølge det oplyste har været skimmelsaneret af flere omgange konstateret synlige vækstområder med stadig vækst af skimmelsvampe, se foto 3. herudover blev der på siderne mellem brædderne registreret synlig vækst af skimmelsvampe og hvor saneringsfirmaet ikke har haft mulighed for at rense brædderne, se foto 4.

For at dokumentere at afrensningen ikke er gennemført tilstrækkeligt effektivt blev der udtaget 2 repræsentative kontaktaftryk fra bræddeforskallingen til analyse på vort laboratorium for indeklima.

I forlængelse af vores besigtigelse den 06.02.2018 har ejeren ifølge aftale selv foretaget udboring af ca. 40 mm propper med hulbor. Disse propper er herefter undersøgt på oversiden i vort laboratorium for indeklima

Med baggrund i beboerens oplyste gener blev der fra oversiden af en dørindfatning i køkken all rummet udtaget en DNA prøve, se foto 5.

Resultaterne af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skemaer.

Laboratorianalyse af Tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
TA1	Underside saneret forskalling	<i>Ikke dyrket</i>		Vækst
TA2	Underside saneret forskalling	<i>Ikke dyrket</i>		Vækst

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA) og materialeprøver (MA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
MA1	Overside loftforskalling mod flydende gulv	<i>Penicillium spp. 3</i>	3	Vækst
MA2	Overside loftforskalling mod flydende gulv	<i>Penicillium spp. 6</i> <i>Sterilt mycelium 1</i>	7	Vækst
MA3	Overside loftforskalling mod flydende gulv	<i>Penicillium spp. 3</i>	3	Vækst

...

Mængden af organismer pr. cm²

Total antal skimmelsvamp	160984	100,0%
Wallemia sebi	0	0,0%
Cladosporium cladosporioides	1093	0,7%
Cladosporium herbarum	2158	1,3%
Cladosporium sphaerospermum	1501	0,9%
Mucor/Rhizopus grp.	0	0,0%
Rhizopus stolonifer	0	0,0%
Acremonium strictum	0	0,0%
Aspergillus og Penicillium arter	69775	43,3%
Aspergillus fumigatus	0	0,0%
Penicillium chrysogenum	0	0,0%
Tricoderma viride	346	0,2%
Aspergillus glaucus	952	0,6%
Aspergillus niger	31	0,0%
Aspergillus versicolor	16592	10,3%
Alternaria alternata	344	0,2%
Ulocladium chartarum	0	0,0%
Stachybotrys chartarum	0	0,0%
Chaetomium globosum	0	0,0%
Streptomyces	1901	1,2%

...

[Figurtekst: Der er unormale forekomster af skimmel, hvilket tyder på en kraftigere og/eller længerevarende vandskade. Der kan påregnes et større renoveringsarbejde, som indebærer, at fugtkilden skal findes, og elimineres, skaden skal omfangsbestemmes og handlingsplan for renovering skal udarbejdes.]

Konklusion og skadesårsag

Kontaktaftryk og tapeaftryk

På baggrund af laboratorieanalysen af de 2 tapeaftryk som blev udtaget fra undersiden af de skimmelsanererede forskallingsbrædder i etageadskillelse kan vi konkludere at der er stadig vækst af skimmelsvampe. På prøverne udtaget som boreprøver fra oversiden af forskallingsbrædderne blev der på alle 3 prøver konstateret vækst af skimmelsvampe. Ved dyrkning af prøverne er der dog alene tale om ringe spiringsvillighed hvilket kan indikere at der er tale om ældre vækst af skimmelsvampe som ikke er i stand til at spire på dyrkningsmediet.

Med baggrund i laboratorieanalysen samt forholdene vurderer vi ikke at skadesbegrænsningsfirmaet har mulighed for at rense de synlige dele af brædderne (sider af brædder) tilstrækkeligt effektivt. Herudover er der konstateret vækst af skimmelsvampe på oversiden af brædderne som ikke kan afrenses. På baggrund heraf vil vi anbefale at brædderne udskiftes med nye forskallingsbrædder.

DNA prøven

I DNA prøven fra køkken og rummet, konstateres en helt atypisk sammensætning af skimmelsvampemateriale. Forekomst af skimmelsvamp i rummet er væsentligt over normalt, for tørre, rene og uskadede bygninger.

På baggrund af laboratorieresultatet af DNA prøven kan vi dokumentere, at der er massiv tilstedeværelse af mikrobiologisk materiale, herunder tilstedeværelse af SBAS (særligt biologisk aktive skimmelsvampe) i støvet i stueetagen. Dette er en skærpende omstændighed.

På baggrund af DNA analysen anbefaler vi at der i hele ejendommen udføres en grundig hovedrengøring af alle overflader og alt lufteksponeret inventar og løsøre. Rengøringen gennemføres med støvsuger påmonteret mikrofilter (I-EPA) og overfladerne aftørres med en hårdt opvredet klud tilsat almindelige rengøringsmidler. Ved rengøringen bør der anvendes luftrenser med mikrofilter og med afkast til det fri.

Med baggrund i de forholdsvis nye gulvkonstruktioner er det vores vurdering at de anvendte forskallingsbrædder har været skimmelinficeret på indbygningstidspunktet, enten som følge af at forskallingen er genbrugstræ, eller at disse har været oplagret uindpakket udendørs, inden indbygningen er foretaget.

Ved besigtigelsen af kælderrummene blev der i det omfang det var muligt lyst med håndlygte ind under de områder med strøgulve oven på de oprindelige betondæk med klinkeoverflader, se foto 6. Ved gennemlysningen blev det registreret at gulvkonstruktionen er kraftigt overisoleret med mindre der under betondækkene med klinkegulvene er udført en isolering. Dette forhold alene kan medføre sommerkondens og dermed risiko for angreb af skimmelsvampe i strøgulvene. Dette forhold bør undersøges nærmere."

Klagerne har i brev af 2/3 2018 til selskabet bl.a. anført:

"Husets ene ejer oplever voldsomme helbredsmæssige gener ved ophold i boligen. Blodprøver viser, at hun er påvirket af skimmelsvampe, og familien har derfor pr. 18. februar 2018 været nødsaget til at fraflytte ejendommen.

Ejer har som opfølgning på undersøgelser af betondækket udført af hhv. [rådgivningsfirma 3] og [rådgivningsfirma 2] undersøgt betondækket ved at lave en ophugning gennem kældervæggen ind under betondækket under køkkenet og fundet, at der er sand umiddelbart under betondækket. Det tyder derfor ikke på, at der er isolering under betondækket, hvilket bekræfter formodningen om en stærk overisolering af hulrum i etageadskillelsen mellem kælderen og stueetagen.

...

Vi ønsker, at forskallingsbrædderne i etageadskillelsen udskiftes i overensstemmelse med anbefalingerne fra [rådgivningsfirma 3], idet brædderne ikke kan afrenses på sider og oversider.

Vi har påvist, at der er tale om en stærk overisolering i hulrum under gulv i stueetagen og at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi ønsker at blive genhuset, idet vi mener at have godtgjort, at gulvkonstruktionen mellem kælder og stueetage udgør en dækningsberettiget skade, der har medført en væsentlig negativ påvirkning af indeklimaet, og at der er en sundhedsrisiko ved ophold i boligen.

Vi ønsker, at Gjensidige Forsikring foranlediger, at der udføres en professionel rengøring af et skadebegrænsningsfirma af alle overflader, lufteksponeret inventar og løsøre, og at der ca. 4-5 uger efter den udførte hovedrengøring udtages en ny DNA prøve for at sikre at niveauet af skimmelsporer og fragmenter fastholdes på et normalt niveau."

I mail af 14/3 2018 fra taksator til klagerne hedder det bl.a.:

"Jeg har modtaget materialer og talt med ... fra [rådgivningsfirma 3].

På det foreliggende grundlag, er der ikke en dækket skade, da årsagen til den forhøjede måling i køkken ikke kendes.

Der er foretaget afrensning af forskalling af professionelt firma, som I selv har rekvireret. Dette må derfor formodes at være udført efter gældende anvisninger. Skimmel på overside er ikke sandsynligt har betydning for indeklimaet. I har selv foretaget afrensning af vægge, dette kan sagens være årsagen til den målte forurening.

Derudover er der en mulig overisolering. Dette udgør ikke en dækket skade i sig selv og omfanget og om det har nogen effekt på brugbarheden kendes ikke. Er gulvvarmen og isoleringen udført i forbindelse med udskiftning af gulvene eller ved I hvornår den er udført?

Så længe der ikke er påvist en dækket skade, kan vi ikke gå ind i sagen.

For at kunne fastlægge årsagen til den forhøjede måling har [rådgivningsfirma 3] derfor foreslået følgende fremgangsmåde:

1. Forskallingsbrædder i kælder forsegles med f.eks Proto Aqua grunder. Dette vil vi gerne tilbyde at betale og vi rekvirere derfor [skadeservicefirma 1] til at udføre dette.
2. Huset rengøres i flg. retningslinierne i rapport fra [rådgivningsfirma 3]. Det er vigtigt at arbejdet udføres af et proff. Skadesaneringsfirma. Det kunne f.eks være [skadeservicefirma 1], som jo i forvejen skal behandle forskallingsbrædderne.
3. Efter ca. 1 mdr tager man en ny DNA prøve for at vurdere om der er en forureningskilde. Hvis der er det kan man gå videre med at finde kilden.

Vi dækker som sagt forsegling af forskalling i kælder, men I skal i første omgang selv betale rengøring, genhusning og ny prøve. Vi skal have dok på at rengøring er udført af professionelt skadefirma, så inden de går i gang skal vi have oplyst hvem der udfører arbejdet.

Viser de nye prøver en skade som vi dækker, så betaler vi naturligvis også udgifterne til rengøring og evt. nødvendig genhusning."

Af rapport af 31/5 2018 fra rådgivningsfirma 3 fremgår bl.a.:

"Vurdering og konklusion

På baggrund af analyseresultaterne for prøven udtaget fra Køkken/gangareal, over dørkarm, [adresse], vurderes det, at forekomsten af Aspergillus og Penicillium, der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader, er langt over normalt. Der er forhøjet niveau af Tricoderma viride på prøven.

Da det er oplyst at prøven udgør en kvalitetssikring af udført skimmelsvamperengøring, er det vores vurdering, at bygningen fortsat er påvirket af atypiske forekomster af mikrobiologisk materiale, og at rengøringen skal gentages.

...

Mængden af organismer pr. cm²

Total antal skimmelsvamp	1364	100,0%
Wallemia sebi	0	0,0%
Cladosporium cladosporioides	66	4,9%
Cladosporium herbarum	55	4,1%
Cladosporium sphaerospermum	0	0,0%
Mucor/Rhizopus grp.	32	2,4%
Rhizopus stolonifer	0	0,0%
Acremonium strictum	0	0,0%
Aspergillus og Penicillium arter	844	61,8%
Aspergillus fumigatus	0	0,0%
Penicillium chrysogenum	0	0,0%
Tricoderma viride	339	24,9%
Aspergillus glaucus	0	0,0%
Aspergillus niger	0	0,0%
Aspergillus versicolor	0	0,0%
Alternaria alternata	0	0,0%
Ulocladium chartarum	0	0,0%
Stachybotrys chartarum	0	0,0%
Chaetomium globosum	0	0,0%
Streptomyces	82	6,0%

Klagernes advokat fremsendte den 21/6 2018 påkravsskrivelse af til selskabet, hvortil selskabets taksator i mail af 6/7 2018 har anført:

"Jeg har nu set det tidligere materiale igennem og kan se etagedækket har været undersøgt tidligere, så efter nærmere overvejelse mener jeg ikke vi skal bruge tid og penge på flere undersøgelser af [rådgivningsfirma 3].

Vi dækker derfor en udskiftning af trægulve med overisolering i stueetagen, som har ført til den konstaterede skimmel. Derudover dækker vi afrensning af overflader under gulvene og efterfølgende kvalitetskontrol udført af [rådgivningsfirma 3]. Herefter retablering af gulve og gulvvarme.

... fra [rådgivningsfirma 3] har anbefalet en tømrer (... fra [entreprenørfirma]), som også kan udføre afrensning og jeg har derfor bedt ham give pris udskiftning og afrensning.

...

Mht til undersøgelsesomkostninger, så så dækker vi [rådgivningsfirma 1] (8.275) ... (618,75), [rådgivningsfirma 3] (12.288,64), [skadeservicefirma 2] (25.000), [rådgivningsfirma 3] (4.641). I alt 50.823,39.

Der er også udført en undersøgelse af [rådgivningsfirma 2], men den kan jeg ikke se har haft betydning for forløbet, da den tilsyneladende overlapper [rådgivningsfirma 3's] undersøgelser. Hvis der har været en særlig grund til at [rådgivningsfirma 2] undersøger samtidig med [rådgivningsfirma 2], bedes I oplyse denne, så ser jeg på det igen. Ellers kan jeg ikke tilbyde at dække undersøgelser fra [rådgivningsfirma 2].

Vi dækker ligeledes genhusning fra 18. februar. Som på nuværende tidspunkt er opgjort til 58.000. Vi dækker naturligvis udbedringsperioden ud. Jeg overfører dd. 108.823,39 til den oplyste konto og afventer herefter tilbud fra [entreprenør]."

Af mail af 25/9 2018 fra klagernes advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå den af [medarbejder fra rådgivningsfirma 3] anviste afhjælpningsmetode, og det af [entreprenør] udarbejdede tilbud på afhjælpning/udbedring. Jeg bemærker indledningsvist, at tilbuddet fra [entreprenør] ikke indeholder den af [medarbejder fra rådgivningsfirma 3] anviste flydemembran, hvilket jeg er orienteret om, at [entreprenør] er i færd med at korrigere.

Det fremgår, at [medarbejder fra rådgivningsfirma 3] løsning vil indebære, at mine klienter efterlades med en isolering i terrændækket, der er reduceret med næsten 60 % i forhold til det, der de facto er etableret i gulvkonstruktionen nu.

Mine klienter skal ikke affinde sig med en afhjælpning af en dækningsberettiget skade, der skaber en ny værdiforringede mangel på ejendommen. Mine klienter har krav på en udbedring, der indebærer mindst samme isoleringstykkelse mod terrændæk, som den tykkelse, gulvet har på nuværende tidspunkt.

Mine klienter er i gang med at undersøge nærmere, om der ved udbedring af gulvkonstruktionen er krav i bygningsreglerne om, at varmetabskoefficienten mod terræn opfylder kravene i 2006, da ejendommen blev totalombygget eller eventuelt nugældende krav. Mine klienter kan ikke risikere og vil ikke acceptere, at der etableres en ulovlig bygningsindretning i forbindelse med afhjælpningen.

Jeg skal bede om bekræftelse på, at Gjensidige bekoster udgifterne til, at terrændækket genisoleres med minimum 120 mm svarende til nuværende isoleringstykkelse af terrændækket. Løsningen skal dog respektere, at der ikke må isoleres med mere end 50 mm ovenpå en uisolaret betonplade, hvilket nødvendigvis vil kræve, at betondækket fjernes, og der bortgraves tilstrækkelig jord til, at der kan etableres mindst samme isoleringstykkelse, som den der befinder sig i terrændækket nu."

Hertil har selskabets taksator i mail af 2/10 2018 til klagernes advokat bl.a. bemærket:

"Skaden i denne sag er overisolering og den deraf afledte skimmel i gulvkonstruktionen. Vi dækker derfor fjernelse af overisolering og afrensning for skimmel under gulvene. Derudover dækker vi etablering af den anbefalede mængde isolering, som er de nævnte 50 mm.

Vi dækker ikke en forbedring af den eksisterende konstruktionen med en flydemembran. Konstruktionen adskiller sig ikke fra andre bygninger af samme alder og udgør ikke en skade i sig selv. Hvis man ønsker en forbedring med flydemembran på den oprindelige konstruktion, så er dette for egen regning.

En ejerskifteforsikring dækker ikke ulovlige konstruktioner og en reduktion i isoleringstykkelsen er netop udbedringsmetoden og ikke en skade.

Vi dækker derfor ikke yderligere isolering, med mindre der er et nuværende lovkrav i forbindelse med udbedring af den skade som vi dækker. Det er dog ikke min opfattelse at der vil være lovkrav om yderligere isolering, da det ikke vil være rentabelt at banke betondækket op for at etablere yderligere isolering i forbindelse med en udskiftning af trægulvet."

Rådgivningsfirma 3 har i mail af 9/10 2018 til klagerne bl.a. anført:

"Den nye løsning kan eventuelt udføres som følgende

Oprindeligt betondæk

Smøremembran

50 mm mineraluld mellem strøer /75 mm langs randzone mod ydervægge

Gulvoverflade

Smøremembranen kan efter min opfattelse ikke udelades. Såfremt der alene udlægges en plastfugtspærre vil der være ilt tilstede mellem betondækket og plastmembranen. Ilt tilstedeværelsen i kombination med en smule efterladt støv vil udgøre en risiko for ny vækst.

Forholdet er ligeledes beskrevet i SBI-Anvisning 224 på side 83."

Klagerens advokat har i mail af 3/10 2018 til selskabet bl.a. anført:

"Mine klienter har anmodet [entreprenør] om en entreprisekontrakt og sikkerhedsstillelse efter AB92, men får af [entreprenør] oplyst, at der ikke udarbejdes entreprisekontrakt, da det er forsikringen, der betaler.

...

I relation til dit svar nedenfor, er jeg ganske uenig i dine synspunkter. Mine klienter stilles med den af [medarbejder fra rådgivningsfirma 3] anviste løsning med en restisolering i gulvkonstruktionen på 50mm, som er væsentlig ringere end den der eksisterer i dag, og som mine klienter har købt huset med. Den af .../[rådgivningsfirma 3] anviste løsning er oplyst som en samlet løsning. Undlader man dele af løsningen, vil der ikke være tale om en løsning. Du er således uenig med .../[rådgivningsfirma 3] uden nærmere at redegøre for, hvorfor ... anbefaling af at etablere en flydemembran skulle være forkert."

I mail af 8/10 2018 fra selskabets taksator til klagerens advokat hedder det bl.a.:

"[Rådgivningsfirma 3] kan sagtens komme med forslag til, hvordan en udbedring skal udføres, hvis en tilsvarende skade ikke skal opstå igen, men det er ikke nødvendigvis det samme som ejerskifteforsikringen dækker. Ejerskifteforsikringen dækker skader og i dette tilfælde er der ingen skade ved terrændækket ud over forekomst af skimmelsvamp.

Det er således kunden, som må dokumentere, at der er en skade på terrændækket, som indebærer, at der er behov for en smøremembran, eller at terrændækket hugges op med deraf krav om energioptimering og nyt kapillarbrydende lag. Det er ikke påvist i dette tilfælde og derfor dækker vi ikke smøremembran og ekstraisolering.

Den omstændighed, at terrændækket er fugtigt, er ikke en skade i sig selv, med mindre der er fejl ved terrændækket, som medfører en skade, når det sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Jeg må endvidere henvise til undtagelsen under punkt 19, stk. j, i forsikringsvilkårene, hvor det er anført: *'Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis*

køberen i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.'

Aktuelt udbedrer kunden ikke årsagen, hvis han ikke følger anbefalingen fra [rådgivningsfirma 3] om at etablere en smøremembran eller ændre terrændækket.

Vi dækker som sagt ikke merisolering, men kun den mængde, som er forsvarlig når gulve retable-res som i dag også med henvisning til ovenstående undtagelse. Hvis kunden ønsker at lægge 100 mm i, kan han godt vælge dette og i så fald vil vi også betale for 100 mm oven på dækket, men igen henvise til ovenstående undtagelse i betingelserne, da man så ikke fjerner årsagen til skaden, som er overisolering."

Af brev af 10/12 2018 fra selskabets klageansvarlige enhed til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Opmagasinerings

Som nævnt indledningsvis har vi besluttet at komme dine klienter i møde i forhold til opmagasine-ring i nødvendigt omfang. Det betyder ikke, at vi fjerner og opmagasinerer samtlige løsøre-genstande og byggematerialer, som er tænkt genanvendt, men kun i det omfang, det er absolut nød-vendt.

...

Faktura fra [rådgivningsfirma 1]

...

For at få denne del af sagen afsluttet er vi indstillede på at fremsende dine klienter beløbet sva-rende til udgiften på fakturaen fra [rådgivningsfirma 1], men samtidig bemærke, at vi fraskriver os ethvert ansvar i forbindelse med arbejdets udførelse og godkendelse heraf, og vi indestår med denne betaling ikke for det af [rådgivningsfirma 1] udførte arbejde, ligesom eventuelle udgifter som følge af, at dine klienter ikke har betalt fakturaen, er os uvedkommende, idet det er et for-hold mellem dine klienter og [rådgivningsfirma 1].

Faktura fra [rådgivningsfirma 2]

forhold til dine klienters krav om dækning af udgift til fakturaen fra [rådgivningsfirma 2], skal det bemærkes, at det er dine klienter, som på eget initiativ har rekvireret firmaet til at foretage en kvalitetskontrol af skimmelsaneringen, udført af [rådgivningsfirma 1]. Rekvireringen og undersø-gelsen er således sket uden vores samtykke og accept, og derfor som udgangspunkt ikke dæk-ningsberettigende over Ejerskifteforsikringen.

Vi er dog indstillede på i den konkrete sag at dække udgiften til rapporten fra [rådgivningsfirma 2], idet [rådgivningsfirma 2] alligevel i et vist omfang har medvirket til en skadesafklaring i sagen."

Klagernes advokat har i mail af 20/2 2019 til selskabets taksator bl.a. bemærket:

"Som du kan se af mailkorrespondancen nedenfor har [entreprenør] uden begrundelse forhøjet tilbudssummen med 15%, fordi mine klienter har sat tilbuds- og aftaleoplysningerne ind i en AB92-standardkontrakt. Prisforhøjelsen svarer næsten til det, som mine klienter for nogle uger si-den mundtligt fik oplyst af [entreprenør], såfremt arbejdet skulle udføres efter standardentrepri-sekontrakt. [Entreprenør] begrundede dengang forhøjelsen som følger:

'Kære ... Vores nuværende tilbud er afgivet efter vores normale betingelser for forsikringsskader. Skal der udfærdiges en entreprisekontrakt ændres forudsætninger og vi skal udregne nyt tilbud.'

Det blev ikke oplyst hvad formuleringen 'vores normale betingelser for forsikringsskader' reelt indeholder. Mine klienter må som minimum kunne forvente, at der indgås en normal entreprisekontrakt, når der er tale om arbejder af det pågældende omfang. Alt andet vil være uansvarligt, hvis mine klienter skal påtage sig rollen som bygherre."

Selskabets taksator har i mail af 27/2 2019 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Normalt udføres der ikke entreprisekontrakt i sager af denne art. Men jeg har valgt at tilbyde at betale de ekstra 15% af vores erstatning, så der kan laves en kontrakt og så arbejdet kan komme i gang uden flere forsinkelser. ... Vi dækker således yderligere $0,15 \times 447.757,5 = 67.163,63$ kr inkl moms til indgåelse af kontrakt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"21. Erstatningsopgørelse

...

21.3 Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.

...

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

23.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og køberen kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

23.2 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 selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

23.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Tvisten vedrører erstatningsopgørelsen/udbedringsmetoden for en skade vedrørende skimmelsvamp i gulvkonstruktion, og om klagerne har krav på dækning for advokatombkostninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1941. Ejendommen har delvis kælder, og i den kælderløse del af huset er der udført et terrændæk med støbt betonklaplag. Tidligere ejer gennemførte i 2007 en renovering af ejendommen, hvor der blandt andet blev etableret en strøgulvkonstruktion med gulvvarme.

Klagerne overtog ejendommen i januar 2016 og anmeldte i november 2017, at der var konstateret skimmelsvamp, som udbredte sig fra kælderloftet, og som gav indeklimamæssige gener. Rådgivningsfirma 1 foretog herefter en afrensning af undersiden af forskallingsbrædderne i kælderloftet, men klagerne oplevede fortsat problemer med skimmelsvamp.

Rådgivningsfirma 2 har i rapport af 22/2 2018 anført, at der fra kælder er adgang til hulrum ind under gulvkonstruktionen i stueetagen. Der blev udtaget aftryksprøver, som påviste, at der var massiv skimmelvækst på betonlaget og moderat skimmelvækst på oversiden af plastfolien. Det kunne endvidere observeres, at der var udlagt mindst 100 mm isolering under gulvet, selvom der ikke bør lægges mere end 50-75 mm isolering på ældre betondæk af hensyn til risikoen for kondens, medmindre der er sikkerhed for, at der er mere isolering under betondækket.

Rådgivningsfirma 3 har i rapport af 21/2 2018 anført, at der kunne måles en massiv og helt atypisk sammensætning af skimmelmateriale i køkken-alrum. Det vurderedes, at forskallingsbrædder i etageadskillelsen har været skimmelinficeret på indbygningstidspunktet, og de anbefales udskiftet. Ved gennemlysning fra kælder ind under stuegulvet sås det, at gulvkonstruktionen var kraftigt overisoleret – medmindre der under betongulv også var udført isolering.

Klagerne har oplyst, at de har foretaget en gennembrydning af betongulvet og har konstateret, at der ikke umiddelbart herunder er isolering, men sand.

Selskabet har den 6/7 2018 anerkendt at dække en udskiftning af trægulve med overisolering i stueetagen og en skimmelafræsning af overflader under gulvene. Selskabet har hertil blandt andet ydet dækning for udgifter til rådgivningsfirma 1-3 og for genhusning i perioden fra februar 2018 og frem til september 2019, hvor skadeudbedringen var afsluttet.

Klagerne har anført, at selskabets udbedringsmetode indebærer, at de efterlades med en værdisforringelse, idet isoleringen i gulvet herefter vil være nedsat til kun 50-75 mm. De har derfor valgt at få foretaget en udbedring med ophugning og etablering af isolering under betondækket, og de kræver dækning for merudgifter på 118.369,25 kr. De har i anden række anført, at de i det mindste har krav på et beløb på 55.562,50 kr. svarende til merudgifterne for etablering af en flydemembran på betondækket. Klagerne har anført, at en flydemembran var en del af rådgivningsfirma 3's samlede udbedringsløsning, og at selskabet ikke har rimeligt belæg for at undtage en flydemembran fra erstatningen. De kræver endvidere dækning for rimelige og nødvendige udgifter på 79.953 kr. til advokatbistand, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Selskabet har afvist at dække klagernes krav på yderligere skadeudbedringsudgifter. Selskabet har anført, at skaden bestod i overisolering af strøgulve og forekomst af skimmelsvamp i konstruktionen, og at klagerne ikke har bevist, at der er skade for så vidt angår betondækket, eller at terrændækkonstruktionen skulle adskille sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Selskabet har anført, at udførelse af isolering under betondæk eller udførelse af flydemembran udgør forbedringer, som ikke dækkes. Selskabet har tilbudt at betale klagerne et beløb svarende til udførelse af isolering i strøgulvene i samme omfang, som der var på overtagelsestidspunktet, selvom det ikke kan anbefales at retablere den tidligere isolationsmængde. Selskabet har også anført, at det ikke har været nødvendigt for klagerne at antage advokat, og at advokaten ikke med sin bistand har opnået dækninger eller aftaler, som klagerne ikke ville have kunnet opnå ved selv at rette henvendelse til selskabet.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifter til ophugning og etablering af isolering under betondæk eller dækning for udgifter til udførelse af flydemembran på betondækket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter de sagkyndige erklæringer må lægges til grund, at skaden er overisolering af strøgulvkonstruktionen, hvilket kan skabe grobund for vækst af skimmelsvamp som følge af kondens.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er forhold ved ejendommens terrændæk fra betonlaget og ned, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme fra 1941 – heller ikke, hvis der sammenholdes med andre ejendomme, hvor der er foretaget renovering med strøgulv og indlæggelse af gulvvarme.

Nævnet har også lagt vægt på, at det heller ikke er bevist, at der er fugtforhold ved terrændækket, som adskiller sig fra forholdene i tilsvarende ejendomme fra 1941. Udførelse af en flyde-membran må antages at være et tiltag til imødegåelse af opstigende fugt gennem betonlaget, hvorimod skademekanismen ved overisolering af gulvkonstruktionen grundlæggende er en anden og bygger på kondensdannelse fra fugtholdig indeluft, der trænger ned gennem trægulvet og fortætter.

Nævnet finder, at den dækningsberettigede skadeudbedring på den baggrund må tage udgangspunkt i en udbedring af de konstaterede skadeforhold – i dette tilfælde isoleringsmængden, der skal nedbringes, og skimmelsvampen, der skal afrensnes – og at en forbedring af den underliggende konstruktion ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

For så vidt angår klagerens udgifter til advokat finder nævnet efter en samlet og skønsmæssig vurdering, at selskabet skal yde dækning herfor med 20.000 kr. inklusiv moms. Nævnet har ud over sagens udfald i øvrigt blandt andet lagt vægt på sagens langstrakte forløb, sagens komplekse tekniske og juridiske problemstillinger, omfanget af det nødvendige udbedringsarbejde og genhusning, og at selskabet undervejs i sagen har foretaget en række hele eller delvise afvisninger, som siden er blevet ændret – herunder angående de nødvendige skadeudbedringstil-

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

94356

tag, dækning for sagkyndige rapporter, dækning for genhusning og dækning for etablering af entreprisekontrakt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal erstatte klagernes udgifter til advokat med 20.000 kr. Beløbet skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels