

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. januar 2023 blev i sag nr. 98419:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en bygningsforsikring tegnet af den ejerforening, hvori klagerens lejlighed er beliggende. I klageskema af 1/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg henvender mig om ovennævnte vandskade, der er opstået ved spildevandsudslip i ejerlejligheden [to etager over klagerens lejlighed]. Vandet fra skaden er havnet i min ejerlejlighed ... og har påført min nyistandsatte lejlighed væsentlige skader. Jeg har anmeldt skaden d. 3. august 2020 efter hjemkomst fra ferie, og der er ikke sket nogen form for seriøs sagsbehandling frem til nu – 22 måneder senere. Derfor er jeg stærkt utilfreds med den manglende sagsbehandling, og at Gjensidige Forsikring ikke påtager sig at erstatte skaderne efter forsikringsbestemmelsernes indhold. Jeg har fra første færd forsøgt at få en konstruktiv dialog i gang med [selskabets taksator], bl.a. ved at bede om en hurtig indsats for at undgå skimmelsvampeangreb, og jeg har fortsat for-gæves forsøgt at få en egentlig dialog i gang. Eneste reaktion på mine henvendelser været chikane fra hans side. Anmodning om erstatning for skaderne er blevet totalt afvist adskillige gange, selv om afvisningsbegrundelserne i alle tilfælde har været tvivlsomme, og mange gange usande. Jeg har også været skuffet over, at Gjensidige Forsikring ikke har gjort sig den ulejlighed at sætte sig ind i sagen. At de ikke har det, fremgår af de åbenlyse misforståelser og sammenblandinger af sager, de giver udtryk for.

Læsevejledning

Samtidig med, at jeg anmeldte vandskaden i mit køkken ..., anmeldte jeg også en anden skade. Det var en vandskade, der skyldtes håndværkersjusk i [lejligheden umiddelbart over klagerens] (min overbo). Jeg kalder den vandskade nr. 2 og Gjensidige kalder den ... Den sidstnævnte vandskade har VVSfirmaet ... ansvarsforsikring hos [andet selskab] påtaget sig at udbedre. Det betyder, at den skade har Gjensidige Forsikring intet med at gøre. Begge skader er indeholdt i rapporterne fra såvel ... og Da rapporterne blev skrevet, var udbedringen fra [andet selskab] endnu ikke af-

talemæssigt faldet på plads. Hele den foreliggende korrespondance angående vandskaden i mit køkken er samlet i et bilag i kronologisk orden. Formanden for Ejerforeningen ... har garanteret for, at jeg har modtaget al korrespondance mellem Ejerforeningen og Gjensidige Forsikring, så de er også med i samlingen.

I et anden bilag er samlet rapporten fra ... og 2 rapporter fra ... på henholdsvis lejlighederne på ... Endvidere indeholder bilaget vedtægterne for ejerforeningen, fakturaen på ... rapport, Forsikringsbetingelser nr. R406181 fra Gjensidige Forsikring samt mit skøde på ejerlejligheden.

Handlingsforløbet

To uger efter skadesanmeldelsen, meddelte Ejerforeningen, at 'Gjensidige havde lukket sagen, da det ikke vedrører ejendommens forsikring, og fordi det er klart, at vandskaden i min lejlighed ikke kan være pga. vandskaden i [lejlighedens to etager over klagerens], da der ikke er målt fugt i væggene over'. Det protesterede jeg straks over, fordi min overbo, ..., allerede d. 31. juli havde skrevet følgende til mig 'Jeg informerede dig om vandskaden på [lejligheden to etager over klagerens], hvor store vandmængder har vandret ned til mig (meget tydeligt i væggene mellem køkken og soveværelset). For nylig, fik jeg at vide fra elektrikerens, at han oplevede at der kom meget vand ud af hullet en af dagene han har været der.' Da [overboens] køkkenvæg står oven på min, var vandet naturligvis fortsat ned til mig. Jeg bad også om at blive kontaktet af forsikringsselskabet snarest muligt for at muliggøre en hurtig indsats. I mangel på svar rykkede jeg Gjensidige. [Selskabets taksators] reaktion var at meddele Ejerforeningsbestyrelsen, at al kommunikation omkring forsikringsskader i ejendommen for fremtiden skulle foregå via bestyrelsen. I månederne efter udslipet bredte en påtrængende, modbydelig, sødlig og vammel lugt sig i lejligheden, hvilket kunne tyde på vækst af skimmelsvampe.

I oktober udtalte [selskabets taksator] stadig, at der ikke var nogen skade. Det mente han, at ... havde bevist med deres omfangsbestemmelse af vandskaden på [to etager over klageren]. Efterfølgende fik jeg fat i ... rapport, og den viser, at [selskabets taksator] kun havde bestilt dem til 'at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i [de to lejligheder over klagerens].' De var slet ikke bestilt til at foretage omfangsbestemmelse af vandskaden i ejendommen, og de nævnte heller ikke noget om omfanget i rapporten. Rapporten forholder sig altså slet ikke til, om skaden rakte videre til [klagerens lejlighed]. Derfor bad jeg om at få udført en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i min lejlighed. Det blev pure afvist.

... rapport

Efter disse nedslående oplevelser var jeg klar over, at jeg selv måtte handle, og jeg kontaktede ... for at få foretaget en skimmelsvampeundersøgelse samt at få udarbejdet en rapport, der beskrev tilstanden i de opfugtede bygningsdele samt gav anbefalinger om relevante tiltag efter vandskaden. Jeg valgte et uafhængigt analysefirma for, at der ikke skulle være tvivl om resultaterne. Undersøgelsen blev gennemført d. 15. december af ... Rapporten blev modtaget 7. januar 2021. Rapporten omtaler også en anden vandskade, der samtidig med denne ramte mit badeværelse. Den skade skyldtes en håndværkerfejl i overboens badeværelse, og skadesudbedringen dækkes fuldt ud af håndværkerens ansvarsforsikringsselskab, [andet selskab]. Forinden undersøgelsen fjernede jeg et overskab, hvor vandet havde været mest synligt på væggen. Desværre blev skabet ødelagt ved operationen. Bag skabet viste sporene efter vandets opblødning af filt m.v. at vandet primært havde bevæget sig mod skabene til højre for det fjernede. Bag det fjernede skab fandt ... ved prøvetagning 'en atypisk forekomst af sporer, herunder sporer fra fugtskadeskimmelsvampe – Penicillium spp. og Trichoderma sp. Dette indikerede, at prøven sandsynligvis var udtaget i umid-

delbar nærhed af et vækstområde.' En anden vigtig konstatering var, at skruerne, som havde været brugt til at fastgøre det ødelagte skab med, var rustne på den del af skruerne, der havde været i skillevæggens indre sammen med isoleringsmateriale. Et foto af en sådan skrue kan ses i rapporten. Det beviser, at vandet fra [lejligheden to etager over klagerens] også var gået ned i skillevæggens indre, fordi skruerne af stål som bekendt kun rustner, hvis de udsættes for vand eller høj fugtighed. Hvis der ikke havde været fugtighed, havde skruerne været blanke, fordi der fra starten af har været tørt i skillevæggen. Disse ting sammen med overboens udtalelser om vandmængdernes størrelse gjorde, at ... var af den overbevisning, at sandsynligheden for, at der havde udviklet sig skimmelsvampe i skillevægskonstruktionen var stor, hvorfor de anbefalede at nedtage overskabene i køkkenet og åbne skillevæggen for om nødvendigt at foretage skimmelsvampesanering i konstruktionen og på skabenes bagside. Efter modtagelsen af ... rapport indhentede jeg tilbud fra ... på arbejdet med at gøre de nødvendige forberedelser til skimmelsvampesanering og at gennemføre den om nødvendigt. Rapporten og tilbuddene gav mig et grundlag for at sende et foreløbigt erstatningskrav til Gjensidige Forsikring d. 3. februar 2021. Jeg modtog aldrig noget svar fra Gjensidige.

... rapport

[Selskabets taksators] reaktion var straks at bestille ... til 'at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i min lejlighed på ... samt at vurdere skaderne i lejligheden'. ... fra ... udførte arbejdet d. 12. marts, og målte fugtighed og tog prøver for at teste for skimmelsvampe. ... skrev i deres rapport, at 'Vi fandt dog ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i væg- og loftskonstruktioner, og vurderer ikke, at der er behov for sanering for skimmelsvampe i området.' Den vurdering er jeg aldeles uenig i. Den bygger på en løgn. ... har slet ikke undersøgt, om der var skimmelsvampe i væg- og loftskonstruktioner som anført, da det ikke kan lade sig gøre uden at åbne konstruktionerne. ... har da også skrevet, at 'Boligen blev gennemgået visuelt'. En prøve, der er taget bag det nedtagne skab i køkkenet, har vist en Mycoværddi på 33, der viser at 'niveauet af skimmelsvampe er over normalt baggrunds niveau'. Jeg er enig med ... i, at det er sandsynligt, at der er skimmelsvampe i vægkonstruktionen, fordi vandet er gået ned i hulrummet i skillevæggen mellem køkken og soveværelse og har haft gode betingelser for at vokse. Det kan kun afgøres ved at åbne væggen. Det er ikke usandsynligt, at væggen rummer skimmelsvampeangreb. Rapporten rummer en anden fejl, idet den peger på, at 'indervæggen mellem køkken og soveværelse var udført som pudset træforskallingsvæg med malebehandlet filt som beklædning. I køkkenet var indervæggen (i hvert fald delvis) beklædt med gipsplader.' Væggen er i virkeligheden nyopført med dobbelt lag gipsplader på begge siden og træskelet med isolering i midten, så den var forinden skaden helt jomfruelig og fri for skimmelsvampesporer. I rapporten tages ikke stilling til vandskadernes omfang eller til følgeskaderne. At der ikke konstateres fugt på overfladerne på undersøgelsestidspunktet, er der ikke noget mærkeligt i, idet skaden fandt sted 9 måneder tidligere. Rapportens lodighed lider under, at de ovenfor nævnte usandheder om tilstedeværelse af skimmelsvampe er anvendt som grundlag for rapportens konklusioner. ... har efterfølgende peget på, at der ikke har været lugtgener i lejligheden. Den påstand må jeg klart afvise, da der i de første måneder efter vandskaden en meget ubehagelig, påtrængende, sødlig og vammel lugt i lejligheden, og det var den direkte årsag til, at jeg flyttede ud af lejligheden og fandt en alternativ bolig. Og jeg er endnu ikke flyttet tilbage, da der ikke er foretaget nogen form for skimmelsvampesanering. Jeg har ikke lyst til at blive syg af skimmelsvampene.

Gjensidiges afvisning af mine krav

På baggrund af konklusionen 'Vi fandt dog ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i væg- og loftskonstruktioner, og vurderer ikke, at der er behov for sanering for skimmelsvampe i området.'

i rapporten fra ... lukker [selskabets taksator] igen sagen. Det er altså alene på baggrund af det usandfærdige grundlag, hvor de har udtalt sig om tilstedeværelsen af skimmelsvampe eller ej uden at have undersøgt det.

I bygningstaksator ... første to mails til mig skriver han følgende enslydende d. 9. december 2021 og 15. februar 2022 'Det er således stadig vores opfattelse at den løbende omfangsbestemmelse og stillingtagen til følgeskaderne inkl. tilhørende kvalitetssikring og rapportering v/rådgiver ... er retvisende, og derfor skal vi på ny igen afvise yderligere erstatningskrav.' Det er en håbløs begrundelse, da ... slet ikke har udtalt sig om vandskadens omfangsbestemmelse eller om følgeskaderne. De har alene fokuseret på skimmelsvampene, hvor de har gættet på, at der ikke findes skimmelsvampe i skillevæggen mellem køkken og soveværelse.

Gjensidige Forsikrings Klagebehandling

Jeg ringede til Gjensidiges klageenhed adskillige gange, men opnåede ikke kontakt på noget tidspunkt. Jeg henvendte mig også skriftligt til Gjensidiges klageenhed i marts 2021 og bad om at få en anden og mere sandfærdig kontaktperson. I mangel på svar rykkede jeg for en tilbagemelding 24. april. Klageenheden svarede d. 27. april, at min henvendelse først nu blev sendt til lederen af Commercial skade, ... 6. oktober rykkede jeg ... for svar. Han svarede, at han sammen med taksatoren havde svaret ejerforeningens bestyrelse og forsikringsmægleren. 18. marts 2022 kontaktede jeg Klageenheden igen for at klage over den manglende sagsbehandling og ikke mindst over gentagne afvisninger. Henvendelsen blev også rettet til Skadedirektør ... og ...

Jeg har aldrig modtaget nogen stillingtagen fra Klageenheden, selv om jeg bad om det. ... svarede, at han ikke så nogen grund til at ændre deres afgørelse, som jeg ikke kender indholdet af og begrundelsen for. Han skrev endvidere 'For at imødekomme en mindelig løsning på sagen er jeg indstillet på at tilbyde dig en kontanterstatning på 40.000 kr. til fuld og endelig afslutning af sagen. Der har været afholdt møder, og der har været udført diverse undersøgelser, hvor ... senest har været forbi og efterfølgende skriftligt uddybet konklusionen i deres rapport. Da ... har været i lejligheden efter ..., vælger jeg at lægge observationerne foretaget af ... til grund for forholdene i lejligheden.'

Jeg afviste naturligvis tilbuddet, som ikke engang dækkede de direkte udgifter og dermed intet af værdiforringelsen. At der tilbydes en erstatning, anser jeg for positivt, idet jeg formoder, at deres afgørelse har været, at de ikke ville erstatte noget, da holdningen har været, at der slet ikke har været nogen vandskade i lejligheden. Det, der generer mig, er, at Gjensidige har valgt at følge ... konklusion i deres rapport, da den som påvist tidligere hviler på et falsum, nemlig at ... har undersøgt køkkenvæggen for skimmelsvampe, hvilket de på ingen måde har. De har kun gættet, hvilket de også tidligere har indrømmet.

Mit erstatningskrav

Det vil være relevant at tage udgangspunkt i forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1.1., der siger: 'Skaden opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på skadestidspunktet vil medgå til genoprettelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.' Med andre ord skal tingenes tilstand være den samme som før skaden. Erstatningen skal så vidt muligt stille mig i samme økonomiske situation, som før skaden fandt sted.

Det er hævet over enhver tvivl, at den lette nye skillevæg mellem køkken og soveværelse er blevet opfugtet ved vandskaden, og at der er eller har muligvis også har været skimmelsvampean-

greb i væggens indre. Om der er skimmelsvampe, kan kun afsløres ved at nedtage køkkenet helt eller delvist og åbne væggen som foreslået af ... Hvis forsikringsbetingelsernes dækningsbestemmelser skal give mening, skal de opfugtede og organiske gipsplader udskiftes, skimmelsvampesanerering skulle om nødvendigt gennemføres og ny isolering og beklædning sættes op og ny overfladebehandling udføres for at genoprettelsen har fundet sted. De opfugtede byggematerialer vil aldrig blive som nye igen. ... fra Teknologisk Institut, der til daglig arbejder med vandskader og skimmelsvamp, har udtalt, at ved vandskader som den aktuelle er det en kendt fejlslutning – og meget nærliggende – at tro, at når vandet først er væk, og overfladen fremstår pæn, og uden lugtgener, så er alting godt! Det er bare ikke altid tilfældet forklarer hun og tilføjer, 'Ofte er der trængt fugt ind bag beklædningsplader, op bag tapeter, ind mellem gipsplader, og her har affugtning samt ventilation af rumluft kun en yderst begrænset effekt.' Det nedtagne nye tilpassede snedkerfremstillede køkken vil næppe kunne genopsættes, fordi det ville have taget alvorlig skade af nedtagningen, da det ikke er beregnet for det. Derfor vil det blive nødvendigt at få fremstillet et nyt køkken. Alt i alt vil det betyde samlede omkostninger på mindst 300.000 kr. Vurderet ud fra forsikringsbetingelserne vil det naturligvis være den rigtige løsning. Det synes jeg, vil være tosset at ofre nu, selv om det er det, der skal til, hvis der skal ske 100% genoprettelse, så det bliver som før vandskaden. Derfor vil jeg nøjes med at fastslå, at lejligheden har lidt et betydeligt værdimæssigt tab ved nu at indeholde opfugtede organiske materialer, der måske oven i købet er skimmelsvampebefængte. Derfor er mit imødekommende og favorable tilbud, at jeg modtager 100.000 kr. i erstatning, så jeg har et bidrag til arbejdet, når køkkenet alligevel skal udskiftes om et antal år, og det samtidig vil være oplagt at udskifte væggen.

Ved siden af de 100.000 kr. til udsatte arbejder vil mit krav være at få erstattet mine øvrige direkte udgifter affødt af vandskaden:

- 6.000 kr. 50% af min udgift til ... Den anden halvdel har [andet selskab] for længst betalt for den efterfølgende vandskade i badeværelset.
- 15.000 kr. ... har tidligere tilbudt at udføre de forarbejder, som ... har anbefalet for 21.838,13 kr. Hvis væggen og loftet ikke skal åbnes, så der alene skal udføres afdækning af gulv og bordplader, rengøres og skimmelsaneres på blotlagte flader og på køkkenets udstyrsmæssige indhold med egnede midler, bliver omkostningen lavere.
- 9.000,- kr. Fremstilling af dobbelt overskab til erstatning for det nedtagne skab, der er fjernet for at fritlægge noget af køkkenvæggen. Det gamle skab blev desværre ødelagt ved nedtagningen. Det var – som resten af køkkenet - fremstillet på ..., der har givet dette tilbud for et nyt tilsvarende.
- 3.000,- kr. Opbygning af et hvidt malingslag ved sprøjtelakering af skabet gentagne gange med mellemliggende slibninger hos en industrilakerer.
- 5.000,- kr. Skønsmæssig udgift til bygningsmaler for at genskabe væggens synlige overflade.
- 10.000,- kr. Uforudsete udgifter. Der vil ganske give dukke nye udgifter op under udførelsen. Herunder kan også henføres udgifter til varme og el i liggeperioden.
- 25.000,- kr. Projektstyring og administration: Min virksomhed har foreløbig anvendt mere end 200 timer på sagen til dialog med ejerforeningens bestyrelse, håndværkere og forsøg på at skabe en dialog med Gjensidige og kørt mange km for at være til stede i lejligheden. Det nævnte beløb er af symbolsk størrelse. Jeg vil også pege på, at jeg ikke forventer betaling for dobbelt husførelse, fordi jeg ikke har kunnet bo i lejligheden i mere end 2 år på grund af lugtgener m.v.
- I alt 73.000 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at opnå en rimelig erstatning for følgerne af den skete vandskade på [lejligheden to etager over klagerens] i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 21/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet bygningsforsikring for ejerforeningens beboelsesejendom (forsikringsbetingelser bilagt klagen). Sikrede har rejst krav om erstatning for følgeskade forårsaget af vandskade i lejlighed [to etager over klagerens lejlighed]

Sagens fakta

Nye ejer overtager lejlighed [to etager over klagerens] den 1. juni 2020. Umiddelbart efter konstateres utæthed ved afløbsrør under køkkenvask. Den pågældende lejlighed har stået tom i forbindelse med salget. Taksator ... besigtiger ejendommen og anmoder ... om besigtigelse for at afdække skadeforhold. Der konstateres skade i køkken ... samt lokal opfugtning af gulv i soveværelse, hertil også lokal skimmelvækst.

I den underliggende lejlighed [lejligheden umiddelbart over klagerens] konstateres udtørret lokal fugtskjold i køkkenloft samt på øverste del af væg mod etageadskillelsen til [lejligheden to etager over klagerens]. Der var ingen tegn på skimmelvækst. På baggrund af skadebillede blev skaderne afgrænset til de to lejligheder.

Primo august 2021 anmelder klager følgeskader i væg mellem køkken og soveværelse i sin lejlighed på 1. sal. Taksator besigtiger forholdene uden der konstateres følgeskader.

Klager rekviderer egen besigtigelse ved ... Vi kan ikke tiltræde klagers tolkning af undersøgelsen, hvorefter taksator rekviderer ... for besigtigelse og vurdering. Rapporten ændrer ikke taksators vurdering, hvorefter den tidligere afgørelse fastholdes.

Klager er ikke enig og retter henvendelse til taksator, ..., bestyrelse i E/F, foreningens administrator samt forsikringsmægler uden at dette ændrer vores afgørelse – ingen af de pågældende indtræder i øvrigt i sagen til støtte for klager. Ud over henvendelser til taksator retter klager også flere henvendelser til andre del af selskabet, som heller ikke giver os anledning til at ændre vores vurdering. Alene med henblik på en afslutning af sagen tilbydes klager en, efter vores opfattelse meget fordelagtige, kontanterstatning på kr. 40.000,00 til fuld og endelig afgørelse af sagen – svar fra lederen af den pågældende skadeafdeling af 5. april 2022 og 2. maj 2022 (med klagevejledning) fremgår af bilagt 'Dialoger vedr. vandskade ...' side 50 - 52.

Klager påklager herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at medio juli 2021 konstaterer klager skjolder på loft i badeværelse i sin lejlighed ..., som følge af utæthed opstået i forbindelse med renovering af badeværelse i overliggende lejlighed ... Denne sag er behandlet og afsluttet og har i øvrigt ingen sammenhæng med nærværende. Vi vil derfor i det følgende alene kommentere de anmeldte forhold i klagers lejlighed som vedrører væg mellem køkken og soveværelse.

I forlængelse af den oprindelige anmeldelse anmoder vi ... om at besigtige og afdække fugt- og skimmelskade som følge af utæthed ved køkken afløb [i lejligheden to etager over klagerens] samt komme med udbedringsforlag.

Rapport nr. ... af 26. juni 2020 (bilagt klagen)

Som nævnt konstateres der skade i køkken [i lejligheden to etager over klagerens] samt lokal opfugtning af gulv i soveværelse, hertil også lokal synlig skimmelvækst, jf. rapportens side 4 og billede side 5, som viser, at fugt er konstateret lokalt ved fodpanel – fugt er ikke trukket op i vægge.

For underliggende lejlighed [lejligheden umiddelbart over klagerens] konstateres der ikke forhøjet fugt i loft i køkken eller soveværelse. Der konstateres alene lokal tør fugtskjold i køkkenloft samt mindre udtræk på øverste del af væg mod etageadskillelsen til [lejligheden to etager over klagerens] (jf. rapportens side 6, fugtløbere ses på fig. 6 samme sted). Der konstateres ikke skimmelvækst.

Udbedring sker i overensstemmelse med anbefaling (rapportens side 8).

I forhold til det påklagede forhold må vi konstatere, at det afdækkede skadebillede med de relativ begrænset skadefølger i de to lejligheder, herunder særligt de kosmetiske skader i [lejligheden umiddelbart over klagerens] giver hverken taksator eller ... grundlag for at formode, at der skulle være opstået følgeskader i underliggende lejligheder. Der er således heller ikke grundlag for at foretage nærmere undersøgelser af [klagerens lejlighed]

Klager rekvirerer ... for en nærmere skimmelundersøgelse af følgerne efter de to selvstændige og uafhængige vandskader i de to overliggende lejligheder ...

Skimmelsvampeundersøgelse, sagsnr. ..., januar 2021 (bilagt klagen)

Vi vil alene forholde os til forholdet vedrørende vandskade fra lejligheden [to etager over klagerens].

Det fremgår af rapporten, at klager ønsker en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af skadeområderne med henblik afdække mistanke om skimmelsvamp.

Vi kan konstatere, at ... undersøgelse alene beror på klagers oplysninger om skadeforholdet og følger, som beskrevet i rapporten. Derudover konstaterer vi, at rapporten fra ... ikke er udleveret, ligesom vi heller ikke har modtaget henvendelse fra klager eller den pågældende rådgiver i forbindelse med undersøgelsen. Vi noterer os i den forbindelse, at klager oplyser, at der er trængt vand ned i klagers lejlighed fra rørskaden [i lejligheden to etager over klagerens], og vand trak ud/frem under overskabe på skillevæggen mellem køkken og soveværelse (side 8, midt).

... afdækker ikke fugt i skillevæg og loftkonstruktion i køkken mod soveværelse (side 2, 2. afsnit i resume). Fugtmålingerne viser derimod normale og forventelige forhold (side 6, 'Vandskade 1 – Køkken').

Rapportens foto 7 viser væg bag afmonteret overskab. Fotoet viser vandløbere, som fremstår udtørret. Der er ikke egentlige fugtskjolder, ligesom der heller ikke visuelt kan konstateres skimmelaftegninger.

Foto 8 viser antagelig vandløbere, som muligt kan henføres til rørbrud [i lejligheden to etager over klagerens], der konstateres dog ikke fugtskjolder efter vand-/fugtophobning eller andet som indikerer en mere intens vandpåvirkning.

I samme forbindelse skal bemærkes, at rust på en ældre skrue (foto 9) ikke kan tages til indtægt for vand/skimmel som følge af rørbruddet [i lejligheden to etager over klagerens]. Derimod er det ikke ukendt, at der kan opstå konstruktionsbetinget fugt i en ejendom af denne alder.

For så vidt angår skimmесvampeforekomsten kan vi forstå, at ... heller ikke har konstateret visuel forekomst af skimmel. Der er udført kontaktaftryk samt dyrkningsprøve for aktuelle forhold ved prøver KA3 og TA6.

De to prøver som er udført i henholdsvis støvprøve på hylde (KA3) og på væg bag et køkkenoverskab (TA6). Disse to prøver er ikke tilstrækkelige til at dokumentere eller på anden måde godtgøre, at indeklimaet er inficeret med skimmel som følge af vand fra rørskade [i lejligheden to etager over klagerens]

Vi bemærker, at der er naturlige skimmelspore i støvfaser, ligesom det ikke er usædvanligt at konstatere skimmel/-spore bag køkkenskab, særligt i en gammel ejendom, som den aktuelle.

I forlængelse af rapporten fra ... anmoder vi ... om at besigtige forholdene i [klagerens lejlighed], da de allerede har et indgående kendskab til skaden og skadefølgerne.

Rapport nr. ... af 19. marts 2021 (bilagt klagen)

Det bemærkes, at der ved den tidligere undersøgelse i juni 2020 primært blev konstateret fugtskade i [lejligheden to etager over klagerens], og kun registreret mindre kosmetisk skade i lejligheden [i lejligheden umiddelbart over klagerens], hvorefter rådgiver vurderede, at der ikke var risiko for skade i [klagerens lejlighed] (side 2, nederst).

Klager oplyste ved undersøgelsen, at der på et tidspunkt i forbindelse med aktuelle skade havde været vand på gulvet i lejligheden [umiddelbart over klagerens], svarende til området lige over klagers køkken. Rådgiver bemærker, at dette ikke tidligere er oplyst (siden 3, øverst).

Vi bemærker, at vi heller ikke tidligere er forelagt denne oplysning fra ejeren af lejligheden [umiddelbart over klagerens], ligesom der ved de tidligere undersøgelser heller ikke er afdækket fugtforekomst eller fugtskjolder, som kan verificere dette.

... fugtmåling i køkken og soveværelse viser normale og forventelige forhold.

I soveværelse var der ingen synlig skade (Fig 4, side 6).

I køkken konstateres vandløbere (Fig 1 og 2, side 5), som rådgiver vurderer kan henføres til skaden på 3. sal (side 8, 1. afsnit). Der kunne dog ikke registreres nogen form for fugt eller skimmel-

vækst. På øvrige overskabe på væg eller loft mod soveværelse kunne der ikke konstateres synlige tegn på skade i det tilgængelige hulrum (Fig 3, side 69).

Da der ikke er registeret forhøjet fugt/forekomst af skimmelsvamp i køkken anbefales der ikke sanering/renovering (side 9, punkt 7.1). Tilsvarende er ligeledes gældende for soveværelset, hvor der ikke kunne konstateres nogen form for skade.

Sammenfattende må vi fastholde, at der ikke med rapporterne fra ... samt ... er konstateret eller afdækket dækningsberettigende følgeskader i klagers lejlighed ... eller for den sags skyld en formodning om at der er skimmelvækst i bygningens lukkede konstruktioner, som kan henføres til rørskadens i lejligheden [to etager over klagerens]

Derimod er det vores opfattelse, at rapporterne afdækker forhold som er naturlige og forventelige for en lejlighed i et byggeri fra 1887.

Det er heller ikke vores opfattelse, at der er grundlag for at så tvivl om ... undersøgelser bag køkkenskab i klagers lejlighed, hertil at de udførte skimmeprøver ikke indikerer eller afdækker forholdene inde i selve konstruktionen. Vi henviser i det hele til klagers mailkorrespondance med ... af 12. oktober 2021, 16. oktober 2021, 9. december 2021, side 22 – 25 'Dialoger vedr. vandskade ...', bilagt klagen, som med nærmere begrundelse afviser klagers formodning.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at der ikke er afdækket dækningsberettigende følgeskader i klagers lejlighed eller formodning herfor, herunder heller ikke de beskedne vandløbere bag køkkenskab. Vi tilføjer, at hverken vi eller rådgiver beskriver nogen form for lugt i lejligheden, som kan henføres til fugt- eller skimmelskade.

For vandløbere, som er bag køkkenskabe, er det vores klare opfattelse, at en følgeskade i sig selv skal udtrykke/repræsentere tab i forsikringsaftalelovens § 39 forstand for at være dækningsberettigende. De beskedne vandløbere, som er konstateret bag et skab og dermed ikke er synlige og således ingen visuel betydning. Dette forhold repræsenterer ikke et sådan tab.

Ad klagers erstatningskrav på 173.000 kr.

Vi skal i det følgende kort kommentere klagers krav.

Køkkenelementer: Det er vores alt overvejende erfaring, at køkkenelementer kan nedtages uden skade og genanvendes. Skulle der ske partiel skade på et element, vil der ske partiel udbedring eller i værste fald udskiftning af det konkrete element.

...: Rapporten afdækker ikke mulig eller faktisk dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan deltage i udgiften til selve rapporten, herunder rapportens udbedringsforslag.

Køkkenskab: Vi har ikke fået forevist køkkenskabet eller billeder heraf. Vi er uforstående overfor, at skabet ikke kunne nedtages uden skade til følge eller at evt. skade ikke kunne repareres, særligt henset til at der skulle være tale om et snedkerkøkken og ...

Sprøjtrelakering af skab/maling af væg: I forbindelse med dækningsberettigende forhold, vil disse poster opgøres af taksator. Da der ikke er konstaterede dækningsberettigende skade, er der ikke sket opgørelse.

Uforudsete udgifter: Vi skal blot bemærke, at dækningsberettigende skader i denne størrelsesorden normalt ikke udløser en fast post til uforudsete udgifter til skadeudbedring. Evt. faktiske udgifter vurderes derimod konkret.

Projektstyring og administration: Vi skal blot bemærke, at dækningsberettigende skader i denne størrelsesorden normalt ikke nødvendiggøre projektstyring og administration i videre omfang.

Derudover skal vi bemærke, at den som lider skade må påregne at bistå selskabet med oplysninger til sagens behandling samt tilstedeværelse i forbindelse med nødvendige besigtigelser uden at dette honoreres særskilt.

Klagers omfattende engagement i sagen beror alene på klagers forhold og kan ikke tilskrives os.

Som sagen foreligger oplyst for nuværende er der ikke grundlag for genhusning.

På det foreliggende grundlag må vi i det hele afvise klagers erstatningskrav på 173.000 kr.

Afslutningsvist skal vi oplyse, at vi ikke er bekendt med ..., Teknologisk Institut skulle have udtalt sig i nærværende sag, som citeret af klager."

Klageren har i brev af 4/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I Gjensidiges svarskrivelse skrives under 'Sagens fakta', at 'Primo august 2021 anmelder klager følgeskader i væg mellem køkken og soveværelse i sin lejlighed ... Taksator besigtiger forholdene uden der konstateres følgeskader.' Begge dele er helt forkert. Allerede 13. juli 2020 bliver jeg efter min ferie opmærksom på, at vand har løbet ud under skabene. Først 31. juli skrev min overbo ..., at ... var 100% overbevist om, at vandet var kommet fra [lejligheden to etager over klagerens], og at der var kommet meget spildevand gennem hans lejlighed. Jeg anmelder skaden til Gjensidige d. 3. august 2020. Det er mærkeligt, at Gjensidige ikke reagerer og forbinder de to sager, når der så sendt som d. 25. juni 2020 er foretaget en besigtigelse af selvsamme ejendom af Taksator var slet ikke i lejligheden for at besigtige forholdene som anført.

Den store meningsforskel ligger i de forskellige opfattelser af, hvor omfattende udbredelsen af vandskaderne fra [lejligheden to etager over klagerens] var. Altså hvor langt ned i ejendommen, at vandet har bevæget sig. Gjensidiges opfattelse har siden 2020 været, at der ikke var risiko for vandskader, skimmelsvampe og skader i det hele taget på [klagerens etage]. Opfattelsen begrundes i ... vurdering, baseret på Gjensidiges udlægning af ... besigtigelse af lejlighederne [over klagerens]. Her registrerede de kun mindre kosmetiske skader i [lejligheden umiddelbart over klagerens], der i øvrigt var under omfattende ombygning.

Min opfattelse er derimod, at der er sket omfattende vandskader, der fortrinsvis er fortsat gennem skillevæggen mellem køkken og soveværelse i [lejligheden umiddelbart over klagerens] og videre til den understående skillevæg i min lejlighed.

- Vandløbere kunne ses under skabene over døren til soveværelser.
- Store vandmængder har passeret fra overboen ... indvendigt i skillevæggene.
- Rustne skruer til fastgørelse af køkkenskabe afslørede, at væggen havde været opfugtet.
- Gjensidiges tilbud på 40.000 kr. i kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse af sagen tyder på, at Gjensidige føler et vist ansvar for skaden.

Adskillige steder er årsagen til en tilstand henført til, at ejendommen/væggene er gammel/gamle. Det er en helt urimelig påstand, da alle lette skillevægge i lejligheden er nye, hvilket også gælder køkkenet og de tidligere nævnte rustne skruer.

I Gjensidiges svarskrivelse fastholder de, at der ikke er grundlag for at så tvivl om ... undersøgelser i skillevæggen mellem køkken og soveværelse. Jeg må fastslå, at ... på intet tidspunkt har undersøgt, om der findes skimmelsvampe i væggen. Det er rent gætteværk, når de siger, at der ikke er skimmelsvampe i væggen. Det kan kun undersøges ved at åbne væggen, og det vil jeg give jer lov til, hvis skaderne efter åbningen retableres for Gjensidiges regning. Det, der gør ... falske undersøgelser særlig tvivlsomme, er at Gjensidige ukritisk anvender konklusionerne til at underbygge deres beslutninger, om at der ikke findes nogen dækningsberettiget skade i lejligheden.

Jeg er aldeles uenig i, at mit omfattende engagement i sagen alene beror på mine forhold og kan ikke tilskrives Gjensidiges forhold. Jeg vil vende det om og sige, at det alene beror på Gjensidiges forhold, da sagen ellers ville have været afsluttet for 2 år siden på grund af Gjensidiges totale passivitet.

Gjensidige har nyligt efterlyst billeder af det ødelagte køkkenskab. Billede er vedlagt herunder. Det nedtagne skab kunne ikke demonteres uden betydelig beskadigelse grundet konstruktionsmetoden

af skabsvæggen, som bevirker, at elementerne låser hinanden sideværts. Derfor kunne skabet, som er det første i rækken, ikke tages ud, uden at fjerne alle de andre.

...

Mit tidligere fremsatte favorable tilbud på 173.000 kr. gælder stadigvæk."

Selskabet har i brev af 4/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger og sender her vores kommentarer.

Ad anmeldelsestidspunkt

Der er beklageligvis tale om en slåfejl forholdet anmeldes primo august 2020 og ikke 2021, som anført. Det er korrekt, at der ikke er sket besigtigelse i umiddelbar forlængelse af anmeldelsen. Bemærk venligst, at vores fakta gennemgang alene er en ganske overordnet gennemgang.

Ad skadeomfang

På baggrund af det faktiske skadebillede og konstaterede følger, er der ikke grundlag for at antage, at følgerne skulle være mere omfattende end vores undersøgelser viser. Klager har ikke med rapporten fra ... godtgjort, at følger skulle være mere omfattende end antaget. Vi erindrer at rapporten fra ... alene beror på klagers oplysninger om sagen.

Klager har heller ikke med det fremlagte billede af det nedtaget køkkenskab sandsynliggjort skade. Vi kan ikke umiddelbart konstatere nogen form for tegn på påvirkning fra vandskade eller andre relevante følger, som kan godtgøre klagers krav.

På det foreliggende grundlag må vi i det hele fastholde vores høringssvar 1, og vi ikke på det foreliggende grundlag kan tilbyde, at iværksætter destruktive indgreb.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Til dette har klageren fremsendt brev af 14/10 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har modtaget Gjensidige Forsikrings seneste kommentarer. Hermed følger mine uddybende svar:

Noget er rivende galt i Gjensidige Forsikrings opfattelse af skaden

Jeg vil fokusere på det helt centrale i klage. Gjensidige Forsikring afviser skaden på grundlag af en gammel 'Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i [de to lejligheder over klagerens].' Undersøgelsen blev udført af ... fra Gjensidiges samarbejdspartner ... d. 26. juni og afgrænses til de to lejligheder. Da undersøgelsen kun viste fugtløbere og mindre skjolder i loft og på vægge i lejligheden [umiddelbart over klagerens], og der ikke blev målt forhøjede værdier i indervæggen mellem køkken og soveværelse, bruger Gjensidige Forsikring fortsat disse oplysninger til deres afvisning af min anmeldelse med påstand om, at der ikke findes nogen dækningsberettiget skade i min lejlighed.

Det er jeg lodret uenig i. Min skade blev jeg først opmærksom på d. 13. juli (og anmeldt d. 3. august.) Det er min opfattelse, at hvis ... undersøgelse skal opfattes som troværdig, er der sluppet betydelige mængder spildevand ud på [etagen to etager over klagerens] efter d. 26. juni. At det må være tilfældet, og at skaden herefter må være dækningsberettiget, kan jeg dokumentere ved følgende fakta:

- D. 31. juli skrev min overbo ... til mig, at han var 100% overbevist om, at vandet hos mig var kommet fra [to etager over klagerens lejlighed], og samtidig skrev han, at der var kommet meget spildevand gennem hans lejlighed, der var under ombygning. Vandet var fortrinsvis kommet ned gennem hans nyopførte skillevæg mellem køkken og soveværelse. Da væggen står nøjagtig over min væg, er det min opfattelse, at vandet må være fortsat ned i min væg.
- Desuden har en elektriker, der arbejdede i hans lejlighed, oplevet vandets komme ud af huller i skillevæggen i lejligheden.
- Køkkenskabene var fastgjort til skillevæggen med blanke stålskruer. Skruerne er nu ræverøde af rust på den del skruerne, der er gået ind i skillevæggens indre. Og det viser, at væggen har været smaddervåd.

Derfor må jeg fastholde, at der har været tale om en betydelig vandskade, og at der af samme grund er risiko for, at der har været eller er vækst af skimmelsvampe i skillevæggen. Som tidligere nævnt, må jeg fastslå at ... på intet tidspunkt har undersøgt, om der findes skimmelsvampe i væggen. Det var rent gætteværk, når de sagde, at der ikke var skimmelsvampe i væggen. Det kan kun undersøges ved at åbne væggen, og det kan vi bevidne, at de ikke har gjort.

... skrev i deres rapport efter deres fugt- og skimmelsvampeundersøgelsen i min lejlighed d. 19. marts 2021, at der på besigtigelsestidspunktet ikke blev målt forhøjede fugtniveauer indervæg og

loft i køkken og soveværelse. Det er ikke så mærkeligt, da fugten var forsvundet i løbet af de 8 måneder, der er gået i mellemtiden. Samtidig vil jeg også anføre, det slet ikke er muligt at måle, fugtniveau i en væg. Adspurgt har ... svaret mig skriftligt, at det anvendte måleudstyr alene kan måle variationer hen over en overflade og ikke inde i konstruktioner.

Konsekvensen af ovennævnte er, at Gjensidige Forsikring slet ikke kan bruge konklusionerne fra den gamle ... som begrundelse for en afvisning af min vandskade, fordi vandskaden endnu ikke var opstået, da undersøgelserne blev udført. Og det vil sige, at de reelt ikke har nogen begrundelse for at afvise skaden.

Hvis Gjensidige Forsikring havde reageret hurtigt på skadesanmeldelsen, som et respektabelt forsikringselskab normalt gør, kunne vandskaden straks have været håndteret ved at åbne væggen i nødvendigt omfang og gøre det fornødne. Og så havde vi sparet en masse tid og undgået at skulle ud i en årelang tvist."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget "dialog vedr. vandskade" fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af 26/6 2020 i de to lejligheder, der ligger over klagerens, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"1. Formål

Formålet med besigtigelsen var at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i [de to lejligheder over klagerens.]

2. Baggrund

Det blev oplyst af lejlighedens beboer, ..., at ... havde overtaget lejligheden 1. juni 2020. Kort tid efter registrerede ... utætheder fra afløbsrør under køkkenvask, som havde medført synlige skader i køkkenet samt opfugtning af gulvplanker i soveværelset. Vand var desuden trængt ned til underboens lejlighed, som var under renovering. Man ønskede en undersøgelse af fugtforhold og koncentrationer af skimmelsvampe i konstruktionerne.

...

5. Resultat

5.1 [lejligheden der ligger to etager over klagerens]

Der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i køkkenet.

Der blev registreret synlig forekomst af skimmelsvampe i køkkenelementernes sokkel og vaskeskabets bundplade.

...

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt forhøjede fugtniveauer i etageadskillelsen mod underboen (86 % relativ luftfugtighed ved 22 °C) i køkkenet.

...

5.2 [lejligheden der ligger umiddelbart over klagerens]

Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i loftkonstruktionen.

Der blev ikke registreret synlige tegn på vækst af skimmelsvampe i vægkonstruktionerne.

Analyseresultater er angivet i bilag 1.

Der blev på besigtigelsestidspunktet generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer i loft i køkken og soveværelse (< 35 Digits i loftpuds, 12 % træfugt i loftforskalling).

Der blev på besigtigelsestidspunktet generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer i indervæg mellem køkken og soveværelse (< 35 Digits, 65 % relativ luftfugtighed ved 25 °C i isoleringslag mellem plader).

Der blev registreret fugtløbere og mindre skjolder i loft og på vægge.

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at årsagen til den registrerede vækst af skimmelsvampe i køkken og soveværelse i [lejligheden to etager over klagerens] skyldes den oplyste lækage fra afløbsrør i køkkenet. Køkkengulvet var belagt med flere lag gulvbelægning, og vandet er derfor løbet (pga skævheder) på og imellem belægningerne, og over mod soveværelset. Vi fandt ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i lejligheden [umiddelbart over klagerens], og vurderer derfor ikke der er behov for renovering for skimmelsvampe der."

Af skimmelsvampeundersøgelse fra januar 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund

Der er tale om en etageejendom i 5 etager, som jf. BBR er opført i 1887. Ejendommen er opført på støbte fundamenter med en ydervægskonstruktion i teglsten med vinduer i træ. Etageadskillelserne er udført som et traditionelt 'fuldtømmer bjælkelag' med gulvbrædder, indskudsbrædder og -ler samt rørvæv og puds på forskallingsbrædder. Taget er opført som ... belagt med skifferplader og tagpap, se foto 1.

Forinden vores besigtigelse har ejer oplyst, at der har været 2 vandskader i omhandlende lejlighed i hhv. badeværelset og køkkenet.

Den første vandskade fandt sted den 01.06.2020 i lejligheden [to etager over klagerens], hvor der var et tæret vandør under køkkenvasken, hvorfra vandet via lejligheden [umiddelbart over klagerens] trængte ned til omhandlende lejlighed. Vandet kom frem under overskabene på skillevæggen mellem køkkenet og soveværelset.

...

Forsikringsselskabet og håndværker som skal dække omhandlende skader i hhv. badeværelse og køkken vurderer at omhandlende skader kun er kosmetiske og kan udbedres ved malerbehandling af berørte overflader.

Med baggrund i ovenstående ønsker ejer ... en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af bygningskonstruktionerne i skadesområderne i hhv. badeværelset og køkkenet gennemført. Mistanken retter sig mod vækst af skimmelsvampe i skadeområderne i et omfang, som kan forringe indeklimaet og dermed medføre sundhedsmæssige gener.

Formål

Formålet med undersøgelsen var med baggrund i ovenstående at klarlægge omfanget af de 2 vandskader i hhv. badeværelse og køkken samt eventuel art og omfang af mikrobiel vækst- skimmelsvampevækst - i bygningskonstruktionerne. For at klarlægge, hvorvidt eventuel skimmelsvampevækst har forårsaget en sporespredning til indemiljøet, er der udtaget indeklimaer fra vandrette overflader i form af dyrkning af husstøv. Desuden er der udført stikprøvevis fugtregistreringer af tilgængelige konstruktioner i skadesområderne.

Afhængigt af undersøgelses- og laboratorieresultaterne anvises et udbedringsforslag.

Undersøgelsesomfanget er aftalt med ejer ...

Resume

Vi har, som aftalt med ejer ..., foretaget en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse (omfangsbestemmelse af de to vandskader i hhv. badeværelse og køkken i omhandlende lejlighed. I forbindelse med undersøgelsen er der udtaget indikationsprøver/støvsprøver (KA) fra indeklimaet. Prøverne er suppleret med dyrkningsprøver (KA) samt tillægsaftryk (TA/MA) udtaget fra mulige vækstområder i berørte bygningskonstruktioner i hhv. badeværelset og køkkenet.

...

Der kan ikke konstateres en opfugtning af skilleveggen og loftkonstruktionerne i køkkenet mod soveværelset, se senere afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' samt tegningsbilag 1.

Ved laboratorieanalyse af de udtagne prøver fra bygningskonstruktionerne i de 2 skadesområder, kan vi konstatere, at der hhv. er vækst af skimmelsvamp på de 3 af prøverne, og på den sidste en atypisk forekomst af sporer, som kan indikere, at prøven er udtaget i umiddelbar nærhed af et vækstområde. Vi kan ydermere konstatere, at der på besigtigelsestidspunktet er en målbar eksponering af indemiljøet i lejligheden med atypiske skimmelsvampesporer, som efter vores vurdering stammer fra de fundne skimmelsvampevækstområder i hhv. badeværelse og køkken, se senere afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' samt tegningsbilag 1.

Det er vores vurdering, at lejligheden fortsat kan bruges, såfremt der fremadrettet foretages en skærpet rengøring samt udluftning af lejligheden frem til, at der foretages en sanering eller på anden måde udføres foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeforureningen.

...

Skadesårsag

...

Køkken

Det er vores vurdering, at årsagen til det konstaterede skimmelsvampevækstområde på skilleveggen bag overskabet skyldes den tidligere konstateret vandskade fra den 01.06.2020 - tæret vandrør under køkkenvasken i køkkenet i lejligheden [to etager over klagerens]

Skadesudbedring vedrørende fugt og skimmelsvamp

Nedenstående udbedringsanvisning gives på baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultater.

Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret, før retablering af konstruktionerne påbegyndes. For nærmere områdespecifisering se tegningsbilag 1.

Skimmelsvampeangrebne materialer må ikke genanvendes.

Skimmelsvampesanering

Inden opstart af arbejdet ryddes badeværelset og køkkenet for inventar og effekter. Efterfølgende foretages der forsegling med støvvægge eller lignende af badeværelse og køkkenet mod den resterende del af lejligheden. Før, under og frem til godkendt resultat af kvalitetssikring skal der gøres brug af luftrensere/miljøbokse.

Inventar og effekter skal inden ibrugtagning andre steder let ren gøres ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA) samt efterfølgende aftørring med fugtig klud tilsat rengøringsmiddel. Behandlingen er ikke gældende for inventar placeret i skabe m.m.

...

Køkken

Overskabe (mod soveværelse) demonteres i sin helhed. Efterfølgende skal der ske en skimmelsvampesanering af bagsiden af skabene, såfremt de fremstår med skjolder/misfarvninger, se herunder for behandlingsmetode (overflader).

Gipspladerne på skillevejgene (inkl. isolering) mod soveværelset demonteres og bortskaffes i sin helhed i skadesområdet fra loft og 0,4-0,5 meter ned, se rød stiplede markering på tegningsbilag 1. Efterfølgende skal der ske en skimmelsvampesanering af den bagvedliggende konstruktion (trærigler). se herunder for behandlingsmetode (overflader). Såfremt skadesomfanget er større end først antaget udvides området hvor gipspladerne skal demonteres.

Rørpuds i loft mod soveværelset demonteres og bortskaffes i sin helhed fra skilleveggen og ca. 0,2-0,3 meter ud. Efterfølgende skal der ske en skimmelsvampesanering af den ovenliggende trækonstruktion, se herunder for behandlingsmetode (overflader). Såfremt skadesomfanget er større end først antaget udvides området hvor rørpuksen skal demonteres.

Afrensning af overflader - generelt

Overflader på betonloft, skillevægge, træværk mm. afrenses for løstsiddende materiale forinden en grundig behandling med et egnet desinfektionsmiddel som HYSAN, Premin 1 eller tilsvarende. Det kan være formålstjenligt at anvende en stiv nylonbørste. Ved tørre vækstområder suppleres der med støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). Støvsugningen gennemføres før den kemiske behandling. Som alternativ til desinfektionsmidler kan anvendestørdamprensning eller tilsvarende metoder.

Slutrengøring

Slutteligt rengøres samtlige tilgængelige vandrette og lodrette overflader i omhandlende badeværelse og køkken ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). De vandrette overflader i lokalerne rengøres herefter ved aftørring med fugtig klud tilsat rengøringsmiddel.

Kvalitetssikring

Inden retablering af overfladerne skal der foretages en kvalitetssikring af de behandlede områder for at sikre, at behandlingen har haft den tilsigtede effekt.

Støvvæggene må ikke nedtages, før der forelægger en godkendt kvalitetssikring.

...

Undersøgelser- og laboratorieresultater

...

Besigtigelsen

Ved undersøgelsen blev der foretaget en visuel gennemgang af skadesområderne i hhv. badeværelset og køkkenet. I forbindelse med gennemgangen kunne der konstateres følgende.

Køkken

Der kunne under overskabene over døren til soveværelset ses tydelige tegn på vandindtrængning i form af sorte misfarvninger, se foto 8.

Der kunne bag de nedtagne overskabe over døren til soveværelset ses tydelige tegn på vandindtrængning i form af sorte misfarvninger på gipsvæggen og loftet. Skrueene som skabene var opsat med, fremstod desuden tæret, se foto 7 og 9

...

Fugtregistrering

Vandskade 1 - Køkken

Ved fugtregistrering af skillevej og loft i køkken/soveværelse kunne der registreres mellem 30 og 50 Gann digits i gipsvæggen/pudsloftet, hvilket er acceptabelt og ligger inden for det forventelige for konstruktionen. Der henvises til Gann-skema vedrørende fugt i gips/murværk i bilaget 'Undersøgelsesmetoder'."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 19/3 2021 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Efter aftale med Taksator ..., Gjensidige Forsikring, har vi besigtiget lejligheden [klagerens adresse].

Besigtigelsen blev foretaget den 12. marts 2021.

1. Formål

Formålet med besigtigelsen var at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i lejligheden [klagerens adresse]

2. Baggrund

...

Vi har tidligere (i juni 2020) besigtiget [de to lejligheder over klagerens] som følge af en vandudsivning fra køkken i lejligheden [to etager over klagerens]. Her registrerede vi kun mindre kosmetiske skader i lejligheden [over klagerens], og vurderede ikke at der var risiko for at der var sket skader i [klagerens lejlighed]

Det blev oplyst i forbindelse med rekvirering til nærværende besigtigelse, at der var sket vandnedrivning til [klagerens lejlighed], og der på et tidspunkt havde ligget vand på gulvet, umiddelbart over køkkenet i lejligheden [over klagerens] (hvilket ikke blev oplyst ved vores besigtigelse af lejligheden i juni 2020).

[Klageren] havde selv fået undersøgt sin lejlighed af firmaet ..., afleveret i januar 2021.

Gjensidige Forsikring og ejerforeningen ønskede ... vurdering af skaderne i [klagerens lejlighed]

Bemærkning: Nærværende rapport bygger på en punktundersøgelse.

3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Lejligheden var beliggende på ... i en ældre hovedejendom opført i år 1887 iflg. BBR.

Etageadskillelser var udført som træbjælkelag med indskudsler på indskudsbrædder, og med plankegulv og pudsede lofter. I køkkenet (og muligvis andre steder i lejligheden) var der opsat gipsplader i loftet i forbindelse med tidligere renovering af lejligheden. ...

Ydervægge var udført som teglstensvægge, som på indvendig side fremstod pudsede og med malebehandlet filt som beklædning.

Indervæg mellem køkken og soveværelse og indervæg mellem badeværelse og entré var udført som pudset træforskallingsvæg med malebehandlet filt som beklædning. I køkkenet var indervæggen (i hvert fald delvis) beklædt med gipsplader.

Indervæg mellem badeværelse og stue var udført som pudset teglstensvæg, som på stuesiden fremstod med malebehandlet filt.

...

4. Metode

Boligen blev gennemgået visuelt. Der blev udtaget prøver til bestemmelse af koncentrationen af skimmelsvampe¹.

Fugtforholdene i murværk og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler.

Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1.

Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex.

Tabel 1. Forklaring til måleværdier

Fugtværdier (vejledende)	Tørt	Fugtigt / vådt
Måling af fugt i gipsplade (Digits)	0 – 40 D	41 – 160 D
Måling af fugt i porebeton (Digits)	0 – 50 D	51 – 160 D
Måling af fugt i tegl, mursten (Digits)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i beton (Digits)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af træfugt [%]	8 – 15 %	16 – 27 %
Måling af relativ luftfugtighed i konstruktioner	< 75 %	76 - 100 %

Vi har udtaget 4 stk. Mycometer-surface tests til kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader og 1 stk. Bactiquant-surface test til kvantitativ analyse af bakterier på overflader.

5. Resultat

Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på indervæg mod soveværelse, over dør, hvor skab var nedtaget, hvor der var registreret vandnedsivning.

Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på loftforskalling over væg mellem køkken og soveværelse, hvor der var registreret vandnedsivning.

...

Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på indervæg mod badeværelse i stuen.

Analyseresultater er angivet i bilag 1 og 2.

...

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke målt forhøjede fugtniveauer i indervæg og loft i køkken og soveværelse (20-25 Digits). Der blev på besigtigelsestidspunktet målt lettere opfugtning i et meget lokalt område (ca. 15 x 15 cm) af indervæg mod badeværelse i stuen (< 110 Digits). I den øvrige del af væggen blev der ikke målt forhøjede fugtniveauer (65-70 Digits). Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke målt forhøjede fugtniveauer i badeværelsesloft (< 40 Digits), loft i entréen (< 40 Digits) eller i indervæg mellem badeværelse og entré (< 35 Digits).

Fig. 1 Køkken

...

1. Skab var demonteret. Der kunne registreres vandløbere på væggen bag skabet og på dørindfatning

Fig. 2 Køkken

...

1. Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på væg mod soveværelset

2. Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på loftforskalling

Fig. 3 Køkken

...

1. Billede taget over de øvrige overskabe på væg mod soveværelse. Der kunne ikke registreres synlige tegn på skader på loft eller væg i hulrummet

Fig. 4 Soveværelse

...

1. Ingen synlige tegn på skader i soveværelset

...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at vandskaden fra lejligheden [to etager over klagerens] har medført de registrerede vandløbere bag nu nedtaget skab på væg mod soveværelset i køkkenet. Vi fandt dog ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i væg- og loftkonstruktion, og vurderer derfor ikke at der er behov for sanering for skimmelsvampe i området.

...

7. Forslag til renovering/sanering

...

7.1 Køkken

Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe

Renovering:

Ingen renovering for skimmelsvampe.

...

7.4 Generelt

...

Denne rapport udtaler sig kun om vækst/forekomst af skimmelsvampe på de angivne steder. Vi bistår gerne med råd og vejledning eller yderligere undersøgelser i sagen."

Nævnet udtaler:

I lejligheden to etager over klagerens lejlighed blev der umiddelbart efter den 1/6 2020 konstateret en utæthed ved et afløbsrør. Klageren anmeldte den 3/8 2020 følgeskader af vandskaden i sin lejlighed. Han kræver 173.000 kr. i erstatning.

Klageren har anført, at uenigheden mellem ham og selskabet ligger i opfattelsen af, hvor omfattende udbredelsen af vandskaden var. Der er sket omfattende vandskade, og vandet er fortrinsvis fortsat ned igennem skillevæggen mellem køkken og soveværelse i lejligheden ovenover og videre ned i skillevæggen i hans lejlighed. Klageren har påpeget, at alle lette skillevægge i hans lejlighed er nye. Klageren har anført, at det firma, der står bag den rapport, som selskabet har indhentet, aldrig har undersøgt, om der findes skimmelsvampe i væggen, og at det således er gætværk, når der bliver sagt, at der ikke er skimmelsvampe i væggen. Klageren har oplyst, at han først blev opmærksom på vandskaden den 13/7 2020, og at det er hans opfattelse, at såfremt at rapporten af 26/6 2020, som selskabet har indhentet, skal opfattes som troværdig, så er der sluppet betydelige vandmængder ud af utætheden i afløbsrøret efter den 26/6. Klageren har henvist til, at klagerens overbo 31/7 skrev til klageren, at vandet hos klageren var kommet fra lejligheden to etager over klagerens, og at der var kommet meget spildevand igennem overboens lejlighed, at en elektriker – der arbejdede i overboens lejlighed – havde oplevet, at vandet kom ud af huller i skillevæggen i lejligheden, samt at køkkenskabene i klagerens lejlighed var fastgjort til skillevæggen med blanke stålskruer, der nu er røde af rust på den del, der er gået

ind i skillevæggens indre. Klageren fastholder på denne baggrund, at der har været tale om en betydelig vandskade, og at der af samme grund er risiko for, at der har været eller er vækst af skimmelsvampe i skillevæggen. Klageren har anført, at selskabet ikke kan bruge konklusionerne fra den gamle rapport som begrundelse for en afvisning af skaden hos klageren, da vandskaden endnu ikke var opstået, da undersøgelserne blev udført.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke i rapporten af 26/6 2020 og i fugt- og skimmelsvampeundersøgelsen af 19/3 2021 er konstateret dækningsberettigende følgeskader i klagerens lejlighed eller er anført forhold, der giver grundlag for en formodning for, at der er skimmelvækst i lejlighedens lukkede konstruktioner, som relaterer til vandskaden. Selskabet finder, at rapporterne afdækker forhold, der er naturlige og forventelige for en lejlighed i et byggeri fra 1887. Hvad angår de vandløbere, der er bag køkkenskabene, har selskabet anført, at det er selskabets klare opfattelse, at en følgeskade i sig selv skal udtrykke/repræsentere et tab i forsikringsaftalelovens § 39 forstand for at være dækningsberettigende. Selskabet har anført, at udbedring af de beskedne vandløbere, der er konstateret bag et skab og dermed ikke er synlige, ikke repræsenterer et sådant tab.

Det fremgår af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af 26/6 2020 af de to lejligheder beliggende over klagerens lejlighed og indhentet af selskabet, at "vi fandt ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i lejligheden [umiddelbart over klagerens], og vurderer derfor ikke der er behov for renovering for skimmelsvampe der"

Det fremgår af skimmelsvampeundersøgelse fra januar 2021 indhentet af klageren, at "der kan ikke konstateres en opfugtning af skillevæggen og loftkonstruktionerne i køkkenet mod soveværelset ... Ved laboratorieanalyse af de udtagne prøver fra bygningskonstruktionerne i de 2 skadesområder, kan vi konstatere, at der hhv. er vækst af skimmelsvamp på de 3 af prøverne, og på den sidste en atypisk forekomst af sporer, som kan indikere, at prøven er udtaget i umiddelbar nærhed af et vækstområde. Vi kan ydermere konstatere, at der på besigtigelsestidspunktet er en målbar eksponering af indemiljøet i lejligheden med atypiske skimmelsvampesporer, som efter vores vurdering stammer fra de fundne skimmelsvampevækstområder i hhv.

badeværelse og køkken ... Det er vores vurdering, at lejligheden fortsat kan bruges, såfremt der fremadrettet foretages en skærpet rengøring samt udluftning af lejligheden frem til, at der foretages en sanering eller på anden måde udføres foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeforureningen. ... Skadesårsag ... Køkken Det er vores vurdering, at årsagen til det konstaterede skimmelsvampevækstområde på skillevæggen bag overskabet skyldes den tidligere konstateret vandskade fra den 01.06.2020 - tæret vandør under køkkenvasken i køkkenet i lejligheden [to etager over klagerens]. ... Køkken Overskabe (mod soveværelse) demonteres i sin helhed. Efterfølgende skal der ske en skimmelsvampesanering af bagsiden af skabene, såfremt de fremstår med skjolder/misfarvninger, se herunder for behandlingsmetode (overflader). Gipspladerne på skillevæggene (inkl. isolering) mod soveværelset demonteres og bortskaffes i sin helhed i skadesområdet fra loft og 0,4-0,5 meter ned ... Efterfølgende skal der ske en skimmelsvampesanering af den bagvedliggende konstruktion (trærigler). se herunder for behandlingsmetode (overflader). Såfremt skadesomfanget er større end først antaget udvides området hvor gipspladerne skal demonteres. Rørpuds i loft mod soveværelset demonteres og bortskaffes i sin helhed fra skillevæggen og ca. 0,2-0,3 meter ud. Efterfølgende skal der ske en skimmelsvampesanering af den ovenliggende trækonstruktion, se herunder for behandlingsmetode (overflader). Såfremt skadesomfanget er større end først antaget udvides området hvor rørpuksen skal demonteres. ... Undersøgelser- og laboratorieresultater ... Køkken Der kunne under overskabene over døren til soveværelset ses tydelige tegn på vandindtrængning i form af sorte misfarvninger, se foto 8. Der kunne bag de nedtagne overskabe over døren til soveværelset ses tydelige tegn på vandindtrængning i form af sorte misfarvninger på gipsvæggen og loftet. Skruerne som skabene var opsat med, fremstod desuden tæret, se foto 7 og 9."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 19/3 2021 i klagerens lejlighed indhentet af selskabet fremgår det, at "det blev oplyst i forbindelse med rekvirering til nærværende besigtigelse, at der var sket vandnedsivning til [klagerens lejlighed], og der på et tidspunkt havde ligget vand på gulvet, umiddelbart over køkkenet i lejligheden [over klagerens] (hvilket ikke blev oplyst ved vores besigtigelse af lejligheden i juni 2020). ... 5. Resultat Der blev ikke registreret forhøjet

vækst/forekomst af skimmelsvampe på indervæg mod soveværelse, over dør, hvor skab var nedtaget, hvor der var registreret vandnedsivning. Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på loftforskalling over væg mellem køkken og soveværelse, hvor der var registreret vandnedsivning. ... Skab var demonteret. Der kunne registreres vandløbere på væggen bag skabet og på dørindfatning ... Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på væg mod soveværelset ... Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på loftforskalling ... På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at vandskaden fra lejligheden [to etager over klagerens] har medført de registrerede vandløbere bag nu nedtaget skab på væg mod soveværelset i køkkenet. Vi fandt dog ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i væg- og loftkonstruktion, og vurderer derfor ikke at der er behov for sanering for skimmelsvampe i området. ... Forslag til renovering/sanering ... Køkken Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe Renovering: Ingen renovering for skimmelsvampe".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til klageren med henvisning til, at han ikke har bevist dækningsberettigende følgeskader i sin lejlighed af vandskaden, der blev konstateret den 1/6 2020 i lejligheden beliggende 2 etager over klagerens.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 19/3 2021 i klagerens lejlighed, at der ikke blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i området omkring køkkenet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 26/6 2020 i de to lejligheder over klagerens, at der ikke blev fundet forhøjede niveauer af skimmelsvampe i lejligheden umiddelbart over klagerens.

Ankenævnet for Forsikring

24.

98419

Nævnet finder at antagelsen i skimmelsvampeundersøgelsen fra januar 2021 om, at konstateringen af mindre skimmelforekomster i køkkenet relaterer til vandskaden, ikke kan føre til andet resultat.

Hvad angår vandløbere, der er konstateret på væggen bag klagerens køkkenskab, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbedre forholdet, da forholdet ikke er synligt og er af bagatelagtig karakter.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen