

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 97340:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er en villalejlighed opført i 1935 med en tilbygning fra 1947. Klageren har bygningens stueetage og kælder. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2019. Af tilstandsrapport af 20/5 2019 fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	I tagrum kan der flere steder ses fugtindrængen mellem pladernes lodrette fuger. Note: Der er risiko for skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.
	K3	Der ses 4 knækkede tagplader mod vest. Note: Der er risiko for fugtindrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.
	K3	Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Mosbegrøning samler sig langs kanter af tagsten/tagplader, hindre afvanding og holder på fugten. Desuden vokser mosset ind i samlingerne, hvilket forringer levetiden på taget og kan give skader på længere sigt.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er defekt inddækning omkring flade tag mod nord (ved nedløbsrør). Note: Der er risiko for fugtindrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

...

2. Ydervægge

...

2.4 Altaner	K1	Der er revner i 1. salens altanplade.
-------------	----	---------------------------------------

Klagerens byggerådgiver har i klageskemaet af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen omhandler omfattende fugtskade i soveværelse, der har medført skader på konstruktioner, herunder loft og vægge, samt nedbrydning af træværk mv.

Det omhandlede soveværelse, er beliggende i tilbygning til villa i stueplan, med overliggende terrasse tilhørende førstesalens ejerlejlighed. Villaen er i 2 etager opført i 1935. Tilbygningen er udført i 1947 og værelset fremstod med trægulv, pudsede ydervægge og nedhængt loft under betondæk. Oversiden (terrassearealet) er belagt med støbeasfalt.

Ejendommen blev overtaget i oktober 2019 og kort efter viste der sig vandgennemtrængen i ydervæg mod have, hvor træværk og puds i og om omkring vindueslysninger blev beskadiget af vand. Skaderne eller muligheden her for, var ikke nævnt i tilstandsrapport af d. 20. maj 2019, der var fremlagt i forbindelse med købet.

Forholdet blev anmeldt til Dansk Boligforsikring, der besigtigede og accepterede at dække skaden, der angiveligt skulle stamme fra defekt belægning/inddækninger langs terrassens forkanter.

Afhjælpning blev igangsat, og efter støbeasfalt var fjernet i ca. 30 cm's bredde langs tilbygningens ydersider, viste det sig at betonpladens forkanter, var nedbrudt kraftigt som følge af vandgennemtrængen.

Samtidig med at førnævnte afhjælpning fandt sted, nedtog ejerne det nedhængte loft i soveværelset. Her viste det sig, at hele undersiden af betondækket fremstod kraftigt opfugtet, der stod vand i dampspærre, ståldragere, der bærer betondækket var rustne og tærede, stålregler der skulle danne underlag for loftet var gennemtæret af rust, trælisters indstøbt i betonpladen var rådne og/eller tæret væk, og der var begroninger af planterødder og skimmelsvamp på hele arealet, og ned ad væggene. Omfang fremgår blandt andet af fotos vist i bilag 4.

Det blev meddelt Dansk Boligforsikring at omfanget af den accepterede skade, havde vist sig at være væsentlig mere omfattende end antaget.

Forsikringens taksator besigtigede herefter stedet, hvor også undertegnede var til stede. Taksator oplyste under besigtigelsen, at det er en boligejers opgave at påvise tilstedeværelsen af svamp og omfanget af nedbrydning.

Derfor foranledigede undertegnede, at forholdene blev besigtiget af [ingeniør] og [ingeniørfirma]. Der kunne påvises kraftig opfugtning i konstruktionerne, samt omfattende angreb af skimmelsvamp. Der vedhæftes rapporter fra besigtigelserne, der blev betalt af forsikringstagerne. Det blev konkluderet at skaderne er opstået som følge af revner i terrassens asfaltbelægning med vandgennemtrængen til følge.

Afhjælpingen af den først accepterede skade blev sat i stå og hele terrassearealet afdækket med presenning for at forhindre yderligere opfugtning.

Rapporterne fra rådgivende ingeniør og [ingeniørfirma] blev fremsendt til Dansk Boligforsikring A/S, der afviste at dække under henvisning til ordlyd i tilstandsrapporten. Dette på trods af man tidligere havde accepteret skade i området med, efter min opfattelse, samme årsag.

Efterfølgende er der indgivet klage til Dansk Boligforsikrings klageafdeling, der også har afvist forsikringsdækning. Afvisningen begrundes med at ejerne ikke rettidigt har afhjulpnet et mindre forhold ved udgangsdøren til den overliggende terrasse, samt en bemærkning i tilstandsrapporten om revnede skiferplader i ejendommens tag.

Ankenævnet for Forsikring

3.

97340

Forholdet ved udgangen til terrassen var af absolut mindre omfang, og ville umuligt kunne afstedkomme fugt under asfaltbelægningen på hele terrassearealet. Det anføres også i taksatorrapport af d. 26. april 2021 at forholdet ikke er eneste årsag til skaden. Rapporten vedhæftes.

De revnede skiferplader, var lokaliseret til ejendommens vestvendte hovedtagflade, der slet ikke er en del af, og befinder sig i samme niveau som terrassen, og dermed aldrig ville kunne forårsage den omhandlede vandgennemtrængning. Yderligere findes der undertag under skiferpladerne, hvilket gør det yderligere usandsynligt at revnerne skulle forårsage nogen form for skader. Der vedhæftes fotos, taget under besigtigelsen af konsulenten, der udarbejdede tilstandsrapporten. Disse er rekvireret af undertegnede.

Ejerne, ..., har som følge af ... set sig nødsaget til at igangsætte afhjælpning, da det omhandlede værelse udgør 1/3 del af deres boligareal. Samtidig har de længe levet i en bolig angrebet af skimmelsvamp, som de føler påvirker deres helbred.

Det er ejernes opfattelse at Dansk Boligforsikring A/S, skal godtgøre alle de med denne sag forbundne udgifter, hvilket Ankenævnet anmodes om at tage stilling til.

De forventede udgifter i forbindelse med undersøgelser og afhjælpning kan opgøres som følger:

Besigtigelse og rapport ingeniør	3.148,38 kr.
Besigtigelse og rapport [ingeniørfirma]	7.962,50 kr.
Midlertidige afdækninger	5.500,00 kr.
Skimmelsanering	26.000,00 kr.
Udtørring/affugtning	10.000,00 kr.
Udvendig istandsættelse betondæk	153.750,00 kr.
Indvendig istandsættelse vægge og nyt loft	41.000,00 kr.
Malerarbejder	25.000,00 kr.
Udgifter til rådgiver	12.000,00 kr.
Samlede forventede udgifter	284.360,88 kr.

Da arbejderne på nuværende tidspunkt ikke er afsluttet, kendes den endelige samlede udgift ikke. Udgifter til den første og af forsikringen accepterede del af skader, er ikke medregnet i ovenforstående."

I brev af 12/11 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører vandindtrængning ved karnap i husets vestlige del, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt dækning af utæt inddækning samt følgeskader men har afvist dækning af yderligere skader, der er en følge af anmærkede forhold i tilstandsrapporten, som ikke er blevet udbedret af klager og som ejerskifteforsikringen har taget særlig forbehold for ved forsikringsaftalens indgåelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen ... den 15. oktober 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police

og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 29. oktober 2019 anmelder klager fugtskade i karnap ved vinduet og på loftet i stuen ved indgangen til karnappen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**. Se placering af de anmeldte steder på plantegning, som fremlægges som **bilag C**.

Den 8. november 2019 besigtiger DBF. DBF tilbyder den 13. februar 2020 dækning af de to forhold ved lysning i soveværelset (karnap) og fugt i loft i stuen ved indgang til karnap. Den 7. maj 2020 genbesigtiger DBF ejendommen på klagers foranledning, da der er registreret yderligere skader på gelænderet på tagterrassen, der er placeret ovenpå karnappen og lige over den defekte inddækning ved lysningen.

Den 1. juli 2020 oplyser DBF, at der skal foretages yderligere undersøgelser for at fastslå årsagen til rusten i gelænderet. Den 8. oktober 2020 bliver taget ved inddækningen besigtiget, hvor der forud for besigtigelsen er åbnet op. Konsulenten konstaterer smårevner på betonen men konkluderer derudover, at der ikke ses gennemgående revner i betondækket. Se **bilag D**.

Den 8. februar 2021 modtager skadebehandleren et revideret tilbud fra klagers entreprenør, og der bliver opgjort en revideret erstatningsopgørelse på en partiel reparation af taget på karnappen. Det reviderede tilbud fremlægges som **bilag E**.

Den 13. april 2021 vender klager tilbage med en oplysning om, at de har nedtaget loftet i soveværelset under terrassen (karnappen) i forbindelse med en renovering af soveværelset, og at de i den forbindelse har fundet omfattende skader.

Den 22. april 2021 genbesigtiger DBF ejendommen og loftet i karnappen.

Den 25. maj 2021 sender skadebehandleren en afgørelse på loftet i karnappen og betondækkets bæreevne. Skadebehandleren afviser at udvide dækningsomfanget, da det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at de yderligere skader er opstået som følge af manglende udbedring af allerede dækkede forhold, kondensering samt anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Klagers rådgiver klager over afgørelsen til DBF's interne klageafdeling den 27. maj 2021, som vender tilbage den 23. juni 2021 med en fastholdelse af afslag om yderligere dækning. Relevant korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring den 27. september 2021.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække skimmelsanering af loft i karnap, affugtning og istandsættelse af betondæk, indvendig istandsættelse af lofter og vægge, malerarbejde, midlertidige afdækninger samt udgifter til rapporter og rådgivere til i alt kr. 284.360,88.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2019 var forhold ved betondækket over karnappen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at betondækket på overta-

gelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en muremestervilla i to etager fra 1935. I 1947 bliver der opført en karnap på husets vestside. Ovenpå karnappen bliver der lavet en altan med jerngelænder og støbeasfalt. Det flade tag over karnappen er udført i beton støbt ud i NP12 profiljern, som det er beskrevet i byggetilladelsen for bygningen. Byggetilladelsen for karnappen fremlægges som **bilag G**.

Det undersænkede loft er ifølge billeder fra klager, som fremlægges som **bilag H**, udført af gipslofter, aluskelet, dampspærre og isolering helt op til betondækket. Koksskillevæg fra husets opførelse mellem stue og værelse i karnappen er fjernet i forbindelse med klagers planlagte renovering og nedtagning af lofterne i april 2021.

Betondækket har indstøbte trælistes, som ifølge klagers ingeniør givetvis er brugt til opbinding af isoleringen. Senere har man opført de nedsænkede lofter som beskrevet ovenfor, hvorved trælisterne ikke længere har haft nogen konstruktionsmæssig funktion.

Den 13. februar 2020 gav DBF dækning og anmodede klager om at indhente tilbud på udbedring af vandindtrængning ved blyinddækning (vindueslysning) og udskiftning af gelænder samt vandindtrængning ved træinddækning ved dør til terrasse (loft i stue).

Opfugtning af betondækket

Besigtigelseskonsulenten besigtiger den 22. april 2021 loftet i karnappen og kan se, at bærejerne ses med overfladerust, som vurderes ikke at være nedbrudte. Betondækket er opfugtet men virker solidt. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at opfugtningen af betondækket bl.a. skyldes vand fra utætheden ved terrassedøren (der ved besigtigelsen hverken er afdækket eller udbedret mere end 1 år efter DBF's dækning), som tidligere gav anledning til vandindtrængning og skader nede i stuen ved døren ud til karnappen. Udbedringen af vandindtrængning ved blyinddækning er ved besigtigelsen påbegyndt men endnu ikke afsluttet.

Da betondækket i øvrigt udgør en stor kuldebro, må det formodes, at opfugtningen af betondækket i mindre grad – grundet den tilnærmelsesvis tætte dampspærre – ligeledes er konstruktionsbetinget, idet varmere luft vil kondensere på undersiden af det koldere betondæk.

Udvendigt på terrassen ovenpå betondækket kan konsulenten se overfladerevner i støbeasfalten, som ikke er gennemgående. Betondækket vurderes at være udført i henhold til dagældende byggeskik og i overensstemmelse med byggetilladelsen, hvilket klagers ingeniør i bilag 3 fremlagt af klager ligeledes bekræfter. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag I**. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Klagers har fremlagt rapport fra ingeniør ..., hvor det fremgår, at der på undersiden af betondækket indendørs kan ses overfladerust på profiljernet. Ligesom DBF's besigtigelseskonsulent vurderer [klagerens ingeniør], at der ikke på nuværende tidspunkt er fare for konstruktionssvigt som følge af rusten på profiljernet. Ifølge [klagerens ingeniør] skyldes opfugtningen af betondækket, at der på et tidspunkt er kommet vand igennem tagkonstruktionen og at det ikke klart kan udelukkes, at der fortsat kommer vand ind. [Klagers ingeniør] anfører i øvrigt, at der er udført 3 prøver på betondækket, som viser, at betondækkets øverste lag har mistet sin beskyttende evne (er karboniseret), men at det omvendt ikke vides hvor dybt.

Det er DBF's opfattelse, at opfugtningen af betondækket skyldes en kombination af klagers manglende udbedring eller sikring af den mere end 1 år forinden dækkede utæthed ved træinddækning ved dør til terrasse samt kuldebrosrelateret kondensering ved betondækket. For så vidt angår varierende rustplamager på stålreglar/forskalling for gipspladeloftet, er en udbedring af disse omfattet af klagers planlagte renovering jf. klagers mail af den 13. april 2021, idet klagers nedtagning af skillevæggen i øvrigt nødvendiggør udførelse af nyt gipsloft og forskalling for at kunne udføre en tæt dampspærre, hvor skillevæggen tidligere brød lofterne.

Klager har derfor hverken har godtgjort eller antageliggjort, at opfugtningen af betondækket skyldes forhold, som ikke består i klagers manglende udbedring af den af DBF mere end 1 år forinden dækket utæthed ved terrassedør (som også dengang gav anledning til vandindtrængning) eller kondensdannelse som følge af konstruktionsbetinget kuldebro ved betondækket, og som i øvrigt går udover den af klager planlagte renoveringen af lofterne i forbindelse med sammenlægningen af stue og værelse i karnappen.

At det mere end 70 år gamle betondæk i dag er karboniseret i overfladen er forventeligt sammenlignet med tilsvarende konstruktion af samme alder og i almindelig god stand.

Skimmel

Klager har også fremlagt en rapport fra [ingeniørfirma]. Seniorkonsulenten antager også, at fugten i betondækket kommer som følge af utætheder i asfalteringen på terrassen ovenover, men kan ikke videre begrunde hvorfor det forholder sig sådan. Seniorkonsulenten foretager endvidere to prøver i form af en overfladeanalyse med kontaktskåle og en mycometertest. Begge prøver er foretaget på ydervæggen mod vest i karnappen.

Overfladeprøven viser middel kimbekymning med 37 pr. koloni. Mycometertesten viser et mycometer-tal i kategori C. Begge prøver er foretaget efter det nedsænkede loft er nedtaget, og der er dermed åbent til den opfugtede konstruktion, hvor der kan ses synlig skimmelvækst.

For at skimmelforekomsten skal anses som et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, skal skimmelforekomsten være 1) en følgeskade af et dækningsberettigende forhold og i øvrigt mere omfattende end ved tilsvarende konstruktioner af samme alder, eller 2) så omfattende, at de på overtagelsestidspunktet havde så skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, at husets brugbarhed derved var nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse med samme alder og i god vedligeholdelsesstand.

Skimmelforekomster som følge af opfugtning af betondækket pga. vandindtrængning via utæthed ved terrassedør, og dermed klagers manglende efterlevelse af sin almindelige tabsbegrænsningspligt, er under alle omstændigheder ikke dækningsberettigende.

Da skimmelforekomsterne i øvrigt er lokaliseret i en lukket loftskonstruktion på oversiden af en tilnærmelsesvis tæt dampspærre/plastfolie, og da klager i øvrigt ikke har fremlagt luftprøver af indeklimaet i husets beboelsesdel før nedtagningen af lofterne, har klager ikke påvist tilstedeværelsen af dækningsberettigende skimmelforekomster på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2019 og dermed forhold, som berettiger til dækning udover udbedringen af vandindtrængning ved træinddækning ved dør til terrasse (loft i stue).

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens byggerådgiver har i brev af 3/12 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis skal det anføres, at Dansk Boligforsikring, som anført havde accepteret at dække en skade. Da skaden viste sig langt mere omfattende end først antaget, afviste forsikringen at dække yderligere, under henvisning til ikke relevante forhold og forbehold.

I forsikringens svar anføres det, at deres konsulent under besigtigelse d. 8. oktober 2020 kun kunne konstatere smårevner i betondækkets forkant. Dette er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet forkanten ved min besigtigelse d. 13. april 2021, var helt nedbrudt som følge af fugt og frost. Fotos optaget ved min besigtigelse uploades som bilag 23, 23A og 23B.

Det anføres ligeledes, at afvisning af dækning begrundes med manglende udbedring af et allerede dækket forhold og bemærkninger i tilstandsrapporten. Den omfattende fugtskade, kan umuligt være opstået i den korte tid klager har ejet ejendommen og kan dermed ikke skyldes manglende afhjælpning at et meget lille forhold, ved den overliggende beboelses udgang til terrassen. Dette fremgår ligeledes af taksatorrapport (bilag 5) at den manglende afhjælpning ikke er eneste årsag til skaden. Som det ses på fremlagte fotos fremlagt som bilag 24, 24A og 24B, er skaden til stede under hele tagterrassens område, i alt ca. 30 m². Af de af klager fremlagte bilag 3 og 4 fra ingeniør og [ingeniørfirma] fremgår også at skaden formodes at skyldes utæthed i betondækkets (terrassens) asfaltbelægning.

Forsikringsselskabet fastholder yderligere at skaden kan henføres til forbehold vedrørende knækkede skifersten nævnt i tilstandsrapport. Det skal gentages at dette umuligt kan være tilfældet. De knækkede sten ville aldrig kunne afstedkomme en vandmængde, der kunne være årsag til den omfattende vandskade, ligesom de befandt sig i ejendommens hovedtag, og ikke i nærheden af, eller i samme plan som tagterrassen. Yderligere fremgår det tydeligt af fotos fremlagt som bilag 6A-6D, at der fandtes undertag under skiferbelægningen.

Da der er forløbet mindre en 1 år fra klager har overtaget ejendommen til vandgennemtrængen konstateres, anses det for bevist at skaden har været til stede ved overtagelsen, og dermed er dækningsberettiget.

Det anses ligeledes for at være bevist, at asfaltbelægningen på oversiden af betondækket udgjorde en nærliggende risiko, idet utæthederne må have været til stede, allerede ved klagers overtagelse af ejendommen. Forsikringsselskabet gør således under henvisning til bilag I gældende, at deres besigtigelseskonsulent har konkluderet, at der ses revner i støbeasfalten på betondækket, men at disse ikke er gennemgående. Hvorvidt revner i konstruktioner som støbeasfalt er gennemgående, kan kun konstateres ved destruktive indgreb, hvilke der ikke er foretaget her.

Det er klagers klare opfattelse, at den omfattende vandskade under ingen omstændigheder kan være forårsaget af kondens mellem undersiden af betondækket og det nedhængte loft, der fandtes ved overtagelsen af ejendommen.

Forekomsten af skimmelsvamp har været langt mere omfattende end i tilsvarende konstruktioner af samme alder og har berørt ca. 1/3 del af det beboede område. Forholdet har yderligere påvir-

ket indeklimaet, og nedsat ejendommens anvendelighed betragteligt, sammenlignet med tilsvarende huse i samme alder. Klager anser det godtgjort, at forekomsten af skimmelsvamp er opstået som følge af ovenfor og tidligere nævnte forhold, og afhjælpningen heraf dermed ligeledes er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 30/12 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal dog præciseres, at DBF i sit klagesvar den 12. november 2021 ikke henviser til anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende de knækkede skifersten som direkte årsag til opfugtningen af betondækket, men alene anfører, at årsagen til det opfugtede betondæk er en kombination af vandindtrængningen fra træinddækningen ved terrassedøren – som klager endnu ikke har udbedret – samt kondensering af betondækket.

Klager fremkommer ikke med nye oplysninger, som ikke allerede er fremlagt, vedrørende betondækket og asfaltbelægningen, som godtgør, at opfugtningen af betondækket skyldes revner i asfaltbelægningen, ligesom klager heller ikke er fremkommet med nye oplysninger vedrørende skimmelforekomsten på betondækket, som ikke allerede er fremlagt og kommenteret på af DBF.

DBF må derfor fastholde, at der ikke er grundlag for at tilbyde yderligere dækning, end det allerede anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i skadeanmeldelse af 29/10 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med klargøring af lofter til maling og udbedring af kuldebroer blev to fugtskader i hhv. stue og værelse (mod sydvest) opdaget. Ingen af disse skader er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der er opdaget to fugtskader i loftet på vores bolig. Ingen af disse skader er nævnt i tilstandsrapporten. Den ene befinder sig centralt i boligen i loftet i stuen, og den anden befinder sig over et vindue i værelset mod syd/vest. Vi kan se at områderne over vinduet (murværk og træværk) er sorte og nogle steder er de decideret våde, forventelig med risiko for yderligere skade. Skaden i stuen er i etageadskillelsen, hvor flere af brædderne er fugtige og ler/sand i etageadskillelsen føles vådt. Begge dele er under eller i omkredsen af en tagterrasse på 1. salen."

I mail af 13/2 2020 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet din skadeanmeldelse efter konsulent ... besigtigede det anmeldte forhold den 8. november 2019.

Vandindtrængning ved lysning

Ved besigtigelsen var inddækningerne i vinduet fjernet, så det var muligt for konsulenten at besigtige op til murværket, hvor der ses bunden af et mindre IPE stålprofil, som fremstod rusten og et stykke pudslag, hvor der var mørkfarvning.

Udvendigt på karnappen oppe ved tagrenden og betondækket var der en inddækning lavet af bly, som skulle dække betonen til, men denne var flere steder skubbet ud så vand mv. kunne komme ind under og imellem tagrende og dækket.

Årsagen til den indtrængende vand vurderes på baggrund af besigtigelsen at være utætheder i blyinddækningen omkring forkanten af betondækket og tagrenden.

Udbedringen består i, at der skal laves en bedre inddækning i zink henover karnappens tag over vinduet, så vand ikke kan løbe bagom tagrenden. Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et udspecificeret tilbud på det arbejde, der er givet dækning til.

...

Vandindtrængning i loftet i stuen

I stuen som ligger op til karnappen var der fjernet en ½ m² loftpuds. Konsulenten fik oplyst, at det sad meget løst og faldt ned ved renoveringen af lofterne. Med TRAMEX scannede konsulenten væggen ud til karnappen, hvor der i området under det nedfaldene loft puds, var lidt over middel udslag på væggen i et område på ca. 1½ - 2 m².

Oppe på selve tagterrassen ved døren ud til terrassen, er der lavet nogle træinddækninger. Der var flere åbninger i bunden mod asfalten mellem tag og dæk omkring to kviste og den kvist hvor døren er sat i. Her kan vand løbe ind, og det svarer til området i stuen, hvor loftet er opfugtet.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at det er utæthederne på terrassen, som er årsagen til vandindtrængningen i stuen.

Udbedringen består i nedtagning af eksisterende træbeklædning på venstre side af altandøren, så man kan komme ind til overgangen mellem asfalt og væg/tag. Her skal der etableres en ny hulkilde, så vandet ikke kan løbe ind i huset. Derpå genetableres træinddækning. Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et udspecificeret tilbud på det arbejde, der er givet dækning til."

Af mail af 6/3 2020 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"På baggrund af vores telefonsamtale d. 25.2 sender jeg hermed fotodokumentation på tagterrassens revnede belægning. Siden jeres konsulent, ..., var her ude til besigtigelse, har vores overbo desuden fjernet dele af hans rækværk. Da dette blev fjernet, viser det sig at en del af metallet i rækværket er meget rusten/tæret og det kunne se ud som om der også kommer vand ind omkring disse rør. Jeg har vedhæftet foto af dette også."

Selskabet har i mail af 17/4 2020 til klageren bl.a. bemærket:

"Jeg har drøftet det fremsendte med konsulenten. Han vurderer, at det er noget han gerne lige vil ud og se på. Han kontakter dig for et besigtigelsestidspunkt.

I forhold til tidligere telefonsamtale bekræfter jeg hermed, at der også er givet dækningstilsagn til reparation af loftet, hvorfor jeg også skal bruge et tilbud på dette arbejde i forbindelse med en erstatningsopgørelse."

Klageren har i mail af 12/6 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Så har vi haft besøg af en af jeres konsulenter igen, samt modtaget tilbud fra to firmaer vedr. første fase af udbedringer på tagterrassen.

Vi har modtaget tilbud fra murer ... på at få pudset loftet i vores stue. Vi har desuden indhentet tilbud fra [tagfirma] til udskiftningen af zinkinddækningen samt reetablering. Jeg har ikke indhentet tilbud på genopbygning af lysningen i vinduet under vandskaden. Dette skyldes at jeg ikke synes det giver mening at gå i gang med dette arbejde før vi ved hvor meget udskiftningen af zinkinddækningen kommer til at påvirke dette område. Jeg indhenter derfor et tilbud på dette når vandindtrængningen fra tagterrassen er repareret. Ligeledes afventer vi også tilbud på reparation af terrassedør på tagterrassen, da vi endnu ikke ved om udbedringen af vandskaden langs zinkinddækningen kommer til at påvirke dette område.

Jeg håber I kan give os svar hurtigst muligt så vi kan igangsætte udbedringen af vandskaderne."

Selskabet har i mail af 29/6 2020 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har nu haft mulighed for at gennemgå tilbuddene med henblik på at opgøre erstatningen.

...

Erstatningen opgøres derfor som 63 % af 35.750 kr., hvilket udgør 22.522,5 kr. Herefter står du ifølge samejeoverenskomsten for 2/3, hvilket derfor også kun er dette der gives erstatning til. Erstatningen udgør herefter 15.015 kr.

Følgeskaderne indvendigt kan jf. tilbud udbedres for 5.000 kr., heraf foretages der ikke aldersnedskrivning. Da dette ikke er i samejedelen af ejendommen, skal udgifterne heller ikke fordeles forholdsmæssigt.

Erstatningen kan derfor opgøres endeligt til 20.015 kr. (15.015 kr. + 5.000 kr.)."

Af mail af 1/7 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu haft mulighed for at se på forholdet omkring gelænderet efter konsulent ... besigtigede dette. Ved besigtigelsen var træbeklædningen fjernet fra det oprindelige rækværk. Så konsulenten kunne se de jernrør, som gelænderet er monteret på.

Ved gennemgang af jernrør kunne der ses revner i disse som følge af rust. Der kunne endvidere ses en mindre revne omkring rørende. Du og din overbo har ved besigtigelsen oplyst konsulenten om, at I mener, at det er dette, som har været årsagen til den indvendige vandskade.

Konsulenten skulle have oplyst, at han ved første besigtigelse kunne se, at inddækningen havde revner m.m. i området, hvor skaden ved vinduet var. Han mener derfor forsat, at det primært er herfra skaden er opstået og ikke gelænderet.

I har dog ifølge konsulenten aftalt, at når der alligevel skal laves ny inddækning, så bliver man nødsaget til at skære op i belægningen. Her kan man så se, om revnerne og rusten i gelænderet, har kunne føre vandet med ned. Hvis det her konstateres, at gelænderet er årsag til vandskaden, så kontakter du os igen, og så er det også noget vi tager med i udbedringen. Men på det foreliggende grundlag, mener vi ikke at gelænderet er årsagen til vandskaden, hvorfor vi ikke foretager os yderligere vedrørende gelænderet på nuværende tidspunkt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/10 2020 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler: Genbesigtigelse. Utæt tag på tagterrasse.

...

Konstruktion/opbygning:

Husets karnap tag/altan mod sydvest er opført som betondæk med nedsænket loft, hvori der er 100 mm. isolering, dampspærre, gipsplader. Ydermure af murværk. På altanen er der udlagt støbeasfalt som belægning.

Stueloft er lavet som bjælkelag med tæt forskallingsbrædder og rørpuds på samt stuk langs kanterne.

Beskrivelse:

Inde: Ikke relevant.

Ude: Ved besigtigelsen af tagterrassen har FT fået skåret de yderste 30 cm af støbeasfalten og man kan se ned til betonen som har små skader ved den yderste kant foto 3. Der kunne ikke ses yderligere skader på betondækket. Ved fjernelse af rækværk på terrassen ses de lodrette rør rustet over og et nyt rækværk er nødvendigt.

Konklusion: Der skal laves et nyt rækværk og asfalten skal reetableres priser bliver fremsendt.

Alderen på det skadede: Asfalten er lavet i 1980.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Ingen betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja."

Af tilbud af 20/11 2020 fra tagfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Tagterrasse

Tagdækning

...

Reparation

Reparation langs kant med Støbeasfalt/betonreparation. Renfejning af eksisterende membranoverflade. Montering af Zinktagfod. Levering og håndudlægning af ca. 25 mm Støbeasfalt med sandskuret overflade. Omfang opmålt til 16 lbm i en bredde af ca. 30 cm i alt ca. 5 m2.

...

Tilbudspris incl. moms:

kr. 39.666,25

Belægning Hele tagterrassen

Den eksisterende belægning bankes op fjernes og bortkøres. Betondæk eftergås efterrepareres langs kant og der monteres ny Zinktagfod. Betondæk fejes og rengøres og der monteres/svejses 1 lag PF3500 SBS som membran. Levering og håndudlægning af ca. 25 mm Støbeasfalt med sandskuret overflade. Omfang målt til ca. 30 m2.

...

Ankenævnet for Forsikring

12.

97340

Tilbudspris incl moms

kr. 85.400,00"

Klageren har i mail af 26/12 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Det går enormt langsomt med udbedringen af vores vandskade. Det lader til at alle håndværkere i Danmark har ekstremt travlt og at det derfor er næsten umuligt at få dem til at færdiggøre vores 'lille' vandskade.

Efter taget blev 'åbnet' i efteråret 2020 så fik vi en af jeres folk til at komme ud og lave en vurdering af tagets tilstand, bl.a. omkring de tærede metalrør fra rækværket og hvor langt ind fugten var trængt. Dette resulterede i at vi nu har indhentet tilbud fra [tagfirma] (i samarbejde med en specialist i tag-asfalt) som har givet vedhæftede tilbud ifht. udbedring af skaden og reetablering af taget (eksklusiv reetablering af rækværket). I øjeblikket er tagbelægningen fjernet ca. 30 cm ind, og derefter midlertidig lukket med tagpap. Der er givet to tilbud, et hvor taget 'lappes' og et hvor hele tagbelægningen udskiftes. Begge tagmændene samt jeres synsmand var enige om at det på ingen måde er optimalt kun at lappe den opskårne del af taget, da dette vil skabe en revne hele vejen rundt i kanten af taget, hvor vand vil kunne trænge ind efter ganske kort tid.

Det er derfor absolut den bedste – og eneste rigtige – løsning at lægge et sammenhængende lag støbeasfalt over hele tagfladen, hvis ikke vi vil risikere at taget er utæt igen om ganske få år.

Jeg fremsender her deres tilbud på hhv. udbedring af taget i den 30 cm opskårne kant, samt reetablering af støbeasfalt på hele tagfladen."

I mail af 8/2 2021 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"[Besigtigelseskonsulent] oplyser mig, at [tagfirma] ikke har tilkendegivet overfor ham, at en reparation ikke er mulig. Dette underbygges også af, at de har valgt at give tilbud på denne løsning. Han siger, at han er enig i, at den bedste løsning er at udskifte taget, men dette er ikke nødvendigt og ikke noget vi kan give dækning til.

Jeg kan derudover forstå på [besigtigelseskonsulent] at forskellen i prisen på reparationen fra det oprindelige tilbud på 35.750 kr. til det nye tilbud på 39.666,25 kr. skyldes de småskader der er på betonen ved den yderste kant.

Jeg kan derfor tilbyde at forhøje erstatningen på baggrund af det nye tilbud på 39.666,25 kr. Som tidligere oplyst foretages der aldersnedskrivning med 37 %, efter udgør din andel af fællesarealet 2/3 i henhold til samejeoverenskomsten, hvorefter erstatningen udgør 16.659,83 kr.

Jeg har tidligere opgjort erstatningen til de indvendige skader i loftet til 5.000 kr. Erstatningen udgør herefter samlet 21.659,83 kr."

Klageren har i mail af 13/4 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Vi er nu gået i gang med at renovere vort soveværelse, der befinder sig under terrassen, hvor vi var i gang med at udbedre skade. Loftet er blevet nedtaget, og det viser sig desværre at skaden er væsentlig mere omfattende, end nogen har kunne forudse. Hele betonpladen under terrassen er opfugtet og såvel de bærende profiljern i konstruktionen, som reglerne, der har båret det nedhængte loft er tæret af rust. Samtidig ser det ud som, både betonplade og vægge er angrebet af svamp. Se vedhæftede fotos."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2021 fremgår bl.a.:

"Hustype: Murermesterhus

Indtegnede ejendom er opført i: 1935

...

Besigtigelsesdato: 22. april 2021

...

Anmeldte forhold omhandler: Rust i I jern samt mulig svampedannelse.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forholdet skal findes ved tagterrassen, undersiden af betondækket mod sydvest litra A.

Konstruktion/opbygning:

Huses karnap tag/altan mod sydvest er opført som betondæk med nedsænket loft, hvori der er 100 mm. isolering, dampspærre, gipsplader. Ydermure af murværk. På altanen er der udlagt støbeasfalt som belægning.

Beskrivelse:

Indenfor:

Ved besigtigelsen har kunden taget det sænket loft ned, i forbindelse med renovering, så man kan se betondækket nede fra. Her ses I jernene rustne, men vurderes ikke nedbrudte. Betonen virker lidt blød hvor den har været opfugtet, men resten er solidt.

Profilerne, der har holdt loftet i værelset er rustet over så påvirkningen af fugt har stået på over længere tid. Betondækket er meget opfugtet hvilket skyldes, at der har ligget vand i dampspærre og grundet varmen nedenfra har kondenseret og fordelt sig på loftet. Der ses enkelte mulig svampespore, på betondækket.

Udenfor:

Der er trods erstatningstilsagn, i juli 2020, ikke gjort noget ved taget udvendigt ud over den afdækning der er lavet tidligere som ses. Ved terrassedøren ses inddækningen ikke helt tæt. Dette er ikke den eneste grund til vandet i konstruktionen.

Der ses revner i støbeasfalten, men vurderer ikke, at de er gennemgående.

Konklusion: Utæthed i taget har gjort at stålprofilerne, der har holdt loftet i værelset er rustet over. Der har været støbt trælister ind i betondækkets underlag for at have noget at gøre det sænkede loft fast i, disse lister er nedbrudte og helt væk flere steder.

Alderen på det skadede: Fra huset er bygget i 1935.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Lovlig og sædvanlig.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen: Jeg har oplyst kunden, at de selv skal stå for den undersøgende del som indebærer at finde ud af, om I jern er rustet i en grad som gør de skal skiftes, det er der dog ikke noget der tyder på, samt om der er tale om en husnedbrydende svamp."

Af notat af 23/4 2021 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"MØDERAPPORT

...

FORMÅL: Besigtige støbt tag over tilbygning fra 1947.

KONKLUSION: Der er ikke nogen fare for konstruktionens stabilitet lige nu. Rusten vil med årene udvikle sig og påføre bygningen skader. Der bør udføres ny belægning på hele tagfladen, med nye inddækninger mm, så det sikres, at der ikke længere kommer vand ned igennem taget, samtidig skal det klarlægges, om der er sket sætninger af betonen.

GENERELT: Ejendommen er en villa fra 1935, hvor der er udført en tilbygning i 1947. Ejendommen har kælder, stueetage og udnyttet tagetage, tilbygningen er med kælder og stueetage. Taget er udført som et fladt tag i beton støbt ud imellem profiljern N12. Taget er indrettet som altan med adgang fra tagetagen.

Undersiden af taget blev besigtiget. I undersiden af betonen er der indstøbt trælistes. Af ejendommens arkivsag fremgår det, at der i 1947 skulle være opsat isolering på undersiden af taget.

Da vi kom ind i tilbygningen, var der en meget ram lugt af kælder. Der var en del dug på termoruderne.

De indstøbte lister har med stor sandsynlighed været anvendt til fastgørelse af isoleringen. Det fremgår ikke af sagen i bygningsarkivet, hvilken isolering det er. Det kan være korkplader anvendt der er anvendt. Der er spor der tyder på at der senere er isoleret med Rockwool.

Betonens kvalitet er ikke særlig god, overfladen er meget åben i strukturen, så tilslagsmaterialet træder tydeligt frem. (foto 1-3)

De underste flanger på profiljernerne er angrebet af rust i en varierende grad. Og der ses tydelige dråber af fugt på flere flanger. (foto 6-8)

Der er rodvækste langs ydervæggen og ved væggen på den oprindelige bygning. (foto 4 og 5)

Der er kommet vand igennem tagkonstruktionen og det kan klart ikke udelukkes, at der fortsat kommer vand ind.

Det, at der er den rodvækst og de spor af vand (rust) på hatprofilerne fra det nedtaget gipsloft, tyder på det. 3 steder blev der udført prøve på betonen med phenolphthalein. Ingen af prøvestederne blev farvet, hvilket er ensbetydende med, at betonen er karboniseret og har mistet sin beskyttende evne.

Prøverne viser ikke, hvor dybt betonen er karboniseret. Skal det undersøges, er det nødvendigt at udtage en boreprøve.

Der blev hugget op i muren på den oprindelige bygning omkring vederlaget på et profiljern. Der er en lejeplade under profiljernet, pladen er noget rusten og ligger i mørtel. Profiljernet er rusten, den nederste flange er angrebet af rust på undersiden og den indvendige side i profilet. (foto 6 og 7)

Den rust der ses på profilerne nu, udgør ikke nogen fare for et konstruktionssvigt. Det skønnes, at profilerne vil kunne holde mere end 50 år.

Det er ikke muligt at foretage en behandling, så udviklingen af rust sinkes, da profilerne er rustne oppe i betonen, hvor det ikke er muligt at behandle dem.

Når jern ruster, bliver 1 mm jern til 7 mm rust (jernoxider). Når rust udvider sig, så er det ufattelige kræfter, der er på spil og det udvider sig bare. Det må forventes at rusten fortsat vil udvikle sig, når det påvirkes af luftens ilt og fugt. Problemet er derfor ikke om profilerne kan holde i mere end 50 år, men om rusten vil påføre bygningen skader inden.

Det er VIGTIGT, at tilførslen af fugt stoppes!

Betragter man undersiden af taget, så virker det som om at betonen er sunket nogen steder, om det er sket ved udførelsen eller senere kan ikke siges. Ser man på foto 7, så ligger betonen længe nede end profiljernet underflange, man må gå ud fra, at forskallingen har ligget helt op mod profiljernene, hvis den var sunket under støbningen, så ville der være løbet beton ind under profiljernet. Ser man på foto 8, så ligger betonen i plan med profiljernet underflange.

På den del, hvor det ser ud som om betonen er sunket er profiljernet underflange mere angrebet af rust og hatprofilerne har meget tydelige spor af rust og enkelte er rustet over foto 7.

På den anden del er der kun mindre antydninger af rust på underflangerne og ingen rust på hatprofilerne foto 8."

I rapport af 3/5 2021 fra ingeniørfirma rekvireret af klageren hedder det bl.a.:

"Svampe- og mikrobiologisk undersøgelse ...

Efter aftale har vi den 23. april 2021 besigtiget ovennævnte stuelejligheds loft under tagterrasse på 1. sal med henblik på at undersøge for eventuelle svampe- og rådskader, samt mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen til disse.

Ved besigtigelsen var [klagerens byggerådgiver] til stede.

...

Baggrund for undersøgelsen

Efter køb af stuelejligheden er der trængt vand ned gennem betondækket, og det nedsænkede loft i rummet. Efter nedtagning af det nedsænkede loft, er der fundet muligt mycelium på murværk og betondæk samt misfarvninger, som mistænkes at kunne være skimmelvækst.

Formål med undersøgelsen

Ydervæg og betondæk i rummet under tagterrassen ønskes undersøgt for evt. angreb af skimmelsvamp og fugtskader. Der er ikke undersøgt andre steder i ejendommen eller foretaget undersøgelser i skjulte konstruktioner.

...

Undersøgelse

Rum under tagterrassen

Det nedsænkede loft er fjernet, idet det har været skadet af det nedtrængende vand fra tagterrassen. Fugtkilden må antages at være tætheder omkring asfaltbelægning på oversiden af den omhandlende betonplade, men er ikke afhjulpet endnu.

I betondækket er der indstøbt trælister, som formentlig har bøjet den gamle bræddeforskalling, der har siddet på undersiden af betondækket. Flere steder langs med ydervæggen og betondækket sidder der mycelium i den øverste del. Der blev fjernet trælister, og på bagsiden af dem sidder der svampemycelium både på træet men også på betondækket.

Prøve 1 er en materialeprøve i form af tråde udtaget fra ydervæg.

Prøve 2 er træstykker og svampemycelium udtaget fra træliste.

Træfugtigheden i trælister blev målt flere steder til mere end 20 %, dvs. opfugtet.

Der blev foretaget fugtmåling på betondækket med Gann-måleren på store dele af betondækket. Værdierne blev aflæs til mellem 109 og 143 digits.

Efterfølgende er der foretaget fugtmåling på murværket med Gann-måleren fra betondækket og til lige under det nedsænkede loft. Murværket er opfugtet, og værdierne er aflæst til mellem 59 og 69 digits. Flere steder på ydervæggen og betondækket forekommer der misfarvninger.

Prøve 3 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på ydervæggen mod vest.

Prøve 3A er en MycoMeter-prøve udtaget på ydervæggen ved siden af prøve P.3.

...

Foto 5, et af områderne med misfarvninger på ydervæggen.

Foto 6, planterødder på betondækket.

Foto 7, et af områderne med misfarvninger på betondækket.

Foto 8, træliste med nedbrydninger og svampemycelium på betondækket.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser i bygningens konstruktioner.

Prøveresultat

Overfladeanalyse med kontaktskåle					
Prøve	Prøvested	Type	Kolonier pr. skål	Kimbelastning	Artsliste og evt. artsdominans
P.3	Ydervæg	Skimmel Bakterier+Gær	37 0	Middel Ingen	<i>Trichoderma harzianum</i> , dominerer <i>Aspergillus ochraceus</i> (T)

Mycometer®-testen					
Prøve	Prøvested	Mycometer-tal	Kategori		
			A	B	C
P.1	Ydervæg	520			X

Svampeanalyse			
Prøve	Prøvested	Art	Skadens karakter
P.1	Planterødder	Planterødder	Ingen
P.2	Træliste	Alm. Råd (gråmuld) Blåsplint Snudebille Planterødder	Rådskade

Prøve P.2 bedømmes som rådskade. Se nedenstående definition.

...

Diskussion

Mycometer®-Surface test

Mycometer-prøve P.3A viste et Mycometer-tal i kategori C, så der er moderat til massiv skimmelvækst på prøvestedet.

Overfladeanalyse

Overfladeprøve P.3 viste middel kimbelastning af skimmelsporer. Der var en dominerende art i prøven, dvs. at der formentlig er vækst af denne på prøvestedet.

Ved **middel kimbelastning af skimmel** frigives der flere sporer end normalt til luften, men det er knap så alvorligt som ved høje værdier. Der er enten tale om ringe skimmelvækst på prøvestedet eller sporer ophobet i støv.

Artsbestemmelse:

Arten *Trichoderma harzianum*, som dominerer i prøve P.3, dvs. at den formentlig gror på prøvestedet, er ikke kendt for nogen skadevirkning.

Når en art er dominerende i en prøve, og der eventuelt kun er få andre arter til stede, tyder det på at den gror på stedet. I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og prøveresultater er der konstateret vækst af skimmelsvamp på de undersøgte konstruktionsoverflader.

Trælistes, som er indstøbt i betondækket, bedømmes som rådskader, og der forekommer planterødder flere steder på betondækket og ydervæggen over det nedsænkede loft.

Det anbefales, at alle trælisterne fjernes, og at der gennemføres en skimmelsanering af hele betondækket samt ned ad ydervæggene.

Fugtkilden til opfugtningen skal endelig opspores og elimineres. Der må forventes en udtørningsperiode på mellem 10-20 uger før betondækket er tørret ned til et normalt fugtindhold igen. Der kan med fordel opstilles mindre varmeblæsere, som indstilles med en temperatur på cirka 25 til 28 grader celsius som bestryger de opfugtede overflader.

Det anbefales, at der foretages fugtmålinger på konstruktionerne for at sikre, at fugtniveauet er bragt ned på et normalt fugtindhold inden konstruktionerne reetableres.

Vi har kun udført en punktundersøgelse, og har derfor ikke kendskab til det fulde omfang af skaderne. [Ingeniørfirma] kan rekvireres til at foretage en omfangsbestemmelse af skimmelangrebet og udarbejde en detaljeret reparationsanvisning."

Af mail af 25/5 2021 fra selskabet til klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Det følger både af ingeniørrapporten samt konsulentens vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for et svigt i konstruktionens bæreevne.

I forhold til skimmel skal jeg henlede din opmærksomhed til kundens police, hvor der på forsiden er indsat følgende forbehold: *'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.3, som følge af fugt.'*

Her er det pkt. 1.3 der er relevant. Konsulenten oplyser, at denne K3 anmærkning ved hans seneste besigtigelse endnu ikke var udbedret. Så denne anmærkning sammenholdt med manglende igangsættelse og færdiggørelse, at den reparation af taget, som der er givet dækning til, er årsagen til at der nu er skimmel.

Så med henvisning til policeforbeholdet, så er den konstaterede skimmelvækst ikke dækket af forsikringen.

Derudover bemærker konsulenten, at utætheder fra fuger på altanen, som blev konstateret i 2019, og oplyst ikke ville overstige selvriskoen at udbedre, men at disse skulle udbedres da der trænger vand ind, var ligeledes ikke udbedret ved seneste besigtigelse. Dette samt manglende igangsættelse af arbejdet, som der var givet dækning til, er i strid med den tabsbegrænsningspligt, man har som forsikringstager.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde at udvide omfanget af vores dækningstilsagn. Jeg bemærker, at vi har givet dækningstilsagn til reetablering af rækværket, hvilket jeg endnu ikke har modtaget tilbud på, hvorfor den endelige erstatningsopgørelse afventer dette tilbud."

Klagerens byggerådgiver har i mail af 26/5 2021 til selskabet bl.a. bemærket:

"Du anfører at kunden ikke har igangsat arbejdet rettidigt. Jeg må derfor konstatere du ikke har sat dig tilstrækkeligt ind i sagen, idet det lange forløb alene skyldes [tagfirmas] utroligt dårlige, langsomme og forkerte håndtering af opgaven. Jeg henviser i den forbindelse til tidligere korrespondance. Det skal bemærkes at det var Dansk Boligforsikring, der bragt virksomheden i forslag. Såfremt [tagfirma] havde igangsat afhjælpningen inden for rimelig tid, havde det også for længst vist sig, at skaden er langt mere omfattende end tidligere antaget.

Hvad angår henvisning til forbeholdet for tagkonstruktionen, er din afvisning helt uacceptabel og uden hold i faktiske forhold. Tilstandsrapportens pkt. 1.1/1.3 relaterer sig kun til ejendommens tag.

Den omhandlede skade er omfattende utæthed i den støbeasfalt, der ligger ovenpå betondækket under terrassen. Der ses ikke forbehold i forsikringsdækningen her. Det er i den forbindelse tankevækkende, at du tidligere har erkendt erstatningspligten på samme skade, som nu bare viser sig mere omfattende.

De manglende afhjælpninger du fremhæver, er dels ikke korrekt refereret og dels helt uden betydning for den omfattende fugtgennemtrængning, der ses på hele arealet under terrassen."

Klagerens byggerådgiver har i mail af 7/6 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget vedhæftede besigtigelsesrapport udarbejdet af jeres taksator. Rapporten er ikke retvisende, og jeg har derfor følgende kommentarer, som bedes iagttaget i forbindelse med vurderingen af den indsendte klage:

- Det omhandlede areal, er ifølge det oplyste, en tilbygning udført i 1947, og ikke i 1935 som angivet i rapporten.
- Det er ikke korrekt, der kun ses enkelte svampesporer i det berørte område. Der kan konstateres omfattende områder spredt på hele arealet, begroet med rødder og skimmelsvamp. Dette fremgår tydeligt på tidligere fremsendte fotos, og tidligere fremsendte rapport fra [ingeniørfirma].
- Det er ej heller korrekt at der ikke er igangsat afhjælpning i forhold til erstatningstilsagnet fra juli 2020. Der er fremsendt fotos af arbejdet udført af [tagfirma], ligesom faktura herfor er betalt af forsikringstagerne og fremsendt til jer.
- Der ses vandgennemtrængning hele på undersiden af hele betondækket, hvorfor det umuligt kan være korrekt, at revner i den overliggende støbeasfalt ikke er gennemgående. Ligeledes kan det beskrive vand på dampspærreren kun være kommet som følge af gennemslivning fra betonpladen. Det i rapporten beskrive om kondensering, er en antagelse, der ikke kan tiltrædes.
- I konklusionen fremgår det at skaderne skyldes utæthed i taget. Dette er ukorrekt. Skaderne relaterer sig ikke til taget, men udelukkende til det støbte betondæk under terrassen.

Det fremgår af rapporten, at opfugtningen har stået på gennem længere tid, hvilket underbygger at forholdet allerede var til stede, da forsikringstagerne overtog ejendommen. Skaderne kan derfor ikke tilskrives manglende afhjælpning som det ukorrekt var anført i afvisningen."

I mail af 23/6 2021 fra selskabet klageafdeling til klagerens byggerådgiver hedder det bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

20.

97340

"Jeg har gennemgået den fremsendte klage, men jeg må fastholde, at Dansk Boligforsikring A/S ikke kan tilbyde at udvide dækningstilsagnet til også at omfatte en indvendig skimmel-svampesanerering af tagrummet under karnapdækket. Jeg vil foreslå at vores kunder prøver at kontakte deres husforsikring, hvor der bl.a. er tegnet dækning vedrørende udvidet vandskade.

...

Af årsager som Dansk Boligforsikring ikke er ansvarlige for, var der fortsat ikke ved vores seneste besigtigelse d. 22. april 2021 foretaget reparation af de konstateret utætheder ved fuger og ind-dækninger omkring dørpartiet over det fugtskadede loft, og der sås også stadig defekte tagplader på den vestvendte tagflade, umiddelbart over karnappen.

Disse tagplader er anmærket med karakteren K3 i tilstandsrapporten fra 20. maj 2019, med note om risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner.

Utæthederne i inddækningerne på fronten af karnappen må antages at været tætnet, men arbejdet er fortsat ikke afsluttet.

...

Selve betondækket fremstår intakt. Der er rust på bærejerne, men der er enighed om, at rusten ikke er så fremskreden, at dækket er svækket. Oppefra ses heller ikke utætheder eller revner i dækket.

Vi er enige i, at den bedste løsning vil være at få renoveret hele karnaptaget fx iht. tilbud af 20. november 2020 fra [tagfirma]. En sådan fornyelse af taget, indebærer dog en væsentlig forbedring, som ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde at betale for. Ejerskifteforsikringens dækning vil være begrænset til en udbedring af de skader/utætheder, som kunne konstateres ved vores besigtigelse d. 8. november 2019.

Jeg mener ikke, at det er påvist at betondækket generelt skulle være utæt. Jeg mener at besigtigelseskonsulenten har ret i, at opfugtningen er en følge af, at der er trængt vand ind bl.a. fra de utætheder der er anmærket i tilstandsrapporten. Da det lukkede rum over loftet ikke har været ventileret, har der generelt været et fugtigt miljø i hulrummet, som har dannet grobund for svamp og rustdannelse.

Jeg er ikke enig med dig i, at tilstandsrapportens anmærkninger under pkt. 1.1. og 1.3 kun vedrører risiko for fugtskader fra taget på hovedhuset. Under pkt. 1.3 nævnes specifikt det flade tag, og de fire knækkede tagplader på den vestvendte tagflade vil også kunne have betydning for rummet under det flade tag, som ligger i umiddelbar forbindelse med den vestvendte tagfod.

Policens forbehold må læses som en generel undtagelse af fugtskader, der udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion, og jeg må derfor fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke tilbyder at dække de indvendige fugtskader som stammer fra utætheder i taget.

Det er min opfattelse, at det erstatningsbeløb der er opgjort, modsvarer de begrænsede utætheder vi har set."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelings-tal for ejendommen.

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.3, som følge af fugt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

Forsikringen dækker ikke:

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

...

5. Erstatningsberegning

...

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

22.

97340

Den forsikrede ejendom er en villalejlighed, hvor klageren råder over stueetage og kælder. Huset er opført i 1935, og der er i 1947 opført en tilbygning mod vest i stueplan. Tilbygningen har tagterrasse med udgang fra 1. sal, og tilbygningens tag er opført som et betondæk med støbeasfalt. I tilbygningen var der på overtagelsestidspunktet et nedsænket loft med isolering, dampspærre og gipsplader.

Klageren overtog ejendommen den 15/10 2019. Den 29/10 2019 anmeldte han to fugtskader ved henholdsvis en vindueslysning i tilbygningen og stueloftet i den oprindelige bygning ved væg ud mod tilbygningen. Selskabet anerkendte den 13/2 2020 at dække en udbedring af årsagerne til fugten, hvilket efter selskabets konsulents vurdering var en defekt blyinddækning langs kanten af tilbygningens tag og defekte træinddækninger ved 1. salens terrassedør over stuen. Selskabet har for så vidt angår tilbygningens tag anerkendt at dække en partiel reparation af beton og støbeasfalt langs kanter i ca. 30 cm bredde og montering af ny zinktagfod. Selskabet har afvist at dække en udbedring af hele tilbygningens tag. Selskabet har anerkendt at dække en udbedring af tagterrassens rækværk, der var rustet.

Den 13/4 2021 anmeldte klageren, at han var gået i gang med at renovere soveværelset i tilbygningen og havde nedtaget loftet, og at der havde vist sig omfattende skader. Hele betonpladen under terrassen var opfugtet, og der var rust i de bærende profiljern i konstruktionen og i de stålprofiler, der havde båret det nedhængte loft. Der var vand i dampspærren, og der sås skimmelsvamp og begroninger af planterødder på loftet og ned ad vægge. Klageren har oplyst, at afhjælpningsarbejdet på tagterrassen herefter blev sat i stå, og at hele terrassearealet blev afdækket med presenning for at forhindre yderligere opfugtning.

Klageren kræver dækning for udgifter til afhjælpning – herunder udgifter til midlertidige afdækninger, skimmelsanering, affugtning, udvendig istandsættelse af betondæk, indvendig istandsættelse af vægge og nyt loft og malerarbejde. Han kræver desuden dækning for udgifter til besigtigelse og rapporter fra en ingeniør og et ingeniørfirma samt udgifter til byggerådgiver. Han har opgjort de samlede, forventede udgifter til kr. 284.360,88 ud over den af selskabet allerede anerkendte erstatning.

Klageren har anført, at skaden ved tilbygningens tag/tagterrassen – som selskabet tidligere har anerkendt – har vist sig at være mere omfattende end først antaget. Skaden skyldes utætheder i betondækkets asfaltbelægning, hvilket fremgår af rapporterne fra ingeniør og ingeniørfirma, hvorfor selskabet skal yde dækning for udbedring for så vidt angår hele tagterrassearealet. Fugtskaden er så omfattende, at den ikke kan skyldes manglende afhjælpning af det meget lille forhold ved terrassedøren på 1. salen eller kondens mellem undersiden af betondækket og det nedsænkede loft. Selskabet skal yde dækning for fjernelse af skimmelsvamp, som er opstået på loftet og øverst på vægge på grund af vandindtrængen, idet skimmelsvampen har et omfang, der påvirker indeklimaet.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret gennemgående revner i støbeasfalten på tagterrassen eller så fremskreden rust i bærejern, at betondækket er svækket. Opfugtningen af betondækket må tilskrives en kombination af, at klageren i mere end 1 år ikke har foretaget udbedring eller sikring af utæthederne ved træinddækningerne ved terrassedøren på 1. salen, og at der på grund af almindelige, konstruktionsbetingede forhold i tilbygningen sker kondensering på undersiden af betonpladen, der udgør en stor kuldebro i konstruktionen. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i dækningsberettigende omfang i den lukkede loftskonstruktion.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/10 2020 fremgår det, at klageren forud for besigtigelsen havde fået skåret de yderste 30 cm af støbeasfalten af. Man kan se ned til betonen, som har små skader ved den yderste kant. Der ses ikke yderligere skader på betondækket. Ved fjernelse af rækværk på terrassen ses de lodrette rør rustet over, og et nyt rækværk er nødvendigt. Konsulenten anfører, at asfalten er lavet i 1980, og at de beskrevne forhold ikke har konstruktiv betydning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2021 fremgår det, at der indvendigt – efter klageren har nedtaget det nedsænkede loft – kan ses, at I-jernene i betonen er rustne, men de vurderes ikke nedbrudte. Betonen virker lidt blød, hvor den har været opfugtet, og resten er solidt. Profilerne, der har holdt loftet, er rustet over, så påvirkningen af fugt må have stået på over længere

tid. Betondækket er meget opfugtet. Konsulenten vurderer, at opfugtningen skyldes, at der har ligget vand i dampspærren, og at vandet på grund af varmen nedefra har kondenseret og fordelt sig på loftet. Der ses enkelte, mulige svampesporer på betondækket. I støbeasfalten udvendigt ses revner, som efter konsulentens vurdering ikke er gennemgående. Konsulenten anfører, at der trods erstatningstilsagn ikke er gjort noget udvendigt ved taget ud over afdækning. Ved terrassedøren ses inddækningen ikke helt tæt. Dette er ikke den eneste grund til vandet i konstruktionen. Konsulenten konkluderer, at utæthed i taget har gjort, at stålprofilerne – der har holdt loftet – er rustet over. Der har været indstøbte trælister i betondækket, og disse lister er nedbrudte og helt væk flere steder.

Af notat af 23/4 2021 fra klagerens ingeniør fremgår det, at betonens kvalitet ikke er særlig god, idet overfladen er meget åben i strukturen, og forsøg viser, at der er sket karbonisering. Betragter man undersiden af taget, synes betonen at være sunket nogle steder. De underste flanger på profiljernene er angrebet af rust i varierende grad. Ingeniøren vurderer, at profilerne vil kunne holde mere end 50 år, og at der ikke er nogen fare for konstruktionens stabilitet lige nu. Rusten vil kunne udvikle sig med årene og påføre bygningen skader, og det er vigtigt, at tilførslen af fugt stoppes. Ingeniøren anfører, at der er kommet vand igennem tagkonstruktionen, og det kan klart ikke udelukkes, at der fortsat kommer vand ind, idet rodvækst og spor af vand/rust på monteringsprofiler fra gipsloftet tyder på det. Der bør udføres en ny belægning på hele tagfladen og nye inddækninger, så det sikres, at der ikke længere kommer vand ned gennem taget.

Af mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 3/5 2021, rekvireret af klageren, fremgår det, at fugtmålinger viser værdier på mellem 109 og 143 digits på undersiden af betondækket. Fugtkilden må antages at være utætheder omkring asfaltbelægningen på oversiden af betonpladen. Der ses svampemycelium på de indstøbte trælisters og flere steder langs med ydervæggen samt på betondækket. Ingeniørfirmaet har udtaget skimmelprøver fra ydervæg og konkluderer, at der er vækst af skimmelsvamp på de undersøgte konstruktionsoverflader. Der er rådskader på de indstøbte trælisters, og der ses planterødder flere steder på betondækket og på ydervæggen over det nedsænkede loft. Ingeniørfirmaet anbefaler, at alle trælisters fjernes, og at der gen-

nemføres skimmelsanering af hele betondækket og ned ad ydervægge. Fugtkilden til opfugtningen skal endeligt opspores og elimineres.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden i forhold til, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han kan kræve udbedring af hele tagterrassens belægning på grund af svigt ved denne. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår de udvendige skadeforhold, og nævnet kan ikke pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til udvendig skadeudbedring.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent den 26/4 2021 har besigtiget asfaltbelægningen og vurderet, at der ikke er gennemgående revner.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens ingeniør og klagerens ingeniørfirma ikke ses at have foretaget udvendige undersøgelser af tagterrassens belægning for at klarlægge, om der er tale om generelle svigt ved belægningen. Der foreligger ikke sagkyndige erklæringer, der sammenkæder konkrete observationer af nedbrydninger i tagterrassens belægning med mulig vandindtrængen gennem belægningen. Der er derimod fundet svigt ved blyinddækningen langs tagkant og svigt ved træinddækningerne ved tagterrassedør, og disse svigt er fundet i konstruktionerne umiddelbart over de indvendige vandskader ved lysning og stueloft, som klageren anmeldte i oktober 2019. Nævnet finder det ikke godtgjort, at de indvendige fugtskaders karakter og omfang i sig selv tilsiger, at der nødvendigvis må være sket vandindtrængen gennem tilbygningens tag andre steder end ved blyinddækningen langs tagkant og ved træinddækningerne ved tagterrassedør.

For så vidt angår indvendige fugtskader finder nævnet, at klageren har bevist, at hovedårsagen til fugtskaderne er vandindtrængen gennem tilbygningens tagkonstruktion – hvor der er fundet svigt ved blyinddækningen langs tagkant og svigt ved træinddækningerne ved tagterrassedør.

Ankenævnet for Forsikring

26.

97340

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at de indvendige fugtskader er blevet nævneværdigt forværret efter selskabets anerkendelse af udvendige skader, eller at klageren har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt efter forsikringsaftalelovens § 52.

Nævnet finder, at selskabet – der har anerkendt at yde dækning for svigt ved blyinddækningen langs tagkant og svigt ved træinddækningerne ved tagterrassedør – skal yde dækning for de indvendige følgeskader, som i øvrigt er dækningsberettigende.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af konklusionen i selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2021, at utæthed i taget har gjort, at stålprofilerne, der har holdt loftet, er rustet over. Det fugtige miljø i loftkonstruktionen, som konsulenten beskriver – med opfugtning af betonpladen og vand i dampspærren, der kan kondensere op på betonpladen og være med til at opfugte denne – må således hovedsagelig skyldes utæthederne i taget, som konsulenten omtaler i sin konklusion.

Nævnet bemærker, at der ikke foreligger sagkyndige beskrivelser af, at loftkonstruktionen har været udført med mangelfuld dampspærre eller andre væsentlige mangler, som kan give særlig anledning til skader som følge af kondens.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af ingeniørnotat af 23/4 2021 og ingeniørrapport af 3/5 2021, at det er begge ingeniørers antagelse, at fugtkilden må antages at være utætheder i konstruktionen oppefra.

Nævnet har for så vidt angår klagerens tabsbegrænsningspligt blandt andet lagt vægt på, at der indvendigt ses rust i stålprofilerne til det nedsænkede loft og rodvækst på betondækket. Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2021 fremgår det, at påvirkningen af fugt har stået på over længere tid. Selskabet har ikke godtgjort, at det forhold – at klageren ikke har fået udbedret inddækningerne under terrassedøren i perioden fra denne skade anerkendes af selskabet i februar 2020, indtil klageren anmelder de indvendige forhold i april 2021 – kan antages at have

haft væsentlig betydning for det indvendige fugtskadeomfang og udbedringsbehov, idet skadebilledet indikerer en langvarig fugtpåvirkning.

Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning for udgifter til affugtning af betondækket og dækning for udgifter til en indvendig skimmelsanering af loftet og det øverste af vægge i tilbygningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opfugtningen af betondækket må anses for en dækningsberettigende følgeskade til de skader ved tilbygningens tag, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende.

Nævnet har også lagt vægt på, at en skimmelsanering af loftet og det øverste af vægge i tilbygningen anbefales af ingeniørfirmaet i rapport af 3/5 2021, og at en skimmelsanering af et så stort areal med skimmelforekomst i beboelsen må anses for at være en nødvendig og indikeret del af udbedringen af den samlede fugtskade.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til indvendig istandsættelse af vægge, nyt loft samt malerbehandling. Som sagen foreligger oplyst, blev de indvendige lofter nedtaget af klageren, fordi klageren ønskede at renovere tilbygningen og herunder fjerne den eksisterende skillevæg. Først herefter blev de indvendige fugtskader på loft og det øverste af vægge konstateret. Udgifter til istandsættelse af vægge, nyt loft samt malerbehandling udgør på den baggrund ikke et skaderelateret tab for klageren, og disse udgifter må derfor afholdes af klageren som led i den planlagte renovering af tilbygningen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering – herunder henset til sagens forløb og sagens udfald for så vidt angår hvilke afhjælpningsudgifter, som klageren kan kræve erstattet af selskabet – at selskabet skal dække klagerens udgifter til undersøgelser og rapporter fra ingeniør og udgifter til byggerådgiver med et samlet, skønsmæssigt fastsat beløb på 10.000 kr. inkl. moms.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

28.

97340

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde dækning for udgifter til affugtning af betondækket og udgifter til indvendig skimmelsanering af loftet og det øverste af vægge i tilbygningen. Selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndige rådgivere med 10.000 kr. inkl. moms. Kontanterstatninger forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen