891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 77.932:

xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S. Han har endvidere husforsikring i selskabet. Han klager ved sin advokat over den udbedring, selskabet har tilbudt i anledning af nogle anmeldte skader.

Ifølge klageskemaet ønsker klageren følgende forhold udbedret:
1) Nyt klaplag i krybekælder,
2) Jordopfyldning langs ejendommens fundament til sikring mod skadedyr og
3) Sikring af kloak.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt forhold 2 (jordopfyldning langs ejendommens fundament).

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er udvidet mod syd i 1986. Klageren erhvervede ejendommen med retlig overtagelsesdag den 1/7 2003 og faktisk overtagelsesdag den 10/6 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/4 2003. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerens advokat har i brev af 4/3 2010 til nævnet redegjort for sagen således:

"Ejendommen blev overtaget 1. juli 2003, og de konstaterede skader blev anmeldt over for indklagede primo september 2005, idet man der havde konstateret, at ejendommen formentlig havde sat sig, ligesom man gentagne gange havde konstateret dyr under ejendommens gulve både i form af lyde og lugte.

På det grundlag kontaktede klager byggesagkyndig ..., som efter et nivellement af ejendommen konstaterede, at denne havde sat sig.

Forholdet blev efterfølgende anmeldt over for indklagede.

Der blev afholdt et første møde på ejendommen den 31. oktober 2005, og referat derfra vedlægges i form af skrivelse af samme dato fra den af forsikringstager daværende antagne byggesagkyndige, jfr. **bilag ...**

Af **bilag ...** fremgår blandt andet:

- At der er konstateret betydelige lunker i gulv og skævheder i ejendommen
- At der alene var ca. 65 cm til underkant af fundament (mod minimum 90 cm)
- At det omkringliggende terræn havde ligget minimum 20 cm højere, hvilket kunne konstateres af sokkelmalingen
- At der er konstateret friske spor fra ræve under terrassen.

Blandt andet grundet et ønske fra indklagedes side om en afklaring af, hvorvidt den byggesagkyndige, der i sin tid havde udarbejdet tilstandsrapporten for ejendommen, var ansvarlig, blev der iværksat isoleret bevisoptagelse i medfør af retsplejelovens § 343 (syn og skøn), hvor udbedringer først påbegyndtes ca. 2 år efter skadesanmeldelsen i 2005.

Først i forbindelse med de påbegyndte udbedringer blev der foretaget en opbrydning af ejendommens gulve, og først på dette tidspunkt erfarede såvel klager som indklagede, at ejendommens oprindelige klaplag var sunket ganske betydeligt. Der har den 23. august 2007 været afholdt et nyt eftersyn på ejendommen, hvilket er refereret i skrivelse af 7. september 2007 fra ..., jfr. **bilag ...**

Af **bilag ...** fremgår blandt andet:

- At der er konstateret et hulrum under gulvkonstruktionen
- At terrændækket i henhold til de oprindelige bygningstegninger er udført som 10 cm armeret leca dæk
- At der på et tidspunkt, hvor det efterfølgende har været konstateret, at terrændækket er sunket, har været etableret en ny gulvkonstruktion med et bjælkelag
- At der på retableringstidspunktet (hvornår vides ikke) er foretaget en udstøbning med beton mod det oprindelige terrændæk
- At det oprindelige terrændæk ligger ca. 50 cm over det oprindelige terrændæk, jfr. billede 038.jpg
- At terrændækket fortsat sætter sig, hvilket blandt andet blev konkluderet som følge af, at der er jord oven på kloakledningerne
- At støbning af dæk ikke er udført med normmæssige foreskrevne dæklag på armering
- At der er konstateret betydelig grundfugt i det oprindelige terrændæk
- At isoleringsmateriale mellem gulvbjælker flere steder er faldet ned på terrændæk.

3. 77.932

Der har efterfølgende været en del disput mellem klager og indklagede om, i hvilket omfang indklagede skulle være forpligtet til at dække de konstaterede skader.

Som **bilag ...** vedlægges notat udarbejdet af rådgivende ingeniør ... Af dette fremgår blandt andet:

- At der har været en skade på kloakken som følge af sætninger
- At betonterrændækket har sluppet facadebjælkerne (idet der aldrig har været vedhæftning mellem terrændæk og facadebjælker)
- At dampspærren ikke længere er aktiv
- At isolering af betondæk ikke overholder gældende krav
- At der er konstateret en stor ophobning af fugtkondens i en del af krybekælderen
- At konstruktionen skal monteres med et fungerende dampspærre
- At ejendommen ikke er sikret mod indtrængning af dyr (rotter, ræve m.m.)
- At krybekælderen ikke har den byggetekniske form, som nu- eller daværende bygningsreglement krævede, herunder
    - at der mangler dampspærre
    - at der mangler vandtæt bund i kælder
    - at der mangler radonspærre
    - at isolering ikke er fastholdt lovligt
    - at der skal etableres rottesikring
    - at der skal ske frostsikring af fundamenter.

Efter mødet på ejendommen blev det aftalt, at der skulle foretages en yderligere besigtigelse af et af parterne i fællesskab udpeget geoteknisk firma - ..., ...

Af notat af 4. december 2007 ligeledes udarbejdet af rådgivende ingeniør ..., jfr. **bilag ...,** fremgår:

- At der er en nærliggende risiko for skader som følge af utilstrækkelig dampspærre.

Den geotekniske rapport skulle blandt andet afdække, hvorvidt der kan forventes fortsatte bevægelser i ejendommens betondæk med henblik på en vurdering af:

- Omfanget af udbedring af betondæk
- Behov for etablering af yderligere dampspærre
- Sikring mod indtrængning af dyr

Primo maj 2008 fremsendes den af ... den 25. april 2008 udarbejdede rapport, jfr. **bilag ...,** hvoraf blandt andet kan konkluderes:

- **Pkt. 6 - Funderingsforhold:**
  Vores gravninger viser, at tilbygningen er funderet på 20 x 20 cm jernbetonpæle, herunder at pæl ikke er konstateret ved bygningshjørnet.

- **Pkt. 8 - Gulve - Terrændæk:**
  Sætningsfrie gulve mod jord samt fundamentsbjælker må udføres som et selvbærende jernbetondæk

- **Pkt. 9 - Kloakker:**

Kloakker under huset må stroppes op i dækket ved en pælefundering. Der må endvidere foretages en sikring af rør og indføringer ved overgang mellem jord og fundament.

Der har efterfølgende været korrespondance mellem den af forsikringstager antagne byggesagkyndige, ..., og ..., ..., jfr. **bilag ...**

Af denne e-mailkorrespondance kan blandt andet konkluderes:

- At terrændækket har sat sig ca. 1 m
- At dette bekræftes af ..., ...
- At der kan være risiko for yderligere sætninger mere end 15 cm

På grundlag af dette udarbejdes yderligere notat af ..., jfr. **bilag ...,** hvoraf fremgår:

- At der kan forventes sætninger i jordlagene omkring huset, og at disse vil overstige 150 mm
- At dette nødvendiggør en yderligere sikring mod indtrængning af dyr (rottesikring)

Der afholdes nyt møde på ejendommen med deltagelse af blandt andet ... fra ... den 15. juli 2008, fra hvilket fremsendes notat/tilbud af 16. juli 2008, jfr. **bilag ...**

Af dette fremgår blandt andet:

- At klaplaget er sunket 0,5 - 0,8 m under terræn
- At hvis klaplaget skal føres tilbage til en stand, der var lovmæssig på opgørelsestidspunktet, var der alene krav om, at dette skulle være udstøbt i et 8 cm tykt betonlag
- At klaplagets fortsatte sætning med mere end 10 cm øjensynligt ikke anses at være reelt, hvilket er i diametral modsætning til ...'s konklusion i dennes e-mail af 6. maj 2008 kl. 10.33, jfr. **bilag ...,** side 2, sidste afsnit, samt side 3, første afsnit
- At kælder/krybekælder skal fugtsikres efter gældende normer.

Som følge af det konstaterede samt under hensyntagen til, at indklagede ikke vil anerkende at skulle retablere klaplaget/gulv i krybekælder indhentedes en af ... foretagen vurdering af, hvorvidt de af indklagede anbefalede arbejder ville medføre anmærkninger i en eventuel senere tilstandsrapport.

Skrivelsen af 10. november 2008 fremlægges som **bilag ...,** og hvoraf blandt andet fremgår:

- At det eksisterende klaplag skal bankes ned og et nyt armeret støbes
- At isolering mellem bjælkerne sikres med lister/brædder, idet der er risiko for, at galvaniseret tråd vil ruste over på grund af fugt
- At der udvendigt skal pålægges jordlag langs fundament således, at der er en passende afstand mellem jordoverflade og underkant af fundament, således at ræve ikke kan grave sig ind under fundamentet
- At kloakledninger uden for huset sikres mod sætninger ved udlægning af plader under kloakledninger.

På grundlag heraf rejses der fornyet krav over for indklagede i skrivelse af 21. november 2008, jfr. **bilag ...,** hvor kravene gentages.

Kravene er i overensstemmelse med de i klageskemaet angivne nedlagte påstande.

Indklagedes afslag fremgår af e-mail af 10. december 2008, jfr. **bilag ...**

Efterfølgende er udbedringsarbejder påbegyndt, idet bemærkes, at udbedringsarbejderne alene foretages efter indklagedes anvisning, herunder:

- At man fra indklagedes side vil følge ..., ...'s anbefaling om at det nedsunkne klaplag skulle have en ubrudt tykkelse på 8 cm i hele klaplagets udbredelse.
- At man i forbindelse med nedpresning af minipæle under betondækket konstaterede hulrum på 1 - 30 cm under det selvbærende betondæk (hvilket bekræfter, at jorden fortsat sætter sig),
- At klaplaget ikke er udbedret med de af ... foreskrevne 8 cm. Det skal i den forbindelse bemærkes, at aftalen var, at indklagedes ... skulle sørge for, at ..., ..., skulle være til stede ved opstart af arbejdet med udbedring af klaplaget, og at der skulle ske et løbende tilsyn af dette arbejde, hvilken aftale imidlertid ikke blev fulgt af indklagede, eftersom ... ikke havde foranlediget omhandlede ... til at foretage en besigtigelse af disse arbejder. Klager har selv forsøgt at følge med i disse arbejder og har kunnet konstatere, at klaplaget visse steder alene er blevet udbedret med 3 - 4 cm beton (og ikke de foreskrevne 8 cm), ligesom klager efterfølgende har konstateret, at klaplaget under ejendommens vådrum, eller ca. 10 m^2, end ikke har været lukket med beton, uagtet at disse også skulle have været lukket med 8 cm beton.
- Da den af indklagede antagne entreprenør skulle påbegynde udbedring af klaplaget, blev det derfra tilkendegivet, at der var en alternativ metode, der øjensynligt var langt bedre og kun symbolsk dyrere, hvilket blev forelagt for indklagede v/ ..., der umiddelbart gav udtryk for, at han på vegne indklagede var indforstået med den ændrede udbedringsmetode, hvorefter det aftaltes at rekvirere ..., ..., for en godkendelse af den foreslåede løsning. Dette blev ligeledes godkendt af ..., hvorefter det blev aftalt, at ... skulle beregne, hvor meget jern, der skulle anvendes, for at gøre det nye betondæk selvbærende. Efter at der efter aftale var leveret materiale på ejendommen af den antagne entreprenør, valgte indklagede imidlertid af uforklarlige årsager at afslå den foreslåede løsning, uagtet at denne var anbefalet og godkendt af indklagedes ...

  Indklagede **provokeres** til at oplyse årsagen til dette ændrede standpunkt.

Beskrivelsen af hændelsesforløbet fremgår af skrivelse af 22. juni 2009 til indklagede, jfr. **bilag ...,** jfr. skrivelsens side 1, afsnit 2 ff. Skrivelsen er besvaret med skrivelse af 22. oktober 2009 fra indklagede, jfr. **bilag ...,** hvori fremgår, at indklagede nu fragår det tilsagn, indklagede tidligere har meddelt, og hvilket vil kunne bekræftes af den antagne entreprenør, ...

Indklagede har endvidere været anmodet om at fremsende dokumentation for, at den foreslåede løsning har været holdbar, hvortil indklagede har oplyst, at der ikke for indklagede foreligger oplysninger om, at arbejdet ikke skulle være holdbart, hvorfor det efter en almindelig modsætningsslutning efter indklagedes opfattelse er holdbart. Det skal heroverfor bemærkes, at klager har konstateret revner i det udførte arbejde omkring klaplaget.

Indklagede fremsender med skrivelse af 22. oktober 2009, **bilag ...,** et af ..., ..., udarbejdet Notat 3, dateret 14. september 2009, jfr. **bilag ...**

..., ... har under dennes besigtigelse af ejendommen og i forbindelse med dennes udarbejdelse af Notat 3 oplyst følgende:

- Besigtigelsen var alene en visuel kontrol og havde en varighed af 7 - 8 minutter efter arbejdet var afsluttet
- Der er kun foretaget stikprøvevis undersøgelse, og ... har over for klager efterfølgende oplyst, at han ikke er i stand til at kontrollere, at klaplaget har den anbefalede tykkelse, jfr. ...'s tilbud/notat af 16. juli 2008, jfr. **bilag ...,** 4. afsnit, hvilket selvsagt skal sammenholdes med, at indklagede ikke, som det ellers var aftalt, havde antaget ..., ..., til at føre tilsyn med opstarten af udbedringsarbejderne, herunder instruere håndværkerne med den nødvendige information om arbejdets korrekte udførelse.
- Indklagede er efterfølgende blevet orienteret om, at håndværkerne ikke har været bekendt med klaplagets minimumstykkelse på 8 cm, og har over for indklagede oplyst, at denne minimumstykkelse ikke er opfyldt overalt ved de udførte arbejder.

Det er klagers opfattelse, at de stillede krav udgør en nødvendig og rimelig udbedring af konstaterede skader, herunder også at klaplaget skal retableres og ikke partielt udbedres, dette under særlig hensyntagen til, at ejendommens jordlag forventes at sætte sig yderligere 15 cm ±.

Det udførte arbejde er end ikke i overensstemmelse med den aftalte forudsætning, jfr. **bilag ...**

Udlægning af jord langs fundament udgør som af indklagede anført umiddelbart et arbejde, der ligger uden for ejendommen.

Udbedring af skaden er imidlertid et direkte accessorium til sikring af ejendommen mod indtrængning af dyr og er derfor som udgangspunkt omfattet af ejerskifteforsikringen.

Alternativt vil der kunne graves et net ned i en dybde af 90 cm for derved at sikre mod indtrængning af dyr, hvorved forholdet vil være direkte omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen. Den omstændighed, at man tilfældigt anvender en anden mere simpel og formentlig billigere metode kan ikke medføre, at forholdet i så fald ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For så vidt angår sikring af kloakledninger, er det ligeledes klagers opfattelse, at dette er et direkte accessorium som følge af, at jordlagene på og omkring ejendommen er sunket, og at udgiften derfor udgør en direkte accessorisk omkostning og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Forholdet forekommer imidlertid noget hypotetisk særligt henset til, at husforsikringen (som indklagede har opfordret klager til at anmelde skaden over for) ligeledes er tegnet hos indklagede."

Selskabet har i brev af 14/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"*Krybekælder*
Huset fra 1973 er ifølge de godkendte byggetegninger opført med randfundamenter af jernbetonbjælker, der hviler på nedrammede 20 x 20 cm jernbetonpæle. Gulvkonstruktionen er projekteret som 4 cm pudslag, 23 cm leca-beton og herunder en 10 cm armeret betonplade, dvs. en terrændækskonstruktion.

Vi anerkendte at dække udbedring af lunker i gulve i stue og soveværelse, men da gulv blev fjernet, kunne det konstateres, at det oprindelige betondæk pga. svag armering på et tidspunkt var sunket, hvilket havde skabt et hulrum, og terrændækskonstruktionen var ændret til et bjælkelag.

Opbygningen er bjælkelag af 85x180 mm træbjælker, som hviler af på facaden og en gennemgående stålbjælke, som hviler af på 3 pælehoveder inde i midten af bygningen. Det oprindelige betondæk ligger som 'en dug' (beskrivelse fra ingeniør ..., ...) under bjælkelaget 0,5-0,8 m, hvor dækket tidligere var vedhæftet på fundamenterne. Ved sine besigtigelser fik ingeniør ... det indtryk, at huset var bygget med krybekælder, dvs. konstruktionen fremtræder som en krybekælderkonstruktion. Det fremgår af klageskemaet, at betondækket skulle være sunket 0,8-1 m, men dette er ikke bekræftet ved besigtigelse. Betondækket befinder sig over fundamentsunderkant, dvs. der sker ikke jordindfald.

Der er uenighed, om Nykredit Forsikring med de udførte arbejder har opfyldt kravene til en krybekælderkonstruktion.

Tilbygning
Med hensyn til tilbygningen blev der foretaget en geoteknisk undersøgelse ved ..., som påviste, at gavlen ikke var tilstrækkelig pælefunderet. Ejerskifteforsikringen har dækket nedramning af yderligere pæle under gavlfundament, hvilket forudsatte opbrydning og genopbygning af betongulv (terrændækskonstruktion) samt demontering og genopsætning af facadeparti i tilbygning.

Der er enighed om dette arbejde.

I alt er der med tekniker- og advokatomkostninger betalt 877.850 kr. over ejerskifteforsikringen for de udførte arbejder ved krybekælder og tilbygning.

Kloakskade
Kloakskaden bestod i, at den eksisterede kloak var lagt på blød bund og uden fornøden opstropning under bygningen, hvilket var resulteret i, at kloakken var sunket, og samlingerne mellem rørene var gledet fra hinanden. Jf. kloakfotografering var der konstateret mange K3 skader. Den billigste løsning var at omlægge hele kloakken, og der er inkl. TV-inspektion og efter fradrag af selvrisiko betalt 236.805 kr. over husforsikringen.

Vores vurdering

Ifølge klageskema ønsker vores forsikringstager
1. Nyt klaplag i krybekælder
2. Sikring for imødegåelse af skadedyr
3. Sikring af kloak

Vi har følgende bemærkninger, idet vi også i det følgende vil besvare de spørgsmål, som vores forsikringstagers advokat rejser i sin uddybende klageredegørelse:

1. Krybekælder
a. Lovliggørelse
Ifølge de tidligere tilstandsrapporter er der kun foretaget ombygnings/tilbygningsarbejder under husets første ejer, som ejede ejendommen i perioden oktober 1972 til juni 1996.

Vores bygningskonsulent vurderede, at betondækket var faldet ned allerede under opførelsen af huset i 1973, hvorefter man opførte huset med en ændret gulvkonstruktion i forhold til byggetegningerne. Vores forsikringstagers rådgiver mener, at ændret gulvkonstruktion er udført i de første fem år fra husets opførelse (bilag ... og ... til klagebrevet).

Vores forsikringstagers advokat mener, at lovliggørelse af krybekælderen skal ske ud fra det gældende bygningsreglement på udbedringstidspunktet, og notat af 4. november 2007 fra vores forsikringstagers rådgiver inddrager da også kravene i BR 95/BR-S 98 (bilag ... til klagebrevet).

En forsikringsbegivenhed må imidlertid ikke føre til vinding, jf. FAL § 39, hvorfor krybekælderen skal lovliggøres til at opfylde de krav, der gjaldt, da gulvkonstruktionen blev ændret fra en terrændækskonstruktion til en krybekælderkonstruktion. Opfyldelse af senere tiders krav udgør en forbedring og en berigelse, som ikke dækkes af forsikringen. Vi skal henvise til ankenævnskendelse 75.794, hvor Ankenævnet udtaler, at ejerskifteforsikringen dækker udgifter til ændring/reparation af den eksisterende bygning i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Det vil sige, at krybekælderen skal lovliggøres efter kravene i BR 72 eller BR 75, jf. byggeteknikernes bedømmelse af, hvornår krybekælderkonstruktionen er udført.

Nykredit Forsikring har udført følgende arbejder i forbindelse med lovliggørelse af krybekælderen, jf. vores mail af 25. september 2008 til forsikringstagers advokat :

1. Faste skabe afmonteres og genopstilles efter nyt gulv er lagt
2. Eksisterende gulvbelægning fjernes inkl. isolering og lægter
3. Retablering af klaplag i krybekælder foretages - det blotlagte gulv skal fungere som adgangsvej - hvilket indebærer, at løse betonstykker og sten fjernes fra krybekælderen og utætheder i klaplaget lukkes med beton. Det må påregnes, at beton skal bæres ned i spande.
4. Det blotlagte bjælkelag oprettes
5. Ny isolering svarende til det eksisterende udlægges på ståltråd
6. Nyt gulv svarende til det eksisterende lægges efter leverandørens anvisninger
7. Nye fodpaneler leveres og monteres
8. Der etableres en adgangslem til krybekælder på ca. 80X80 cm i soveværelse. Placering aftales med kunde.

Derudover er der etableret ventilation, som manglede. Der er boret Ø 100-120 cm huller i fundament i et antal, der opfylder kravene til ventilation af krybekælderen, dvs. et i hvert hjørne og derefter max ca. 6 meter imellem langs facader/gavle. Hullerne er forsynet med riste, som holder dyr (rotter) ude.

Vores forsikringstager mener jf. klagebrevet til Ankenævnet side 2, at følgende forhold skal opfyldes for krybekælder:

- dampspærre
- vandtæt bund i kælder
- radonspærre
- fastholdelse af isolering
- rottesikring
- frostsikring af fundamenter

Vi har bedt ingeniør ... fra ..., som har været på sagen på Nykredit Forsikrings vegne, oplyse, hvilke krav skulle være opfyldt til en krybekælderkonstruktion i perioden 1972-1985. Perioden omfatter BR 72, BR 77 og BR 82. Vi valgte denne periode, fordi vi skønner, at det nedfaldet betondæk senest kan være opdaget i 1986, da tilbygning blev opført, men vi har ved modta-

gelsen af forsikringstagers bilag til Ankenævnet konstateret, at forsikringstagers egen rådgiver vurderer, at bjælkelag må være udført inden for de første 5 år og dermed senest i 1978.

Af ingeniør ...'s notat af 21. juli 2010 fremgår følgende:

Bygningsreglement fra 1972
Ikke krav om dampspærre, men krav om 8 cm beton eller plastmembran som underlag. Der skal foretages dræning, såfremt vand kan løbe til kryberummet. Der skal være udluftning til kryberummet. Isoleringen skal fastholdes. Rottesikring nævnes kun for bygninger uden fundament. Endelig skal fundament føres 0,9 m under terræn som frostsikring.

Bygningsreglement fra 1975
Uændret i forhold til 1972 i de specifikke krav til kryberum. Der er dog tilføjet som alment krav, at der skal benyttes kapillarbrydende lag under alle konstruktioner, såfremt jordbunden ikke er selvdrænende. Rottesikring er ikke nævnt.

(Bygningsreglement fra 1982
Uændret i forhold til 1975 krav. Dog er tilføjet om rottesikring, at rørinstallationer skal udføres, så rotter hindres adgang.)

Vi har opfyldt kravene i de relevante bygningsreglementer.
Dampspærre og vandtæt bund i kælder er opfyldt ved klaplaget, som er repareret. Klaplaget var 10 cm tykt, og ingeniør ... kunne ved sin besigtigelse konstatere, at huller var fyldt op til overkant betonklaplag. Da beton synker ved hærdning, ville ingeniør ... let have konstateret, hvis der været repareret med et tyndere lag.

Der var ikke krav om radonspærre. Dette krav blev først indført ved BR 95. Isolering er fastholdt med ståltråd.

Rottesikring på min. 60 cm under terræn (jf. bilag ... til klagebrevet) gjaldt kun for bygninger uden fundament. Rørinstallationer er jf. kloakmesters tilbud udført i henhold til gældende normer. Ventilationshuller er lukket med riste.

Med hensyn til frostsikring af fundamenter er dette opfyldt, hvis fundamentet er ført 90 cm under terræn. Hvor terrænet måtte være sunket omkring fundamentet kan kravet opfyldes ved at fylde op omkring fundamentet. Vi har tidligere afvist dækning, fordi der er tale om et forhold uden for bygningen, som ikke er dækket jf. betingelsernes pkt. 13, og fordi der ikke er tegn på skader på bygningen som følge af frosthævninger.

Vi har imidlertid besluttet at lade tvivlen om muligheden for skadesrisiko på bygningen, fordi fundamenterne ikke er i frostfri dybde, komme vores forsikringstager til gode og kan give tilsagn om dækning af opfyldning af jord langs fundamenter. Vi vil bede vores forsikringstagers advokat, når han læser dette, sørge for, at vi modtager et tilbud for godkendelse, inden arbejdet iværksættes.

Krybekælderkonstruktionen er i dag lovliggjort efter bygningsreglementerne, der gjaldt på opførelsestidspunktet.

b. Risiko for yderligere sætninger
Vores forsikringstagers advokat mener, at der er risiko for yderligere sætninger af betondæk, hvilket vil medføre, at betondækket kommer under fundamentsunderkant. Der henvises til en mail (bilag ... til klagebrevet til Ankenævnet), hvor ingeniør ... efter den geotekniske undersø-

gelse og uden at have besigtiget krybekælderkonstruktionen har udtalt sig om, at der med de konstaterede jordbundsforhold kan være risiko for yderligere sætninger større end 15 cm. Tidligere ejers komprimering af jordlagene øger dog ikke trykket pga. jordbundsforholdene.

Efter at ingeniør ... fik mulighed for at besigtige inde i huset, har han i sit notat af 16. juli 2008 (bilag ... til klagebrevet) udtalt: 'Teoretisk set kan klaplaget sætte sig yderligere med mere end 10 cm, men pga. bygningens alder vurderes risikoen for dette ikke at være reel. Indfald af jord som følge af, at klaplaget kommer under fundamentsunderkanten vurderes således ikke at være overhængende.' Ingeniør ... har fastholdt sin vurdering efter indgivelse af klagen til Ankenævnet. Vi henviser til hans notat af 21. juli 2010, hvor han fastholder, at sætningerne er i ro, men tager dog forbehold for dræning i området.

Der er således ikke belæg for, at der skulle være nærliggende risiko for yderligere sætninger af betondæk. Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen i 2003 var aktive sætninger eller nærliggende risiko for fremtidige sætninger af betondæk.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der opstår efter købers overtagelse af huset, f.eks. som følge af efterfølgende dræning af området.

Vi kan ikke anerkende at skulle åbne gulve igen samt brække det eksisterende betondæk op for at støbe et nyt.

c. Tilsagn om anden gulvkonstruktion
Vores forsikringstagers advokat mener, at vores bygningskonsulent ... har givet dækningstilsagn til at ændre gulvkonstruktionen i stuen tilbage til en terrændækskonstruktion, idet det kun skulle være symbolsk dyrere.

Det er korrekt, at entreprenør ..., som Nykredit Forsikring havde entreret med til at udføre arbejderne ved tilbygningen, havde foreslået, at stuegulvet i det oprindelig hus samtidig kunne opbygges som en terrændækskonstruktion, og der blev afgivet et tilbud af 5. december 2008 på 79.500 kr. ex. moms. Dette tilbud blev afvist af vores bygningskonsulent, hvilket fremgår af den håndskrevne påtegning på tilbuddet. Eftersom gulve var åbnet, kunne entreprenør ... i stedet reparere betondækket for 14.576 kr. ex. moms. ... er ikke blev bedt om at foretage dimensionering af jernbetondæk, og entreprenør ... har ikke bestilt lecanødder og lecabetonblokke. Vi henviser til mail af 9. maj 2010 fra ingeniør ... og mail af 12. august 2009 til vores ejerskifteafdeling fra bygningskonsulent ...

2. Sikring for imødegåelse af indtrængning af skadedyr
Dette punkt bortfalder, da jordopfyldning langs fundamenter er anerkendt under pkt. 1. Krybekælder med en anden begrundelse.

3. *Sikring af kloak*
Stikledninger under og uden for bygning er fuldstændig udskiftet.
Det fremgår af vedlagte faktura af 29. september 2007, at alt kloak under villa er opstroppet med syrefrit rustfri stål. Udvendigt er der mange steder gravet dybere end ny kloak og leveret og udlagt ca. 12 m3 nøddesten til stabilisering af meget våd jord. Der er således foretaget tiltag til stabilisering af kloakker.

Ifølge ingeniør ... vil plader under kloakken ikke afhjælpe sætningsproblemet. Han har ikke undersøgt de udvendige kloakker, men hvis man med sikkerhed vil undgå eventuelle fremtidige sætninger, skal de pælefunderes. Denne løsning bliver dog stort set aldrig brugt, og i

blødbundsområder for parcelhuse foretages der generelt bare en opretning af kloakker, når de har sat. Vi henviser til mail af 9. maj 2010 fra ingeniør ...

Vi mener, at der over husforsikringen er foretaget korrekt og gængs udlægning af nye kloakker. De indvendige kloakker er opstroppede, og man har foretaget foranstaltninger til at sikre de udvendige ved at lægge dem i et drænende lag af nøddesten og ikke blot i våd jord.

Vi kan i øvrigt oplyse, at vores forsikringstager efter dækning af kloakkerne fortsat har en rørskade- og stikledningsforsikring på sin husforsikring. Det vil sige, at vi vurderer risikoen som 'normal' og har ikke opsagt dækningerne."

Klagerens advokat har i brev af 8/12 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager tolker indklagedes svarskrivelse således, at indklagede er enig i, at de foretagne udbedringer af kælder ikke følger det på udbedringstidspunktet gældende bygningsreglement, og at udbedringerne derfor er ulovlige.

Klager skal ikke tåle, at det på klagers ejendom udførte arbejde er ulovligt, idet bemærkes, at klager i givet fald er forpligtet til at meddele en potentiel køber om det ulovlige arrangement, hvorved der foreligger en nærliggende risiko for, at klager må tåle en formentlig ikke ubetydelig reduktion i købesummen.

Klager opnår ikke nogen berigelse, idet bemærkes, at klager har en berettiget forventning om, at den af ham ejede ejendom er lovligt indrettet, og hvis dette medfører, at der er så omfattende arbejder, der skal udbedres, og disse arbejder er omfattet af det på udbedringstidspunktet gældende bygningsregler, har klager en berettiget forventning om, at også disse arbejder er lovlige, og opnår derved ingen ugrundet berigelse.

Det fastholdes, at det arbejde, der er udført af indklagede som rekvirent ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Der fremlægges billedmateriale til dokumentation heraf, jfr. bilag ..., der viser dækkets udseende før renovering og bilag ..., der viser dækkets udseende efter renovering. Bilag ..., billede 1 viser nedfalden Leca fra gulv under vådrum og efter renovering, er dette forhold ikke udbedret behørigt, jfr. bilag ..., billede 1 og 2, hvoraf fremgår, at underdel af dæk ('loft i krybekælder') ikke er udbedret. Det bemærkes, at eftersom dæk er sunket, hvilket er en af indklagede anerkendt dækningsberettiget skade, er grundlaget for understøtning af vådrummets gulv forsvundet, og dette skal udbedres som en del af de samlede udbedringsomkostninger, idet der er en evident nærliggende risiko for sammenstyrtning af vådrummets gulv, jfr. bilag ..., billede 1 og 2.

Endvidere henvises til bilag ..., billede 7, om mangelfuld udbedring af gulv, hvoraf fremgår, at der er åbent mellem gulv og jord.

Som bilag ... vedlægges billeder fra december 2010, hvori henvises til side 1 og 2, hvoraf fremgår, at nyetablerede kloakker fra vådrum er utætte og sikring af isolering ikke er udført behørigt.

I fald det lægges til grund, at det er det på tidspunktet for etablering af krybekælderen gældende bygningsreglement, der skal finde anvendelse, gøres det gældende, at der skal foreligge et betonlag på minimum 8 cm tykkelse, blandt andet til sikring af indtrængning af skadedyr.

Partielt er dele af oversiden på det nedsunkne fundament langs husets fundament beliggende under underkanten af bygningens fundament, hvorved der opstår fri adgang for skadedyr til at trænge ind i krybekælder, og hvorved der ikke er sket behørig sikring mod indtrængning af skadedyr, hvorfor det udførte arbejde heller ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet på tidspunktet for kælderens etablering.

Til dokumentation heraf henvises til bilag ..., side 5, idet det skal bemærkes, at afstanden fra sokkels overkant til bund af dækket er målt til ca. 84 cm, og eftersom sokkel kun går ned i 90 cm, er det opfattelsen, at tykkelsen af dækket maksimalt kan udgøre 6 cm eller mindre end de 8 cm som foreskrevet i bygningsreglementet, der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Videre skal det bemærkes, at der er konstateret ikke ubetydelige fugtforekomster i krybekælderen, hvorfor denne heller ikke er behørigt afdrænet og således ikke i overensstemmelse med bygningsreglement for 1972, jfr. blandt andet indklagedes beskrivelse heraf i indklagedes svarskrivelse side 4, afsnittet fra bygningsreglement for 1972 og jfr. notat af 21. juli 2010 fra ingeniør ...

Til dokumentation af fugtforekomsterne samt indtrængning af vand henvises dels til bilag ..., billede 6 (før renovering), bilag ..., side 2, nederste billede, side 3 - 4 samt bilag ..., idet bemærkes, at bilag ...'s øverste billede, der er identisk med billede 6 i bilag ..., er optaget af de håndværkere, der skulle forestå reparation af dækket."

Selskabet har i brev af 8/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"*Ulovlighed*
Vi er ikke enige i, at den opståede krybekælderkonstruktion er ulovlig, og vi mener ikke, at vores svar af 14. september 2010 til Ankenævnet kan tolkes derhen.

Gulv under vådrum
Den nu anmeldte 'skade' består i nedfalden leca fra gulv under vådrum.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre en dækningsberettigende skade, og det mener vi ikke er sket ved denne oplysning.

Huset er bygget i 1973, og ifølge byggetegningerne er gulvkonstruktionen projekteret ovenfra og ned med 4 cm pudslag, 23 cm leca-beton og herunder en 10 cm armeret betonplade. Der er enighed om, at betonklaplaget er sunket inden for 5 år, efter huset blev bygget.

Det kan ikke ses på billederne, om badeværelsesgulvkonstruktionen i den forbindelse er blevet ændret.

Da kloakskaden blev udbedret i 2007, blev badeværelsesgulvet ikke brudt op. Vi henviser til tillæg af 20. august 2007 fra ... tidligere fremsendt som bilag ..., hvor der står:

'Tilbud af 16.01.05 med følgende tillæg:
Beton dæk i villa er fritlagt i stue - er faldet ned og man har udført ny konstruktion herover dette - der er måske 50 cm luft herunder ny gulv opbygn.-
Jfr. Foto fra badev. Under gulv taget af bygh. Vil det formentlig være MULIGT at udføre arbejdet som nævnt i tilbud - med opstropning af kloak i betondæk eller trækonstruktion af syrefri rustfri stål = Uændret ift. Tilbud.

Eks. Betondæk som er defekt fjernes ikke ifm. arbejdet.'

Ifølge faktura af 29. september 2007 blev alt kloak under villa opstroppet med syrefri rustfri stål.

Badeværelsesgulvet har ligget i over 30 år og har kunnet holde til, at der blev boret/banket i det nedefra, da nye kloakker blev opstroppet. Der er ingen oplysninger om tegn i badeværelset på, at gulv synker, som f.eks. gulvfliser, der revner. Gulvets underside ser ikke pæn ud, men det er ikke ensbetydende med, at det er ved at svigte. Noget kunne tyde på, at badeværelsesgulvet i fortiden er blevet forstærket, så det er selvbærende, siden gulvet har kunnet holde.

Med de foreliggende oplysninger mener vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade på badeværelsesgulvet.

Mangelfuld udbedring af betongulv i krybekælder
Vores ejerskifteafdeling kontakter Entreprenørfirmaet ... for udbedring de steder, hvor betonreparation ikke måtte være udført godt nok.

Utætte kloakker
Vi beder ... kigge på dette. Vores forsikringstagere har stadig en rørskadedækning.

Betonlags tykkelse
Huset er projekteret med et betondæk på 10 cm's tykkelse. Betondækket sank og skabte en krybekælder. Ifølge bygningsreglementerne skal der være 8 cm beton eller plastmembran som underlag i hulrum, hvor den overliggende etageadskillelse er af træ. Dette er for at minimere jordfugten i hulrummet. Kravet har intet at gøre med skadedyr.

Betondækket er sunket, men det betyder ikke, at det er komprimeret. I advokatens brev lægges der op til, at der skulle være forsvundet 2 cm af betondækket. Nogle steder kan betondækket eventuelt stikke lidt dybere end fundamentsunderkant, men det er stadig 10 cm tykt som projekteret, dvs. opfylder kravet i bygningsreglementerne.

Fugtforekomster i krybekælder
Der er intet unaturligt i, at en krybekælder er fugtig, og at der i perioder kommer overfladevand ind. Dette er beskrevet i SBI anvisning 139 fra 1984. Derfor skal en krybekælder ventileres, så fugten kan fordampe. Vi har over ejerskifteforsikringen dækket etablering af den nødvendige ventilation."

Selskabet meddelte ved brev af 31/3 2011 til nævnet, at et anlægs- og entreprenørfirma den 24/3 2011 havde besigtiget rørene i krybekælderen, og at der ikke var fundet utætheder, ligesom betongulvet i krybekælderen var helt tørt. Selskabet vedlagde mail af 25/3 2011 fra virksomheden.

Klagerens advokat har i brev af 30/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad gulv under vådrum:**

Jeg vedlægger til orientering kopi af notat af 4. marts 2008 fra den af klager antagne byggesagkyndige, idet jeg henviser til notatets pkt. 3, jfr. **bilag ...:**

'Stærkt skadet armering af betondæk i vådrum.

... foreslog, at der foretages lokal udbedring. Isoleringsevne skal retableres.'

Forholdet følges op i mail af 19. marts 2008 fra ... til ..., jfr. **bilag ...,** hvoraf fremgår:

'*3. Skader i armering i beton i vådrumsdæk. Jeg vil gerne have oplyst, hvilket betonrenoveringssystem i agter at anvende'.*

Indklagede har efterfølgende påbegyndt udbedringerne og har derved anerkendt skaden. Det kan imidlertid efterfølgende konstateres, at der fortsat falder betydelige mængder leca fra dækket under vådrum, og at forholdet ikke er udbedret tilstrækkeligt.

Det skal således endnu engang afvises, at dette er en nyanmeldt skade, men det er en af indklagede allerede anerkendt skade, som dog ikke er udbedret.

Ad fugtforekomster i krybekælder:

Det forekommer ulogisk, når indklagede henviser til SBI-anvisning 139 fra 1984, eftersom der er enighed om, at det er bygningsreglement på tidspunktet for ejendommens opførelse, der skal ligge til grund.

Årsagen til, at indklagede nu har indtaget en væsentligt ændret holdning hertil forekommer usædvanlig.

Det har i samtlige tidligere bygningsreglementer fra såvel 1961,1972 og 1975 været evident, at krybekældre skal være tætte for indtrængning af vand.

Der kan således blandt andet henvises til Bygningsreglement 1961, kap. 7, side 63, stk. 4:

'I kryberum med overliggende etageadskillelse af træ (tilfældet i nærværende sag) skal der på grunden udstøbes mindst 8 cm tykt betonlag eller grunden skal dækkes med et holdbart fugtstandsende lag'.

Endvidere konkluderer den af parterne antagne geotekniske sagkyndige, ..., i mail af 22. januar 2011 (tidligere fremsendt), at krybekælderen ikke har den fornødne dræning, eftersom der er konstateret grundvand/regnvand i krybekælderen og der henvises i øvrigt til Bygningsreglement af 1. juni 1972, 7.3, stk. 4, der angiver:

'Såfremt terrænforhold eller jordbundforhold medfører, at vand vil kunne samle sig i kryberummet, skal der ved dræning træffes foranstaltninger herimod'.

Endvidere henviser indklagede selv i skrivelse af 14. september 2010 til Ankenævnet for Forsikring til skrivelse af 21. juli 2010 fra ovennævnte geotekniker, ..., der igen refererer til Bygningsreglement 1972, herunder:

'Der skal benyttes kapillarbrydende lag under alle konstruktioner, såfremt jordbunden ikke er selv- drænende'.

Der er enighed om, at jordbunden ikke er selvdrænende, og indklagede er bekendt med, at området altid står under vand eller er sumpet ved perioder med regnvejr, da ejendommen er bebygget i gammelt sumpområde.

Sluttelig henvises til notat af 16. juli 2008 udarbejdet af ..., side 2, jfr. bilag ..., hvoraf fremgår:

'Såfremt den nuværende gulvkonstruktion skal føres op til nutidig standard, kan dette udføres ved at efterisolere undersiden af gulvkonstruktionen, således at isoleringskravene er opfyldt.

Krybekælderkonstruktionen er ikke omtalt i det nyeste bygningsreglement fra 2008, hvorfor konstruktionen skal behandles som en almindelig kælder. En fugtisolering af nutidige standarder er dermed meget bekostelig, da dette kræver en ophugning af klaplaget, således at der kan udføres netdræn oa.'

Klager ønsker dermed ikke, at ejendommen opføres til nutidige standarder, hvad der er meget bekosteligt, men at bygningsreglementer, der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse ligeledes opfyldes, således at den opbygges, så der ikke fremover trænger vand ind i krybekælder.

Det bemærkes, at de under ejerskiftedækningen anlagte gulve allerede slår sig ganske betydeligt som følge af opstigende fugt. Der vedlægges billedmateriale fra marts 2011, **bilag ... og ...,** hvoraf der kan konstateres betydelige lunker i gulvet.

Jeg må konkludere indklagedes skrivelse således, at indklagede erkender, at der vandindtrængning i krybekælder, men at det efter indklagedes opfattelse øjensynligt skulle være i overensstemmelse med Bygningsreglement for 1984?, uagtet at dette ikke er i overensstemmelse med tidligere bygningsreglementer, som var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse. Der er dermed enighed om de faktiske forhold, men øjensynligt uenighed om den juridiske vurdering af disse."

Selskabet meddelte ved brev af 4/8 2011, at det ønskede at foretage en ny besigtigelse af den forsikrede ejendom. Besigtigelsen fandt sted den 31/8 2011. Herefter anførte selskabet i brev af 18/10 2011 til nævnet bl.a.:

"Med henvisning til Ankenævnets brev af 11. oktober 2011 kan vi oplyse, at vores bygningskonsulent besigtigede den 31. august 2011. Hans iagttagelser giver ikke grundlag for en ændret vurdering af dækningen. Vi vil derfor komme med vores - forhåbentlig - afsluttende kommentarer i dette brev.

Overordnet er der fortsat uenighed om klageskemaets pkt. 1 og 3. Pkt. 2: opfyldning af jord er anerkendt, men med en anden begrundelse, jf. vores brev af 14. september 2010 til Ankenævnet side 5.

Vedrørende pkt. 3: sikring af kloak i jorden henviser vi til vores besvarelse i samme brev af 14. september 2010 side 6.

Vedrørende pkt. 2 [1]: krybekælder, som under skriftvekslingen for Ankenævnet er blevet udvidet med nedfalden leca under badeværelsesdæk og gulv i stue, der rejser sig, har vi følgende supplerende kommentarer.

Vores bygningskonsulent har følgende noteringer fra sin besigtigelse den 31. august 2011:

'Trægulvet i stuen på 32-42 m2 er udskiftet, ligesom gulvet i soveværelse. Sidstnævnte er helt OK!, oplyste ft. Men gulvet i stuen er virkelig skævt, og har en stor bule midt på gulvet. Det kan man se med det blotte øje, og er ikke acceptabelt. Kunden oplyser, at tømrerfirmaet ... havde oplyst, at gulvet ikke kunne gøres plant ved genbrug af eksisterende gulvbjælker, da det ikke var muligt at påfore eksisterende bjælker, som var runde. Hertil skulle ... [den bygningskonsulent, som oprindelig var på sagen] have oplyst, at tømrer blot skulle lægge gulvet. Jeg har ikke læst sagen igennem, så jeg kan ikke se, om tømrer har påført oplysningen på fx faktura. Bjælker burde have været udskiftet i stuen. Så der er ingen årsagsforbindelse mellem fugtforholdene i krybekælderen og trægulvet i stuen. Trægulvet i stuen var i øvrigt helt tørt og bar ingen tegn på fugtskade.

Under badeværelse/bryggers var der lidt nedfalden leca, som dog kunne ligge i en hånd. Det var virkelig en ubetydelig mængde leca, og skulle der fortsat falde lidt ned, så er det stadigvæk helt ubetydeligt og forringer ikke boligen eller dens varmeisolering. Ft. var nervøs for, om det er muligt at renovere de to badeværelser og bryggers. Det er der ingen problemer i, da dækket er selvbærende og hviler af på jerndragere og fundamenter.

Krybekælderen var uden opfugtning af gulv og vægge til trods for megen nedbør i 2011. Betongulvet fremtrådte hvidtør. Ved fugtmåling var betongulvet naturligvis lidt opfugtet, da der givetvis er placeret jord eller grus derunder - som vanligt. Der var også god ventilation af krybekælderen.

Enkelte steder hænger isoleringen i etageadskillelsen lidt. Det bør tilrettes, hvilket vel tager max 5 timer.'

Vi henviser til vedlagte fotorapport, der dokumenterer krybekælderens udseende på besigtigelsestidspunktet. De lyse striber i betonen er forskel på ny og gammel beton. Det mørke område er således ikke vand.

Vi henviser også til vores brev af 31. marts 2011 til Ankenævnet, hvor fremgår, at ... gennemgik rørene i krybekælderen for utætheder den 24. marts 2011. Også på dette tidspunkt var betongulvet i krybekælderen helt tørt.

Vi bemærker, at ingeniør ... i sin mail af 22. januar 2011 (som vi ikke kendte til, men fik tilsendt af Ankenævnet ved brev af 23. august 2011), har besvaret ud fra forsikringstagers advokats beskrivelse af, at der er konstateret vand i krybekælderen. Ingeniør ... besigtigede ikke forud for sit svar.

I sit brev af 30. juni 2011 skriver forsikringstagers advokat, at det i samtlige bygningsreglementer fra såvel 1961, 1972 og 1975 (rettere 1977) har været evident, at krybekældre skal være tætte for indtrængen af vand.

Dette er vi ikke enige i. Vi vedlægger kopi af bygningsreglementerne for 1961, 1966, 1972, 1977 og 1982 kapitel 7 om fugtisolering. Ingen steder nævnes, at krybekælder skal udføres vandtæt. Først fra BR 77 nævnes, at kælderkonstruktioner, som gennem længere tid kan blive udsat for vandtryk, f.eks. konstruktioner, der ligger under højeste grundvandsspejl, skal udføres i vandtæt konstruktion.

Vi henviser desuden til vedlagte pjece om Fugt og krybekældre fra Statens Byggeforskningsinstitut, 1973, hvor det fremgår:

'En veludført krybekælder er i fugtteknisk henseende en sikker konstruktion, og den bør derfor især anvendes - frem for terrændæk - i alle de tilfælde, hvor der er mistanke om, at jordbunden er særlig fugtig, eller at tilstrømmende overfladevand vil kunne forårsage fugtgene.

Jordfugt kan, takket være kryberummet, holdes væk fra krybekælderdækket. Byggefugt kan fjernes ved udluftning, som også til stadighed vil holde den relative fugtighed i krybekælderen nede.

Krybekældre med god frihøjde giver også mulighed for at reparere og ændre installationer på enkel vis. Er uheldet ude behøver fx brud på vandrør eller indstrømning af overfladevand ikke at medføre omfattende skader - i modsætning til hvad der ofte sker ved terrændæk.'

I afsnittet om krybekælderens bunddæk skrives, at hvis man vælger at lægge en diffusionstæt membran i stedet for betondæk, bør en sådan membran have fald mod krybekælderydervæggene og bør stoppe ca. 20 mm fra alle vægge, så eventuelt indstrømmet vand kan sive væk.

Dette har allerede været anbefalingen i SBI anvisning 7 'Fugt og isolering' fra 1957, og dette er der ikke ændret på i SBI anvisning 139 'Bygningers fugtisolering' fra 1984.

Ovennævnte viser, at man i perioden ikke gjorde krybekældre vandtætte, men var opmærksom på, at indtrængende vand samt jordfugt nedefra og indeluft ovenfra skulle minimeres og bortledes.

Og for at foregribe en eventuel indsigelse fra forsikringstagers advokat ved vi godt, at der i SBI pjecen fra 1973 står, at min. 80 mm beton kun bør lægges på velegnet terræn. Men der er intet, der tyder på, at et bunddæk af beton ikke er velegnet på dette terræn. Vi har ikke konstateret vand i krybekælderen, og der er ikke fugt i det overliggende stuegulv, som ligger skævt af anden årsag.

Jf. vores brev af 14. september 2010 til Ankenævnet mener vi fortsat, at vi har lovliggjort krybekælderen efter de regler, der gjaldt på det tidspunkt, hvor hulrummet blev skabt.

Vi har anerkendt at dække udbedring af betongulvet i krybekælderen de steder, hvor betonreparation ikke måtte være udført godt nok, jf. vores brev af 8. marts 2011 til Ankenævnet. Entreprenørfirmaet ... har imidlertid ikke reageret på vores henvendelser. Vi kan endvidere anerkende i samme omgang at tilrette isoleringen i etageadskillelsen, jf. vores bygningskonsulents besigtigelse den 31. august 2011. Vi vil dog afvente Ankenævnets kendelse, før vi tilbyder at igangsætte disse arbejder.

Med hensyn til nedfalden leca henviser vi til vores bygningskonsulents besigtigelse den 31. august 2011, om at det er en ubetydelig mængde, som ikke har betydning for boligen eller dens varmeisolering. Dækket er selvbærende og hviler af på jerndragere og fundamenter, og der er ikke risiko for svigt.

Med hensyn til stuegulvet er det ikke påvirket af fugt, men er skævt, fordi det er lagt oven på eksisterende gulvbjælker, som er runde. Vi ved ikke, hvordan det oprindelige gulv har været lagt.

Jf. vores svar af 14. september 2010 til Ankenævnet side 3 fremgår, at der i forbindelse med lovliggørelse af krybekælderen bl.a. er udført det arbejde, at det blotlagte bjælkelag oprettes (oplistningen pkt. 4).

Tømrerfirmaet ... er valgt af vores forsikringstager. Vi har ingen noteringer i sagen om, at håndværkerne skulle have fortalt vores tidligere bygningskonsulent på sagen, ..., at de eksisterende bjælker ikke kunne bruges i stuen. Derimod har vi en mail af 24. juni 2009 fra tømrerfirmaet, hvor der skrives: 'Men på grund af alle dem der er gået ned gennem det vi lavet sidste gang har vi været nødt til at skifte isolering og oprette gulvet igen.' Der er ikke taget forbehold for, at gulvet ikke kunne lægges ordentligt pga. gulvbjælkerne, og tømrerfirmaet har ikke på forhånd aftalt ekstraarbejder i forhold til tilbud med vores bygningskonsulent. (Der blev givet et tilbud på ca. 79.000 kr. ex. moms og udbetalt a conto 57.000 kr. Rest til betaling ca. 22.000 kr. Men der blev fremsendt en opgørelse på 46.582 kr. excl. moms, som vores bygningskonsulent godkendte efter at have gennemgået regningen.) Vi tager dette som udtryk for, at tømrerfirmaet også på andre punkter ikke har henvendt sig til vores bygningskonsulent, og at der dermed ikke har været en drøftelse af, at eksisterende bjælkelag ikke kunne oprettes, og at vores bygningskonsulent skulle have sagt, at gulvet blot skulle lægges alligevel.

Vi kan ikke anerkende et ansvar for omlægning af gulvet, men er indstillet på at betale den merudgift det vil være, hvis de eksisterende runde gulvbjælker skal udskiftes, når de er blevet blotlagte. Vores bygningskonsulent har anslået udgiften til ca. 20.000 kr. excl. moms."

Klagerens advokat har i brev af 17/11 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er i min optik 3 problemstillinger, klagenævnet skal tage under behandling:

1) Om skader på det omlagte trægulv skal udbedres af indklagede
2) Om skader på vådrumskonstruktionen, har antaget et sådant omfang, at der i forsikringsteknisk forstand foreligger en dækningsberettiget skade
3) Om krybekælder er udført korrekt herunder om der kan konstateres hvorvidt der sker indtrængen af fugt/vand i kælderen.

Jeg har noteret mig, at forfatteren til skrivelsen af 18. oktober 2011 ikke har læst sagen igennem, men desuagtet vælger at fremkomme med forsøg på kvalificerede udtalelser i sagen.

Ad 1) trægulv:

a) Det fastholdes, at lægning af ny gulvbelægning på eksisterende bjælkelag er sket efter direktiv fra indklagede ved dennes taksator.
b) Det fastholdes, at de nu konstaterede skader på gulvbelægning skyldes fugt fra krybekælderen.

Den af klager oprindeligt antagne byggesagkyndig tog oprindeligt kontakt til gulventreprenøren - Tømrer og Snedkermester ...

Relativ kort tid herefter udtrådte den af klager antagne byggesagkyndig af sagen, hvorefter kontakten til gulventreprenøren blev varetaget af indklagede ved dennes taksator ...

Der vedlægges kopi e-mail af 6. juni 2011 fra Tømrer- og snedkermester ..., ..., der bekræfter, at kontakten var direkte mellem tømrerfirmaet og indklagede.

Det fremgår videre af e-mailen, at tømrerfirmaet frarådede indklagede at anvende eksisterende bjælker til den nye gulvbelægning, men at indklagede desuagtet udstedte direkte ordrer til tømrerfirmaet om at lægge gulvet på eksisterende bjælkelag.

Indklagedes bemærkninger om, at skævheden i gulvet ikke kan skyldes fugtforhold, forekommer at være et udtryk for forfatterens manglende gennemgang af sagen, og det er ikke korrekt, når det af indklagede anføres, at de nu konstaterede betydelige skævheder i gulvet skyldes gulvets lægning på eksisterende bjælkelag..

Det oplyses i indklagedes skrivelse af 18. oktober 2011, side 1, 6. afsnit, at de eksisterende bjælker var runde, hvad der er direkte usandt. Af billede 5 fra vedlagte billedmateriale optaget før lægning af gulv i forbindelse med skadesudbedringen, ses det med tydelighed at eksisterende bjælkelag ikke er runde men kvadratiske (4"x8")

Der kan dermed konstateres, at indklagedes forudsætninger for de af indklagede angivne konklusioner (runde bjælker) er bevisligt urigtig og dermed også at konklusionen må er forkert.

Det kan i dag konstateres, at bjælkelaget, som gulvet er lagt på, ikke blot buer, men også vrider sig, ligesom der er konstateret et væsentligt for højt fugtindhold.

Det fastholdes, at skaden skyldes fugt i bjælkelaget - en fugt der kun kan stamme fra krybekælderen, jfr. nedenfor.

Ad 2) vådrumskonstruktion - nedfalden leca:

Når indklagede i skrivelse af 18. oktober 2011, side 1-2, anfører, at der kun var konstateret ganske lidt nedfalden leca i forbindelse med besigtigelsen den 31. august 2011, er dette kun delvist korrekt.

Indstævnte er vidende om, at der i forbindelse med den oprindelige udbedring af ejendommen blev konstateret betydelige mængder af nedfalden leca under vådrummene, og de nu konstaterede forhold bekræfter blot, at der fortsat 'drysser' leca ned også efter udbedringen.

Indstævnte er således vidende om, at der er forsvundet endog meget betydelige mængder leca og dermed at konstruktionen under ejendommens vådrum er betydeligt svækket i betydelig grad og i et sådant omfang at dette efter klagers opfattelse opfylder den forsikringsretlige skadesbetingelse.

Ad 'krybekælder':

Det fastholdes

- at krybekælder ikke er udbedret hverken i overensstemmelse med det nugældende eller tidligere bygningsreglement og herunder heller ikke bygningsreglementet fra 1966.

- at der trænger såvel fugt som vand ind i krybekælderen

- at krybekælder fortsat synker.

- at den anerkendte skade fortsat mangler at blive udbedret.

Indledningsvis skal bemærkes, at den i ejendommen såkaldte 'krybekælder' oprindeligt er blevet konstrueret og opført som et egentligt terrændæk, og ikke oprindeligt konstrueret som krybekælder.

Efterfølgende er dette terrændæk sunket ganske betydeligt formentligt som følge af, at ejendommen er opført i et tidligere sø- og moseområde og i øvrigt over dybe lag af tørv.

Indklagede har efterfølgende valgt at omkarakterisere betondækket til en egentlig 'krybekælder', dog uden at det kan præciseres, hvornår denne 'krybekælder' synes at være opstået.

Indklagede henviser til, at 'krybekælderen' er tør uden nærmere at dokumentere endsige redegøre for dette synspunkt, ud over at der henvises til en besigtigelse af ...

Det skal hertil bemærkes, at ..., alene gennemgik rørene i 'krybekælderen' for utætheder, derfor kun foretog besigtigelse af gulv under vådrum, hvor der havde været utæthed ved et rør, men har ikke besigtiget de øvrige dele af 'krybekælderen'.

Dertil skal yderligere bemærkes, at tidspunktet for besigtigelsen den 24. marts 2011 var en meget kold og tør periode.

Til dokumentation af, at der de facto trænger fugt/vand ind i 'krybekælderen', henvises til vedlagte billedmateriale, idet der skal knyttes følgende bemærkninger til de enkelte billeder:
Billede 1 optaget i december 2010 viser partiel fugt i 'krybekælder'.

Billede 2 og 3 optaget den 6. november 2011 viser ligeledes betydelig fugt, herunder visse steder med klart vandspejl i 'krybekælder'.

Billede 7 og 8 viser med tydelighed, at vandspejlet står lige under konstruktion efter nedbørsområder.

Billede 9 viser en oversvømmet have, hvilket ikke er usædvanligt efter en periode med længerevarende regn, eftersom vandet ikke kan drænes fra grunden - der som tidligere anført er et gammelt sø- og moseområde.

Af følgende uddrag af Bygningsreglement 72, kap. 7 om fugtisolering fremgår:

Ad kap. 7.2. Kældre:

Stk. 1. Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.

Stk. 3. Under kældergulve skal der udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.

Ad kap. 7.4. Terrændæk:

Stk. 1. Terrændæk må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muld og anden løs jord skal afgraves.

Stk. 2. Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.

Henset til den ovenfor beskrevne beliggenhed af ejendommen, er det således konstaterbart, at ejendommens terrændæk ikke er etableret på en fast, tør jordbund, ligesom det må konstateres, at terrænet er og altid har været udsat for betydeligt vandpres.

Terrændækket er således evident ikke udført i overensstemmelse hverken med det nugældende eller dagældende bygningsreglement.

Dette bekræftes også af det førnævnte billedmateriale, der netop viser, at der er fugt i ejendommens krybekælder.

Dette er således også tidligere bekræftet af geoteknikker ..., at 'krybekælderen' ikke er behørigt fugtsikret.

Afslutningsvis henvises til billede 10 visende en stolpekonstruktion etableret af Tømrer- og Snedkerfirmaet ... og monteret under gulvene i såvel ejendommens soveværelse som stue.

På tidspunktet for etablering af stolperne stod disse i spænd mellem terrændæk og gulvkonstruktion.

Billede 10 optaget 6. november 2011 viser med tydelighed, at dækket nu synes at være sunket i et sådant omfang, at selv samme stolper nu flere steder har sluppet betondækket og således 'svæver' henover dækket.

Det må således i dag konstateres, at terrændækket/betondækket er sunket yderligere siden udbedring af de konstaterede fejl på ejendommen.

Det kan undre, at indklagedes taksator ikke har gjort bemærkninger hertil, da dette også var tilfældet på tidspunktet for taksators besigtigelse."

Selskabet er fremkommet med følgende bemærkninger i brev af 2/12 2011 til nævnet:

"*Det omlagte trægulv.*

Vi bemærker, at der er enighed om, at tømrerfirmaet er valgt af vores forsikringstagere.

Vi mener ikke, at tømrerfirmaets mail af 6. juni 2011 kan bruges som sandhedsbevis. Den er fremsendt efter, at der rejses mangelskrav mod firmaet for lægning af gulvet. Når firmaet ikke vil anerkende, er det altid let at skyde skylden på andre. Vi henviser til vores brev af 18. oktober 2011 til Ankenævnet side 3.

Med hensyn til, om gulvbjælkerne er runde eller firkantede, befinder vi os her i et krydsfelt mellem fagsprog og en lægmands opfattelse. Gulvbjælkerne er selvfølgelig ikke rundtømmerstokke, men de er runde forstået på den måde, at de runder, dvs. buer opad i længderetningen.

Gulvbjælkerne er 4"x8", hvilket er 85 x 180 mm. Vores bygningskonsulent oplyser, at billede 5 af gulvbjælker før renovering viser, at der er tale om fuldtømmer tilhugget til gulvbjælker. Fuldtømmer er tømmer i hele træstammens tykkelse. Fuldtømmer vil ikke vride sig pga. fugtpåvirkning fra en krybekælder. (En træstamme ude i naturen vrider sig heller ikke i fugtigt vejr.)

Man kan endvidere se af billede 5, at gulvbjælkerne hviler af på facade og på en gennemgående stålbjælke i midten af bygningen. Vores bygningskonsulent mener, at gulvbjælkerne buer, fordi der en højdeforskel mellem stålbjælken og der, hvor gulvbjælkerne er vedhæftet til facaden.

Det vil sige, at det tidligere stuegulv har heller ikke ligget plant.

Nedfalden leca

Vi bemærker, at der er enighed om, at der kun kunne konstateres en håndfuld nedfalden leca i krybekælderen.

Vi kan dermed konkludere, at nedfald af leca var forbundet med byggeperioden.

Dækket er selvbærende og hviler af på jerndragere og fundamenter, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skader.

Krybekælder

Med hensyn til krybekælderens opståen og det formodede tidspunkt herfor henviser vi til vores brev af 14. september 2010 til Ankenævnet side 2 og 4.

Fotos dokumenterer, at konstruktionen i udseende er en krybekælder. Det er på ingen måde usædvanligt byggeri, at en gulvkonstruktion er bygget ovenpå et ventileret hulrum/krybekælder. Vi har over ejerskifteforsikringen dækket etablering af den nødvendige ventilation.

Med hensyn til fugt henviser vi til vores brev af 18. oktober 2011, hvor fremgår, at heller ikke vores bygningskonsulent ved sin besigtigelse den 31. august 2011 kunne konstatere unormale fugtforhold.

Forskelle mørke/lyse områder på betondækket er forskelle på gammel og ny beton, jf. vores brev af 18. oktober 2011 side 2.

Med hensyn til foto af en oversvømmet have, fremgår det ikke, hvornår foto er taget. Der har været perioder med kraftig regn og skybrud de seneste somre.

Med hensyn til geotekniker ...'s påståede bekræftelse af, at krybekælderen ikke er behørigt fugtsikret, henviser vi til vores brev af 18. oktober 2011 side 2. ...'s svar er alene baseret på nogle forudsætninger opsat af forsikringstagers advokat.

Med hensyn til træstolpe har vi ikke mulighed for at kommentere ud fra et utydeligt billede. Det kan undre os, at vores bygningskonsulent ikke blev gjort opmærksom på dette forhold, da han besigtigede, hvis man mener, at det udgør bevis for, at terrændæk er sunket yderligere siden udbedringens afslutning.

Med hensyn til nedfalden isolering har vi anerkendt at dække arbejde med at lægge isolering på plads, jf. vores brev af 18. oktober 2011 side 3."

Klagerens advokat er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 6/2 og 24/2 2012 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse vedrørende sagens faktiske forhold. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

Det følger af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, at nævnet derfor må afstå fra at behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen