Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 92061:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring, der er forlænget til en samlet løbetid på 10 år. Den forsikrede ejendom er opført i 1958-1959 og er tilbygget i 1967 og 1985. Klageren overtog ejendommen den 25/3 2011. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 1/10 2010 og indeholder bl.a. følgende oplysninger:

1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn mod øst. Note: Terræn bør reguleres for at undgå opfugtning.
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.3 Fuger	K3	Der er revnede fuger i bruseniche ved gulv/væg. Note: Fugerne er i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
...		

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Slagger jf. tidligere tilstandsrapport

Af klageskema af 13/3 2018 til nævnet fremgår bl.a.:

> **"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning af den anmeldte skade samt dækning af udgifter i forbindelse hermed, herunder rapporten fra Teknologisk Institut, advokatomkostninger samt udgifter til genhusning i forbindelse med udbedring af skaden."

2. 92061

Klagerens advokat har i brev af 12/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Skaden blev anmeldt til Gjensidige Forsikring den 2. september 2015.
> …
> Efter anmeldelsen af skaden blev min klient opfordret til at få foretaget undersøgelser af det anmeldte forhold. Se korrespondance herom i bilag ... Min klient antog herefter Teknologisk Institut til at foretage undersøgelsen. Rapporten fra Teknologisk Institut vedlægges … og fakturaen for rapporten vedlægges ...
>
> Ved e-mail af 13. juni 2016 meddelte … fra Gjensidige Forsikring, at taksator, …, havde sendt et internt arbejdsnotat og tilhørende fotorapport til skadesafdelingen med henblik på en endelig vurdering af den anmeldte skade. … oplyste desuden, at sagen herunder rapporten fra Teknologisk Institut var drøftet med taksator, som også havde drøftet sagen med den ansvarlige hos Teknologisk Institut, ... Gjensidige Forsikring meddelte i den forbindelse, at de ikke var enige med Teknologisk Institut. Efter deres opfattelse var rapporten behæftet med faktuelle fejl og uden entydige og dokumenterede konklusioner på årsagen til skaden. Ejerskifteforsikringen kunne således ikke dække de anmeldte skader efter deres opfattelse. Mailen vedlægges ...
>
> Den 17. oktober rettede jeg henvendelse til … med anmodning om, at Gjensidiges klageansvarlige enhed skulle vurdere afslaget på forsikringsdækningen. Mailen vedlægges ... I den forbindelse påpegede jeg en række forhold i relation til redegørelsen af 13. juni 2016, som kunne have betydning for vurderingen. I samme forbindelse blev det gjort gældende, at der på baggrund af sagens oplysninger og rapporten fra Teknologisk Institut var påvist flere synlige følgeskader, så som sætninger i betondækket og stedvis i skillevæggene samt skimmelsvamp vækst, og at disse skader var en følge af dimissionsudvidelser af slagger, manglende komprimering af slaggerlaget og underminering af slaggerlaget, og at dette i højest sandsynlig grad var sket i forbindelse med en renovering, som var foretaget inden min klient overtog ejendommen. Der blev desuden opfordret til, at der i forbindelse med behandlingen af klagen skulle indhentes en uvildig vurdering, som kunne danne grundlag for klagebehandlingen.
>
> … meddelte herefter den 17. november 2016 …, at sagen havde været forelagt den klageansvarlige enhed, men at de havde meddelt, at der var behov for en supplerende og uvildig undersøgelse af mulige sandsynlige årsager til det aktuelle skadesbillede. … anbefalede i denne henseende [ingeniørfirma 1], som herefter foretog en undersøgelse af skaderne. Konklusionen af denne undersøgelse blev fremsendt i mail af 28. december 2016, som vedlægges … I forbindelse med denne undersøgelse blev det foreslået, at konstruktionens opbygning skulle undersøges mere detaljeret særligt med fokus på slaggelaget. … fra [ingeniørfirma 1] foreslog, at [ingeniørfirma 2] skulle udføre de nødvendige undersøgelser.
>
> [Ingeniørfirma 2] foretog herefter en undersøgelse af huset, og den endelige rapport blev fremlagt den 30. maj 2017. Rapporten vedlægges ...
>
> … foreslog herefter i mail af 30. juni 2017, at … fra [ingeniørfirma 1] udarbejdede en mere tilgængelig rapport, eftersom rapporten fra [ingeniørfirma 2] var meget teknisk orienteret. Se bilag ... Rapporten fra [ingeniørfirma 1] af 21. august 2017 vedlægges ...
>
> I mail af 8. september 2017 fra … anerkender Gjensidige, at der er en dækningsberettiget skade, men kun for så vidt angår fugtproblemerne. Se bilag ... Da min klient imidlertid ikke kan acceptere

Gjensidige Forsikrings afgørelse, meddelte jeg Gjensidige dette ved brev af 10. november 2017. ... Gjensidige Forsikring fastholdte imidlertid afgørelsen, jf. mail af 31. december 2017."

I brev af 18/6 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringstager klager via sin advokat over vores afgørelse om delvis dækning, idet forsikringstager ønsker dækning i overensstemmelse med rapport fra Teknologisk Institut (TI), omkostninger til selve rapporten og advokatbistand samt genhusning i forbindelse med skaden.

Sagens fakta
…
På baggrund af tilstandsrapportens (bilag 1) oplysninger etableres policen med følgende klausul:

> *'Forsikringen dækker ikke årsagen til sætningsskader samt følgeskader heraf. Dette vedrører litra A, B, C og D'*

Klausulen er bl.a. begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at der er tæpper på gulve i stuen, hvorfor disse ikke er besigtiget samt punkt 9.3 omtaler revnede fuger i bruseniche ved gulv/væg samt oplysningen om slagger som kapillarbrydende lag. Nærværende sag omhandler alene den oprindelige ejendom fra 1958, jf. skitse i TI-rapport s. 6 (bilag 4).

Ifølge bygningstegningerne til denne del af ejendommen er gulvkonstruktionen udført med:
4 cm beton
8 cm løs leca
5 cm beton
Sisalkraft
25 cm slagger

I den tid, som forsikringstager har ejet ejendommen er der ifølge vores oplysninger isat nye vinduer, lagt nyt laminatgulv i stue samt nyt klinkegulv i køkken (vi kan forstå, at køkkengulvet i den forbindelse er bragt i niveau med tilstødende gulve). Foran (indgang facade med nord) er der etableret betonbelægning, som er ført op til facade, således at bl.a. ejendommens sokkel ikke er synlig. Da forsikringstager overtog ejendommen blev der malet og opsat tapet. I entre/fordelingsgang og værelse blev der opsat glasvæv.

I tidligere tilstandsrapport fra 2004 oplyses, at der i 1958 er konstateret og udbedret sætningsskade. Efterfølgende er der ikke konstateret yderligere skade.

Sagsfremstilling:
Overordnet tiltræder vi forsikringstagers advokats sagsfremstilling. Vi skal dog præcisere følgende.

Forsikringstagers advokat anfægter i mail af 17. oktober 2016 (bilag 7) vores mail af 13. juni 2016 til forsikringstageren (bilag 6), hvor vi påpeger de faktuelle fejl og udokumenterede konklusioner i TI rapport. Advokaten opfordrer i den forbindelse til, at der under klagebehandlingen (citat:) 'efter nærmere aftale indhentes en uvildig vurdering, som kan danne grundlag for klagebehandlingen og såfremt vi ikke måtte opnå enighed, også Forsikringsankenævnets behandling af sagen'.

Som det fremgår af bilag 8 samt telefonsamtale mellem forsikringstagers advokat og skadeafdelingen den 7. oktober 2016 (bilag B) bringes [ingeniørfirma 1] formelt i spil som uvildig rådgiver. Efter telefonisk forespørgsel accepterer [ingeniørfirma 1] at udføre opgaven, og rapport fra TI sendes, jf. mail til [ingeniørfirma 1] af 17. november 2016 (bilag C). Den 29. november 2016 præciserer [ingeniørfirma 1] sit forslag til fremgangsmåde, herunder forslag om at [ingeniørfirma 2], som tidligere har været inddraget i sagen via TI, foretager yderligere undersøgelser (bilag D). Forslaget forelægges for forsikringstagers advokat i mail af 28. december 2016 (bilag 9). Forsikringstager og advokaten tiltræder denne fremgangsmåde i mail af 29. december 2016 (bilag E).

Der er således enighed mellem parterne om at indhente en uvildig vurdering af ejendommens funderings- og fugtforhold, som skal danne grundlag for sagens videre behandling. Lejligheden skulle ligeledes benyttes til at indhente en mere sproglig tilgængelig rapport, da sagens forhold, særligt funderingsforhold, er meget byggetekniske, jf. vores mail til forsikringstagers advokat af 30. juni 2017 (bilag F).

Rapporten fra [ingeniørfirma 1] (bilag 12) fastslår, at huset har sat sig og der konkret ikke kan konstateres sætningsskade, ligesom der med uforandrede forhold ikke er risiko for yderligere sætninger. For fugtforholdene i ejendommen konkluderer rapporten, at disse ikke afviger fra andre tilsvarende ejendommen. Der er dog målt forøget fugthold i ejendommens nordøstlige hjørne, hvilket skyldes fugtvandring på grund af overpudset murpap (fugtmembran).

På baggrund af [ingeniørfirma 1] undersøgelser og konklusioner opstilles 3 forbedringsforslag: 1. Udbedring/opretning af skæve gulve i ejendommens nordøstlige del samt reetablering af fugt membran. Hertil sikring af vandindstrømning i fundament samt regulering af terræn udenfor bygningen, 2. Yderligere sikring mod mulige fremtidige sætninger, 3. Fugt/sætningssikring af ejendommen i forhold til nugældende standarder (svarende til nybyggeri).

I vores mail af 8. september 2017 (bilag 13) til advokaten sammenfatter vi mere detaljeret rapportens observationer og registreringer, som danner grundlag for vores vurdering af rapportens indhold, herunder en nærmere redegørelse for vores konklusioner i forhold til den forsikringsmæssige dækning. I overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb og dækningsomfang tilbydes dækning i overensstemmelse med forbedringsforslag 1, hvor terrænregulering dog falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Forsikringstagers advokat påklager herefter afgørelsen (bilag 14), og gør gældende at ejerskifteforsikringen bør dække omkostninger til hindring af en mulig utilsigtet vandindstrømning gennem fundament. Ligesom advokaten påberåber sig udbedring i overensstemmelse med rapporten fra DTU (vi tillader os at formode, at der henvises til rapport fra TI). Advokaten mener, at sagen er egnet til indbringelse for Ankenævnet.

Vi kvitterer for advokatens henvendelse i mail af 31. december 2017 (bilag 15) og noterer i den forbindelse, at der var enighed om at indhente en uvildig og mere tilgængelig rapport fra [ingeniørfirma 1], uanset dette forholder forsikringstagers advokat sig ikke til rapportens indhold, men henviser derimod blot til den tidligere rapport fra TI.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet med ønske om dækning i overensstemmelse med rapport fra TI, omkostninger til selve rapporten og advokatbistand samt genhusning i forbindelse med skaden.

…
Vores vurdering:
…
Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse fra TI …
Den 2. september 2015, knap 5 år efter forsikringstager overtager ejendommen, anmeldes skade på gulve i forbindelse med slagger. Vi anmoder herefter, i overensstemmelse med vores sædvanlige forretningsgang, om en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold samt besvarelse af nogle spørgsmål af en håndværker (bilag 3). I forlængelse heraf modtager vi rapport fra TI.

Ved taksator besigtigelse kan TI observationer ikke umiddelbart verificeres, ligesom forholdene ikke er vurderet i ejerskifteforsikringens kontekst, hvor ejendommens opførelsestidspunkt og konstruktion har betydning. Taksator foretager nivellement (bilag G), som heller ikke stemmer overens med TI målinger.

I forbindelse med besigtigelsen erfarer taksator, at forsikringstager i sin ejertid af ejendommen har gennemført istandsættelsesarbejder bl.a. i form af tapetsering og maling samt opsætning af glasvæv i entre/ gang og værelse. Klinker på gulv i køkken i hvilken forbindelse gulvet blev rettet op samt nyt laminatgulv i stue. Foran ejendommen er der foretaget terrænregulering (over soklen) samt udført belægningssten, som støder helt op til ejendommens facade.

Disse forhold samt rapportens faktiske indhold bevirker, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand på tidspunktet, hvor forsikringstageren overtog ejendommen. Vi henviser i det hele til vores vurdering og begrundelse i mail af 13. juni 2016 til forsikringstager (bilag …), men skal også her uddybe vores tilgang til rapporten fra TI.

Som det fremgår af rapporten fra TI er der gennemført undersøgelser i de rum, som udgør den oprindelige ejendom fra 1958/1959 – bemærk TI fejlagtigt har lagt til grund, at forholdet her vedrører den del af ejendommen, som er opført i 1967. Blot for god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejendommens alder i sig selv har betydning, da ejerskifteforsikringens skadebegreb netop betoner, at ejendommen skal vurderes i forhold til ' … tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Der er gennemført træfugt undersøgelse, fugtmåling med Gann- og Troxler-system. TI målemetoder er nærmere defineret i rapportens punkt 10.7, hvor fortolkning af træfugtmålingerne er anført. Aflæsning Gann- og Troxlermålingerne er ikke defineret.

Gann-systemet tælletal måles i digits. Systemet opererer med to skalaer, hvor den ene skala måler 0-100 digits og en skala som måler 0-200 digits. På baggrund af de foretagne målinger er det skalaen fra 0-200, som er anvendt i den konkrete sag. Som anført af TI indikerer digits over 100 begyndende opfugtning. Troxler-måling anvendes til vurdering af vandindhold i bygningsdele. Som det fremgår af TI rapport er målingen udtryk for et øjebliksbillede på undersøgelsestidspunktet.

Videre fremgår det, at troxler-målingernes 'tællertal afhænger af materiale sammensætningen og dimensioner og skal vurderes på grundlag af variationer hen over ensartede overflader. Der kan således ikke gives generelle retningslinjer for vurdering af tællertal'.

Ifølge vores oplysninger er der i ejendommen forskellige overflader (ex. trægulve med og uden tæpper, klinker), hvilket ikke er angivet i rapporten. Rapporten indeholder heller ikke reference-måling, hvorfor det i det hele ikke er muligt for at foretage en vurdering af de foretagne målinger. Dette sammenholdt med den omstændighed, at TI heller ikke kommenterer de enkelte målinger, må vi umiddelbart tage dette som udtryk for, at målingerne ikke har været bemærkelsesværdige. Troxler-målinger er i øvrige vanskelige at anvende konkret, da målingen, som anført ovenfor, alene er udtryk for et øjebliksbillede, også således ikke kan give et billede af forholdene i ejendommen på overtagelsestidspunktet hen ved 5 år tidligere.

Med udgangspunkt i ovennævnte fortolkning, skal vi i det følgende kommentere TI målinger i ejendommens enkelte rum.

Stuen:
Gulvhældning er ikke verificeret ved det nivellement, som vores taksator har udført, der alene viste en hældning på op til 12 mm pr. meter over samme strækning, hvilket er indenfor tolerancegrænsen. Troxler-målingerne er uden reference, og kan derfor ikke fortolkes. GANN målingerne påviser ingen fugt. Træfugtmålingen i fodlisten viser generelt tørre forhold, dog viser en enkelt måling en lokal partiel forhøjet træfugt (22,5 %). Den konkrete forhøjede måling vedrørende fodlisten er ikke kommenteret, heller ikke i forhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Gang/entre:
Troxler måling mangler reference målinger og kan derfor ikke fortolkes. Gann målinger på vægge viser normale forhold. Træfugt – forhøjet fugt ved to målepunkter ved fodliste i entre. Parketgulv opskæres, og Gannmåling på beton, som viser let opfugtning derudover tages aftryks- og myco-Meter prøve 2 også direkte på beton.

Værelse nordøst:
Skimmel nederst på nordvendt yderlæg over fodliste. Troxler målinger er uden reference. Gann-måling på vægge viser normale forhold. Træfugt konstateres lokalt i fodliste på nordvendt ydervæg samt østvendt ydervægge. Paplag er ikke kortsluttet, dvs. paplaget er ikke pudset over, således at fugten ikke kan vandre forbi paplaget og videre op i væggen. Søm er dog korroderet. Fugten i fodlisten er ikke kommenteret eller vurderet heller ikke i forhold til ejerskifteforsikringen. Gann-måling under gulv på betondækket og betonsoklen under fugtspærre viser begyndende opfugtning.

Soveværelse:
En anelse skimmel langs østvendt ydervæg over fodliste. Troxler-målinger er uden reference-målinger, og kan ikke fortolkes. Gann- og træfugtmålinger viser normale forhold.

Badeværelse:
Skimmel i vindueslysning. Manglende/uhensigtsmæssig placering af udsug.

Køkken:
Troxler-målinger er uden reference-målinger og kan derfor ikke fortolkes. Træfugt måling viser normale forhold.

Bryggers:

Troxler-målinger er umiddelbart gennemført, men er ikke gengivet under dette punkt. Evt. andre målinger er ikke nævnt.

Udvendigt ved nordvendt ydervæg:
Der er konstateret fugtspærre under formur, som er ført op af bagmuren. Fugtspærren er meget sprød og knækker let ved påvirkning. Troxler-måliger er ikke anført med referencemålinger, og kan ikke tolkes. Belægningssten ligger højt ind mod facademur – der er ingen fri sokkel.

Laboratorieundersøgelser af slagger viser vandindhold svarende til 20,28% samt en relativ fugtighed i betonprøven på 77,7%. Vi må konstatere, at undersøgelsesresultatet må tages som udtryk for almindelige forhold.

TI konkluderer i rapporten, at skimmel i skab og bag fodliste i værelse er forårsaget af indtrængende og opstigende fugt i terrændækket samt fra fugt i fundament og slaggerlag samt på grund af manglende/ porøs fugtspærre samt placering af fugtspærre. Videre konkluderes, at sætninger i betondækket og stedvist i skillevægge er forårsaget af utilsigtet dimensionsændringer i slaggerlaget. Dimensionsændringerne skulle være sket som følge af gentagende opfugtning/udtørring.

Vi må konstatere, at der ved TI undersøgelser ikke faktisk er konstateret dimensionsændringer i slaggerlaget, men der alene er tale om en antagelse fra TI, som blot bygger på en række mulig årsager. Forholdet er udokumenteret.

For den porøse fugtspærre må vi konstatere, at dette er forventeligt. En fugtspærre vil med tiden, i et hus fra 1958-59, forvitre og dermed ikke opfylde sin funktion. Forholdet skal i øvrigt vurderes i lyset af, at forsikringstager har ændret belægning foran ejendommen på en sådan måde, at overfladevand ikke ledes bort fra bygningen. Forsikringstager har ligeledes reguleret terræn, således at terræn nu er over soklen. Vi erindrer om, at soklen netop skal beskytte ejendommens fundament samt beskytte de først murstensskift mod fugtvandring.

Endelig må vi konstatere, at begrænset skimmelforekomster generelt er en følge af forventelige kuldebroer i en ejendom fra 1958/1959. For skimmelprøve 1 og 3 må vi tilbagevise prøveresultatet, da prøvernes mycometer-værdier vurderes på baggrund af 'normalt baggrunds niveau', som er udtryk for aftryk på åbne flader i selve beboelsen og ikke baggrundsniveau svarende til bagsiden af fodlister eller under gulve på betonlag. Skimmelprøveresultaterne kan derfor ikke anvendes som vurderingsgrundlag under ejerskifteforsikringen.

Alt i alt må vi konstatere, at oplysningerne i TI rapport ikke kan godtgøre, at der på tidspunktet hvor forsikringstagerne overtog ejendommen den 25. marts 2011 forelå en dækningsberettigende skade. Objektivt kan vi konstatere, at TI rapport alene antyder en lokal og sporadisk opfugtning ved fodpanel i entre og værelse. Mulige årsager til den lokale opfugtning er ikke berørt. Vi antager, at der er en sammenhæng med de terrænændringer som forsikringstager har foretaget.

Efter dialog mellem parter og med udgangspunkt i disse fugtforhold indhentes en uvildig rapport fra [ingeniørfirma 1].

Rapporten fra [ingeniørfirma 1]

På baggrund af bl.a. fakta-oplysninger om ejendommen, yderligere undersøgelser gennemført af [ingeniørfirma 2] samt [ingeniørfirma 1] egen besigtigelse på ejendommen har [ingeniørfirma 1] udarbejdet en uvildig rapport (bilag 12).

Vi har i mail af 8. september 2017 til forsikringstagers advokat (bilag 13) fortaget en nærmere gennemgang og præciseret rapporten indhold, herunder vores grundlag for at tilbyde delvis dækning under ejerskifteforsikringen. Vi skal derfor i det hele henvise til indholdet af denne mail.

Vi skal dog præcisere, at rapporten fastslår bl.a., at de målte skævheder kan henføres til sætninger i slaggerlaget fra tidligere tider. For restsætninger, altså fremtidige sætninger konkluderer rapporten, at uden øget belastning vil fremtidige sætninger være så små, at disse ikke er nævneværdige i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Huset har sat sig og derfor skal vi vurdere de om faktisk konstaterede skævheder og revner er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af de nivellementer, som er udført i ejendommen er det alene de skævheder, der er konstateret i entre og fordelingsgang samt værelse til venstre for entre, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Udbedring af dette vil være omfattet af den forsikringsmæssige dækning.

Der er i samme område konstateret lokal forøgede fugt omkring fodlister. Vi vurderer, at dette er forårsaget af overpudset murpap samt murpap placeret i flere niveauer, hvilket har medført fugtvandring. Omplacering af murpappet er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi afventer konkret tilbud på udbedring.

[Ingeniørfirma 1] anfører 3 forbedringsforslag i sin rapport (bemærk, at der er tale om forbedringsforslag og ikke udbedringsforslag). Forbedringsforslag 1 indeholder et udbedringsforslag, som er i overensstemmelse med den tilbudt dækning under ejerskifteforsikringen. Dog kan vi ikke tilbyde dækning til sikring af utilsigtet vandindstrømning gennem fundament samt terræn regulering.

Dette skyldes, at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. [Ingeniørfirma 1] har ved deres gennemgang af bygningen ikke konstateret aktuelle skader på fundamentet eller fejl, som adskiller sig væsentligt fra hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Ejendommens konstruktion kan derfor ikke anses for at give en større risiko for skade som følge heraf end tilsvarende bygninger, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade.

Hertil kommer, at vi må antage, at en evt. sikring mod vandgennemstrømning antagelig ville skulle ske ved en foranstaltning uden for bygningen, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er omfattet af forsikringen.

For så vidt angår forslag om terrænregulering – herunder ændring af terrænregulering/belægning, som forsikringstager har udført, er der ligeledes tale om forhold udenfor bygningen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Terrænforholdene er i øvrigt bemærket af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

Blot for fuldstændighedens skyld skal nævnes, at de øvrige 2 forbedringsforslag i [ingeniørfirma 1] rapport skal vi for forslag 2 bemærke, at der ikke er grundlag for at statuere aktuel eller nærliggende risiko for skade, henset til at rapporten netop fastslår, at der med uændret forhold ikke er grundlag for at antage sætningsskade.

Forbedringsforslag 3 går ligeledes også videre, da der her er tale om forslag til en fremtidig sikring af en ikke aktuel eller nærliggende skaderisiko samt en sikring, som i sig selv opfylder standarder jf. aktuelle bygningsregulativer. Vi bemærker, at ejerskifteforsikringen alene skal reetablere konkrete skade/nærliggende risiko for skade ved reparation med samme byggemåde og på samme sted, jf. forsikringsbetingelserne.

Sammenfatning
Det er vores klare opfattelse, at rapporten fra TI har et indhold og en karakter, som bevirker, at rapporten ikke kan danne grundlag for vurdering af hvorvidt forsikringstagers ejendom på tidspunktet for overtagelsen var behæftet med forhold, som opfyldte definitionen på en skade under ejerskifteforsikringen. Vi fastholder derfor, at forsikringstager med rapporten fra TI ikke har godtgjort, at der konkret foreligger skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Efter enighed mellem parterne anmoder [ingeniørfirma 1] om at udarbejde en uvildig rapport, herunder foretage yderligere/nærmere undersøgelser, således at forholdene omkring ejendommen kan vurderes i ejerskifteforsikringens kontekst.

På baggrund af rapporten tilbyder vi delvis dækning vedrørende skæve gulve og fugtforhold i entre/fordelingsgang samt værelse. Derimod kan der ikke tilbydes dækning til forhold uden for ejendommen.

Vi har således med vores dækningstilbud allerede ydet dækning i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring.

Blot for fuldstændighedens skyld skal nævnes, at idet der ikke er konstateret aktuelle sætninger, er der ikke grundlag for at vurdere den policemæssige klausul.

Refusion af omkostninger til rapporten fra TI
Som det fremgår, er det vores opfattelse, at rapporten fra TI på ingen måde kan danne grundlag for eller for den sags skyld har bidraget til behandling af det anmeldte forhold – rapporten er ikke alene mangelfuld, men også behæftet med fejl.

Vi har tidligere godtgjort forsikringstagen for halvdelen af omkostningen til rapporten, alene med henblik på at deltage i den omkostningstunge udgift, som forsikringstager uforvaret er påført ved TIs mangelfulde rapportering.

Overordnet må vi fastholde, at rapporten fra TI på ingen måde har bidraget til sagens vurderingsgrundlag eller sagens behandling, og vi kan derfor ikke tilbyde, at deltage yderligere i udgiften.

Tillad os at bemærke, at uanset rapporten fra [ingeniørfirma 1] samt de yderligere undersøgelser i den forbindelse er udført efter aftale mellem parterne, har vi afholdt samtlige omkostninger netop fordi rapporten i sin helhed har dannet grundlag for sagens behandling og afgørelse.

10. 92061

Dækning af udgifter til advokat
I overensstemmelse med FAL § 32, stk. 3 dækkes rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand. Praksis viser, i det omfang advokatbistanden har bidraget til sagens løsning i et væsentligt og betydende omfang dækkes rimelige omkostninger.

Med al respekt er vi nødt til at tilkendegive, at forsikringstagers advokat ikke har bidraget med konkrete vurderinger eller lign., som har medført en ændring af sagens vurdering. Vi medgiver, at advokaten bragte forslag om indhentelse af uvildig rapport, som faktisk har dannet grundlag for sagens løsning, men dette ville også være sket såfremt forsikringstager egenhændigt havde påklaget afslaget til selskabets Klageansvarlige enhed. Vi bemærker i øvrigt, at sagen ikke indeholder en juridisk kompleksitet, som i sig selv har nødvendiggjort juridisk bistand.

Med udgangspunkt i dette kan vi ikke tilbyde at dække omkostninger til advokatbistand.

Genhusning i forbindelse med skaden
I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 dækkes genhusning i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en under forsikringen dækningsberettigende skade. Vurderingen foretages på baggrund af hvorvidt udbedringen i sig selv bevirker, at det er rimeligt og nødvendigt at fraflytte forsikringsstedet før og under reetableringen.

Den konkrete skade, som er omfattet af forsikringens dækning tilsiger ikke i sig selv, at der bør ske fraflytning af ejendommen, ligesom selve udbedringen alene berører en mindre del af ejendommen og ingen vitale rum så som køkken, bad og toilet. På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke anerkende, at der er et rimeligt og nødvendigt grundlag for genhusning.

Vi skal dog nævne, at forholdet vil bliver konkret vurderet når vi modtager specificerede tilbud på udbedring, hvorefter det reelt og faktisk er muligt, at vurdere nødvendigheden af genhusning. Vores erfaring siger, dog at en sag af dette omfang i de faktiske berørte rum ikke umiddelbart berettiger til genhusning under udbedringen."

Klagerens advokat har i brev af 26/7 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"De i brevet af 12. marts 2018 fremlagte påstande og synspunkter fastholdes. Forsikringsselskabets svar giver dog anledning til følgende bemærkninger.

Min klient har fået udført en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af Teknologisk Institut, som på baggrund af denne undersøgelse har udarbejdet en yderst omfattende og fyldestgørende rapport vedrørende skaderne på min klients ejendom.

Teknologisk Institut konkluderede, at der er massiv skimmelvækst på den nordvendte ydervæg i værelset nordøst samt på betonoverfladen ved terrændækket i det tilstødende skab. Teknologisk Institut vurderede desuden, at slaggelaget er årsag til sporadisk fugtopstigning i betondæk med følge af skimmel og sætningsskader i betondæk og skillevægge, der er fundereret herpå. Sætninger i betondækket og stedvis skillevægge, vurderes at være forårsaget af utilsigtet dimensionsændringer i slaggelaget.

Det bemærkes, at det ligeledes fremgår af [ingeniørfirma 1] vurdering, at de målte skævheder kan henføres til sætninger i slaggelaget, og at disse har pågået tidligt/tidligere i ejendommens levetid, jf. bilag 12. Ligesom det fremgår af [ingeniørfirma 2] rapport, at den væsentligste årsag til skævhederne af gulvene vurderes at være, at disse er funderet over løst lejret slagge, kombineret med varierende vandstand, jf. bilag 10.

For så vidt angår skævhederne må det konkluderes, at der er uenighed om opmålingen af disse. Gjensidige Forsikring har udført et nivellement i stuen, som viste skævheder på maksimalt 12 mm pr. meter imens Teknologisk Instituts målinger viste, at stuens gulv hælder med 2-3 cm pr. meter.

Skævheder i dette omfang kan ikke anses som uvæsentlige og må derfor opfylde det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.
…
Der må skulle foreligge tungtvejende grunde for at sidesætte en rapport udarbejdet af netop Teknologisk Institut. Gjensidige Forsikring har ikke løftet bevisbyrden for, at rapporten har været fejlbehæftet, og at den på denne baggrund burde tilsidesættes.

Min klient kan derfor henholde sig til rapporten fra såvel Teknologisk Institut som [ingeniørfirma 1].

Refusion af omkostninger til rapporten fra Teknologisk Institut
I forbindelse med at min klient anmelder skaderne til Gjensidige Forsikring skriver Gjensidige, at min klient skal antage en fagmand til at undersøge det anmeldte forhold og bevare en række spørgsmål.

Min klient har på baggrund af dette haft en berettiget forventning om, at Gjensidige Forsikring skulle bære udgiften til denne undersøgelse.

Gjensidige Forsikring har i mail af 31. december 2017, jf. bilag 15 indvilget i at afholde halvdelen af denne udgift på grund af *sagens lidt uheldige start*. Gjensidige Forsikring må dog anses for forpligtet til at afholde den fulde udgift til rapporten, som min klient har fået udarbejdet.

Dækning af udgifter til advokat
Min klients udgifter til advokatbistand har været såvel rimelige som nødvendige. Sagens kompleksitet og sagsbehandlingen har netop nødvendiggjort, at min klient har søgt professionel bistand i sagen. Gjensidige Forsikring må således være forpligtet til at friholde min klient for dennes udgifter til advokatbistand."

Selskabet har i brev af 24/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Bemærkninger til sagens fagtekniske rapporter:
Det er fortsat vores opfattelse, at rapporten fra [ingeniørfirma 1] er sagens centrale og vægtigste fagtekniske rapport. Rapporten fra [ingeniørfirma 1] sammenfatter sagens oplysninger, herunder også TIs rapport, men gennemfører også nye selvstændige undersøgelser/målinger på baggrund af ny besigtigelse. Rapporten er udarbejdet i ejerskifteforsikringens kontekst, således at den kan danne grundlag for de forsikringstekniske vurderinger samt i et tilgængeligt sprog.
…
Bemærkninger til omtalte skadeforhold:

Fraset ejendommens stue, har vi allerede på baggrund af rapporten fra [ingeniørfirma 1] meddelt dækning til de forhold som advokaten påpeger vedrørende skæve gulve (funderingsforhold) og fugtforhold for ejendommens nordøstlige hjørne (værelse og entre/fordelingsgang), jf. bilag ...

Skimmel i værelse
For den af advokaten omtalte massive skimmel forekomst i nordøstlige værelse skal vi præcisere, at skimmel er konstateret meget lokalt og afgrænset område svarende til betonoverfladen på terrændæk i et opskåret område i et skab samt et ligeledes lokalt område på bagsiden af et fodpanel.

Skimmelforekomst af denne karakter er ganske sædvanlig for konstruktioner af denne alder og karakter. Bemærk at fodlisten er monteret på ydervæg mod ejendommens indgangsparti, hvor forsikringstager har hævet terræn til over sokkelniveau. Væggen er dermed massivt disponeret for fugtpåvirkning. Bemærk endvidere at TI vurderer og sammenligner de målte værdier på baggrund af 'normalt baggrundsniveau', som er udtryk for flader i beboelsen, og ikke bygningskonstruktioner som de to aktuelle. Der er ikke udført indeklimamålinger, hvilket må tolkes som udtryk for, at hverken TI eller [ingeniørfirma 1] har vurderet, at der var risiko for skimmel i beboelsen.

Skæve gulve i stue
Advokaten henviser til TI målinger, som viser en at gulvet hælder 2-3 cm pr. meter. TI anfører, at 'Gulvet i stuen hælder mod nord, på de ca. 4,5 m bredde af rummet er der en højdeforskel på 8,5 cm fra sydvendt ydervæg til nordvendt skillevæg'. Ud over denne bemærkning indeholder TIs rapport ingen yderligere oplysninger omkring dette. Det er ikke anført hvordan og med hvilken metode undersøgelsen er gennemført, ligesom der heller ikke er vedlagt kotemåling eller lign.

Vi noterer os, at [ingeniørfirma 1] ikke omtaler eller på anden måde verificerer den anførte skævhed. Derimod anfører [ingeniørfirma 1] på side 4 i deres rapport (bilag 12), at det udførte 'Nivellementet viser ikke hævninger på midte af gulvflader'. Bemærk, at [ingeniørfirma 1] allerede i december 2016, hvor de bliver præsenteret for TIs rapport, anfører: 'Hvis slaggen er følsom overfor ændringer (udvider sig) som følge af ændringer i fugtforhold, vil gulvpladerne normalt 'bule op' på midten, hvor vægten er lavest og hvor pladen ikke er delvist fastholdt af fundamentet', jf. bilag ...

Vi fastholder derfor, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at der forligger dækningsberettigende skævheder i ejendommens stuegulv.

<u>Refusion af omkostninger til rapporten fra TI:</u>
Den 2. september 2015 anmelder vore forsikringstager 'Skade på gulv i forbindelse med slagger', og som anført af advokaten anmoder vi forsikringstager om at kontakte en fagmand som kan undersøge forholdet, og besvare syv enkle spørgsmål, jf. bilag 3.

Af teksten i anmeldelsesbrevet fremgår det, at fagmanden er en håndværker. Der er ikke formuleringer i brevet, som indikerer, at vores forsikringstager skal iværksætte en fagteknisk undersøgelse som konkret; Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse ved Teknologisk Institut, som også omfatter skimmelanalyse, rapport fra [ingeniørfirma 2] samt analyse af betonprøve.

Det fremgår endvidere af anmeldelsesbrevet, at '… Du skal som udgangspunkt selv betale håndværkeren, hvis det er forbundet med udgifter at svare på spørgsmålene'.

Vi må derfor konstatere, at vores anmeldelsesbrev alene opfordre forsikringstager til at kontakte en håndværker med henblik på at besvare de syv anførte spørgsmål. Anmeldelsesbrevet har ikke en beskaffenhed, som kan skabe en berettiget formodning om, at forsikringstageren skal rekvirere Teknologisk Institut med et formuleret opdrag, som er anført i rapportens punkt 3, siden 4, hvor det anføres:

'Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- *At undersøge revner, fugt og evt. tilstedeværelse af skimmevækst i gulve og vægge*
- *At vurdere årsag til revner, fugt og evt. skimmesvampeforekomster*
- *At anbefale udbedrende foranstaltninger'*

Eller at anmeldelsesbrevet kan skabe en berettiget forventning om at ejerskifteforsikringen vil refundere udgifterne til en sådan rapport.

Vi må derfor fastholde, at rapporten fra TI ikke er indhentet på vores foranledning, eller vi skulle have skabt en forventning om at omkostningerne ville blive refunderet. Det er vores opfattelse, at vi allerede har været imødekommende ved at tilbyde at betale halvdelen af omkostningen til rapporten, uanset at rapportens indhold ikke kan danne grundlag for eller bidrage til sagens behandling og vurdering."

Klagerens advokat har i brev af 28/9 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det tidligere er nævnt må der ligeledes skulle foreligge tungtvejende grunde til at underkaste en rapport fra Teknologisk Institut for i stedet at anvende en rapport fra et mindre rådgivende ingeniørfirma.

For så vidt angår skadeforholdene fastholdes det, at der er massiv skimmelvækst på den nordvendte ydervæg i værelset nordøst, og at denne ikke kan anses for at være sædvanlig.

Min klient har dokumenteret, at der foreligger dækningsberettigede skævheder i ejendommens stuegulv på baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut."

Nævnets sekretariat har forespurgt selskabet, om der foreligger yderligere i sagen angående udførte nivellementer. I brev af 13/2 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"I forlængelse af vores svar 5. februar 2019 sender vi her vores seniortaksators bemærkninger i form af mail af g.d.

Som det fremgår af sagens oplysninger har [ingeniørfirma 2] i starten af 2017 udført nivellement. Vi har overført skitsen af ejendommen med koter til bilag I.

De måleresultater, som fremgår af sagen har ikke været genstand for nærmere drøftelser i sagen, idet ingen af målingerne har verificeret dækningsberettigende skævheder ud over de forhold, som vi allerede har anerkendt i ejendommens nordøstlige værelse, entre og gang.

Skitsen i bilag I er ikke påført ejendommens mål, hvorfor det ikke umiddelbart er muligt, at udregne fald pr. m. Der er ikke i sagen i øvrigt oplysninger om ejendommens mål, dog anføres i TI

rapports pkt. 4 (bilag 4), at ejendommens stue har en brede på ca. 4,5 m. Stuens længde er ikke oplyst, men skønsmæssigt, i forhold til tilsvarende ejendommen, må vi antage, at denne er dobbelt af bredden eller mere.

Med udgangspunkt i denne har jeg anmodet en af vores øvrige taksatorer om at illustrere beregningen af fald pr. m. ud fra disse præmisser, mail af 6. februar vedlægges."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I mail af 2/9 2015 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Du har anmeldt en skade til din ejerskifteforsikring
Du har kontaktet os vedr: Skade på gulve i forbindelse med slagger

For at kunne komme videre med sagen, har vi brug for nogle flere oplysninger fra dig. Vi beder dig derfor venligst få en fagmand til at undersøge det anmeldte forhold og svare på følgende spørgsmål:

- Hvad er skaden?
- Hvor er skaden placeret?
- Hvor stort er omfanget?
- Hvorfor er den opstået (årsag)?
- Hvordan kan man reparere den?
- Hvor meget vil det koste?
- Hvor gammel er den del af bygningen, der er skade på?

Vi vurderer, om grundlaget for, at du kan få dækning på din forsikring, er opfyldt, på baggrund af de samlede informationer i sagen, heriblandt din håndværkers svar på spørgsmålene. Det er altså ikke håndværkerens svar alene, der afgør, om du kan få dækning på din ejerskifteforsikring. Svarene er en del af grundlaget for, at vi kan vurdere din sag. Du skal som udgangspunkt selv betale håndværkeren, hvis det er forbundet med udgifter at svare på spørgsmålene."

Af fugt- og mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 14/4 2016 fra Teknologisk Institut rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"2. Baggrund
… købte huset på ovenstående adresse i januar 2010, og har igennem længere tid fornemmet øget niveauforskel i gulvet i entre, samt at stue synker. På tegninger fra byggesags-dokumenterne fremgår det, at der er slagger under terrændækket. Ud over gulvet har … observeret fugt nederst på vægge og revner forneden i skillevægge i entreen. … ønsker nu at få belyst, hvad revnerne skyldes samt konstateret om der forekommer skimmel som følgeskader efter den konstaterede fugt i væggene.

3. Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge revner, fugt og evt. tilstedeværelse af skimmelvækst i gulve og vægge.
- At vurdere årsag til revner, fugt og evt. skimmelsvampeforekomster.
- At anbefale udbedrende foranstaltninger.

4. Data og modtagne informationer
Rekvirenten har oplyst følgende: Hovedhuset er opført i 1959. Sidenhen er der bygget til i hhv. 1967 og 1985. Badeværelset er lavet om i 2009.

I entreen er der vandrette revner langs gulvet. Gulvet i stuen hælder mod nord, på de ca. 4,5 m bredde af rummet er der en højdeforskel på 8,5 cm fra sydvendt ydervæg til nordvendt skillevæg.

Det oplyses, at der oprindeligt var pudsloft i huset – træloftet er sat op under pudsloftet. Familien har selv malet loftet hvidt, samt tapetseret ved indflytning. … har selv hugget op i betongulvet i entreen. I forbindelse med etablering af indkørsel og forhave med belægningssten, blev rødder til et stort grantræ i forhaven kappet. Der er foretaget trykprøvning af vandbårne installationer og der ikke er fundet utætheder.
…
6. Sammenfatning
Der er konstateret massiv skimmelvækst på den nordvendte ydervæg i værelset nordøst samt på betonoverfladen ved terrændækket i det tilstødende skab. Herudover har [ingeniørfirma 2] bestemt grundvandsspejlet til at ligge 2½ meter under terræn, med forbehold for, at det sekundære grundvandsspejl periodisk kan ligge højere.

Slagge-laget er bestemt til at ligge i en dybde på 1 meter under terræn og vurderes at være årsag til sporadisk fugtopstigning i betondæk med følge af skimmel og sætningsskader i betondæk og skillevægge, der er funderet herpå.

7. Besigtigelse og målinger
…
Stue:
- Stuens gulv hælder med 2-3 cm pr meter – med fald mod husets nordlige facade.
- Der er malede trælofter, parketgulv, tapet på vægge – med undtagelse af facadeydermuren mod syd – den er pudset og malet.
- Troxlermålinger på gulv viser tælletal på 17-23.
- Troxlermålinger på vægge i stuen viser følgende tælletal:
  - 12-13 på den sydvendte ydervæg
  - 12-13 forneden på den vestvendte ydervæg/skillevæg mod garage og 8-9 foroven på væggen
  - 10-14 forneden på den nordvendte skillevæg mod gang og køkken og 7-9 foroven
  - 13 forneden på den østvendte skillevæg mod soveværelse, 5-8 foroven
- Gannmålinger i stuen viser følgende tælletal:
  - 34-50 på den sydvendte ydervæg
  - 30-45 på den vestvendte ydervæg/skillevæg mod garage
  - 35-62 på den nordvendte skillevæg – dog 40-80 på skillevæg ved gang (højest lige over fodlisten)
  - 35-60 på den østvendte skillevæg mod soveværelse
- Træfugt i fodlisten er målt til:
  - 8,5-11 % ved den sydvendte ydervæg
  - 11,6-14,2 % ved den vestvendte ydervæg/skillevæg
  - 10,3-22,5 % ved den nordvendte skillevæg (højest ved gang)
  - 13,5-14,5 % ved den østvendte skillevæg

- En skyggeliste fjernes ved loftet – sprækkerne ml. loft og vægge synes at være naturligt forekomne (gammelt tapet slutter op mod træloftet).

Gang/entre

- I hullet i betonen, hvor … har hugget op, kan det konstateres, at der er indlagt fugtspærre mellem skillevæg og klaplag mod bad – ca. 20 cm under overkant betongulv. Ved ydervægsfundament er pappen ført op til overkant fundament.
- Ved modsatte side af entreen, mod værelset, ligger der en fugtspærre i 2. skifte lige ved betonoverkanten under skillevæggen. Murværk er i direkte forbindelse med ydervægsfundamentet.
- Opbygning af terrændæk er som følger:
  - 4 cm klaplag
  - Letklinkernødder ca. 6 cm
  - Betondæk ca. 7 cm
  - Slagger
- Troxlermålinger på gulv viser tælletal på 14-35 (højest midt i entreen).
- Troxlermålinger på vægge i entreen viser følgende tælletal:
  - 7-11 på sydvendt skillevæg mod stue
  - 9-15 på nordvendt skillevæg mod bad
  - 8-13 på østvendt skillevæg mod værelse
  - 10-11 på vestvendt skillevæg mod bad
- Gannmålinger på vægge i entreen viser følgende tælletal:
  - 40-70 på sydvendt skillevæg mod stue
  - 40-52 på nordvendt skillevæg mod bad
  - 40 på østvendt skillevæg mod værelse
  - 40-45 på vestvendt skillevæg mod bad
- Træfugt i fod listen i entreen er målt til:
  - 16-17 % ved den sydvendte skillevæg mod stue (højest v. døren ind til stuen)
  - 21-22 % ved den nordvendte skillevæg mod bad
  - 10-11 % ved den østvendte skillevæg mod værelse
- Der skæres op i parketgulvet midt i rummet (ved høj troxler-værdi).
- Betongulvet har en ram lugt.
- Gannmåling på beton viser tælletal på 125-135.
- Aftryks- og MycoMeterprøve 2 er udtaget på beton under parketgulv.

…

Værelse nordøst

- Der er parketgulv, malede og tapetserede vægge.
- Der ses skimmel nederst på den nordvendte ydervæg – lige over fodlisten.
- I hjørnet mod entreen sidder fodlisterne forskudte – med ca. 1 cm forskel.
- Ved den vestvendte væg mod entre sprækker skillevæggen lige over fodlisten.
- Troxlermålinger på gulv viser tælletal på 19-23.
- Troxlermålinger på vægge i værelset viser følgende tælletal:
  - 9-12 på nordvendt ydervæg
  - 8-12 på østvendt ydervæg
  - 10-11 på vestvendt skillevæg mod entre
- Gannmålinger på vægge i værelset viser følgende tælletal:
  - 30-45 på nordvendt ydervæg

  - 35-45 på østvendt ydervæg
  - 30-35 på vestvendt skillevæg mod entre
- Træfugt i fod listen i værelset er målt til:
  - 18-27 % på nordvendt ydervæg (høj måling ved hjørnet mod entreen)
  - 18 % på østvendt ydervæg
  - 13-14 % på vestvendt skillevæg mod entre
- Der skæres op i fodliste på den nordvendte ydervæg – ved den høje træfugts-måling.
- Det fremgår, at paplaget ikke er kortsluttet, men at søm fra fodlisten er korroderet.
- Der er ca. 5 mm mellem betondæk og ydervæg.
- Træfugt i fodlistens bagside er målt til 22 %.
- Gannmåling på ydervæg bag fodliste viser tælletal på 70.

…

- Fra værelset er der adgang til et skab, hvori betondækket er blotlagt – der er tidligere hugget op i betonen, da der er et stort hul midt i betonpladen.
- Aftryks- og MycoMeterprøve 3 er udtaget på betonoverfladen.
- Gannmåling på ydervæggen ved betondækket viser tælletal på 130 – falder til 50 længere oppe ad væggen.
- Forskallingsbræt på ydervæg skæres væk og der hugges op i betonen ved ydervæggen.
- Gann-måling på betonsoklen under fugtspærren viser tælletal på 130.
- Betonprøve for bestemmelse af fugtindhold i betonen er udtaget fra betondækket ved østvendt ydervæg.

…

Soveværelse:

- Der er parketgulv, malede og tapetserede ydervægge.
- Langs den østvendte ydervæg ses en anelse skimmel lige over fodlisten.
- Troxlermåling på gulv viser tælletal på 20-24.
- Troxler-målinger på vægge i værelset viser følgende tælletal:
  - 14-7 (nedefra og op) ad den østvendte ydervæg
  - 12-9 (nedefra og op) ad den nordvendte skillevæg ud mod gang
- Gannmålinger på vægge i værelset viser følgende tælletal:
  - 42-35 (nedefra og op) ad den østvendte ydervæg
  - 60-35 (nedefra og op) ad den nordvendte skillevæg ud mod gang
- Træfugtmåling i fodliste på den østvendte ydervæg.
- Træfugtmåling i fodliste på ved den nordvendte skillevæg ud mod gang er målt til 11-14,5 %.

…

Badeværelse:

- Der er klinker på gulv og fliser op ad væggene i badezonen ved ydervæggen. Herover er der glasvæv og maling.
- Der ses en del skimmel i vindueslysning og ved hjørner/fuger mellem fliserne.
- Der er gulvvarme i badeværelset.
- Udsug tænder med lyset (mekanisk aftræk), men sidder langt fra badezonen ved indgangsdøren ind til badeværelset – det oplyses, at vinduet ofte åbnes ved bad.

…

Køkken:

- Der er klinker på gulv – … har fået gulvet lagt og det oplyses, at mureren har forsøgt at lægge gulvet, så det tilpasser sig nedsænket og ikke-nedsænket gulv (det er lagt med hældning).
- Troxlermåling på klinkegulv viser tælletal på 15-29 (højest ved skillevæg ind mod stue).

- Troxlermåling på vægge i køkkenet viser følgende tælletal:
  - 12-9 (nedefra og op) ad den nordvendte ydervæg
  - 12-9 (nedefra og op) ad den vestvendte skillevæg mod bryggers
- Træfugt-måling i fodliste er målt til 13 % på den nordvendte ydervæg samt 13,8 % på den vestvendte skillevæg mod bryggers.

Bryggers:
- Et trins niveauforskel på køkken og bryggers.
- Der er klinkegulv, pudsede og malede vægge.
- Det observeres, at maling på væg og loft omkring den gamle skorsten skaller kraftigt af i nogle områder. (Det er oplyst, der er tale om en tidligere utæthed, der er udbedret. Følgeskaderne er dog ikke udbedret).

…
Udvendigt ved nordvendt ydervæg:
- Der tages mursten ud af facademuren til venstre for indgangsdøren – ud for værelset indvendigt.
- Der er isoleret med glasuldsgranulat og der er fugtspærre under formuren, som er ført op af bagmuren. Fugtspærre er dog meget sprød og knækker let ved påvirkning.
- Troxlermåling på facademur ud for værelse viser tælletal på 13 forneden.
- Troxlermåling på facademur ud for badeværelse til højre for indgang viser tælletal på 22-12 nedefra og op ad muren.
- Belægningssten ligger 'højt' ind mod facademure – der er ingen fri sokkel.

…
8. Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst:
- På nordvendt ydervæg bag fodliste i værelse (Plade 1)
- På overside af betondæk i tilstødende skab – i værelse (Plade 3)

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at skimmelsvampeforekomsten
- På nordvendt ydervæg bag fodliste i værelse (Plade 1)
- På overside af betondæk i tilstødende skab – i værelse (Plade 3)

ligger langt over normalt baggrundsniveau.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:
…
Det vurderes, at skimmelvæksten på betondæk i skab samt bag fodliste i værelse er forårsaget af indtrængende og opstigende fugt i terrændækket, fra fugt i fundamenter og slagge-lag, da det øverste betonlag, stedvis er støbt omkring fugtspærre mellem murværk og ydervægsfundament. Dette er givetvis også tilfældet for den langsgående skillevæg, som er funderet tilsvarende ydervæggene.

Med en manglende lodret fugtspærre mellem fundamenter og betondæk vil fugt fra fundamenter samt undergrund stige op samt trænge ud i betondæk og videre op i ydervægge/skillevægge.

I skillevægge ved ydervæggene, hvor fugtspærren er placeret i 2. skifte, kan fugten vandre fra fundamentet til skillevæggene og videre ind i bagmuren – undtaget den ene bærende skillevæg igennem huset, som er bygget op på klaplaget, hvor der derfor ligeledes kan ske en fugtopstigning i disse. Mindre støv og snavs samt lim og tapet (= organisk materiale), i kombination med fugt i gulve og i vægge har ført til den tilstedeværende skimmelforekomst.

Sætninger i betondækket og stedvis skillevægge, vurderes forårsaget af utilsigtet dimensionsændringer i slaggelaget. Der kan være tale om følgende forhold:

- Dimensionsudvidelse af slaggeren, som følge af gentagen opfugtning/udtørring
  - (Dræn i slaggeren er ført til tagbrønd og ved kraftig nedbør kan der ske tilbageløb af vand fra brønden rundt i drænet)
  - Evt. overfladevand, der løber på den ikke permeable moræneler.
  - Evt. utætheder i badeværelse inden renoveringen i 2009.
- Manglende komprimering af slaggelaget med forholdsvis stor tykkelse.
- Evt. underminering af klaplag i forbindelse med renovering af badeværelse i 2009.

Den relative fugtighed i betonprøve – udtaget i skab i værelse er bestemt til 77,7 %.

9. Løsningsforslag/Udbedringsforslag
For at udbedre skaderne i form af fugtopstigning og sætninger i vægge og gulve skal gulvbelægning, betondæk og slaggelaget fjernes. Da der er tale om en sætningsskade skal skillevægge, som er funderet oven på betondækket, ligeledes fjernes. Alt tapet, væv og maling fjernes fra ydervægge og bærende skillevægge – minimum i 1 meter fra stuegulvsniveau og op ad væggene.

Vægge og fundamenter (i 30 cm dybde) afrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden eller svitses med gasbrænder (der tages forbehold for brandfare).

Herefter anbefales det – i samarbejde med en projektrådgiver – at etablere et nyt terrændæk, efter nutidige forskrifter og anvisninger.

Udvendigt anbefales det at terrænregulere således, at der min. er 15 cm fri sokkel, og at terrænet har fald væk fra bygningen. Der etableres omfangsdræn udvendigt iht. Standardteksten herfor. Der bør etableres friskluftventiler i ydervægge eller vinduer i alle opholds- og soverum.
…
Bilag
…

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 16. marts 2016

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Værelse, nordvendt, ydervæg, puds/træ	>50	**Gær**
		>100	***Penicillium sp.***
		~30	*Acremonium sp.*
		13	*Aspergillus versicolor*
		2	*Cladosporium sphaerospermum*
		2	*Mucor sp.*
2	Gang, gulv, beton	8	*Acremonium sp.*
		1	*Aspergillus melleus*
		1	*Penicillium sp.*
3	Skab, gulv, beton	>200	***Aspergillus versicolor***
		~30	*Aspergillus melleus*
		1	*Cunninghamella lign.*

...

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 16. marts 2016

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Værelse, nordvendt, ydervæg, puds/træ	2.041	C
2	Gang, gulv, beton	45	B
3	Skab, gulv, beton	2.922	C

"

Klageren har fremlagt en faktura på 31.250 kr. inklusiv moms vedrørende rapporten fra Teknologisk Institut.

I undersøgelsesrapport af 30/5 2017 fra ingeniørfirma 2 hedder det bl.a.:

> **"Sammenfatning**
> Der er registreret skævheder af gulve i parcelhuset på … i …, og det er oplyst, at der er problemer med fugt.
>
> [Ingeniørfirma 2] har tidligere udført undersøgelser i form af håndboringer og nivellementer, med henblik på at klarlægge årsag til skævhederne. Dette har afledt supplerende undersøgelser, for at årsag(er) kan klarlægges tilfredsstillende.
>
> De supplerende undersøgelser, rapporteret i nærværende rapport, omfatter 2 indvendige fundamentsfrigravninger, som er kombineret med rammesonderinger og i den ene frigravning endvidere med en håndboring fra fundamentsunderkant og 1,7 meter herunder. Yderligere er der udført kapillaritetsforsøg på en slaggeprøve fra funderingsunderlaget til bestemmelse af den kapillære stighøjde.
>
> Ved undersøgelsen er under gulvopbygningen truffet slagge til ca. 1,3 á 2,0 meter under gulvniveau. Slaggen underlejres af relativt fast ler. Det trufne slagge er så løst lejret, at de normalt stillede krav til lejringstæthed ikke er opfyldt. Gulvene samt den centrale indervæg er funderet heri.
>
> Ved pejling af grundvandsspejlet i boringerne er truffet et vandspejl ca. 2 meter under gulvoverkant. Vandindholdsmålinger i slaggen indikerer imidlertid, at vandspejlet i perioder står væsentligt højere.

De udførte kapillaritetsforsøg viser, at slaggen har en kapillær stighøjde >100 cm. Slaggelaget virker svarende hertil næppe kapillarbrydende under alle vandspejlsforhold.

Den væsentligste årsag til skævhederne af gulvene vurderes at være, at disse er funderet over løst lejret slagge, kombineret med varierende vandstand. At sætningerne er størst ind mod den centrale skillevæg kan skyldes, at denne ligeledes er funderet i slaggen.
…
3 Resultater

3.1 Boringer/gravninger
I gravning G2 er der registreret følgende gulvopbygning:

- 1 cm trægulv inklusiv skumfolie og plasticmembran.
- 8 cm beton.
- 9 cm letklinker nødder.
- 6 cm beton.

Under gulvopbygningen er der truffet slagge til 2,0 meters dybde, som underlejres af ler. Der er målt vingestyrker Cv= 150 kN/m2. Underkanten af fundamentet under indervæggen ved G2 er registreret i 0,6 meters dybde under gulvniveau, svarende til at fundamentet står på slaggefylden.

I gravning G5 er truffet slagge til 1,25 meters dybde under gulvniveau, hvorunder der er truffet ler, ligeledes med relativt gode styrker (Cv= 125 kN/m2). Fundamentsunderkant (ydervæggen) er her registreret 1,4 meter under gulvniveau.
…
Gravning G5 havde bl.a. til formål at undersøge, om der ligger et drænrør på indvendig side af fundamentet. Der er ikke fundet drænrør i gravningen.
…
3.2 Rammesonderinger
… leret er relativt fast. Med de målte nedsynkninger må slaggen karakteriseres som så løst lejret, at normalt stillede krav til lejringstæthed af friktionsfyld under gulve og fundamenter ikke vurderes at være opfyldt.
…
4 Vurderinger
Ud fra ovennævnte undersøgelse vurderes det, at slaggens mægtighed stiger mod syd, svarende til at terrænet har været faldende mod syd. Hovedårsagen til skævhederne af gulvene vurderes at være tilstedeværelsen af løstlejret slagge under disse.

Frigravningen af fundamentet ved G2 viser, at dette fundament sandsynligvis ligeledes er funderet i den løstlejrede slagge.

Ud fra nivellementerne i rapport 1 fremgår, at gulvene hovedsageligt falder ind mod midten af huset, hvor den centrale indervæg er funderet. At sætningerne er størst her kan skyldes, at denne væg er direkte funderet i slaggen, og at slaggen således her er udsat for størst last.

Da det trufne slagge er meget løstlejret må det forventes, at der kan forekomme deformationer (sætninger) i dette som følge af eventuel merbelastning eller rystelser fra omkringliggende anlægsarbejde mm. Slaggen er ligeledes sætningsfølsomt overfor vandskader i form af rørbrud og variationer af vandstanden i slaggen."

22. 92061

Ingeniørfirma 1 har i rapport af 21/8 2017 bl.a. anført:

> **"Vurdering af funderingsforhold af indvendige vægge mv., samt fugtforhold.**
> …
> **Observerede forhold**
> Besigtigelsen 29.3.2017 omfatter et supplement til tidligere registreringer, udvendigt samt blandt andet i forbindelse med yderligere gennembrud af gulv i gang.
>
> Udvendigt ses ikke revnedannelser i murværk, der indikerer fortsatte bevægelser og sætninger.
>
> Indvendigt ses ved en generel besigtigelse ikke synlige tegn på sætninger/differenssætninger, såsom afstand mellem fodliste/gulv, revnet/foldet tapet, skævheder af døre etc. Den generelle besigtigelse er koncentreret om stue, gang, værelse og køkken.
>
> Ved tidligere udført ophugning i nordøstlige værelse konstateres konstruktionsopbygning (foto 1) af
> - Armeret betongulv
> - Leca
> - Undergulv i beton
> - Slagger.
>
> Leca og slagger virker meget tørre, muligvis under indflydelse af varmerør i området. I bagmur i østvendt ydermur ses indlagt murpap. Pappen er det pågældende sted ikke overpudset (foto 2).
> …
> I entre ses mellemrum/sætning af undergulv/mursten og ovenliggende murværk såvel ind mod nordøstlige værelse (foto 3) som ind mod badeværelse (foto 4). Afstanden er størst mod nordøstlige værelse. I væg mod værelse ses nordøstlige værelse ses tydelig ikke overpudset murpap (foto 3).
> …
> I væg mod badeværelse kan der ligeledes konstateres indlagt murpap over det nedre betongulv. I gang ved gravning G2 konstateret indlagt murpap over gulvniveau/øvre betongulv (foto 5). Murpappen er overpudset. Gulvkonstruktionen er i øvrigt øvre betongulv, leca, nedre betongulv, herunder slagger underlejret af moræneler som angivet i ref. 5.
> …
> **Vurdering**
>
> Revne – deformationsvurdering
> Indledningsvist kan anføres, at tegningsmateriale i hovedtræk angiver at
> - fundamenter under ydervægge og indvendig langsgående skillevæg føres ca. 2 m under overside sokkel,
> - der indbygges dræn i fyldlaget under gulve, niveau ikke angivet,
> - der indbygges et lag slagger under gulvkonstruktionen,
> - gulvkonstruktionen opbygges med 2 lag beton med mellemliggende leca.
>
> De geotekniske undersøgelser, ref. 4,5 sammenholdt med besigtigelsen underbygger denne opbygning, for så vidt angår at

- fundamenter under ydervægge er ført til intakte bæredygtige aflejringer i form af moræneler,
- der er anvendt forbrændingsslagger som fyldmateriale under gulve,
- gulvkonstruktionen er opbygget med 2 lag beton med mellemliggende leca.

De geotekniske undersøgelser (ref. 4) viser skævheder af overside gulvbelægninger i de enkelte rum på op til ca. 5 cm, med mest markante skævheder i ejendommens nordøstlige del i området omkring nordøstlige værelse, entré og gangareal. Nivellementet viser ikke hævninger på midte af gulvflader.

Endvidere viser de geotekniske undersøgelser, at
- der ikke er observeret dræn i den indvendige slagge,
- det langsgående midterfundament er funderet i slaggelaget,
- slaggelaget er løst lejret og har en kapillær stighøjde større end 100 cm.

I ref. 5 vurderes endvidere *'Da det trufne slagge er meget løst lejret må det forventes, at der kan forekomme deformationer (sætninger) i dette som følge af eventuel merbelastning eller rystelser fra omkringliggende anlægsarbejde mm. Slaggen er ligeledes sætningsfølsomt overfor vandskader i form af rørbrud og variationer af vandstanden i slaggen'.*

På grundlag af de geotekniske undersøgelser, besigtigelsen, herunder 'mangel' på synlige revnedannelser i vægge er det vores vurdering at
- de målte skævheder kan henføres til sætninger i slaggelaget, og at disse har pågået tidligt/tidligere i ejendommens levetid,
- de fremtidige sætninger derfor vil være små, såfremt belastninger ikke forøges væsentligt, og såfremt der ikke forekommer påvirkninger udefra i form af vandstandsændringer og/eller vibrationer.

Idet det primære grundvandsspejl er beliggende i væsentlig større dybde, og idet yderfundamenter er ført ned på intakte aflejringer i form af relative impermeable morænelerslag vil vi vurdere at risikoen for ekstraordinære vandtilførsel fra sekundære vandspejl (overfladevand) til slaggelagene i en sådan grad, at dette forhold vil medføre sætninger af betydning i slaggelaget, er minimal. Dette forudsætter dog at rørgennemføringer igennem fundamenter er tætte, og at der ikke ved eventuel forbindelse fra tagnedløb til dræn, som angivet på tegninger med tilhørende risiko for tilbageløb. Det skal bemærkes, at det beskrevne dræn ikke er konstateret.

På baggrund af især nivellementet vurderes det ligeledes, at slaggen ikke er hævningsfølsom grundet ændringer i vandindhold.

Sammenfattende vurderes den fremtidige sætningsrisiko grundet slaggelaget generelt for værende relativ lille, og med minimal risiko for revnedannelser og forøgelse af skævheder af betydning. Ved uændrede forhold vurderes de fremtidige sætninger at være i størrelsen/mindre end 5-10 mm grundet omlejringer i slaggelagene, fordelt over en periode på 40-60 år.

Det skal endvidere bemærkes, at der ved tværgående skillevægge omkring entré er konstateret sætninger af undergulve og derved manglende kontinuerlig understøtning af vægge. Dette betyder, at der er en potentiel risiko for revnedannelser i disse vægge og pludselige sætninger, uanset at disse vægge ikke er bærende eller f. eks. såfremt der ændres i døråbninger etc.

Fugtvurdering

Med udgangspunkt i de ved besigtigelsen konstaterede forhold, de i ref. 3 [rapport af 14/4 2016 fra Teknologisk Institut] udførte målinger, primært gann-målinger, målinger i fodlister og skimmelanalyserne er det vores vurdering, at der er konstateret forøgede fugtforhold i området ved det nordøstlige hjørne, omkring langsgående skillevæg, primært mellem gang og stue, samt i entré. Det er vores vurdering, at troxler-målinger og gann-målingerne i den øvrige del af huset ikke umiddelbart indikerer unormale fugtforhold for en ejendom af pågældende alder.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at murpappen indlagt i langsgående skillevæg er overpudset og placeret over det øvre betonlag. Dette kan betyde en vis fugtvandring forbi murpappen, hvilket underbygges af målingerne og vurderinger i ref. 3.

Slaggelaget under det nedre betongulv kan ikke betegnes som kapillarbrydende under alle forhold, hvorfor det vurderes at være risiko for en vis fugtpåvirkning af det nedre betongulv. Der vurderes ligeledes at være en – om end minimal – risiko for fugtvandring mellem fundamenter under ydervægge og langsgående skillevæg og nedre betongulv. Risikoen anses for værende minimal, idet gulvpladen er støbt mod fundamenter uden armering og sammenstøbning, hvilket generelt medfører svindrevne mellem fundament og gulv og dermed mindre risiko for fugtvandring. Samme forhold gør sig gældende ved den øvre betonplade.

Det indbyggede lecalag mellem de 2 gulvplader vil virke fugtbremsende mellem disse, selv med den begrænsede mægtighed af lecaen.

Ved placering af fugtbremsende murpap i forskellige niveauer i tværvægge og ydervægge vil der ligeledes som anført i ref. 3 være lokal risiko for fugtvandring i primært vægge og i et vist omfang til gulvplader i disse områder.

Det er sammenfattende vores vurdering, at undersøgelserne primært indikerer fugtproblematikker i den nordøstlige del af ejendommen og at fugtproblematikkerne især kan henføres til placering af den fugtstandsende membran i vægge. Det er vores vurdering at den optimale placering af fugtstandsende membran i murede vægge ved den aktuelle gulvkonstruktion er i niveau med overside nedre betongulv og som minimum under det øvre betongulv.

Vurdering i forhold til dagældende bygningsreglement og tilstandsrapport

Det vurderes, at de påviste skævheder af gulve var til stede på tidspunkt for udarbejdelse af Tilstandsrapport. Det må dog anføres, at der næppe var særligt synlige tegn på skævheder, f.eks. ved mellemrum mellem fodlister / gulve, skæve døre etc., der umiddelbart kunne indikere skævheder af betydning.

Det vurderes, at funderingen generelt er udført i henhold til dagældende Funderingsnorm, idet ydervægsfundamenter er ført ned på intakte morænelersaflejringer.

Det vurderes ligeledes ikke unormalt på dagældende tidspunkt, at indvendige vægge funderes på fundamenter/gulvplade funderet på/i fyld, f. eks. i form af forbrændingsslagger. Det skal dog bemærkes, at det var normal praksis, at foretage en god komprimering af udlagt fyld.

I dagældende funderingsnorm er ikke angivet vejledende sætningsstørrelser af såvel vægge som gulve. I senere funderingsnorm 1977 er anført vejledende sætningsstørrelser på 30-40 mm af ydervægge, samt differenssætninger mellem gulve og tilstødende vægge på 5-10 mm.

De fugtmæssige foranstaltninger med indbygning af drænlag under gulve (slaggelaget), dog tilsyneladende uden afledning via dræn til f.eks. regnvandssystem, samt indbygning af fugtstandsende murpap i vægge af murværk vurderes ligeledes generelt i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement og i henhold til dagældende praksis. Det skal dog bemærkes, at landsdækkende bygningsreglement først udkom i 1961.

Forbedringsforslag
På baggrund af den vurderede begrænsede sætningsrisiko generelt og konstaterede fugtproblematikker koncentrerede omkring nordøstlige værelse, skab ved værelse, entré og gang kan sikring mod fremtidige sætnings- og fugtskader kan foretages på flere trin, som skitseret i nedenstående:

1) Optagning af øvre betongulv i nordøstlige værelse, entre og gang. Understopning af skillevægge, hvor disse ikke er kontinuerligt understøttede. Opskæring i murværk og indlægning af fugtmembran, således at murpap i ydervægge og murpap i skillevægge er forbundne. Friskæring af overpudset murpap ved såvel ydervægge som skillevægge, eventuel ved indlæggelse af ny membran i skillevæg mod soveværelse og stue, hvor der er konstateret relative høje fugtforhold. Indlægges ny membran bør denne placeres umiddelbart over nedre betongulv. Udlægning af nyt øvre betongulv i de angivne rum, adskilt fra omkringliggende vægge med fugtstandsende polystyren. Det bør endvidere sikres, at der ikke kan forekomme utilsigtet vandindstrømning gennem fundament generelt, herunder eventuelle forbindelser til regnvandssystemet. Endvidere anbefales terræn reguleret, således at unødig fugtpåvirkning på sokkel undgås, som også angivet i ref. 3.

2) En yderligere sikring mod fremtidige sætningsskader kan foretages med injicering med ekspanderende skummateriale i slaggen, f. eks. Geo Plus. Denne injicering skal i så fald ske under hele huset. Materialet forstærker slaggelagget ved udfyldning af hulrum i slaggelaget uden forringelse af de kapillarbrydende egenskaber.

3) Alternativt kan ejendommen sikres mod fugt- og sætninger i henhold til nugældende standard ved optagelse af samtlige gulve og ikke bærende skillevægge, presning af minipæle under langsgående skillevæg, ramning af minipæle under gulve. Herefter etablering af nye gulve, samt nye ikke bærende skillevægge efter nutidig standard.

Sammenfatning
Sammenfattende vurderes ejendommens indvendige konstruktioner at have undergået sætninger, samt at den fremtidige sætningsrisiko er minimal ved uforandrede forhold.

Endvidere, at den nuværende fugtbelastning primært er koncentreret til bygningens nordøstlige del. Det bør overvejes at foretage en supplerende fugt- og skimmelsvampundersøgelse som supplement til den allerede foretagne, og inden endelig fastlæggelse af eventuelle forbedringstiltag.

Det vurderes endvidere, at de anvendte konstruktionsprincipper ikke var unormale på opførelsestidspunktet."

I mail af 8/9 2017 fra selskabet til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "Med udgangspunkt i dette nivellement [fra ingeniørfirma 2] forekommer de væsentligste skævheder og også de skævheder, som kommer i nærheden af og over, hvad man må acceptere, i entre og fordelingsgang samt kammer til venstre for entre. Vi kan i disse rum og under skillevægge, som grænser op til disse rum anerkende, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Gulvene i de øvrige rum opfylder ikke betingelserne for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
> …
> Der er lokalt tale om for høje fugtforhold. Årsagen skønnes at være overpudset murpap og fugtvandring grundet placering af murpappen i forskellige niveauer. Forholdet er konstateret i samme område, hvor der også er skæve gulve, som er anerkendt dækningsberettiget.
>
> Vi kan under ejerskifteforsikringen anerkende, at der samtidig med udbedring af de skæve gulve også udføres en tilfredsstillende omplacering af murpappen i det pågældende område. Som det fremgår af rapporten, skønnes det mest optimalt at lægge en fugtstandsende membran i de murede vægge, således at den er i niveau med overside nedre betongulv eller som minimum under det øvre betongulv.
> …
> Vi har gennemgået de af [ingeniørfirma 1] skitserede udbedringsforslag. Det er vores vurdering, at forslag 1 omhandler de arbejder, som der er nødvendige til udbedring af de anerkendte forhold.
>
> Der skal derfor indhentes tilbud fra en entreprenør på følgende arbejder:
> - Optagning af øvre betongulv i nordøstlige værelse, entre og gang
> - Understopning af skillevægge, hvor disse ikke er kontinuerligt understøttede
> - Opskæring i murværk og indlægning af fugtmembran, således at murpap i ydervægge og murpap i skillevægge er forbundne
> - Friskæring af overpudset murpap ved såvel ydervægge som skillevægge eventuelt ved indlægning af ny fugtmembran i skillevæg mod soveværelse og stue. Indlægges ny membran bør denne placeres umiddelbart over nedre betongulv
> - Udlægning af nyt øvre betongulv i de angivne rum adskilt fra omkringliggende vægge med fugtstandsende polystyren.
>
> …
> Ejerskifteforsikringen kan dog ikke medvirke til en sikring af fundamenter og konstruktionen bestående af slagger, således at der ikke kan forekomme utilsigtet vandindstrømning gennem fundament. Dette beror på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på fundamentet eller fejl ved fundamentet, som adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og konstruktionen anses dermed ikke for at give en større risiko for skade som følge heraf end tilsvarende bygninger.
>
> Vi kan dog anbefale, at terrænet omkring bygningen generelt reguleres, således at unødig fugtpåvirkning på sokkel undgås. Det har den bygningssagkyndige også gjort opmærksom på i tilstandsrapport for ejendommen fra 2010. Dette betragtes som installationer og indretninger uden for bygningen, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.
>
> For skaden gælder der en selvrisiko på 34.000 kr., som fratrækkes erstatningen.

Herudover kan vi oplyse, at Gjensidige afholder samtlige omkostninger til geotekniske undersøgelser, nødvendig ophugning i forbindelse med undersøgelser samt til gennemgang ved [ingeniørfirma 1] og deraf det udarbejdede notat."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
18. Følgeudgifter
…
18.2 I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, erstattes desuden:
a. nødvendige udgifter til ud- og indflytning
b. andre rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden, dog maksimalt i indtil 1 år efter at skaden er konstateret."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1958-59 og er senere tilbygget. Der er tale om et 1-planshus uden kælder. Terrændækkonstruktionen er opbygget med to lag beton og et mellemliggende lag af lecanødder. Under nederste betonlag er der et slaggelag, der underlejres af moræneler.

Klageren har overtaget ejendommen den 23/3 2011 og har foretaget skadeanmeldelse den 2/9 2015. Han har anført, at der forekommer skæve gulve som følge af sætninger af betondæk og skillevægge i slaggeren. Han har videre anført, at der forekommer fugtopstigninger, som har givet anledning til skimmelsvamp på betondæk og ved/bag fodlister. Han kræver forsikringsdækning i henhold rapport af 14/4 2016 fra Teknologisk Institut og dækning for omkostninger til denne rapport, advokatbistand og genhusning,

28. 92061

Selskabet har rekvireret rapporter fra ingeniørfirma 1 og ingeniørfirma 2 og har med henvisning til vurderinger i ingeniørfirma 1's rapport af 21/8 2017 anerkendt, at skæve gulve og opfugtninger som følge af forkert placeret og overpudset murpap i værelse mod nordøst, gang og entré udgør dækningsberettigende skader. Selskabet har tilbudt at dække, at øvre betongulv udskiftes, skillevægge understoppes, hvor disse ikke er kontinuerligt understøttede, og murpap omplaceres i denne del af ejendommen. Selskabet har afvist, at der i øvrigt er dækningsberettigende skader på ejendommen.

I rapport af 14/4 2016 fra Teknologisk Institut hedder det, at der bag fodliste i værelse mod nordøst og på overside af betondæk i det tilstødende skab er konstateret bygningsrelateret skimmelvækst i niveau C, hvilket vurderes at være forårsaget af opstigende fugt fra fundamenter og slaggelag. Der ses sætninger i betondæk og stedvist i skillevægge, hvilket vurderes at være forårsaget af utilsigtede dimensionsændringer i slaggelaget, manglende komprimering af slaggelag eller eventuel underminering af klaplag i forbindelse med renovering af bad i 2009. Under afsnittet "data og modtagne informationer" fremgår det, at gulvet i stuen hælder 8,5 cm mod nord over rummets bredde på ca. 4,5 meter. Under afsnittet "besigtigelse og målinger" fremgår det, at stuens gulv hælder 2-3 cm pr. meter. I rapportens afsnit med løsningsforslag er det anført, at for at udbedre skaderne i form af fugtopstigning og sætninger i vægge og gulve, skal blandt andet gulve, betondæk og slaggelaget fjernes.

I rapport af 30/5 2017 fra ingeniørfirma 2 hedder det, at der er truffet meget løst lejret slagge til ca. 1,3-2,0 meter under gulvniveau. Slaggen har en kapillar stighøjde >100 cm og virker næppe kapillarbrydende under alle vandspejlsforhold. Den væsentligste årsag til skævheder ved gulvene vurderes at være, at disse er funderet over løst lejret slagge, kombineret med varierende vandstand. At sætningerne er størst ind mod den centrale skillevæg kan skyldes, at denne ligeledes er funderet i slaggen. Der er ikke under gravningen fundet drænrør på indvendig side af fundament.

29. 92061

Ingeniørfirma 1 har i rapport af 21/8 2017 anført, der ved en generel besigtigelse indvendigt ikke er synlige tegn på sætninger. I entré ses dog mellemrum mellem gulv og murværk mod både værelse og bad. Geotekniske undersøgelser viser skævheder af gulve i de enkelte rum på op til ca. 5 cm, mest markant i ejendommens nordøstlige del ved værelse, entré og gang. Nivellementer viser ikke hævninger på midte af gulvflader. Udvendigt ses ikke revnedannelser, der indikerer sætninger. Det anføres, at fundamenter under ydervægge er ført til bæredygtigt moræneler. Der er konstateret manglende, kontinuerlig understøttelse af tværgående skillevægge. Det vurderes, at de målte skævheder kan henføres til sætninger i slaggelaget tidligere i ejendommens levetid, og at de fremtidige sætninger vil være små ved uændrede forhold. Forudsat at rørgennemføringer i fundamenter er tætte, vurderes risikoen for sætninger af betydning som følge af vandtilførsel til slaggelaget for minimal. Ingeniørfirmaet anfører, at der ved det nordøstlige hjørne er konstateret forøgede fugtforhold, som kan henføres til placeringen af den fugtstandsende membran i vægge, men at målinger i den øvrige del af huset ikke indikerer unormale fugtforhold.

Selskabet har fremlagt skitser vedrørende nivellementer udført af ingeniørfirma 2 i starten af 2017.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der – ud over i det nordøstlige værelse, entré og gang, hvor selskabet har anerkendt dækning – forekommer skævheder ved gulve i et omfang, så forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har fået foretaget nivellementer ved taksator og ingeniørfirma 2 og fremlagt skitser herfor, og at disse nivellementer ikke har påvist skævheder på mere end op til 1,2 mm pr. meter. Nævnet har videre lagt vægt på, at det, som Teknologisk Institut har anført i rapport af 14/4 2016 om skæve gulve i stuen, efter nævnets vurdering ikke i tilstrækkelig grad godtgør, at der foreligger en skade for så vidt angår stuegulvet. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har udskiftet gulvbelægningen i stuen efter overtagelsen og først anmeldt skaden ca. 4½ år efter overtagelsestidspunktet.

30. 92061

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i ejendommen forekommer skimmelsvamp i et omfang, som nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og som kan berettige til forsikringsdækning. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er tale om skimmelforekomster, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder, og som har nævneværdig betydning for indeklimaet. Nævnet finder det heller ikke bevist, at opfugtninger – ud over det af selskabet anerkendte – udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på fugtmålingsresultaterne i rapporten fra Teknologisk Institut, som efter nævnets vurdering ikke indikerer sådan yderligere skade.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at ejendommens funderingsforhold – herunder særligt anvendelse af løst lejret slagger som underlag for betondækkonstruktionerne – konkret indebærer nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på vurderingen fra ingeniørfirma 1 i rapport 21/8 2017, hvori det hedder, at de fremtidige sætninger vurderes at være små, og risikoen for sætninger som følge af vandtilførsel til slaggelaget vurderes at være minimal. Nævnet har også lagt vægt på det begrænsede skadebillede på ejendommen, og at ejendommen er opført for ca. 60 år siden. Nævnet har desuden lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er konkrete forhold ved fundamenterne, som giver grundlag for at antage, at slaggelaget vil blive udsat for særlig vandpåvirkning i forhold til andre tilsvarende ejendomme af pågældende alder med et slaggelag under terrændækkonstruktionen.

Idet klageren heller ikke i øvrigt har bevist, at der forekommer yderligere skader ved bygningen i forsikringens forstand, kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere dækning for skadeudbedringer på ejendommen.

Selskabet har tilbudt klageren at betale halvdelen af hans udgifter til rapport af 14/4 2016 fra Teknologisk Institut. Da denne rapport er ensidigt indhentet af klageren uden forudgående aftale med selskabet, og rapporten ikke i sig selv dokumenterer dækningsberettigende skader ved ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale yderligere herfor. Nævnet finder, at selskabets svarbrev af 2/9 2015 på skadeanmeldelsen ikke har et indhold, der uden

nærmere aftale giver klageren tilsagn om betaling for undersøgelsesomkostninger. I brevet hedder det således, at "Du skal som udgangspunkt selv betale håndværkeren, hvis det er forbundet med udgifter at svare på spørgsmålene".

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, herunder sagens forløb og juridiske kompleksitet, at det ikke er godtgjort, at klagerens udgifter til advokat har været nødvendige og rimelige for at opnå dækning for dækningsberettigende skader ved ejendommen, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Selskabet kan derfor ikke pålægges at dække udgifter til klagerens advokat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at en udbedring af de dækningsberettigende skader vil medføre et behov for genhusning. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale for genhusning. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt klageren at tage spørgsmålet om genhusning op til fornyet vurdering, når der foreligger et konkret udbedringstilbud vedrørende de dækningsberettigende skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels