Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 86465:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres arkitekt over selskabets forslag til udbedring af en anmeldt fugtskade i gulvkonstruktionen i det forsikrede hus. Klagerne er endvidere utilfredse med størrelsen af de beløb, som selskabet vil afholde til malerarbejde, skimmelafrensning, rengøring og genhusning.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til etablering af en fugtspærre på betonklaplaget og etablering af isolering og nye gulve. Selskabet fastholder vurderingen af størrelsen af de beløb, der er afsat til malerarbejde, afrensning, rengøring og genhusning.

Det forsikrede hus er fra 1978. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/1 2013.

I klageskema af 4/7 2014 har klagernes arkitekt bl.a. anført:

> "Kort efter overtagelse af ejendommen [adresse] konstateredes der svampeangreb i terrændækkonstruktionen, som består af gruslag, betonplade, strøer med 100 mm isolering, gulvspånplader og parketgulv. Der er ikke udlagt plastfolie oven på betonpladen og DB har erkendt, at de skal betale for den manglende plastfolie. De har erkendt, at betale for optagning af exist. strøer, isolering, gulvspånplader og parketbrædder, udlægge ny plastfolie og nyt overgulv.

De vil dog kun erstatte med 50 mm isolering mellem strøerne skønt exist. konstruktion er isoleret med 100 mm. Myndighedskrav på opførelsestidspunktet i 1978 var minimum 80 mm.

Det kapillarbrydende lag under betonpladen er ikke udført med korrekt materialelag. Gruslaget indeholder store mængder sand, så det virker ikke som et kapillarbrydende lag, som ellers var et myndighedskrav i 1978. Det ses bl.a. ved, at betonpladen er meget opfugtet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Vi kræver, at DB betaler for ophugning af exist. betonplade, rensning af gruslaget for sand, samt efterfølgende udlægning af gruslag. I flg. div. SBI anvisninger og Byg Erfa blade må der kun isoleres med 50 mm oven på betonpladen. Resten af isoleringen skal anbringes under betonpladen for at undgå evt. kondensproblemer på oversiden af den nyudlagte plastfolie. Vi mener derfor, at DB skal betale for 50 mm isol. under betonpladen, + ny betonplade."

I et brev af 12/7 2014 til nævnet fra klagernes arkitekt hedder det bl.a.:

"Vi kræver derfor, at gulvkonstruktionen opbygges med et kapillarbrydende lag renset for sand, 50 mm trykfast isolering, 100 mm betonplade, 0,2 mm plastfolie, strøkonstruktion med 50 mm isolering mellem strøerne, gulvspånplade og parketgulv.

Iflg. BR 72 kap. 8.2.2.stk 1 skal en gulvkonstruktion være isoleret, så k-værdien (den hedder nu U-værdi) ikke overstiger 0,45 W/m2K.

For at opfylde dette krav skal gulvet iflg. BR 72 kap. 8.2.2. stk. 2 være isoleret med 80 mm mineraluld eller tilsvarende.

Vi mener derfor, at vi kan kræve den nye gulvkonstruktion isoleret med mindst 100 mm, som det oprindelige isoleringslag, da dette opfylder varmeisoleringskravene fra BR 72.

I min korrespondance med DB har jeg lavet en udregning, som viser varmetabet, hvis man kun isolerer med 50 mm, som DB tilbyder (bilag 14A 1-5). Denne beregning viser, at varmetabet bliver større, end hvad BR 72 tillader. Jeg har til min beregning anvendt U-værdier fra 'U-værdier 1988' udgivet af Dansk Forening af Fabrikanter af Varmeisoleringsmaterialer (bilag 14A 6). DB henviser til 'U-værdier 1995' (bilag 16A 2), hvor jeg mener, at vi skal bruge 'U-værdier 1988', da 1988 værdierne svarer mere til isoleringsstandarden i 1978 end værdierne i 1995 gør, da isoleringen jo hele tiden bliver bedre og bedre i takt med produktudviklingen.

Tidligere sagde man (Byg Erfa blad fra 1992, bilag 3B 3), at man kunne isolere med 50 mm på oversiden af en betonplade uden fugttekniske problemer. Nu skriver man i 'U-værdier 2000', at hvis man kun isolerer på overside af betonpladen og anvender 50 mm isolering, så skal man lave en fugtteknisk vurdering for kondens i hvert enkelt tilfælde.

Altså er risikoen for kondensproblemer på oversiden af plastfolien blevet større, efterhånden som isoleringskvaliteten bliver bedre og bedre.

Af den grund mener jeg derfor også, at vi kan forlange, at noget af de 100 mm isolering (som exist. konstruktion er isoleret med) skal anbringes på undersiden af betonpladen, så man er sikker på, at der ikke opstår kondensproblemer.

Vi mener derfor, at DB foruden det, som de har tilbudt at erstatte ved overgulvet, også skal betale for ophugning af betonpladen, rensning af gruslaget for sand, genudlægning af gruslaget, isolering med 50 mm under betonpladen samt støbe ny betonplade. Der er vedlagt et tilbud fra murerfirma … (bilag 8A,4) for udførelse af dette for kr. 160.956,25.

Ejeren havde malet overalt indv. da de opdagede, at der var skade på gulvkonstruktionen. I forbindelse med udbedring af dette bliver vægge og lofter svinet til / beskadiget så meget, at en opmaling igen vil være nødvendigt. Vi mener derfor også, at DB skal betale for denne opmaling iht. tilbud fra maler (bilag 8A,5). Samlet malerpris 22.937,5 kr. + moms = 28.672 kr.

DBs tilbud på genhusning er latterligt lavt (bilag 9B). Ejerne har været genhuset fra 20/11-2013 og er det stadig. DB har tilbudt 12.000 kr. til dette. Fra 20/11-13 - 20/6 14 er der 7 mdr. 7*3000 kr. vil efter vores vurdering være et mere rimeligt beløb for dette.

Skimmelrens (bilag 12A 2-5) har konstateret skimmelspredning flere steder i huset, og vi mener derfor, at DB er pligtig til at betale for denne afrensning 28.882 kr. + moms, da det er en følgeskade fra gulvskaden. [Skadeservicefirma] har også set på det, og de har givet et tilbud på 39.500 kr. + moms (bilag 14A 7-9)

Vores samlede krav til DB er derfor, at foruden hvad de har tilbudt i erstatning, skal de betale: Murerarbejdet 160.956 kr., malerarbejdet 28.672 kr., Afrensning for skimmel 28.882 kr. + moms = 36.102 kr., rengøring af huset anslået til 12.500 kr. Samlet mer erstatningskrav for håndværkerudgifter 238.230 kr. incl. moms + genhusning 21.000 kr. minus 12.000 kr. som de har tilbudt = 9.000 kr.

Erstatningskrav i alt 247.230 kr."

Dertil har selskabet i brev af 5/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.**

Det fremgår af klagen, at klager gør krav på yderligere dækning vedrørende:

1. Murerarbejde (vedrørende ny terrændæk)
2. Malerarbejde
3. Afrensning af skimmel
4. Rengøring
5. Yderligere genhusning

Ad 1. Murerarbejde

Klager gør gældende, at der ikke er udført et korrekt kapillarbrydende lag, og at det derfor ikke vil være lovligt, at genetablere gulvkonstruktionen med en fugtspærre.

Dansk Boligforsikring A/S har opgjort erstatningen ud fra etableringen af en konstruktion tilsvarende den eksisterende, dog således at der udlægges en fugtspærre, jf. det dagældende bygningsreglement.

Vedrørende konstruktionen af et kapillarbrydende lag, er dette nærmere beskrevet i BR 77, pkt. 7.2 stk. 3:

> Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindstekornstørrelse 1 mm (D10>1 mm i henhold til DS 436).

Det kapillarbrydende lag i klagers ejendom er ikke nærmere undersøgt, men ud fra de billeder klager har fremsendt, vurderes det at være i overensstemmelse med bygningsreglementets beskrivelse, samt hvad der i øvrigt var almindeligt på opførelsestidspunktet.

Isoleringen af ejendommen, skulle på opførelsestidspunktet ske iht. de regler, der var gældende i BR 72. Af BR 72, 8.2.2, stk. 2 fremgår, at følgende konstruktion skal anses at opfylde reglementets krav til isolering:

> Beton på drænlag med trægulv på strøer, isoleret med 5 cm mineraluld eller tilsvarende i ydre randzone (1 m langs ydervægge) og 3 cm mineraluld eller tilsvarende i indre randzone (fra 1 m til 6 m fra ydervæg).

Klager har gjort gældende, at et drænlag ikke kan sidestilles med et kapillarbrydende lag, og at det kapillarbrydende lag der blev fundet under betondækket i klagers ejendom, ikke i isoleringsmæssig henseende lever op til BR 72, pkt. 8.2.2, stk. 2.

Det er selskabets opfattelse, at det kapillarbrydende lag, der blev fundet i klagers ejendom, svarer fuldstændigt til hvad der dengang var sædvanligt, og at klager derfor ikke har krav på en udskiftning af det kapillarbrydende lag. Det må desuden lægges til grund, at konstruktionen vil være overensstemmende med de dagældende regler, både for så vidt angår konstruktion som varmeisolering, efter udbedring iht. Dansk Boligforsikrings dækningstilsagn.

Det bemærkes, at der ikke er skader på terrændækskonstruktionen, hvorfor denne bygningsdel ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Det er klagers opfattelse, at isoleringskravet alene kan være overholdt ved udlægning af 50 mm isolering, såfremt det kapillarbrydende lag/drænlaget er afdrænet. Om der er udført dræn, er ikke nærmere undersøgt, men Dansk Boligforsikring A/S kan under alle omstændigheder ikke tilslutte sig synspunktet, ligesom det bemærkes, at et eventuelt manglende dræn, heller ikke vil være omfattet af den tegnede forsikring.

Ad. 2. Malerarbejde

Klager gør gældende at huset blev malet umiddelbart efter overtagelsen, hvorfor man nu har krav på dækning af maling af såvel vægge som lofter, idet det er klagers opfattelse, at det igangværende arbejde vil medføre snavs på alle overflader. Det bemærkes i den forbindelse, at klager selv har valgt at ophugge betondækket.

Dansk Boligforsikring dækker alene de nødvendige malerreparationer. Almindeligvis indhentes der først tilbud på malereparation, når gulvarbejdet er afsluttet, men da klager har valgt at udføre en anden løsning, og i øvrigt udfører en stor del af arbejdet selv, har selskabet tilbudt at dække malerreparationerne med kr. 5.000 + moms. Klager har ikke sandsynliggjort, at udgifterne til nødvendige malerreparationer efter udskiftningen af gulvene, vil overstige den tilbudte erstatning.

Ad. 3. Afrensning af skimmel

Klager har fået foretaget en Mycometer test på klaplaget, efter fjernelsen af gulvene. Testen viste, at der i støvet er skimmel på B-niveau, lidt over normalt baggrundsniveau. Det er forventeligt, at der vil kunne påvises almindelig konstruktionsbetinget skimmel på klaplaget. Den undersøgelse der er udført har dog ikke påvist skimmel i større omfang, end at dette vil kunne fjernes med en almindelig grundig rengøring og evt. brænding af klaplaget.

Det vil under alle omstændigheder være nødvendigt med en grundig rengøring før udlæggelsen af en fugtspærre, og dette er der taget højde for i erstatningsbeløbet. Det er ikke selvskabets opfattelse, at den undersøgelse klager har fået udført, godtgør, at der skulle være behov for yderligere forholdsregler.

Det bemærkes, at klager selv har fjernet klaplaget, hvorfor det ikke giver mening, at kræve dette rengjort/skimmelsaneret.

Ad. 4 Rengøring

En slutrengøring vil normalt være en del af udbedringsomkostningen, som medtages i kvadratmeter prisen på fx en udskiftning af gulvet. Der var ikke sat noget konkret beløb på slutrengøringen i selskabets opgørelse, og selskabet har derfor efterfølgende afsat ekstra kr. 2.500 + moms til slutrengøring. Beløbet er baseret på, at det alene er trægulvene der udskiftes. Vælger man at ophugge betongulvene, vil der givetvist være behov for en mere omfattende rengøring.

Der er ikke fra klagers side redegjort nærmere for, hvad kravet baseres på, og klager har som sådan heller ikke sandsynliggjort, at det opgjorte beløb ikke modsvarer tabet. Det bemærkes i denne forbindelse, at klager har valgt en anden løsning, end den af selskabets anviste, og at klager udfører en stor del af arbejdet selv.

Ad 5. Yderligere genhusning

Klagers repræsentant har selv i brev af 11. februar 2014, opgjort genhusningskravet til kr. 12.000, og selskabet har i brev af 11. marts 2014, accepteret dette. Dermed er der indgået en aftale, for så vidt angår dækningen af genhusningsudgifterne. Klager har desuden bekræftet aftalen ved e-mail af 4. maj 2014, og beløbet er herefter afregnet til klager.

Selskabet har ikke modtaget dokumentation for genhusningsomkostningerne.

Da der er udbetalt genhusningsomkostninger efter aftale med klager, er der ikke grundlag for yderligere dækning.

Det bemærkes afslutningsvist, at klager har påbegyndt arbejdet i huset, og at selskabet afregner erstatningen løbende, iht. de fakturaer klager fremsender. Klager har valgt, at få udført en ny isoleret terrændækskonstruktion, og erstatningsbeløbet udbetales således til denne løsning. Det gøres derfor gældende, at klager, jf. forsikringsaftalelovens § 39, under alle omstændigheder alene vil være berettiget til at få dækket de faktiske udgifter.

Da klager udfører en del arbejde selv, kan der ikke gøres krav på dækning iht. de fremsendte tilbud. I det omfang Ankenævnet måtte giver klager medhold, gøres det gældende, at selskabet alene er forpligtet til at dække klagers faktiske udgifter, samt at selskabet desu-

den vil kunne foretage fradrag for eventuelle forbedringer, i forbindelse med at den oprindelige gulvkonstruktion udskiftes til en moderne isoleret terrændækskonstruktion.

3. Konklusion

Klager har ikke sandsynliggjort, at den opgjorte erstatning, ikke modsvarer hvad klager har krav på, iht. forsikringsbetingelserne. Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes arkitekt i brev af 17/8 2014 til nævnet bl.a. anført:

"ad.1.Murerarbejdet:
Vores klage går primært på, at for at overholde Bygningsreglementets krav til varmeisolering, skal der være isoleret med minimum 80 mm iht. BR72 § 8.2.2 stk. 2, da gulvkonstruktionen ikke har et drænlag, men kun et kapillarbrydende lag.

I BR72 § 8.2.2. stk. 2 står der flg.:
Krav til varmeisolering kan normalt anses for opfyldt med flg. konstruktioner:
- Jernbeton med trægulv på strøer, isoleret med 8 cm mineraluld eller tilsvarende.
- Beton på drænlag med trægulv på strøer, isoleret med 5 cm mineraluld osv.

Det er forkert, når DK B længere nede på side 2 fremhæver betonlag på drænlag isoleret med 5 cm som en godkendt konstruktion, da det ikke er en sådan gulvkonstruktion vi har.

Gulvkonstruktionen er undersøgt, og der er ikke afdrænet fra det kapillarbrydende lag - altså skal der isoleres med minimum 80 mm iht. BR72. Af fugttekniske grunde må man placere max 50 mm isolering på oversiden af fugtspærren, resten skal placeres under betonpladen.

DK B skriver, at de har opgjort erstatningen ud fra etablering af en konstruktion tilsvarende den eksisterende.

Den eksisterende konstruktion er isoleret med 100 mm, men DK B vil kun erstatte med 50 mm isolering. Det er derfor ikke korrekt hvad de skriver, at de vil erstatte for etablering af en konstruktion tilsvarende den eksisterende.

Iflg. myndighedsoplysning skal man ved en ombygning udføre en gulvkonstruktion iht. BR10. Når gulvet brydes op, betragtes det som en ombygning iflg. myndighedsoplysning.

I BR10 står der i stk. 7.4.1. at man i forbindelse med en ombygning skal udføre energibesparende foranstaltninger, hvis de er rentable.

Vi har vurderet, at når betonpladen og en del af gruslaget blev fjernet for at placere 50 mm isolering under betonpladen (alt betalt af DK B), så vil det være rentabelt at fjerne resterende gruslag m.m. og isolere gulvet iht. kravene i BR10. Derfor har ejerne gjort dette. Iflg. BR10 skal man mer-isolere, hvor det er muligt, så duer det jo ikke, at DK B vil mindreisolere i forhold til exist. konstruktion.

Ejerne er unge og nyetablerede. De har derfor ikke råd til at få arbejdet lavet af fremmede håndværkere, når DK B ikke vil erstatte, hvad vi kræver. De har aftalt med DK B, at de får et vist beløb i timen, når de selv udfører arbejdet. Det er klart, at der sker en forbedring af

gulvkonstruktionen, når den bliver merisoleret i forhold til exist. Det må derfor være rimeligt, at DK B betaler, hvad der svarer til det tilbud på udskiftning af gulvkonstruktionen, som ejerne har fået fra et murerfirma (Dette tilbud er tidligere fremsendt til Jer som bilag 8A 4). Ejerne betaler på den måde selv for merisoleringen, som er en forbedring.

ad 2. Malerarbejdet.
I forbindelse med udskiftning af betonpladen er hele huset svinet til. Det er vores opfattelse, at denne ophugning af betonpladen skulle DK B erstatte, for at få plads til 50 mm isolering under betonpladen. Der foreligger et tilbud fra maler på maling af alle vægge og lofter. Det vil også være en følgeskade, som DK B skal betale. Det vil ikke være tilstrækkeligt bare at lave reparationer, som DK B nævner, de vil erstatte

ad.4 Rengøring.
Hvem vil lave en rengøring af hele huset for 2.500 kr. + moms? Det er et latterligt lavt beløb. Beløbet bør være minimum 12.000 kr. + moms

ad.5. Yderligere genhusning.
I brev af 1/2-14 skrev jeg, at et rimeligt beløb til genhusning var 3.000 kr. pr. mdr. ved en genhusningsperiode på 4 mdr. DK B har trukket sagen i langdrag, så genhusningsperioden har været væsentligt længere. Ejerne har p.t. været genhuset i 9½ mdr., men forventer dog at de kan flytte ind i huset ca. d. 1/9 2014. 10 mdr. á 3.000 kr. = 30.000 kr."

Heroverfor har selskabet i brev af 19/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet kan tilslutte sig, at der formentligt vil være krav om ekstra isolering, under forudsætning af, at betondækket hugges op. Tilsvarende har klagers repræsentant formentligt også ret i, at der vil være mere rengøring og malerarbejde, hvis hele betondækket hugges op. Det skal hertil anføres, at det har været klagers eget ønske, at ophugge betondækket. Selskabet hæfter alene for udgifterne til en reetablering af husets beskadigede trægulve.

Vedrørende den teoretiske diskussion om, hvorvidt det kapillarbrydende lag var afdrænet, og dettes mulige betydning for isoleringskravet, er det ikke selskabet opfattelse af afdræningen af det kapillarbrydende lag, vil være afgørende for den teoretiske U-værdi. Således er der da heller ikke i de af klager fremlagte skemaer hhv. U-værdier 1988 og U-værdier 1995 (Bilag 14A 6 og 16A 2), angivet nogen U-værdier for stenlag med eller uden dræn.

Det må i øvrigt afvises, at Dansk Boligforsikring skulle have trukket sagen i langdrag og på det grundlag bør hæfte for genhusning ud over udbedringsperioden. Selskabet anerkendte dækning i januar måned. At klager (eller klagers repræsentant) ikke er enig i udbedringsmetode og erstatningsopgørelse, og af den grund ikke igangsætter udbedringsarbejderne, kan ikke lastes Dansk Boligforsikring.

Afslutningsvist fastholdes, at det må følge af forsikringsaftalelovens § 39, at selskabet ikke er forpligtet til at betale erstatning ud over de udgifter, der er afholdt til udbedring af skaden. Klager kan derfor ikke gøre krav på betaling iht. de fremsendte tilbud, når arbejdet i stort omfang er blevet udført af klagerne selv."

Klagernes arkitekt har dertil i brev af 30/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"DK B skriver, at der formentlig vil være krav om extra isolering, hvis betondækket hugges op.

Fakta er, at for at overholde BR72 krav til isolering og for at opnå samme isoleringstykkelse som ved exist. gulv, så er det nødvendigt, at betongulvet hugges, så der kan anbringes 50 mm isolering under betondækket samt 50 mm isolering over betondækket.

Vedr. DB's kommentar til drænlag/ U-værdi:

DB skriver, at de ikke mener, at den teoretiske U-værdi er afhængig af, om det kapillarbrydende lag er afdrænet eller ej.

Det står tydeligt i BR72, at såfremt der er drænlag er 50 mm isolering tilstrækkeligt, hvis ikke der er drænlag kræves 80 mm isolering. Altså er det ikke korrekt, når DB skriver, at det ikke er selskabets opfattelse, at afdræning af kap.brydende lag vil have betydning for den teoretiske U- værdi."

I brev af 22/10 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Det er min opfattelse, at selskabet allerede har forholdt sig til det anførte, men der kan muligvis være behov for en præcisering af selskabets synspunkt.

Klagers repræsentant gør gældende, at der i isoleringsmæssig sammenhæng skulle være forskel på et kapillarbrydende lag og et drænlag. Det gøres bl.a. andet gældende at et korrekt udført drænlag skal være afdrænet (med drænledninger).

Ser man på de af klager fremlagte bilag 14A 6 og 16A bruges hverken betegnelsen 'drænlag' eller 'kapillarbrydende lag' men derimod betegnelsen 'stenlag'. U-værdien vil være den samme, uanset om man kalder stenlaget for et drænlag eller et kapillarbrydende lag. Der ses i øvrigt ingen steder at være krav om særlig til afdræning, bortset fra hvor det er nødvendigt af hensyn til vandafledning fra grunden. Eventuelle dræn under terrændækskonstruktionen har ingen betydning for U-værdien."

Nævnet har fået forelagt bilag. Enkelte af bilagene gengives i uddrag i det følgende:

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/12 2013 fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:

- Enfamiliehus, typehus 1977-1984, opført i 1978
- Plantegning vedlagt. Foto 1 og tegning 1.
- Terrændækskonstruktion er i henhold til tegninger opbygget i rum som følger:
- Parketgulv i rum 1, 2, 3, 5, 6 og 7.
- Undergulv af 22 mm gulvspånplade
- 5x5 cm imprægnerede strøer
- Opklodsning på asfaltpap
- 8 cm beton
- Diffusionsåbent pap Min. 15 cm singles
- Varmerør er ført mellem trægulv og betondæk.
- I rum 3 er der ligeledes udført gulvvarme.
- I rum 4 er parket erstatte med hårdttræs gulv.

- I rum 8 er parketgulvet erstattes med et nyt gulv hvor der er udlagt dampspærre mellem undergulv og nyt gulv.
- FT er bistået af arkitekt … som har udarbejdet rapport på ejendommen.

Anmeldte forhold:
Der ses fugt/svamp/råd på begge sider af de spånplader der ligger under gulvet. Rockwool der er placeret under spånpladerne er ligeledes vådt og der ses fugt/svamp/råd skjolder. Der lugter fælt af råd i rummet.

Besigtigelsen:

Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:
- I rum 1 og 2, har FT fjernet parketgulvet. I rum 1, foto 5, er der fjernet 2 rækker spånplader, og her ses strøer, foto 3
- På opklodsning, foto 4, med isolering imellem. Ved fugtmåling af strøer er der lidt forhøjet fugt, foto 3, ca. 18 %. Beton overfladen er ligeledes med forhøjet fugt, foto 28. I rum 2, har FT skåret hul i spånpladegulvet. Her er betonen ligeledes opfugtet, foto 7. Isoleringen under spånpladerne er opfugtet, våd.
- I begge rum ses spånplader med vækst af skimmel på over og underside, foto 6, 10.
- I rum 3, er der ikke åbnet op og der er ikke tegn på skimmel. Rum med gulvvarme.
- I rum 4, køkken, er gulvet fuldlimet til undergulvet, og der kan ved overflademåling, registreres mindre opfugtning. Foto 13.
- I rum 6 og 7 har FT lavet hul i gulvet, og her kan måles lidt forhøjet fugt på betonoverfladen, foto 14 og 17. Ved måling af strø i rum 6, er fugt % omkring 20 %.
- I stuen, foto 22, rum 8, hvor der er udlagt nyt gulv, buler gulvet op, foto 11, og gulvet er fjedrene.
- FT har efter besigtigelsen, fået hugget hul i betonen, for at undersøge om der er kapillarbrydende lag under. Foto 27, viser foto af den underliggende konstruktion. På billedet ses at laget består af sten og grus.
- Det er ikke konstateret om der er fugtspærre eller lignende mellem laget og betonen.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:
- Årsagen til de konstaterede forhold i rum 1, 2,4, 5, 6 og 7, vurderes at skyldes manglende fugtspærre over betonen i kombination med dårligt isolerede varmerør og et formentligt ikke effektivt kapillarbrydende lag (se erfablad).
- Forholdet er den oprindelige konstruktion.
- I rum 8, er forholdet formentlig det samme, men yderligere forværret ved at der er pladeret en dampspærre mellem spånpladegulvet og det nye parketgulv. Her vil nedenfra kommende fugt, være lukket inde i strøkonstruktionen, med risiko for nedbrydning.
- I BR1972 skal fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktioner beskyttes mod nedenfra kommende fugt, f.eks. plastfolie.

Udbedring/økonomi:

Forslag til udbedring:
Udbedringsmetode ved optagning af eks. strøgulve excl. gulv i alrum, i alt ca. 120 m2. Udlægning af fugtspærre etablering af nyt strøgulv og parketgulv."

Af klagernes arkitekts brev af 11/2 2014 til selskabet fremgår bl.a.: ” I mit brev af 1-2-14 har jeg sat genhusningsperioden til 4 mdr. a 3000 kr. pr. mdr. Dette beløb kan ikke være mindre for en familie på 4 personer.” Ved brev af 11/3 2014 til klagerne har selskabet oplyst, at det er indforstået med, at fastsætte erstatningen til 12.000 kr. for genhusningen.

Af brev af 28/3 2014 til klagerne fra et fugtteknikfirma fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen er gulvet i stuen fjernet, og der var udført destruktive undersøgelser i flere rum. Der blev udført fugtmålinger på klaplaget med Gann måler, der viste mellem 92,5 og 98,7 digits (opfugtet). Der er med indstiksmåler målt mellem 20-21% fugt (opfugtet) i gulvstrøer.

Der blev udtaget en Mycometer-test på klaplaget i stuen, som viser en værdi på 95, hvilket er over den normale baggrundsværdi jf. bilag 2. Normalt accepterer vi ikke værdier over 25.

Pga. den konstaterede Mycometer-værdi anbefales det, at man som minimum støvsuger klaplaget med støvsuger påmonteret HEPA-filter (**H**øj **E**ffektiv **PA**rtikelfilter), eller at man afrenser klaplaget med tørdamp.

Tilbud
Der gives tilbud på støvsugning og tørdampning af alle klaplag og betongulve.

Det forventes, at gulvene er blotlagt, og at der ikke er effekter på de blotlagte gulve der ikke kan fjernes ved støvsugning.

Støvsugning af alle gulve kan tilbydes for kr. 11.168 excl. moms.

Afrensning af alle gulve med tørdamp kan tilbydes for kr. 28.882 excl. Moms."

Af tilbud fra et skadeservicefirma til klagerne af 8/4 2014 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er gennem tidligere eksterne undersøgelser konstateret skimmel under trægulve i store dele af huset. I den forbindelse er det besluttet at fjerne alle trægulve og indbyggede skabe i beboelsen og etablere nye betongulve. Inden etableringen af de nye gulve ønskes der tilbud vedr. rengøring for skimmelsporer på alle bygningsflader og skimmelsanering af de tilbageværende berørte konstruktioner.

Ved besigtigelsen konstateredes der foruden det allerede konstaterede skimmel i gulvkonstruktionerne, også skimmelvækst på væg i baggang, og der er mistanke om skimmelvækst bag indbyggede skabe i 2 soveværelser.

Tilbuddets omfang:

Tilbuddet omfatter følgende arbejde i forbindelse med skimmelsagen

- Støvsugning af alle bygningsflader
- Inddeling/afdækning af hus i arbejdsområder
- Skimmelsanering i rum der har været berørt af skimmel
- Skimmelsanering af væg i baggang og vægge bag fastmonterede skabe i værelser
- Udtagning af 6 mycometer test til dokumentation af sanering, der afventes svar fra [skadeservicefirma]
- Støvsugning og rengøring af alle andre bygningsflader inkl. inventar i 2 wc'er og baggang
- Efter godkendelse af sanering opsættes affugtning for fjernelse af restfugt efter sanering
- Fugtmålinger og nedtagning af affugtning
- Kørsel
- Hjælpematerialer
- Protox Hysan til sanering
- Miljøbidrag
- Maskinforsikring
- Skriftlig afrapportering

Pris

Prisen for ovenstående tilbud er kr. 39.500,00 eksklusiv."

I mail af 4/5 2014 til selskabet har klagernes arkitekt bl.a. anført: ”Genhusning til 12.000 kr. som aftale jf. mail fra den 11.03.14”

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

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

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

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

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

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

5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.
…
16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Murerarbejde

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at gulvkonstruktionen blev opfugtet af nedefra kommende fugt fra terrændækket. Selskabet har anerkendt dette som en dækningsberettigende skade. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at forholdet ved terrændækket er omfattet forsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Spørgsmålet er herefter om selskabets udbedringsforslag er tilstrækkelig i henhold til forsikringsbetingelserne.

Selskabet har som forslag til udbedring af det anerkendte forhold bl.a. tilbudt at dække udgifterne til etablering af en fugtspærre oven på betonklaplaget samt 50 mm isolering.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 11/12 2013, at de konstaterede forhold: " … vurderes at skyldes manglende fugtspærre over betonen i kombination med dårligt isolerede varmerør og et formentligt ikke effektivt kapillarbrydende lag (se erfablad). Forholdet er den oprindelige konstruktion." Videre fremgår det, at udbedringen består i at etablere fugtspærre.

I klageskemaet har klagerne oplyst, at laget under betonklaplaget indeholder store mængder sand, så det ikke virker som et kapillarbrydende lag, og at dette opfugter betonklaplaget. Klagerne gør gældende, at der under betonklaplaget skal etableres et nyt kapillærbrydende lag og isolering. Isoleringen skal ifølge klagernes arkitekt etableres for at undgå kondensproblemer på oversiden af betonklaplaget. Klagernes arkitekt anfører endvidere, at der skal etableres en fugtspærre. I sit brev af 17/8 2014 til nævnet har klagernes arkitekt bl.a. oplyst, at: "… gulvkonstruktionen ikke har et drænlag, men kun et kapillarbrydende lag."

For så vidt angår klagernes krav om etablering af isolering under betonklaplaget har klagernes arkitekt til støtte herfor i sit brev af 12/7 2014 til nævnet henvist til "U-værdier 2000", og at det heraf fremgår, at man skal lave en fugtteknisk vurdering for kondens, hvis der alene isoleres over betonklaplaget. Klagernes arkitekt har i sit brev af 12/7 2014 endvidere oplyst, at selskabets udbedringsforslag ikke er i overensstemmelse med reglerne i BR72, og at såfremt man alene isolerer med 50 mm over betonklaplaget, vil der ske et varmetab, der er større end det, som BR72 tillader. I sit brev af 5/8 2014 til nævnet har selskabet oplyst, at selskabets udbedringsforslag er i overensstemmelse med de dagældende regler. Selskabet har til støtte herfor henvist til BR72 om krav til varmeisolering.

Nævnet bemærker, at selskabet i sine breve til nævnet omtaler laget under betonklaplaget som kapillarbrydende.

Således om sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at selskabets udbedringsforslag i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5 om erstatnin-

gens fastsættelse, er utilstrækkelig til udbedringen af den anerkendte skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at klagerne ikke har bevist, at forholdet ved terrændækket udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere.

Malerarbejde

Henset til, at nævnet som ovenfor anført ikke har fundet grundlag for at kritisere selskabets udbedringsforslag for murerarbejdet, og efter en samlet gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den tilbudte erstatning på 5.000 kr. + moms ikke rækker til at dække udgifterne til det malerarbejde, der nødvendiggøres af murerarbejdet, som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere.

Afrensningen af skimmelsvamp

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet at måtte lægge til grund, at der alene er fundet skimmelsvamp i støvet på betonklaplaget, der er lidt over forventeligt baggrundsniveau. På denne baggrund og henset til sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere omkostninger til afrensning, end hvad der var forudsat i forbindelse med genetableringen af gulvet og fugtspærren. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere.

Rengøringen

Henset til omfanget af den af selskabet anerkendte udbedringsmetode finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning end de tilbudte 2.500 kr. + moms.

15. 86465

Genhusning

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagerne har iværksat en mere omfattende reparation af gulvkonstruktionen end forudsat i selskabets udbedringsforslag.

Henset hertil, og da nævnet som ovenfor anført ikke finder anledning til at kritisere selskabets udbedringsforslag, samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de på grund af den dækningsberettigende skade er berettiget til yderligere erstatning for genhusning i henhold til forsikringsbetingelserne, end hvad klagernes arkitekt estimerede i sit brev af 11/2 2014 til selskabet.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet endvidere ikke grundlag for at fastslå, at selskabet i sin sagsbehandling eller rådgivning har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar i forhold til klagerne. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand