Ankenævnet for Forsikring

Den 28. september 2016 blev i sag nr. 89388:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i 2008 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifter han har afholdt til advokat og til teknisk sagkyndig bistand hos Teknologisk Institut i forbindelse med fire anmeldte skader, hvoraf selskabet har anerkendt de tre som dækningsberettigende. Han klager endvidere over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilkendt ham til genhusning og opmagasinering af indbo.

Selskabet har afvist at yde dækning til juridisk og byggeteknisk sagkyndig bistand med henvisning til, at de udgifter, klageren har afholdt hertil, ikke har været rimelige og nødvendige, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Selskabet har principalt afvist at yde dækning til genhusning og opmagasinering med henvisning til, at fraflytning af den forsikrede ejendom ikke har været nødvendiggjort af dækningsberettigende skader eller udbedringen heraf. Selskabet har på trods heraf tilbudt klageren 15.000 kr. for genhusning og opmagasinering af møbler i de 2–3 uger, det ifølge selskabet vil tage at udbedre et ulovligt forhold ved stuens terrændæk.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/9 2007. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger af relevans for sagens afgørelse.

Klageren har i klageskemaet af 4/5 2016 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Kronologisk fremstilling af sagen
19. nov. 2014: På mistanke om fugtskade og på baggrund af opståede symptomer (konstant hovedpine og eksemlignende kløe) hos min kone og jeg får vi foretaget en fugteknisk gennemgang af vores soveværelse. Undersøgelsen konkluderer en kraftig opfugtning af den nederste del af ydervæggen og gulvkonstruktionen langs ydervæggen.
26. feb. 2015: På mistanke om yderligere fugtskader på vores ejendom laver Teknologisk Institut (TI) en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af vores ejendom. Resultaterne af undersøgelsen viser at der konstateret skimmelsvampeforekomst på betonklaplag under strøgulvskonstruktionen i stue og værelse (betonklaplag i soveværelse er tidligere afrenset). Det vurderes at skimmelforekomsten i undergulvet skyldes opstigende grundfugt gennem betonklaplaget og gennem fundamenter. …
9. april 2015: På baggrund af TI's undersøgelsesresultater anmeldes fugtskade på min ejendom til ejerskifteforsikringen, Topdanmark. Skades nummer: [1]
17. april 2015: Møde på ejendommen med taksator … til et fælles gennemsyn af anmeldte skade.
23. april 2015: Anmeldte forhold afvises af taksator …, Topdanmark.
12. maj 2015: Anmeldelse af ny skade, utæt afløbsinstallation. Skades nummer: [2]
20. maj 2015: Møde på ejendommen med taksator … og jurist …, Topdanmark til et fælles gennemsyn af anmeldte skade.
1. juni 2015: Af hensyn til vores families (…) sundhed flytter vi ud af huset. I første omgang i campingvogn i haven. Samtidig flytter vi vores møbler og indbo til opmagasinering … .
17. juni 2015: Der går næsten en måned uden at jeg hører fra ejerskiftesikringen i forhold til anmeldte skade ([1]). Derfor kontakter jeg per telefon ejerskifteforsikringen, som flovt må konstatere at de ikke er kommet videre med sagsbehandlingen.
21. juni 2015: [Skadebehandler] skriver i en mail, at ejerskifteforsikringen beklager at der endnu ikke er sket en afklaring af anmeldte skade, men at hun har bedt [taksator] om at kontakte en kloakmester for en besigtigelse af skaden og give et tilbud på udbedring.
21. juni 2015: Med den viden at forsikringsaftalelovens §22 siger at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre en forsikringsbegivenhed, forsøger jeg at lave en aftale med ejerskifteforsikringen, hvor de siger god for at jeg foretager yderligere destruktive indgreb (dvs. fjerne gulve plus strøer) for med TI's hjælp at foretage yderligere undersøgelse af terrændækket i huset der kan hjælpe med at sandsynliggøre eventuelle skader. … Svaret fra ejerskifteforsikringen er at et sådant destruktivt indgreb er at betragte som en renovering. …
21. juni 2015: Da jeg oplever at jeg på egen hånd ikke kan komme videre med ejerskifteforsikringen tager jeg kontakt til advokat …, som beder mig om i en mail at invitere ejerskifteforsikring, TopDanmark og Husforsikring … til et afklaringsmøde på ejendommen. Sommerferien betyder, at sagen bliver sat helt i stå de næste to en halv måned, da det først er muligt at finde en mødedato hvor alle kan i starten af september.
9. aug 2015: Min familie og jeg flytter fra campingvogn til genhusning i sommerhus i … . Her bor vi frem til 20. december 2015.

2. sept. 2015: Afklaringsmøde på ejendommen med deltagelse af ejerskifteforsikringen, TopDanmark, [husforsikringsselskabet], Advokat … og min kone og jeg. Med [advokatens] hjælp laves en aftale med ejerskifteforsikringen om at vi kan gå videre med at optage gulv og strøer med det formål at få foretaget en supplerende undersøgelse af terrændæk med hjælp fra TI der eventuelt kan sandsynliggøre en dækningsberettiget skade.
2. sept. 2015: I forbindelse med afklaringsmødet anmeldes en ny skade til ejerskifteforsikringen vedrørende manglende murpap under formur/skalmur. Skades nummer [3]. Skaden anerkendes af ejerskifteforsikringen. …
6. okt. 2015 : Jeg kontakter ejerskifteforsikringen fordi jeg endnu ikke har modtaget nogen tilbagemelding på vores anmeldelse af manglende murpap.
21. okt. 2015: Ejerskifteforsikringen giver deres accept til at en murer besigtiger skaden (manglende murpap) og giver et tilbud på udbedring af skaden. Samme dag sender [taksator], TopDanmark deres accept af tilbuddet.
18. nov. 2015: Gulv og strøer fjernes. Efterfølgende foretages supplerende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af TI.
7. dec. 2015: Supplerende rapport fra TI. Resultaterne af undersøgelsen viser at skimmelforekomsten på betonklaplaget skyldes generel opfugtning langs fundamentkanter/ opstigende grundfugt på grund af manglende/utilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget. Rapporten konkluderer i øvrigt at skimmelforekomsten vurderes at være mere omfattende end hvad man ellers kan forvente i gulvkonstruktioner af samme alder og opbygning, og vurderes at udgøre en sundhedsmæssig risiko for personer der opholder sig i bygningen.
8. dec. 2015: Skadesanmeldelse til ejerskifteforsikring på ulovligt forhold i gulvkonstruktionens drænlag i stuen.
16. dec. 2015 – 11. januar 2016: Rykker ejerskifteforsikringen flere gang for et svar på skadeanmeldelsen. Men uden held.
7. jan 2016: Min familie og jeg flytter ind i ny genhusning, …, hvor vi kan bo frem til 7. april 2016.
12. jan 2016: Skadeanmeldelsen afvises delvist med henvisning til, at den pågældende ulovlighed som er konstateret i TI's undersøgelse ikke udtryk for et aktuelt problem ved hele gulvkonstruktionen. Men at hvis jeg kan sandsynliggøre, at det kapillarbrydende lag flere steder end det i rapporten viste ene sted viser sig ikke at leve op til Bygningsreglementet anno 1961, så kan jeg vende tilbage med en ny anmeldelse. Samtidig skriver ejerskifteforsikringen endnu en gang at de ikke dækker udgifter 'der kan henføres til den af dig planlagte renovering.' Altså endnu en gang sætter ejerskifteforsikringen mig i den situation at de på den ene side siger at jeg som forsikringstager påhviles at sandsynliggøre eventuelle ulovligheder i gulv- og terrænkonstruktionen, samtidig med at de skyder mig i skoen at det destruktive arbejde jeg får udført for at kunne sandsynliggøre eventuelle ulovligheder er en del af en planlagt renovering.
19. jan 2016: Betonlag fjernes.
25. jan 2016: Besigtigelse med [taksator], TopDanmark på ejendom. Sammen konstaterer vi at godt 2/3 af drænlag i stue ikke lever op BR 1961 krav til drænlag.
4. feb. 2016: Ejerskifteforsikringens accept af skade vedrørende ulovligt drænlag i stuen samt dækning af genhusning i en meget begrænset tidsperiode.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Min klage går på at Topdanmark
– har afvist at dække omkostninger til ekspertbistand i form af Teknologisk Institut og advokat.
– kun i begrænset omfang har accepteret at dække omkostninger til genhusning og opmagasinering

…

TopDanmark har efter pres fra vores advokat og tekniske rådgiver anerkendt tre dækningsberettigede skader på ejendommen i indeværende sag. Men forudgående har der været et langt forløb, hvor Topdanmark har afvist at dække skaderne i vores ejendom.

Efter vores afslag på forsikringsdækning fra Topdanmark har jeg ved brug af Teknologisk Institut og advokat ... trinvis løftet bevisbyrden for at vores ejendom i tre tilfælde ikke lever op til de gældende krav i bygningsreglementet. …
Det var egentligt først, da vores advokat kontaktede Topdanmark med henblik på at drøfte en proces for en aftale omkring en ankenævnssag, at Topdanmark ændrede deres afvisning til at dække skaderne.

Derfor mener jeg at det må være rimeligt og nødvendigt at Topdanmark er med til at dække omkostninger til ekspertbistand. Samlede omkostninger til TI og advokat beløber sig dags dato til 59.125 kr. Se medsendte fakturaer … .

Teknologisk Institut: 2 x fugtundersøgelse (inkl. rapport) = 34.125 kr.

Advokat: Gennemgang af sagens materiale, juridisk vurdering, møde på ejendommen for Topdanmark og vores husforsikring, da der også var en dækningsberettiget skade på husforsikringen, hvor afgrænsningen til ejerskifteskaderne skulle afklares, korrespondance og drøftelser med sagens parter samt udarbejdelse af køreplan mv. & køreplan plus yderligere drøftelser = 25.000 kr.

I samme periode har vi haft betragtelige udgifter til genhusning (…) plus opmagasinering (bilag 4). Jeg mener at det er rimeligt og nødvendigt at Topdanmark ud fra en erstatningsretlig betragtning er med til at dække disse betragtelige udgifter, da deres sagsbehandling og afvisning af skaderne forlængede vores genhusningsperiode. De samlede omkostninger beløber sig dags dato til 69.000 kr. Topdanmark har på nuværende tidspunkt kompenseret med 15.000 kr.

Genhusning: Vores krav til genhusning udgør således 52.000 kr. Opmagasinering: 17.000 kr.

Synspunkter for at Topdanmark bør dække vores krav:
Udgifter til advokat:
I henhold til Forsikringsaftaleloven § 32, stk. 3 skal Topdanmark dække sikredes nødvendige og rimelige udgifter til advokat.
Sagen har et betydeligt omfang såvel økonomisk som tidsmæssigt. Derudover indeholder sagen byggeteknisk komplicerede forhold.

Behovet for advokatbistand skyldes primært at Topdanmark var afvisende over for vores krav og langsommelige i deres sagsbehandling. Der var behov for at få skabt afklaring i sagen.
Det fremgår af sagen, at Topdanmark inden advokaten blev inddraget i sagen afviste at dække skaderne.
Vi havde heller ikke uden hjælp fra vores advokat kunne gennemskue sagen, som var kompleks. Og vi føler også, set i bagspejlet, at Topdanmark ikke havde accepteret at se anderledes på sagen, hvis det ikke var for de argumenter vores advokat gjorde gældende under mødet og under de efterfølgende drøftelser kombineret med de undersøgelser TI havde foretaget. Det var således nødvendigt at alliere os med hende.

Advokatens arbejde medvirkede til at sagen blev skåret til og at der kom en drøftelse af de relevante forhold i sagen, og at vi fik den nødvendige juriske bistand, der lagde grundlaget for at Topdanmark efterfølgende dækkedes skaderne.

Udgifter til teknisk bistand:
Det følger af forsikringsbetingelserne, at der er mulighed for at få dækket udgifter til teknisk bistand, når de har været med til at dokumentere skaden.
Det var undersøgelserne fra TI, der dokumenterede skaderne. Og det bør ikke have negativ betydning for vores krav, at Topdanmark selv valgte at få en anden rådgiver til at foretage undersøgelser.
De tekniske undersøgelser fra TI var nødvendige for at få Topdanmark til at anerkende skaderne.

Udgifter til genhusning og opmagasinering:
Udgangspunktet for genhusning er sædvanligvis i renoveringsperiode, når det er nødvendigt. I vores tilfælde har vi haft betragtelige udgifter til genhusning, dels på grund af Topdanmarks langsommelige sagsbehandling, men også på grund af selskabets fejlagtige bedømmelse af sagen.
Det bør komme Topdanmark til skade, som den professionelle part i sagen, at de ikke allerede i foråret 2015 gik mere aktivt ind i sagen, idet det kunne have ført til en dækning af skaden langt tidligere, og dermed havde sparet os for betydelige genhusningsomkostninger.

Topdanmark bør således ud fra en erstatningsretlig betragtning være pligtig til at dække vores udgifter. Kravene skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabet har i brev af 30/5 2016 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Vores kunder har anmeldt 4 skader over ejerskifteforsikringen**
Vores kunde har over en periode på 8 – 9 måneder anmeldt 4 skader på ejerskifteforsikringen.
…
De fire skader som er anmeldt på ejerskifteforsikringen, har vi behandlet, når vi har modtaget anmeldelsen.

Skade 1. Skimmelsvampforekomst på betonklaplag under strøgulv
Den 9.4..2015 har vores kunde anmeldt skimmelsvampeforekomster på betonklaplaget under strøgulvskonstruktionen i værelser og stue.
Skadedato blev oplyst til den 19.11.2014. I forbindelse med anmeldelse har vores kunde vedlagt en rapport fra Teknologisk Institut (TI), som er udarbejdet den 31.3.2015. Der er tale om en rapport som vores kunde har rekvireret hos TI i forbindelse med de rørskader, som er blevet dækket af husforsikringen i [husforsikringsselskabet]. Rørskaden er opstået mere end 6½ år efter, at vores kunde har overtaget ejendommen. TI har ikke foretaget indeklima målinger.

Der er i forbindelse med anmeldelsen også fremsendt en rapport fra firmaet [skimmelfirma] fra den 21.11.2014, hvor det blandt andet fremgår, at vores kunde ikke tidligere har oplevet fugtproblemer. I konklusionen er nævnt 'Umiddelbart mistænkes en utæthed i husets rørføring for at være årsag til problemet. Men det vurderes også, at den udførte efterisolering af hulrummet bag skalmuren kan være årsagen'.

Efterisoleringen har vores kunde fået udført, efter han har overtaget ejendommen.

I forbindelse med rørskaderne på ejendommen, har vores kunde valgt at udføre en ny forbedret konstruktion, idet han ønsker et moderne terrændæk. I den forbindelse har vores kundes håndværkere fjernet alle trægulvene samt terrændækket og underliggende plastic i hele huset, hvor der har været trægulve.

Taksator … har besigtiget det anmeldte forhold den 17.4.2015. Han har ikke ved sin besigtigelse kunnet konstatere en skade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikring, hvorfor skaden er afvist over for vores kunde den 23.4.2015. Der er ikke efterfølgende givet dækning til dette forhold.

Skade 2. Utæt regnvandsafløb i udestue
Den 12.5.2015 har vores kunde anmeldt et utæt regnvandsafløb i udestuen. Vores kundes husforsikring i [husforsikringsselskabet] har i første omgang afvist skaden. [Husforsikringsselskabet] har dog efterfølgende dækket forholdet på husforsikringen.

Ved den fælles besigtigelse på ejendommen den 2.9.2015 konstaterede vores byggetekniker, at der var et ulovligt forhold ved rørføringen som går fra garagetaget og ind i udestuen. Dette forhold er anerkendt på ejerskifteforsikringen.

De to skader har ikke medført fugt i ejendommen.

Vores kundes advokat har ingen indflydelse haft på dækningstilsagnet.

Skade 3. Fejl ved fugtspærre
På mødet hos vores kunde den 2.9.2015 konstaterede Topdanmarks byggetekniker en fejl ved fugtspærren et sted i ydervæggen/gavlen. Skaden anmeldte vores kunde samme dag. Forholdet blev samme dag godkendt, dog skulle skadeomfanget klarlægges.

Vores kundes murer har efterfølgende fundet frem til skadeomfanget og hvad en reparation vil koste. I umiddelbar forbindelse med at vores taksator har modtaget en opgørelse af skaden fra vores kundes murer, den 21.10.2015, er der givet dækning til udbedring af forholdet. Vi har over ejerskifteforsikringen dækket de undersøgelsesomkostninger, der har været til dette forhold.

Denne skade har ikke medført en fugtskade i ejendommen som gør, at ejendommen ikke kan bebos.

Vores kundes advokat har ingen indflydelse haft på dækningstilsagnet. Forholdet er endnu ikke udbedret.

Skade 4. Ulovligt forhold ved gulvkonstruktionen
Den 8.12.2015 har vores kunde anmeldt en ny skade. Han anmelder et ulovligt forhold ved gulvkonstruktionens drænlag, da [sagkyndig] fra TI har observeret det et sted i stuegulvet. Han henviser i den forbindelse til BR 66.

Der er tale om et helt andet forhold en skade 1.

Det er en fejl at TI henviser til BR 66, da det er BR 61 som er gældende ved opførelsen af huset.

Den 16.12.2015 besigtiger taksator og DMR stuegulvet de to steder i terrændækket, som er hugget op. Der kan ved besigtigelsen konstateres, at der ingen bygningsskade er sket i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen. Det ene sted, hvor der er hugget op i terrændækket, viser det sig kun at være et drænlag på 8 –10 cm. Der kan derfor være tale om et lokalt område.
Den 12.1.2016 har vi derfor bedt vores kunde sandsynliggøre, at der er et aktuelt problem med drænlaget, hvilket kan gøres i forbindelse med det arbejde vores kunde er ved at få udført. Vores kunde har herefter kontaktet taksator, og bedt ham komme på ejendommen den 25.1.2016, for at de sammen kunne måle tykkelsen på drænlaget. Ved besigtigelsen skulle der åbnes nogle flere steder i stuegulvets terrændæk.
Ved besigtigelsen var terrændækket og underliggende plastic dog helt fjernet, som følge af den nye forbedret konstruktion, som vores kunde er ved at få udført. Det kunne nu konstateres, at drænlaget i ca. 2/3 af stuen var under 20 cm. Der er derfor et ulovligt forhold jf. BR 61. Der er ikke konstateret et ulovligt forhold i andre af husets rum.

Ejerskifteforsikringen har herefter anerkendt at dække for reparation af det ulovlige forhold i stuen. I forbindelse med opgørelse af skaden har vi kontaktet [husforsikringsselskabet] for at få oplyst hvor stor en del af skadeudgifterne, som er dækket på husforsikringen.

Dette foreligger der en afklaring af den 4.2.2016, hvor skadeafdelingen har opgjort skaden med fradrag af det forhold, som er dækket af husforsikringen. Erstatningen er samme dag udbetalt til vores kunde.

Vores kundes advokat har ingen indflydelse haft på dækningstilsagnet.

Advokatomkostninger
Vores kunde har den 21.6.2015 sendt en mail, hvori han inviterer taksator … fra [husforsikringsselskabet] og taksator … fra Topdanmark til et afklaringsmøde på ejendommen med deltagelse af hans advokat ... samt [sagkyndig] fra TI. Mødet har han valgt først skulle holdes den 2.9.2015.

Den 21.6.2015 var det kun forholdet ved regnvandsafløbet i udestuen, som der ikke forelå en endelig afklaring på. Dette forhold var vi ved af afklare med [husforsikringsselskabet].

På grund af vores kundes henvendelse, har vi den 26.6.2015 skrevet til vores kunde og oplyst, at vi kunne forstå, at sagen vedrørte en utæt afløbsinstallation i udestuens gulv, samt at vi ville tage kontakt med [husforsikringsselskabet], ligesom vi ville indhente tilbud på reparation af forholdet. (bilag C)
Vi oplyste også, at vi forventede, at sagen ville blive løst til vores kundes tilfredshed. Hvis vores kunde efter den fornyede vurdering ikke fandt, at der var kommet en afgørelse på sagen, deltog vi gerne i et fællesmøde på ejendommen.
Vores kunde har den 29.6.2015 kontaktet os og fastholdt, at han ønskede, at der blev holdt et fælles møde – med deltagelse af hans advokat. På dette tidspunkt havde [husforsikringsselskabet] ikke endeligt taget stilling til hvilke forhold, der var dækket af husforsikring. I samtalen opfordrede vi vores kunde til, at der blev afholdt et møde på ejendommen med deltagelse af [husforsikringsselskabet] og Topdanmark for en afklaring. Det ønskede vores kunde dog ikke.
På grund af vores kundes henvendelse sendte vi ham en mail den 1.7.2015, hvori vi beder ham anmelde evt. skader, som han fandt, kunne være dækket af ejerskifteforsikringen, så vi havde mulighed for at vurdere forholdene. …

Det er først på mødet den 2.9.2015, at vi bliver oplyst om, hvilke forhold vores kunde ønsker en vurdering af. Vi har derfor ikke haft mulighed for at tage stilling til dette inden mødet.
De forhold, der blev gennemgået på mødet, kunne have været afklaret ved et fælles møde hos vores kunde med deltagelse af [husforsikringsselskabet] og Topdanmark.
Det har ikke været nødvendigt at være repræsenteret ved en advokat for at få en vurdering af sagen.

Advokatens medvirkende i sagen har ikke haft indflydelse på forsikringsdækningen.

Vores kunde oplyser i sin klage til jer, at vi efter pres fra hans advokat har anerkendt at dække tre skader. Det er ikke korrekt og fremgår på ingen måde af sagens bilag.
Vores kunde oplyser også at efter afslag på forsikringsdækning, har han ved bl.a. brug af advokat løftet bevisbyrden for, at ejendommen i tre tilfælde ikke levede op til de gældende krav i bygningsreglementet. Vi er ikke bekendt med hvilke 3 tilfælde som vores kunde tænker på.

Vi har kun haft kontakt med vores kundes advokat i forbindelse med mødet den 2.9.2015 samt ved hendes telefonhenvendelse til os den 18.1.2016. Der var tale om en kort telefonsamtale, da hun endnu ikke fra vores kunde havde modtaget vores svar for sin vurdering. I samtalen spurgte hun, om vores kunde måtte sende en opgørelse til os, der alene vedrørte evt. skade på ejerskifteforsikringen. Vi har ikke efterfølgende hørt fra advokaten.
…
Det er vores opfattelse, at vores sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand.
Vi mener heller ikke at sagen har været særlig kompleks. Advokatens indtræden i sagen har ikke ændret vores afgørelse, ligesom hendes indtræden ikke har haft afgørende indflydelse på dækningen eller omfanget.
Betingelserne i forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 er derfor ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan dække udgifter til advokat bistand.
Det kan for god ordens skyld oplyses, at det ikke fremgår af forsikringsbetingelserne, at advokatomkostninger er dækket.
I har mange gange tidligere taget stilling til hvorvidt advokatomkostninger er dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg kan her blandt andet henvise til kendelse 62.476, som i et vist omfang svarer til vores kundes sag. Dog er der i den pågældende sag tale om en i teknisk henseende kompliceret sag. I sagen fandt I ikke, at der skulle betales advokat bistand.

Omkostninger til Teknologisk Institut.
Vi har noteret os, at vores kunde finder, at TI i tre tilfælde har løftet bevisbyrden for, at hans ejendom ikke har levet op til gældende krav.
Det fremgår ikke hvilke tre forhold, det skulle være.

Skade 1 er afvist ved taksators brev den 23.4.2015. Der er ikke efterfølgende givet dækning til dette forhold.
Skade 2 er blevet dækket af vores kundes husforsikring. Det nye forhold vedrørende rørføringen fra garagen til udestuen er blevet dækket af ejerskifteforsikringen og skyldes ikke TI's medvirken.
Skade 3 er konstateret af Topdanmarks byggetekniker i forbindelse med mødet den 2.9.2015 og skyldes ikke TI's medvirken.
Skade 4 er anmeldt den 8.12.2015. Der er tale om en ny skade, der vedrører et evt. ulovligt forhold ved drænlaget under husets gulvkonstruktion. TI har et sted observeret for lille drænlag. De har dog ikke afdækket forholdet. Det har taksator og DMR gjort.

TI deltog ved mødet den 2.9.2015, da vores kunde ønskede at benytte sig af firmaet.
På mødet oplyste vi, at vi ikke helt forstod TI's vurdering og var uforstående over for hans betragtninger og vi derfor ville rekvirere en mikrobiolog for dennes vurdering. Vi oplyste også på mødet, at vi ikke kunne dække udgifter til TI.
Vores kunde ønskede fortsat at benytte sig af TI. Det blev derfor aftalt, at TI for vores kundes egen regning og risiko fik foretaget en supplerende undersøgelse.

Vi har efter mødet rekvireret DMR ved mikrobiolog … til at foretage en vurdering af det anmeldte fugt og skimmelforhold ved gulvkonstruktionen.

TI's rapporter har ikke haft afgørende betydning for sagerne, ligesom de ikke har haft indflydelse på dækningen eller omfanget. Vi kan derfor allerede af denne grund ikke dække vores kundes omkostninger til TI.

Vores kunde kan få dækket nogle af sine udgifter af [husforsikringsselskabet]
I vil af notatet fra mødet den 2.9.2015 kunne se, at spørgsmålet om betaling af udgifter til TI er blevet drøftet på mødet. Det fremgår af side 2 samt side 3 punkt 'Udgifter til TI'.
…
I Forbindelse med klagen til jer, har vi haft kontakt med taksator hos [husforsikringsselskabet] og kan forstå, at [husforsikringsselskabet] ikke har modtaget en regning for de to undersøgelser, som de har anerkendt at dække.
Vi vil derfor opfordre vores kunde til at få en særskilt regning fra TI, jf. det aftalte på mødet og sende den til [husforsikringsselskabet].

Genhusning
Vi har løbende behandlet de skader, som vores kunde har anmeldt på ejerskifteforsikringen.

Vores kunde henviser i sin klage til at sagen har haft et langt forløb. Det er dog ikke forhold, der kan tilskrives Topdanmark. Det skyldes alene at vores kunde ikke har været enig i vores afgørelse fra den 23.4.2015 og derfor af flere gange har ønsket en fornyet vurdering. Den fornyede vurdering har dog ikke medført, at der efterfølgende er givet dækning til forholdet.

Det fremgår af vilkårene punkt 8, hvornår genhusning kan være dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Årsagen til at vores kunde har valgt at fraflytte huset den 1.6.2015 skyldes ingen af de skader, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er først den 8.12.2015, at vi har modtaget anmeldelse om et ulovligt forhold i stuegulvet. Ved besigtigelsen den 16.12.2015 kunne det ikke konstateres, at der var et ulovligt forhold ved gulvkonstruktionen drænlag. Det er først ved besigtigelsen den 25.1.2016, at det kunne konstateres.

Grunden til, at boligen ikke har kunne anvendes i den tid, det ville tage at udbedre det ulovlige forhold i stuegulvet, skyldes alene den renovering, som vores kunde har igangsat og hvor han i hele huset har fjernet alle trægulvene samt terrændækket og underliggende plastic.

Boligen består ud over stuen af 3 disponible rum, med adgang til køkken og bad. Herudover er der en udestue 30 m2, som er godkendt til beboelse.

På trods af at vores kunde kunne have boet i huset, mens en reparation af det ulovlige forhold i stuegulvet bliver udbedret, har vi valgt at betale en kompensation for genhusning og flyting af møbler med 15.000 kr. for de 2 – 3 uger, som er den tid, det ville have tage at reparere skade 4.

Der er ingen af de øvrige forhold, som vi har anerkendt at dække, der kræver genhusning. Vores kunde har fremsendt den lejekontrakt, der var gældende, da det ulovlige forhold i stuegulvet blev udbedret. Det fremgår heraf, at den mdl. husleje var 9.000 kr.
En kompensation på 15.000 kr. er derfor rigelig dækkende for den periode, det tager at udbedre det ulovlige forhold i stuegulvet.

Øvrige udgifter som vores kunde har haft til genhusning er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 8, hvoraf det fremgår, at der skal være tale om rimelige og nødvendige merudgifter til udbedring af den skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 7/6 2016 til nævnet hertil bemærket:

"Det er ganske enkelt ikke korrekt, når Topdanmark skriver, at det er taksator og DMR, der har afdækket forholdet omkring for lille drænlag. Som det fremgår af medsendte rapport pr. 7.12.2015 fra Teknologisk Institut (bilag), så konstateres denne fejl ved drænlaget af Teknologisk Institut. Efterfølgende besøger taksator og DMR vore ejendom for at bese skaden. Deres besøg og efterfølgende rapport skaber dog ikke yderligere afklaring af skadens omfang, da de ikke gør brug af muligheden for at undersøge dette yderligere.
Det, der skaber yderligere afklaring, er, at jeg – for at kunne sandsynliggøre at det kapillarbrydende lag flere steder end det i Teknologisk Instituts rapport viste ene sted viser sig ikke at leve op til Bygningsreglementet anno 1961 – får fjernet betongulvet, således at taksator og jeg sammen kan konstatere skadens omfang. Kun fordi at vi – med Teknologisk Instituts hjælp – fik lavet en grundig undersøgelse af fugtforhold i terrændæk blev skaden opdaget."

Selskabet har i brev af 23/6 2016 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vores kunde finder, at Teknologisk Institut (TI) har afdækket forholdet med for lille drænlag og har i den forbindelse henvist til Tis rapport fra den 7. december 2015.
…
Baggrunden for den undersøgelse som Teknologisk Institut har foretaget for vores kunde skyldes de rørskader, der har været på ejendommen samt at vores kunde fortsat ønskede en vurdering af en evt. skimmelforekomst.
Rapporten afdækker på ingen måde, at der er et ulovligt forhold eller forholdets omfang.

Rapporten tager desuden udgangspunkt i et forkert grundlag i forbindelse med ejerskifteforsikringens udvidede dækning samt ud fra et forkert bygningsreglement og er derfor ikke relevant i sagens behandling vedrørende ejerskifteforsikringens udvidede dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

11. 89388

Af [skimmelfirmas] rapport af 21/11 2014 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> "Formålet med besigtigelsen er at undersøge årsagen til et konstateret skimmelangreb i husets soveværelse.
> …
> Familien har boet i huset i 8,5 år, og har ikke tidligere oplevet fugtproblemer. Det oplyses, at der tidligere har været en vandskade i huset, men detaljerne omkring vandskaden kendes ikke. Huset udluftes i 10 til 15 min. om morgenen, og der aftørres dug på ruderne i nødvendigt omfang. Det oplyses, at der for nyligt er udført en hulmursisolering af huset.
> …
> **Soveværelset**
> …
> Ved en destruktiv undersøgelse af gulvkonstruktionen kan det konstateres, at gulvkonstruktionen er opbygget som et isoleret parketgulv, udlagt på strøer, opklodset på klaplaget. Der kan presses vand ud af isoleringen.
> …
> **Øvrige del af huset**
> Ved en kort gennemgang af den øvrige del af huset er der ikke konstateret fugtforhold, der giver vækstbetingelse for skimmelsvamp. Der er dog konstateret gode vækstbetingelser i husets udestue.
> …
> **Konklusion**
> Der er ved besigtigelsen konstateret en kraftig opfugtning af den nederste del af ydervæggen og gulvkonstruktionen langs ydervæggen.
>
> Umiddelbart mistænkes en utæthed i husets rørføringer for at være årsag til problemet. Men det vurderes også, at den udførte efterisolering af hulrummet bag klimaskallen kan være årsagen.
>
> I tegningsmateriale for et lignende hus beskrives et hulrum på 30 mm. Nutidens krav til ventilation bag klimaskal af mursten og med lette indervægge er 50 mm.
>
> Det anses for at være uheldigt, at der er udført en efterisolering af hulrummet bag klimaskallen, da isoleringen forhindrer indtrængende fugt i at blive ventileret bort. Da fugten ikke kan ventileres bort, vil den løbe ned og trænge ind under bundremmen. Såfremt det er den manglende ventilation, der er skyld i problemet, kan det også forklare afskallingen af vandskuringen på facaden omkring gæstetoilettet. Det kan dog ikke udelukkes, at opfugtningen kan skyldes en utæthed i husets rørføringer."

Af klagerens advokats "mødereferat og køreplan" dateret d. 8/9 2015 fremgår bl.a.:

> "Onsdag den 2. september 2015 blev der afholdt et afklaringsmøde på ejendommen, …
>
> **Ad ejerskifteforsikringssagen - opstigende grundfugt**:
> Det blev aftalt, at Topdanmark indgår aftale med en rådgiver, der hurtigst muligt kan foretage en undersøgelse af gulvkonstruktionen med henblik på at Topdanmark efterfølgende foretager en vurdering af om der er efter deres opfattelse er tale om en dækningsberettiget skade i form af fugt og skimmelsvampeangreb som følgende af den opstigende grundfugt.
> Rådgiveren kontakter hurtigst muligt [klageren], der træffer aftale om besigtigelsestidspunkt.

[Klageren] ønsker som nævnt på mødet fremdrift i sagen og ønsker også de bedste betingelser for TI (og evt. også Topdanmarks rådgiver) til at vurdere fugt og skimmelforekomsterne i gulvkonstruktionen. På den baggrund vil forsikringstager gerne have accept til at gulvene optages i hele huset uden at blive mødt med synspunktet om planlagt renovering eller at beviserne er fjernet som selvstændig afvisningsgrundlag.
Topdanmark har tilkendegivet at de vil vende hurtigst muligt tilbage med deres stilling hertil.
Når alle gulve i huset er optaget, foretager TI for [klageren]s egen regning og risiko en supplerende undersøgelse, der har til formål at vurdere, hvorvidt den opstigende grundfugt i fordelingsgangen og børneværelserne udgør en dækningsberettiget skade.
…
Ad soveværelse:
[Husforsikringsselskabet] har anerkendt at dække udbedring af skader og følgeskader efter den utætte brønd mod vejen.
…
Det blev aftalt, at [sagkyndig fra TI] undersøger omfanget af skaderne, der kan henføres til rørskaden og beskriver i et særskilt notat de nødvendige udbedringsarbejder.

[Husforsikringsselskabet] afholder udgiften til denne undersøgelse.
[Sagkyndig fra TI] sender regningen for dette arbejde direkte til [klageren], som får udgiften refunderet af [husforsikringsselskabet].

Ad stue:
[Husforsikringsselskabet] har anerkendt at dække udbedring af skader og følgeskader efter den utætte brønd mod baghaven. Brøndene er udbedret, men følgeskaderne som [husforsikringsselskabets taksator] har estimeret til at være 6 m2 af gulvet er ikke udbedret.
[Husforsikringsselskabets taksator] har givet tilsagn om at [husforsikringsselskabet] dækker udgifterne til udskiftning og nødvendig skimmelsanering på 6m2 samt pålægning af nyt gulv og en afslibning, således at gulvet fremstår ensartet i hele stuen.
Når gulvene er optaget undersøger [sagkyndig fra TI] omfanget af følgeskaderne, der kan henføres til rørskaden og beskriver i et særskilt notat de nødvendige udbedringsarbejder og begrunder det nærmere, hvis der er behov for at udbedre mere end de af [husforsikringsselskabets taksator] estimerede 6m2.
[Husforsikringsselskabet] afholder udgiften til denne undersøgelse fra TI.
[Sagkyndig fra TI] sender regningen for dette arbejde direkte til [klageren], som får udgiften refunderet af [husforsikringsselskabet].
At [klageren] vælger at optage hele stuegulvet er således i første omgang på deres regning og risiko. [Husforsikringsselskabets taksator] er imidlertid indstillet på at dække udgiften, hvis det måtte vise sig, at TI kommer frem til at hele stuegulvet kræver udskiftning.
…
Udestue:
Vi gennemgik 'rørinstallationen' og selskaberne argumenterede hver især for at de ikke skal dække skaden på deres forsikring.
Idet [advokaten] gjorde gældende at et af selskaberne alt andet lige skal dække skaden, aftaltes det, at selskaberne forventeligt indenfor 3 uger afklarer indbyrdes, hvem der anerkender skaden overfor [klageren].
…
Det er ikke konstateret om der er relaterede følgeskader. Hvis dette skal undersøges, bliver det for [klageren]s regning og risiko.
Såfremt følgeskader kan konstateres, er det selskab som ender med at anerkende skaden indstillet på at dække følgeskaderne.

13. 89388

…

Udgifter til TI:
Vi drøftede spørgsmålet om, hvem der skal dække udgiften til de undersøgelser, som TI har udarbejdet.

[Klageren] gjorde gældende at undersøgelserne fra TI har været medvirkende til at [husforsikringsselskabet] har anerkendt rørskaderne. Det var [husforsikringsselskabets taksator] ikke umiddelbart enig i.

Det blev aftalt, at [klageren] og [husforsikringsselskabets taksator] taler videre herom.

Genhusning og opmagasinering af møbler og indbo:
På det foreliggende grundlag finder hverken [husforsikringsselskabet] eller Topdanmark grundlag at give dækning til genhusning eller opmagasinering/flytning af indbo eller inventar.

[Husforsikringsselskabets taksator] var indstillet på at få en vurdering fra [sagkyndig fra TI], om der med de konstaterede rørskader ved soveværelset og stuen vil være behov for genhusning og eller flytning/opmagasinering af indbo og inventar, og i givet fald, hvor lang renoveringsperioden forventes at være.
I givet fald kan der blive tale om genhusning samt betaling af flytning og opmagasinering af møbler og inventar. Og i den sammenhæng må [klageren] tale med [husforsikringsselskabets taksator] om, hvorvidt sagens omstændigheder taler for at yde genhusning tilbage i tid.
Forespurgt fra [Topdanmarks taksator 2] om [advokaten] fandt grundlag for at kræve genhusning tilbage i tid overfor Topdanmark, vurderer hun, at der umiddelbart ikke var et klart grundlag herfor på grund af de konkurrerende skadeårsager, blandt andet i stuen. Grundlaget herfor vil nok først kunne kræves, hvis TI i deres nye undersøgelser påviser en skade, der isoleret set danner grundlag for en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen."

Husforsikringsselskabets taksator har i mail af 9/9 2015 til mødets øvrige deltagere, herunder det indklagede selskabs taksator, klager og klagerens advokat bl.a. anført:

"Udestue – 'rørinstallation' anerkendes som dækningsberet. på villaforsikringen. Udgiften hertil anerkendes ligeledes til i alt 6.450,– . Der fandtes ikke mistanke om følgeskader. Evt. undersøgelser herfor afholdes af [klageren]. Skulle der vise sig følgeskader opgøres disse af [husforsikringsselskabet].

Genhusning – som beskrevet i indledning ser [husforsikringsselskabet] ikke anledning genhusning/dog kan der som oplyst ved mødet komme på tale med opmagasinering for en forud aftalt mængde indbo og periode"

Selskabet har i mail af 15/9 2015 til klagerens advokat og de øvrige mødedeltagere bl.a. anført:

"[DMR] har aftalt med [klageren], at der foretages besigtigelse af forholdet i dag.
I det omfang, at [DMR] efter besigtigelsen ikke finder, at der er behov for yderligere undersøgelser, er det vores kundes eget valg, hvilke arbejder de vælger at igangsætte, fx at

gulve optages. Arbejdet er for vores kundes egen regning og risiko. De vil ikke blive mødt med planlagt arbejde.

Hvis vores kunde vælger at optage gulvene, ønsker vi, at [DMR] er til stede for en registrering af, om der er fugt ud over de forhold, som kan henføres til rørskaderne, som er dækket af husforsikringen, samt om forholdet er ud over det forventelige."

Af teknologisk Instituts rapport af 7/12 2015 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Formål**
Ifølge aftale med kunden og i henhold til mødereferat fra møde d. 2.september 2015, dateret 8. september 2015 havde undersøgelsen følgende formål:
– At undersøge hvorvidt utætheder ved tagbrønde ved sydgavl har medført opfugtning i vægge og gulve i stuen.
– At undersøge hvorvidt den uautoriserede afløbsløsning ved indvendig tagnedløb i udestuen har medført opfugtning i omgivende konstruktioner.
– At udtage prøver for skimmelforekomst – for bekræftelse eller justering af tidligere vurderinger.
– At anbefale afhjælpende foranstaltninger.
…
Sammenfatning
Fugtmålinger i gulve og vægge indikerer ikke, at utætheder ved brønde ved sydgavlen har været årsag til opfugtning i betonklaplag og vægge.
Det uautoriserede afløb/tagnedløb i udestuen har ikke været årsag til opfugtning i værelser.
Der er konstateret skimmelforekomst på oversiden af betonklaplaget, samt på bundremmen i den lette bagvæg. Skimmelforekomsten på betonklaplaget skyldes generel opfugtning langs fundamentkanter/opstigende grundfugt på grund af manglende/utilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget.
Skimmelforekomsten vurderes at være mere omfattende end hvad man ellers kan forvente i gulvkonstruktioner af samme alder og opbygning, og vurderes at udgøre en sundhedsmæssig risiko for personer der opholder sig i bygningen.
Skimmelforekomsten ved bundremmen i bagvæggen skyldes manglende ventilation i konstruktionen, samt at fugtspærren under formuren er overpudset i facaden. …

Besigtigelse og undersøgelser
Forud for undersøgelsen er strøgulve i gang, stue og værelser fjernet, således at betonklaplaget ligger blottet, og bundrem i bagvæg og skillevægge er synlig.
…
Vurdering
…
Fugtmåling på betongulve viser normal til moderat opfugtning generelt, men moderat til kraftig opfugtning i betonklaplaget langs ydervægsfundamenter.
Det skal bemærkes at langs ydervægge er der i gulvkonstruktionen trukket varmerør som er sparsomt isoleret. På trods heraf – og på trods af at støbeunderlag af plastfolie er ført op mellem betonklaplag og fundament – er der generelt målt markant opfugtning af betonklaplaget på arealet mellem varmerør og fundament. Årsagen hertil skønnes at være utilstrækkelig adskillelse (fugt/kuldebro-isolering) mellem betonklaplag og betonfundament (ikke et krav jf. BR 1966).
…

Årsagen til opfugtning af bundrem vurderes at være en kombination af følgende:
– Fugtspærre mellem bundrem og fundament er gennem tiden blevet mindre effektiv (nedbrudt og perforeret). Samtidig er fugtspærren overpudset i facaden, således at fugt trækker op forbi membranen, fra fundamentet til de nederste skifter i murværket.
– Konstruktionen er ikke i tilstrækkelig grad sikret imod at indtrængende vand gennem formuren ledes ud gennem formuren forneden ved fundamentet. Der er risiko for at vandet kan trænge ind under bundremmen.
– Der er ikke tilstrækkelig ventilation i hulrummet mellem formur og let bagvæg til at evt. indtrængende fugt kan bortventileres.

…
Tilstedeværelse af skimmelvækst på ydersiden af bundremmen vurderes ikke at have indflydelse på indeklimaet.
…
I bygningsreglement 1966 kap 5.6.5. anføres det at der under gulvkonstruktionen skal *'...udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale '*. Dette krav ses ikke at være opfyldt, idet underlaget ikke umiddelbart vurderes at være tilstrækkeligt kapillarbrydende, og har heller ikke alle steder den krævede dimension på min. 15 cm.
…
Skimmelforekomsten, som i forbindelse med nærværende undersøgelse er konstateret på betonklaplaget under strøgulvet, og på bundremmen forneden i bagvæggen, vurderes at være opstået dels som følge af opstigende og indtrængende grundfugt fra betonklaplag og betonfundament.
…
Skimmelforekomsten på betonklaplaget er påvist såvel ved prøver udtaget ved undersøgelsen d. 16. marts, som ved nærværende undersøgelse, og vurderes at være mere omfattende end hvad man ellers kan forvente i gulvkonstruktioner af samme alder og opbygning. Skimmelforekomsten vurderes at udgøre en sundhedsmæssig risiko for personer der opholder sig i bygningen."

Af DMR's rapport af 18/12 2015 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"**Kommetarer til rapport fra Teknologisk Institut**
…
Baggrund
TopDanmark har rekvireret DMR Skimmel til kommentar på ovenstående rapport. Rapporten sammenfattes som følger:

1. *Fugtmålinger i gulve og vægge indikerer ikke at utætheder ved brønde ved sydgavlen har været årsag til opfugtning i betonklaplag og vægge.*
2. *Det uautoriserede afløb/tagnedløb i udestuen har ikke været årsag til opfugtning i værelser.*
3. *Der er konstateret skimmelforekomst på oversiden af betonklaplaget, samt på bundremmen i den lette bagvæg.*
4. *Skimmelforekomsten på betonklaplaget skyldes generel opfugtning langs fundamentkanter/opstigende grundfugt på grund af manglende/utilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget.*
5. *Skimmelforekomsten vurderes at være mere omfattende end hvad man ellers kan forvente i gulvkonstruktioner af samme alder og opbygning, og vurderes at udgøre en sundhedsmæssig risiko for personer der opholder sig i bygningen.*
6. *Skimmelforekomsten ved bundremmen i bagvæggen skyldes manglende ventilation i konstruktionen, samt at fugtspærren under formuren er overpudset i facaden.*

Det bemærkes desuden i rapporten at:

7. *Fugtmåling på betongulve viser normal til moderat opfugtning generelt, men moderat til kraftig opfugtning i betonklaplaget langs ydervægsfundamenter. Det skal bemærkes at langs ydervægge er der i gulvkonstruktionen trukket varmerør som er sparsomt isoleret. På trods heraf – og på trods af at støbeunderlag af plastfolie er ført op mellem betonklaplag og fundament – er der generelt målt markant opfugtning af betonklaplaget på arealet mellem varmerør og fundament. Årsagen hertil skønnes at være utilstrækkelig adskillelse (fugt/kuldebro-isolering) mellem betonklaplag og betonfundament (ikke et krav jf. BR 1966).*

Ad 1)
Som beskrevet i vores notat … dateret 11. november 2015 var det på det foreliggende grundlag vores vurdering, at opfugtningen i gulvene kunne skyldes to forhold:

1) Betonklaplag, som det omhandlede, er ofte fugtige, og har såkaldt 'konstruktionsbetingede skimmelangreb', det vil sige skimmelangreb, der er opstået som følge af konstruktionens udformning. Årsagen til den konstruktionsbetingede opfugtning er, at betonklaplag traditionelt er støbt direkte på jorden, uden effektiv fugtsikring eller kondensisolering. Fugt fra jorden kan således, i større eller mindre grad, passere op i betonen, ligesom der kan dannes kondens på betonklaplagets kølige overside. Skimmelvækst i ældre strøgulvkonstruktioner er derfor uundgåelig. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt, men vil kun sjældent påvirke indeklimaet negativt i forsikringsmæssig henseende.
2) Utætheder fra tagbrønde kan have tilført fugt til terrændækket og medført yderligere opfugtning i stue, hvorfor der lokalt måles højere fugt i terrændækket.

   Årsagen til at der er højere fugtniveau midt på gulvene, end langs soklerne, vurderes at være radiatorrørenes fugtfortrængning.

Det er ikke muligt at 'datere' fugtproblemer, men umiddelbart er det DMR's forventning, at opfugtningen i stuen *primært* skyldes utæthederne (forhold 2). Denne vurdering understøttes af, at der ikke er synlige tegn på fugtpåvirkning eller skimmelvækst på strøer, opklodsninger eller underside af parket, hvilket er forventeligt ved langvarig fugtpåvirkning. …
TI's argumentation for at *'fugtmålinger i gulve og vægge ikke indikerer, at utætheder ved brønde ved sydgavlen har været årsag til opfugtning i betonklaplag og vægge*' fremgår ikke af TI's rapport.

Ad 2)
Argumentationen for vurderingen fremgår ikke af notatet.

Ad3)
Konstateringen svarer i det væsentligste til DMR's målinger, med en dominans af primære kolonisatorer.

Ad 4)
Opfugtede terrændæk fra midt 60'erne er, som beskrevet i pkt. 1, ikke usædvanligt. TI's argumentation for at *'Skimmelforekomsten på betonklaplaget skyldes generel opfugtning langs fundamentkanter/opstigende grundfugt på grund af manglende/utilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget'* (og ikke vand fra de utætte tagbrønde) er ikke underbygget i rapporten.

Ad 5)
Argumentationen for at *'skimmelforekomsten vurderes at være mere omfattende end hvad man ellers kan forvente i gulvkonstruktioner af samme alder og opbygning, og vurderes at udgøre en sundhedsmæssig risiko for personer der opholder sig i bygningen*' fremgår ikke af rapporten. At der er skimmelvækst på terrændæk fra midt-60'erne er som tidligere nævnt ikke usædvanligt, og der er ikke taget prøver fra indeklimaet til at be- eller afkræfte om der er usædvanlige skimmelforekomster i indeklimaet.

Det skal i denne sammenhæng understreges, at, som det fremgår af baggrundsmaterialet for udviklingen af Mycometer-testen, er kategorierne A–C beregnet på baggrund af undersøgelser foretaget i beboelsesrum (på tilgængelige flader og konstruktioner i opholdsrum). 'A' og 'B' svarer således til henholdsvis rene og beskidte overflader i beboelsesrum, mens 'C' svarer til skimmelvækst.
Udsagn om at skimmelforekomster på terrændæk '*ligger langt over normalt baggrundsniveau* (tidligere TI-rapport dateret 31. marts 2015) er i nærværende sammenhæng derfor misledende, da baggrundsniveauet er beregnet på opholdsrum, og ikke terrændæk, hvor der – alt andet lige – må forventes fugt- og skimmelvækst i varierende grad.
...
Ad 6)
TI's målinger viser et fugtindhold på 12–20 %, hvilket vurderes at være sædvanligt for en kold og ringe ventileret rem (den papindsvøbte rem hviler på det uisolerede fundament, og hulrum i ydermur er udfyldt). Det bemærkes, at hverken TI eller DMR har konstateret nedbrydninger, hvorfor remmen sandsynligvis ikke har været opfugtet siden husets opførelse, men kun i nyere tid (f.eks. efter efterisoleringen). Årtiers opfugtning (som målt ved DMR's og TI's undersøgelser) vil erfaringsmæssigt medføre nedbrydningsskader.

Ad 7)
DMR's og TI's vurdering af opfugtningens udbredelse/mønster i terrændækket er tilsyneladende i modstrid, da DMR (med kapacativ fugtmåler understøttet af vejetørrevejeanalyser) har målt størst opfugtning midt på terrændækket, mens TI (med kapacitiv og neutron-måler) måler størst opfugtning langs fundamenter.
Årsagen til denne divergens er uklar. …
De modstridende 'fugtmønstre' er dog efter vores opfattelse uvæsentlige, idet både DMR og TI er enige om, at terrændækket i varierende grad er fugtigt.

Samlet set vurderes TI's tekniske undersøgelser at være udført grundigt og jf. gængs praksis på området – argumentationen for rapportens vurderinger er dog på afgørende områder fraværende."

Af DMR's brev til selskabet af 6/1 2016 fremgår bl.a.:

"*Årsag til fugten i gulvet*
Teknologisk institut fremfører, at fugten i klaplaget skyldes et for tyndt kapillarbrydende drænlag under klaplaget. Fugten transporteres derfor på grund af kapillarkræfter op i klaplaget. Der skeles ikke til at tilsvarende konstruktioner alt andet lige er problemfri i andre huse, idet damptrykket i indeklimaet er større end damptrykket i jorden, hvorfor fugttransporten er nedadrettet og ikke indadrettet.
Imidlertid afbrydes eller reduceres betydeligt den kapillære transport af den udlagte plastfolie under klaplaget. Selv på trods af lokale svigt i plastfolien forventes den samlede fugttransport at være bagatelagtig, og man ville endvidere forvente en større variation i fugtmålingerne over eventuelle huller i plasten. Plastfolien kan være udlagt som styreværktøj i

støbeprocessen eller for at afskære for jordfugt, og man har på denne måde mindsket kapillarsugningen udover BR61's basiskrav.
Plastfolien virker dog også til at forhindre udtørring mod jorden. Det vil sige, at den varme luft i hulrummet kondenserer i klaplaget og opfugter dette. Denne mekanisme forhøjer imidlertid ikke fugtindholdet i hulrummet, da dette er i nær fugtligevægt med rumluften. Fugten trænger ikke op i gulvkonstruktion på grund af pap under opklodsningerne. Derfor ses derfor ikke skader eller skimmel på strøer og gulvbrædder.
Gann-målingerne viser endvidere lavere fugtighed i klaplaget, hvor sandlaget er konstateret tyndest ved sydgavl. Sandlagets tykkelse er således uden betydning for fugtindholdet i klaplaget.
Såfremt de utætte tagbrønde har tilført fugt til jorden, kan kapillarsugningen til terrændækket igennem utætheder i plastfolien have været lokalt forøget – dette dog uagtet tykkelsen på drænlaget (da dette ikke er kapillarbrydende). Der er dog ikke målt tegn på dette.

Konklusion
I forhold til Bygningsreglementet af 1961 vurderes det, at der er lokale svigt i kravet om 20 cm drænlag. Disse svigt er ikke ualmindelige, og er normal uden konsekvens, og specielt ikke i den aktuelle konstruktion, hvor kapillarsugningen er afbrudt pga. plastfolien. Med baggrund i ovenstående vurderes det, at fugtindhold i betonen ikke er højere end ved et tilsvarende klaplag, som ikke er sikret mod jordfugt med et egentligt kapillarbrydende lag."

Selskabets har mail til klageren af 4/2 2016 bl.a. anført:

"Det er konstateret at størstedelen af drænlaget under stuegulvet ikke har en tykkelse på 20 cm. Vi dækker derfor udgifterne til en membran på stuegulvets terrændæk.
Desuden dækkes der for optagning og retablering af strøgulv med lamelparket i stuen.

Udgifter fratrækkes i den forbindelse erstatningen som din husforsikring har oplyst at dække, vedrørende stuegulvet.
…
Vor erstatning er således:

Optagning og bortkørsel af stuegulvet inkl. strøer og isolering mv. = 8.000 kr. inkl. moms

Membran, fx Dansk Fugtstop, rengøring, Lip, 2x membran og afsluttende jævn overflade inkl. alle arbejder 25.000–27.500 kr. inkl. moms

Nyt stuegulv, opklodsning, isolering, strøer, undergulv for lamelparket og lamelparketgulv i kvalitet som eksisterende samt fodlister 44.650 kr. inkl. moms
[Husforsikringsselskabet] har oplyst [taksator], at de på husforsikringen deltager med 30.350 kr. inkl. moms til stuegulvet.

Ejerskifteskaden udgør herefter i alt 8000 + 27.500 + 44.650 – 30.350 = 49.800 kr. inkl. moms. Vi skal være indstillet på at oprunde erstatningen til 50.000 kr.

Der vil i erstatningen blive fratrukket den gældende selvrisiko på 12.000 kr.

Vi overfører således 50.000 kr. — 12.000 kr. = 38.000 kr. til din nem-konto og nedskriver den maksimale selvrisiko med 12.000 kr. jf. ovenstående.

Resterende selvrisiko på forsikringen er herefter 837 kr.

Ejerskifteforsikringen dækker, jf. de gældende vilkår, for genhusning i forbindelse med udbedring af gulvet i stuen, i det omfang at boligen ikke har kunnet bebos på grund af reparationen.
Umiddelbart finder vi, at boligen er beboelig i forbindelse med reparation af forholdet i stuen, idet der har været adgang til andre disponible rum, herunder adgang til køkken og bad, værelser og stor udestue. Årsagen til at I ikke kan bo i ejendommen skyldes jeres egen renovering af ejendommen.
Møbler fra stuen kunne være flyttet ud i udestuen og tilbage til stuen igen af et flytte firma for ca. 5.000 kr. Taksator oplyser, at en udbedring af det forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen vil tage 2– 3 uger. Vi skal for at være imødekommende tilbyde en kompensation for genhusning med i alt 15.000 kr.
Vi overfører også dette beløb til din nem-konto.

Med ovenstående erstatning mener vi således, at vi har imødekommet dig på den bedste måde i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
8 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.
…

20. 89388

Udvidet dækning

19
Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren har i perioden april til december 2015 anmeldt fire skader over ejerskifteforsikringen. Selskabet har anerkendt tre af skaderne – skade 2) ulovlig rørføring fra garage til udestue, skade 3) fejl ved murpap og skade 4) ulovligt forhold ved terrændækket – som dækningsberettigende. Selskabet har afvist at yde dækning for den først anmeldte skade, der angår skimmelsvamp på betonklaplag under strøgulv.

Klageren kræver dækning for de udgifter, han har afholdt til advokat og sagkyndig teknisk bistand, samt for genhusningsudgifter. Han har anført, at selskabets sagsbehandling har været træg og langstrakt, og at det var advokatens og Teknologisk Instituts indtræden i sagen, der var årsagen til, at selskabet anerkendte at dække tre af skaderne.

Udgifter til sagkyndig bistand fra advokat og Teknologisk Institut.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at klageren kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det har været rimeligt og nødvendigt at afholde advokatudgifter i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning af udgifter til advokatrådgivning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at advokaten efter det oplyste kun har haft sparsom kontakt med selskabet, at selskabet har behandlet de fire anmeldte skader i takt med, at klageren anmeldte dem, og at det ikke alene kan bebrejdes selskabet, at sags-

behandlingstiden er blevet forlænget på grund af koordinering med det forsikringsselskab, som klageren har tegnet husforsikring hos.

For så vidt angår udgifter afholdt til sagkyndige erklæringer fra Teknologisk Institut finder nævnet, at de afholdte udgifter ikke har været nødvendige i relation til de skader, som selskabet har anerkendt at dække over ejerskifteforsikringen.

Nævnet har for så vidt angår skade 2 og 3 – der vedrører ulovlig rørføring fra garage til udestue og fejl ved murpap - lagt vægt på, at skaderne blev konstateret af selskabets taksator ved besigtigelse af ejendommen den 2/9 2015, og at forholdet er blevet anerkendt af selskabet, uden at dette ses at skyldes medvirken fra Teknologisk Instituts side.

For så vidt angår skade 4 om ulovligt terrændæk, som klageren anmeldte den 8/12 2015, har nævnet lagt vægt på, at selskabet besigtigede den anmeldte skade allerede den 16/12 2015, og at det ikke var nødvendigt at lade Teknologisk Institut medvirke til at afklare terrændækkets opbygning, og at selskabet anerkendte det ulovlige forhold som dækningsberettigende da det stod klart, at drænlaget var for tyndt i ca. 2/3 af stuens areal.

Nævnet bemærker, at de undersøgelser af bygningen, som selskabet har foretaget ved egne taksatorer eller har ladet udføre af DMR, må anses for at have udgjort et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag for selskabet. At klageren har ønsket at foretage yderligere undersøgelser - som i vidt omfang synes at angå de krav, der er blevet dækket af husforsikringen – er under hensyntagen til hændelsesforløbet og til det på mødet den 2/9 2015 aftalte selskabet uvedkommende.

Genhusning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8, at der i forbindelse med en dækningsberettigende skade betales rimelige og nødvendige genhusningsudgifter.

Det fremgår af klagerens redegørelse for sagsforløbet, at han og familien valgte at fraflytte ejendommen den 1/6 2015 "af hensyn til vores families sundhed".

Selskabet har anført, at ingen af de tre anerkendte skader har medført et genhusningsbehov. Selskabet har dog udbetalt 15.000 kr. for genhusning i 2–3 uger, svarende til den periode, en selvstændig udbedring af det ulovlige forhold ved terrændækket ville tage.

Nævnet finder, at udbedringen af skade 2 og 3 – der vedrører ulovlig rørføring fra garage til udestue og fejl ved murpap - ikke har nødvendiggjort, at klageren fraflyttede boligen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har vurderet, at udbedringen af det ulovlige forhold ved terrændækket (skade 4) kunne ske inden for en periode på 2–3 uger, og at genhusningsudgiften hertil skønsmæssigt kunne fastsættes til 15.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de skader, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende, har haft en sådan negativ indflydelse på indeklimaet i klagerens bolig – eksempelvis i form at fugt- og skimmelforekomster – at det af helbredsmæssige hensyn har været nødvendigt at fraflytte boligen på et tidligere tidspunkt end tidspunktet for udbedringen af det mangelfulde drænlag ved terrændækket i vinteren 2015-16.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte rapporter, herunder rapporten af 21/11 2014, hvoraf det fremgår, at klageren havde boet i huset i 8½ år uden at have oplevet fugtproblemer; og at der efter klagerens overtagelse af bygningen var hulmursisoleret, hvilket i rapporten betegnes som "uheldigt". Det fremgår videre af rapporten, at årsagen til skimmelvæksten – som firmaet konstaterede i soveværelset – vurderedes at være den rørskade, som blev dækket af husforsikringen, og hulmursisoleringen. Nævnet har også lagt vægt på, at det af DMR's rapport fremgår, at skimmelvækst i ældre

strøgulvkonstruktioner er "uundgåeligt" og "kun sjældent vil påvirke indeklimaet negativt i forsikringsmæssig henseende".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings