Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 92926:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Det forsikrede sommerhus er opført i 2010. Klageren overtog sommerhuset den 1/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/5 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 2/10 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
>
> SAGSFREMSTILLING:
> Sagen drejer sig om Indklagedes eventuelle forpligtelse til at yde forsikringsdækning, vedrørende mangler ved gulvene i sommerhuset beliggende ….
>
> Klager købte sommerhuset den 1. november 2012, i hvilken forbindelse Klager tegnede en ejerskifteforsikring ved Indklagede, Gjensidige Forsikring. I sensommeren 2015 konstaterede Klager, at gulvet i køkkenet sank, hvilket Klager anmeldte til Indklagede under ejerskifteforsikringen.
>
> Der har været en langvarig dialog mellem parterne om skadernes omfang og årsag, ligesom der løbende har været foretaget besigtigelser og undersøgelser. Der har været tvistigheder om hvorvidt Indklagede skulle dække fejl ved konstruktionen af gulvene, eller om Indklagede alene skulle dække skaden på gulvene, samt undersøgelser af grunden, herunder i forhold til dræning og afledning af vand.
>
> Det af Klager meddelte dækningstilsagn giver ikke for nuværende anledning til tvist, for så vidt angår skadesomfanget. Klager forbeholder sig imidlertid at inddrage dette forhold, efter indhen-

telse af sagkyndig erklæring. Den for nuværende bestående uenighed mellem parterne vedrører valget af udbedringsmetode og den størrelsesmæssige opgørelse af omkostningen forbundet med afhjælpning.

Dertil kommer, at Klager har afholdt en række udgifter til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med sagen. Indklagede har afholdt en del af disse udgifter, men parterne har fortsat et mellemværende i tilknytning til tre fakturaer.

1 Omfanget af dækningstilsagn
Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremlægges som sagens bilag 1.

Indklagede har meddelt sit tilsagn om dækning i medfør af betingelsernes pkt. 18.3, der indebærer 'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'.

Omfanget af Indklagedes dækningstilsagn er nærmere beskrevet i Indklagedes mail af den 7. juli 2017 der fremlægges som sagens bilag 2, hvoraf det følger:

'Som oplyst telefonisk skal jeg hermed bekræfte, at vi dækker samtlige skader på gulve inkl. bjælkelaget, der kan henføres til fugtindtrængning fra det omkringliggende terræn.

Vi imødeser dog gerne en nærmere beskrivelse af det skaderamte bjælkelag – idet vi ikke har besigtiget dette – eventuelt fra en rådgiver, som kan beskrive, hvad der er nødvendigt at udskifte for vores endelig godkendelse af udbedringsomfanget. Vi betaler naturligvis rimelige og nødvendige udgifter hertil.

Vi anerkender også at dække udgifterne til en tømning af huset for indbo og opmagasinering i en container på grunden, såfremt arbejdet ikke kan udføres i etaper.

Som oplyst telefonisk er vi usikre på, om det er nødvendigt at nedtage indvendige skillevægge, da de muligvis kan klodses på, men det vil blive afklaret, når udbedringsomfanget bliver nærmere beskrevet af rådgiver.

Slutteligt skal vi bekræfte, at vi ikke dækker for en ændring af gulvkonstruktionen, da der ikke er påvist fejl ved den pågældende gulvkonstruktion, men at fugten skyldes det omkringliggende terræn, hvorfor vi udelukkende dækker en udskiftning af de skaderamte dele, hvor årsagen kan henføres til fugtindtrængning fra det omkringliggende terræn'.

Der har løbende været en righoldig korrespondance mellem parterne, ligesom der ved indhentelse af diverse sagkyndige vurderinger, har været forsøgt opnået enighed om hvilke udbedringsløsninger, Indklagede skal dække.

Blandt andet har [rådgivende ingeniørfirma] udarbejdet notater af henholdsvis 1. juni 2017 samt 15. december 2017, som fremlægges som sagens bilag 3 og 4. Notatet af den 1. juni 2017 ligger til grund for Indklagedes stillingtagen jf. bilag 6, mens notat af den 15. december 2017 er udarbejdet på anmodning fra Indklagede.

I notat af den 15. december 2017 s. 3 er det beskrevet, hvorledes skaden efter [rådgivende ingeniørfirmas] vurdering bør udbedres. Det fremgår blandt andet:

'De indvendige vægge er monteret direkte på gulvet og det vurderes ikke muligt at bibeholde væggene, da hele gulvopbygningen skal fjernes og da væggene står direkte på gulvene.'

Notatet blev fremsendt til Indklagede ved mail af den 18. december 2017, og Indklagede vendte herefter tilbage overfor Klager ved mail af den 17. januar 2018 (bilag 5) hvoraf det blandt andet fremgår:

'Vi har gennemgået notatet, og vi er indforstået i, at [rådgivende ingeniørfirma] kan påbegynde fase 2 omhandlende forslag til udbedring herunder kalkulation af udbedringsomkostninger.

For så vidt angår sidstnævnte, så skal den faktisk dækningsberettigede omkostning umiddelbart fastsættes på baggrund af et eller flere konkrete tilbud.

Alternativt skal vi have mulighed for at kontrollere den enkelte omkostning inden vi beslutter os for, om de anslåede omkostninger kan danne grundlag for erstatningsfastsættelsen.
[…]
I forhold til fugtspærre i bunden af krybekælderen så er vi forsat af den opfattelsen at den er udført ved brug af materialer, metoder og konstruktioner, som var gængse på tidspunktet for bygningens opførelse, og derfor kan sammenlignes med tilsvarende intakte konstruktioner i huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
[…]
Vi vil herefter mene, at der er svaret samtlige udeståender, og vi afventer herefter notat fra [rådgivende ingeniørfirma], om forslag til udbedring med tilhørende konklusion.'

Klager anerkendte herved, efter Klagers forståelse, at den af [rådgivende ingeniørfirma] beskrevne afhjælpningsmetode, i notat 2 af den 15. december 2017 kan lægges til grund, og forbeholdte sig alene at indhente alternative tilbud, til brug for fastsættelsen af udbedringsomkostningen.

På baggrund af ovenstående anmodning fra Indklagede rekvirerede Klager et budget på afhjælpning af skaden fra [rådgivende ingeniørfirma], hvilket budget fremlægges som sagens bilag 6. Budgettet andrager kr. 1.390.000,00 inkl. moms, med tillæg af enten kr. 43.750,00 eller kr. 31.250,00 afhængig af om der vælges at udlægge plast og grus i bunden af krybekælderen, eller isolering og udstøbning af terrændæk.

Indklagede har efter modtagelsen af budgettet indhentet et alternativt tilbud fra [tømrer- og snedkerfirma], hvilket tilbud fremlægges som sagens bilag 7. Tilbuddet andrager kr. kr. 552.906,25 inkl. moms.

Tilbuddet er efter Indklagedes udsagn udarbejdet på baggrund af det i budget af 3. april beskrevne arbejdet, dog med den forskel, at [tømrer- og snedkerfirma] mener at arbejdet kan udføres uden at fjerne de indvendige vægge.

Indklagede har haft forelagt tilbuddet [rådgivende ingeniørfirma], som er vendt tilbage med sine bemærkninger i mail af den 5. juni 2018. Af mailen, som er fremlagt som sagens bilag 8 fremgår det blandt andet:

…
Hertil kommer, at det af [tømrer- og snedkerfirmas] afgivne tilbud er afgivet med forbehold for ændringer der eventuelt måtte komme.

Klager kan på baggrund af ovenstående ikke anerkende at dækningstilsagnet beløbsmæssigt begrænses til det af Indklagede indhentede tilbud på afhjælpning.

2 Udgifter til teknisk bistand og rådgivning
Som beskrevet indledningsvist, har Klager afholdt en række udgifter til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med sagen. Indklagede har afholdt visse udgifter til Klagers bistand, men parterne har fortsat et mellemværende i tilknytning til tre fakturaer, der fremlægges som sagens bilag 9, 10 og 11. Indklagede har afvist at foretage yderligere udbetalinger.

Sagens bilag 9 udgør en faktura fra [byggeteknisk firma] på i alt kr. 12.989,69, sagens bilag 10 udgør en faktura for ingeniørbistand fra [rådgivende ingeniørfirma], andragende kr. 6.187,50 og endeligt udgør sagens bilag 11 en faktura fra [advokatfirma] på i alt kr. 15.000,00, hvoraf Gjensidige har anerkendt dækning på kr. 7.500,00.

Det er Klagers opfattelse at det har været nødvendigt med henholdsvis juridisk- og byggeteknisk bistand, for at kunne dokumentere skadens omfang.

Som sagens bilag 12 fremlægges indleveret klage af den 18. december 2017 med underbilag, i hvilken der minutiøst redegøres for hvorpå kravet om dækning beror.

Indklagede har ved mail af den 12. juli 2018 afvist klagen i sin helhed. Mailen fremlægges som sagens bilag 13.

ANBRINGENDER:
Til støtte for den af Klager nedlagte påstand gøres det gældende, at udgifterne til afhjælpning af den af Indklagede anerkendte dækningsberettigede skade på gulvene i Klagers sommerhus, beliggende …, skal opgøres som budgetteret i det fremlagte bilag 6, hvilket forventes dokumenteret ved indhentelse af sagkyndig erklæring.

Endvidere gøres det gældende, at de af Klager afholdte udgifter til teknisk- og juridisk bistand, jf. sagens bilag 9-11 udgør en dækningsberettiget udgift, idet bistanden har været nødvendig for at Klager har kunne dokumentere skadens omfang.

SAGKYNDIG ERKLÆRING:
Klager tager forbehold for at indhente sagkyndig erklæring til dokumentation for påstand 1.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Påstand 1:
Indklagede tilpligtes at anerkende at dække udgift til entreprise iht. budget udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma] den 3. april 2018, der under sagen er fremlagt som bilag 6.

Påstand 2:
Indklagede tilpligtes til Klager at betale kr. 26.677,19 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker."

5. 92926

Selskabet har i brev af 7/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist at dække 1) udgifterne til fjernelse af indervægge i forbindelse med udbedring af den dækningsberettigende skade, og 2) udgifter til 3 stk. fakturaer for teknisk rådgivning og advokatbistand.
>
> Sagens fakta
> Der er tale om en ejendom (sommerhus), som er opført i 2010. Tilstandsrapporten (lb.nr. …69) er udarbejdet den 29. maj 2012, og forsikringstager overtager ejendommen den 1. november 2012, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft – med udløb 1. november 2017.
>
> Den 16. september 2015 anmelder forsikringstager, at gulv under hjørne af køkkenbord synker, og at det må være en fejl i understøtningen af gulvet.
>
> Den 21. september 2015 beder vi om yderligere oplysninger fra fagmand.
>
> Den 9. november 2015 modtager vi tilbud på opretning af strøkonstruktionen på ca. 25.000 kr. inkl. moms, idet håndværker vurderer, at det skyldes utilstrækkelig opklodsning af strøer/for stor afstand mellem strøer.
>
> Den 20. november 2015 anerkender vi dækningstilsagn for utilstrækkelig opklodsning / for stor afstand mellem strøer, samt accept af tilbuddet.
>
> Efter optagning af køkkenet rekvireres taksator til besigtigelse.
>
> Taksator foretager besigtigelse den 5. februar 2016. Ved besigtigelsen konstateres i krybekælderen vand i fordybninger og opfugtet grusbund, samt skader på isolering og forskalling. Det var ikke muligt at besigtige under andre gulve. Taksator konstaterer, at gulvet ved køkken har sat sig som følge af den store vægt fra bordpladen, som har medført, at gevindstangen, der bærer bjælkelaget, har arbejdet sig op i bjælken og er bøjet. Taksator konstaterer, at både dampspærre og vindpap var udført meget omhyggeligt, og han kunne ikke konstatere egentlige fejl ved konstruktionen. Der var ikke forhøjet fugt i væggene, så skaderne var begrænset til forskalling og isolering. Der var ikke tegn på rørbrud, idet der var lukket af for vandet. Taksator vurderer derfor, at årsagen til vandet i krybekælderen skyldes forhøjet grundvandsstand i området, hvilket underbygges af, at der også kunne konstateres blankt vand i have området over mod naboen.
>
> Den 12. februar 2016 afvises forsikringsdækning for forhøjet grundvandsstand, som er forhold uden for bygningen, men der anerkendes forsikringsdækning for optagning af gulve, hvor der er sket skader på isolering og forskalling, samt udbedring heraf. Videre anføres, at det i første omgang er konstateret skader ved køkkenet i området ved køkkenet og dettes forlængelse ind i stue, og der bedes om pris herpå, og en tillægspris for resten af stuen og en yderligere for værelserne. Endelig anføres, at det er en betingelse for udbedring, at problemet med den høje grundvandsstand udbedres inden udbedring af den anerkendte skade, og at en løsning herpå kunne være støbning af traditionelt terrændæk, men at dette ikke er omfattet af forsikringen, men at erstatningen kan anvendes som tilskud hertil.

Herefter indtræder forsikringstagers rådgiver [byggeteknisk firma] i sagen, og den 22. februar 2016 fremsender [byggeteknisk firma] indvendinger til afgørelsen. Det anføres, at årsagen er meget fugtigt klima under gulvene, hvor der kan ses blankt vand, at gulvene er opbygget som en bjælkelag ovenpå hulrum, hvor der er jord og grus i bunden, at hulrummet er ventileret i begrænset omfang via huller i soklen, hvor der er opsat plastnet. Videre anføres, at det er almindelig kendt, at gulvkonstruktioner i træ, som er opbygget direkte imod terræn og jord kan give nærliggende risiko for nedbrydning. Det anføres, at den nuværende konstruktion medfører nærliggende risiko for skader på hele gulvet, og at vi bør anerkende forsikringsdækning for en ændring af konstruktionen. Der henvises til kendelses fra Ankenævnet for Forsikring nr. 86.830.

Den 23. marts 2016 fastholdes afgørelsen. Det anføres, at huset er konstrueret som projekteret, at der ikke er konstateret fejl ved konstruktionen, som ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme med samme konstruktion. Årsagen til vandet under gulvkonstruktionen skyldes udelukkende forhøjet grundvand, hvilket er forhold uden for bygningen. Videre anføres, at vi har anerkendt forsikringsdækning for skader på bygningen som følge heraf, men fastholder, at vi ikke skal betale for en ændring af konstruktionen til en støbt konstruktion. Endelig anføres, at den henviste kendelse ikke kan tages til indtægt for at der skal anerkendes forsikringsdækning i den konkrete sag, idet den omhandler fugtforhold i en kælder, og ikke en terrændækskonstruktion.

Den 8. april 2016 klager [byggeteknisk firma] over afgørelsen med vedhæftede bilag af 4. april 2016. Det anføres, at konstruktionen er udført som en træbjælkerum over et hulrum, direkte over jord, uden nogen form for fugtsikring, og at denne konstruktion er uegnet det pågældende sted. Videre anføres, at der er tale om en krybekælderkonstruktion, og at ideen bag en krybekælderkonstruktion ifølge SBI 178 er at skabe afstand imellem terræn og dæk, så et træbjælkelag ikke kommer i kontakt med jordfugt, og at konstruktionen ikke er sikret imod jordfugt. Endvidere henvises til BR, hvori det anføres, at 'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold. Fugtpåvirkninger kan stamme fra regn, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, påvirkninger fra brugsvand samt luftfugtighed, herunder kondensfugt,' og at bygningen ikke er udført iht. BR. Endelig anføres, at der er tale om en mangelfuld konstruktion, som ikke kan modstå fugt fra terræn, og der derfor skal anerkendes forsikringsdækning til ændring af konstruktionen.

I forbindelse med sagens indbringelse for den klageansvarlig enhed foretages nærmere undersøgelser af, om der eventuelt kan være ikke fungerende dræn i grunden – herunder under huset.

I oktober 2016 indtræder forsikringstagers advokat i sagen.

Den 1. november 2016 forespørger advokaten om hvornår undersøgelsen gennemføres.

Vi svarer 11. november 2016, at entreprenøren har været i området for besigtigelse, og at spuling og tvinspektion formentlig vil være næste skridt. Endvidere oplyses, at vi endelig har modtaget kloaktegninger fra kommunen, som er tilsendt kloakmesteren for hans vurdering heraf.

Den 30. november 2016 oplyser vi advokaten, at det ikke har været muligt at fremkomme med klar årsag til de konstaterede fugt/vandforekomster. Det anføres, at der ikke er konstateret unormalt vandforbrug, og at vandet således ikke kan skyldes utætheder på brugsvandsinstallationen. Ligeledes anføres, at entreprenøren efter hans besigtigelser på grunden vurderer, at dræn

ikke kan være årsagen til opfugtningen, men at årsagen kan skyldes, at afløbsinstallationen er monteret en pumpe, som manuelt skal aktiveres for at få afløbsinstallationen og renseanlægget til at fungere efter hensigten, men at denne ved en fejl kan være deaktiveret medførende opfugtning. Vi beder om forsikringstagers/advokatens kommentarer hertil.

Den 8. december 2016 svarer advokaten, at afløbsinstallationen har været i drift i hele forsikringstagers ejertid, at der aldrig har været konstateret oversvømmelser eller overløb. Endvidere accepteres tæthedsprøvning af anlægget.

Efterfølgende den 20. december 2016 drøftes sagen med forsikringstager, som til vores skadesbehandler telefonisk oplyser, at grunden har været oversvømmet flere gange, og at den er lavest liggende i forhold til de omkringliggende grunde, og i forhold til vejen, og at han i forbindelse med oversvømmelserne har gravet en rende og forsøgt at pumpe vandet væk.

Den 22. december 2016 fremsender advokaten en e-mail. Det anføres heri, at der i julen 2015 var kraftigt regnvejr, og at forsikringstager efterfølgende konstaterede, at der stod blankt vand på grunden. Det oplyses, at forsikringstager graver en fordybning, hvor vandet kan løbe til og pumper vandet væk uden for matriklen. Det anføres, at dette er eneste gang, at forsikringstager har konstateret overfladevand på grunden.

Vi forelægger de nye oplysninger for entreprenøren og afventer hans kommentarer hertil.

Den 28. december 2016 oplyser vi advokaten, at forsikringstager telefonisk har oplyst, at grunden havde været oversvømmet flere gange, og at han havde brugt flere forskellige metoder for at slippe af med vandet bl.a. gravet rende samt forsænkning med pumpe, og at data fra www.forsikringsvejret.dk underbygger flere dage med skybrudslignende tilstande på adresseniveau, og at det må betragtes som sandsynligt, at flere oversvømmelser på grunden er årsagen til den konstaterede opfugtning. Endvidere anføres, at der ud fra de foreliggende oplysninger er en periode – før pumpen udskiftes – hvor pumpen kan have været slukket. Endelig anføres, at vi afventer kommentarer fra entreprenøren og vender tilbage snarest.

Den 17. februar 2017 oplyser vi advokaten, at vi beklager, at der ikke foreligger svar endnu, men at vi har rykket entreprenøren. Det præciseres, at pt. er den sandsynlige årsag, at grunden ligger lidt under det omkringliggende terræn, således at overfladevand ikke kan løbe fra grunden tilstrækkeligt hurtigt, at der ikke er drænet omkring bygningen, og endelig at jorden omkring og måske under sommerhuset kan være komprimeret ved opførelsen af huset, og derved have svært ved at optage og sikre nedsivning af overfladevand tilstrækkeligt hurtigt, hvilket er forhold uden for bygningen og dermed ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Vi rykker entreprenøren igen i marts måned.

Den 7. april 2017 fremsender entreprenøren tegning, men det kan herudfra ses, at der ikke løber nogen dræn under forsikringstagers grund, hvorfor grunden ikke drænes. Sagen drøftes telefonisk med entreprenøren, som udtaler, at han ikke har kendskab til højt grundvand i området, men at det er hans vurdering, at jorden, som følge af opførelsen af huset, er komprimeret og ikke kan aflede regnvandet til strækkeligt hurtigt fra grunden.

Den 19. april 2017 kontakter forsikringstager os telefonisk og oplyser, at han tror, at der er forhøjet grundvandsstand, idet vandet i vandbrønd er så højt, at låget letter pga. vandtrykket, og at der må lægge sten herpå. Endvidere oplyses, at der er åbnet op for flere værelser, som også har ødelagt terrændæk.

Den 1. maj 2017 oplyser vi forsikringstager, at vi ønsker en besigtigelse af det udvidede skadesomfang.

Den 11. maj 2017 foretager taksator besigtigelse på ejendommen.

Den 5. juni 2017 fremsender advokaten en e-mail, hvori det anføres, at det ikke er sandsynliggjort, at grundvandsspejlet er steget siden opførelsen i 2010, eller at der er defekter i dræn eller vand- og kloakledninger på grunden, at årsagen skyldes manglende fugtsikring af konstruktionen. Der henvises til notat fra [rådgivende ingeniørfirma] af 1. juni 2017 (notat 1), som anfører, at årsagen skyldes utilstrækkelig udluftning og manglende afdækning (plastfolie) mod råjordsplanum. Endelig anføres, at der er tale om en kold krybekælder, og at kravene til en kold krybekælder ikke er opfyldt, idet kravene er, at krybekælderen skal være tør, at der skal være plastfolie og grus mod jord, at jordlag under konstruktionen og omkring bygningen skal om nødvendigt være drænet og etableres tilstrækkelig udluftning i soklen. Endelig henvises til SBI 1978, hvor der står, at terrænet udenfor krybekælderen skal have fald bort fra bygningen, så overfladevand ledes væk, og at ventilationsåbninger i krybekældervæggene skal have underkant mindst 100 mm over terræn, samt eventuelt udførelse af omfangsdræn. Det anføres, at den manglende fugtspærre ovenpå terrænet og den mangelfulde ventilation i krybekælderen har ført til rådskaderne og skal dækkes over Ejerskifteforsikringen ved ændring af konstruktionen til støbt terrændæk.

Den 26. juni 2017 fremsendes den klageansvarlig enheds afgørelse i sagen. Det anføres, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, men alene såfremt skadesbegrebet er opfyldt, at en SBI-anvisning alene er en anvisning og ikke en lovregel. Videre anføres, at der ikke er tale om en krybekælder, men en helt sædvanlig terrændækskonstruktion, som er opført i henhold til projekteret og godkendt, og vi har ikke fundet ulovligheder i strid med BR-08. Videre anføres, at såfremt det kan dokumenteres, at der er tale om forhold i strid med BR-08 beder vi om dokumentation herfor. Det anføres videre, at det ikke er bygningen, som skal kompensere for, at overfladevand ikke ledes effektivt væk jf. BR-08 afsnit 4, men at der skal træffes foranstaltninger til sikring af, at overfladevand bortledes fra bygningen, og at forhold uden for bygningen ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen. Endelig anføres, at kendelse nr. 86.830 ikke kan anvendes i indeværende sag, idet denne omhandler en kælder og ulovlighedsdækning, og der var tale om et ulovligt forhold stridende mod det gældende bygningsreglement.

Den 27. juni 2017 spørger advokaten om vi dækker de yderligere skader, som er konstateret ved taksators besigtigelse.

Vi svarer ved e-mail af 7. juli 2017, at vi dækker samtlige skader på gulve inkl. bjælkelaget, der kan henføres til fugtindtrængning fra det omkringliggende terræn, men at vi gerne imødeser en nærmere beskrivelse af det skaderamte bjælkelag for nærmere vurdering af, hvad der skal udskiftes, og at vi betaler rimelige og nødvendige udgifter hertil. Endelig anerkendes at dække udgifterne til en tømning af huset for indbo og opmagasinering i en container på grunden, såfremt arbejdet ikke kan udføres i etaper. Videre anføres, at vi er usikre på, om det er nødvendigt at nedtage indvendige skillevægge, da de muligvis kan klodses op, men det vil blive afklaret, når udbedringsom-

fanget bliver nærmere beskrevet fra rådgiver. Igen fastholdes, at vi ikke dækker for en ændring af konstruktionen.

Ved e-mail af 5. september 2017 oplyser advokaten, at der er indhentet tilbud på rådgivning, som er opdelt i 2 faser. Fase 1 omhandler beskrivelse af det skaderamte bjælkelag og vurdering af om indvendige vægge enten skal fjernes eller kan bibeholdes ifm. gulvudskiftningen. Fase 2 indeholder yderligere ydelser, herunder energirammeberegning og brandsikringsbeskrivelse. Ydermere beder han os betale for 4 fakturaer; faktura fra [tømrerfirma] på 21.295 kr., [byggeteknisk firma] på 12.989,69 kr., [rådgivende ingeniørfirma] på 6.187,50 kr. og endelig faktura for advokatbistand 15.000 kr.

Den 4. oktober 2017 svarer vi advokaten, at vi ikke kan godkende det fremsendte tilbud på rådgivning fra [rådgivende ingeniørfirma], da der er tale om for omfattende arbejde. Vi beder om nyt tilbud på rådgivning. Vi anerkender at dække faktura fra [tømrerfirma], men vi afviser at dække fakturaen fra [byggeteknisk firma], og vi beder om yderligere oplysninger omkring baggrunden for fakturaen fra [rådgivende ingeniørfirma], og endelig anerkender vi at dække 50 % af fakturaen for advokatbistand – alene rent kulancemæssigt under hensyntagen til sagens langstrakte forløb.

Da vi ikke er enige om oplægget til supplerende undersøgelser, drøftes sagen med afdelingsleder hos [rådgivende ingeniørfirma], og de sender e-mail af 23. oktober 2017, hvori de anfører, at en del af oplægget fra [rådgivende ingeniørfirma] ikke er korrekt, hvilket medfører rettelse af fase 2 ved e-mail af 24. oktober 2017, som nu omhandler forslag til udbedring af gulvkonstruktion og kalkulation af udbedringsomkostninger. Den 24. oktober 2017 godkender vi det fremsendte tilbud på rådgivning.

Ved e-mail af 18. december 2017 fremsender advokaten notat 2 fra [rådgivende ingeniørfirma] af 29. november 2017 (det bemærkes, at det pågældende notat i advokatens bilag er dateret 15. december 2017, og at det notat, som vi har modtaget ikke er helt identisk med advokatens notat). Notatet indeholder vurdering af skadesomfang, herunder supplerende hultagninger i gulvkonstruktion, vurdering af husets konstruktionsmæssige opbygning, vurdering af forhold som skal iagttages ved gulvudskiftningen, samt vurdering af omfang af indvendige vægge skal fjernes eller kan bibeholdes ifm. gulvudskiftningen.

Den 17. januar 2018 oplyser vi advokaten, at vi har gennemgået notatet og er indforstået i, at [rådgivende ingeniørfirma] kan påbegynde fase 2 omhandlende forslag til udbedring herunder kalkulation af udbedringsomkostninger.

Det oplyses, at der kan være behov for yderligere tilbud, og at vores erstatningsfastsættelse vil ske på baggrund af indhentede tilbud. Endelig bemærkes det, at det af notatet fremgår, at det ikke med sikkerhed kan siges, om den beskrevne afhjælpning er tilstrækkelig til at hindre en gentagelse af skaden, og det gentages, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden, og heller ikke etablering af fugtspærre.

Den 3. april 2018 modtager vi mail fra advokaten med budget fra [rådgivende ingeniørfirma] af 20. marts 2018 på 1.390.000 kr. inkl. moms, hvilket også omfatter nedtagning af indervægge. Udover budgettet på 1.390.000 kr. er anført tillægspris 1 for udlægning af plast og grus på 43.750 kr. og tillægspris 2 for isolering og støbning af terrændæk på 31.250 kr. Endvidere vedhæftes tilbud fra [tømrerfirma] af 4. marts 2018.

Samme dag modtager vi endnu en e-mail fra advokaten, hvori han beder os tage stilling til dækning af udgiften til en fugtspærre ved udlægning af plast/grus (tillægspris 1) eller støbning af terrændæk til 31.250 kr. (tillægspris 2). Der henvises til SBI 224 samt SBI 178 fra 1993. Notat af 1. juni 2017 vedlægges.

Den 4. april 2018 oplyser vi advokaten, at materialet er sendt videre til taksator for hans kommentarer.

Den 25. april 2018 oplyser vi advokaten, at det er nødvendigt med endnu et tilbud, og at vi fremsender materialet til en entreprenør.

Den 7. maj 2018 oplyser vi advokaten, at entreprenør vil besigtige og afgive tilbud, men at dette ikke omfatter option 1 og 2 (tillægspriser på plast/støbning og støbning af terrændæk), da dette ikke er omfattet af forsikringen.

Vi modtager tilbud fra entreprenør [fra tømrer- og snedkerfirma] af 1. juni 2018. Dette lyder på 552.906,25 kr. inkl. moms. Det fremgår af tilbuddet, at indervægge ikke demonteres, men understøttes.

Tilbuddet fremsendes til advokaten ved e-mail af 4. juni 2018, og vi oplyser, at tilbuddet ikke omfatter fjernelse af indvendige vægge, men midlertidig understøtning heraf. Det anføres videre, at vi har talt med den pågældende entreprenør, som oplyser, at han har udført flere lignende opgaver, hvor væggene alene midlertidig understøttes, og at han mener, at arbejdet kan udføres ved midlertidig understøtning af væggene. Det anføres, at vi kan acceptere dette tilbud på 552.906 kr. som således lægges til grund for vores erstatningsopgørelse.

Herefter overtages sagen af anden advokat, og den 27. juni 2018 bedes der om status på sagen, afklaring af dækningsomfanget i sagen, herunder status på udestående 3 fakturaer.

Ved e-mail af 12. juli 2018 opsummerer vi dækningsomfanget, og det fastholdes, at vi ikke kan dække fakturaen til [byggeteknisk firma], idet det af [byggeteknisk firma] udførte arbejde ikke har medført en ændring af vort dækningstilsagn. Det anføres, at vi allerede før [byggeteknisk firma] indtrådte i sagen havde givet dækningstilsagn til skader på gulve/bjælkelaget, herunder også et udvidede omfang. Videre anføres, at der på anerkendelsestidspunktet allerede var tilknyttet en tømrer på sagen, og at nærmere omfang herunder skader på bjælkelaget ville være blevet konstateret ved optagning af gulvene, og at vi allerede har dækket udgifterne til denne tømrers arbejde.

Vi afviser at dække faktura fra [rådgivende ingeniørfirma], idet tidligere advokat har oplyst, at grundlaget for denne faktura var notat vedrørende manglende plastmembran, men idet vi har fastholdt, at den manglende plastmembran ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, afviser vi at betale udgiften hertil.

Vedrørende advokatudgifter oplyses, at vi har anerkendt at betale 7.500 kr. kulancemæssigt under hensyntagen til, at sagen har haft et usædvanligt langstrakt tidsforløb, men at vi ikke finder anledning til at udbetale mere, og der henvises i det hele til vores tidligere fremsendte e-mail af 4. oktober 2017, hvori vi har redegjort nærmere herfor.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring. Det anføres i klagen, at der ønskes afklaring af 1) omfanget af dækningstilsagnet som relaterer sig til det fremlagte budget på 1.390.000 fra [rådgivende ingeniørfirma] og udgifterne til fjernelse af indervægge, og 2) dækning af udgifter til teknisk bistand og rådgivning.

Vi har noteret os, at advokaten for nuværende ikke ønsker at inddrage forholdet omkring skadesomfanget – hvilket vi læser således, at dette vedrører problemstillingen omkring ændring af konstruktionen (udlægning af plast/grus til 43.750 kr. eller støbning af terrændæk til 31.250 kr. iht. indhentede tillægspriser).

Vi vil derfor ikke fremkomme med en nærmere redegørelse af dette forhold, men tager naturligvis forbehold for at fremkomme med vores kommentarer hertil, såfremt klagesagen udvides til også at omfatte dette forhold. Såfremt vi ikke har forstået indholdet i advokatens klagepunkter, så skal vi bede advokaten oplyse herom.

På det foreliggende grundlag vil vi således alene fremkomme med vores vurdering af sagen i henhold til advokatens klagepunkter 1 og 2.

Vores vurdering
Ad advokatens pkt. 1 – Omfanget af dækningstilsagn

Det fremgår af advokatens klage, at der ønskes afklaring af omfanget af dækningstilsagnet, idet advokaten anfører, at vi med vores e-mail af 17. januar 2018 har anerkendt dækning i henhold til notat 2, som er udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma] den 15. december 2017, og at vi dermed er forpligtet til at dække udbedringsudgiften i henhold til budget, udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma] af 20. marts 2018.

I notat 2 fra [rådgivende ingeniørfirma] af 15. december 2017 fremgår det, at det er [rådgivende ingeniørfirmas] vurdering, at de indvendige vægge er monteret direkte på gulvet, og det fremgår videre, at det vurderes ikke muligt at bibeholde væggene, da hele gulvopbygningen skal fjernes og da væggene står direkte på gulvene.

I vores efterfølgende e-mail af 17. januar 2018 anføres det, at vi har gennemgået notatet, og at vi er indforstået i, at [rådgivende ingeniørfirma] kan påbegynde fase 2 omhandlende forslag til udbedring herunder kalkulation af udbedringsomkostninger.

Det anføres videre i vores e-mail, at den faktisk dækningsberettigede omkostning skal fastsættes på baggrund af et eller flere konkrete tilbud eller alternativt en mulighed for at kontrollere den enkelte omkostning, inden vi beslutter os for, om de anslåede omkostninger kan danne grundlag for erstatningsfastsættelsen.

Det fremgår af notat 2, at det er [rådgivende ingeniørfirmas] vurdering, at væggene ikke kan bibeholdes. Dette er dog alene hans vurdering, og grundlaget for hans vurdering er ikke nærmere underbygget i notatet, og må således siges at være behæftet med en del usikkerhed.

I vores e-mail af 17. januar 2018 bekræfter vi, at vi har gennemgået notatet, og at han kan gå videre med fase 2, som vedrører forslag til udbedring af gulvkonstruktionen samt kalkulation af udbedringsomkostninger.

Det fremgår på ingen måde af vores e-mail af 17. januar 2018, at vi har bekræftet eller godkendt, at de indvendige vægge skal ned. Der er alene tale om en vurdering fra rådgivers side, som ikke er nærmere afklaret, og alene det at vi bekræfter, at vi har gennemgået notatet, er på ingen måde en godkendelse af indholdet heraf eller hans vurdering.

Som følge heraf beder vi i e-mailen om igangsættelse af fase 2, som omhandler forslag til udbedring – hvorved det vil blive endelig klarlagt, om det er nødvendigt med nedtagning af de indvendige vægge. Det fremgår videre af vores e-mail, at det er tilbud, som danner grundlag for erstatningsfastsættelsen eller alternativt vores kontrol af de enkelte omkostninger, inden vi beslutter os for at om de anslåede udgifter kan accepteres.

Således har vi hverken godkendt nedtagning af indervægge – ligesom vi heller ikke har godkendt udgifterne eller tilbud på nedtagning af indervæggene.

Ligeledes skal det anføres, at selvom vi har betalt for rådgivning ved udarbejdelse af notat, medfører dette ikke implicit, at vi dermed også har godkendt eller skal godkende indholdet af notatet. Vi betaler alene for rådgiverens vurdering og ikke andet.

Endelig skal det bemærkes, at der er fremkommet et tilbud fra en håndværker, som omfatter udbedring af skaden uden fjernelse af de indvendige vægge, men alene understøtning heraf. [Rådgivende ingeniørfirmas] vurdering har således ikke været korrekt, hvilket underbygger, at der alene var tale om en vurdering behæftet med en vis usikkerhed og ikke nærmere afklaret. Vi skal ikke betale for, at [rådgivende ingeniørfirma] har foretaget en fejlagtig vurdering, ligesom [rådgivende ingeniørfirma] ville kunne påberåbe sig, at der alene var tale om en vurdering, som ikke kunne danne grundlag for et erstatningsansvar i tilfælde af en fejlagtig vurdering.

I relation til e-mail af 5. juni 2018 (advokatens bilag 8) kan vi ikke umiddelbart se, at vi har været i besiddelse af denne e-mail tidligere, idet der er tale om en e-mail fra [rådgivende ingeniør] til advokaten.

Det anføres i e-mailen, at tilbuddet fra entreprenør [fra tømrer- og snedkerfirma] ikke er i overensstemmelse med den foreslåede afhjælpning i notat 2, idet det bl.a. ikke indeholder udlægning af plast/støbt terrændæk.

I relation til udlægning af plast/støbning af terrændæk har vi netop i vores e-mail af 17. januar 2018 oplyst, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker en ændring af konstruktionen, da der er tale om en sædvanlig konstruktion og derfor heller ikke dækker etablering af fugtspærre. Dette har vi fastholdt hele sagen igennem.

I relation til arbejdets udførelse ved understøtning af vægge i stedet for fjernelse heraf anføres det i emailen af 5. juni 2018 fra [rådgivende ingeniørfirma], at arbejdet bliver svært at udføre, såfremt væggene ikke demonteres.

Det skal hertil alene anføres, at der foreligger et udførligt tilbud i form af en fast pris fra en entreprenør, som indebærer, at væggene ikke fjernes, men alene understøttes, og at den pågældende entreprenør har udtalt, at han flere gange har udført tilsvarende arbejder uden af fjerne de indvendige vægge, og at han mener, at arbejdet kan udføres ved midlertidig at understøtte væggene.

Der er tale om en professionel entreprenør, som har afgivet et udførligt tilbud som en fast pris, som han naturligvis står inde for og ydermere har erfaring i at udføre således. Vi har ikke fundet anledning til at betvivle dette.

I relation til entreprenørens forbehold for ændringer, der evt. måtte forekomme, er der tale om en helt sædvanligt forbehold, da der kan komme uforudsete udgifter, som ikke er medregnet i tilbuddet. Dette er ganske sædvanligt i forbindelse med udarbejdelse af tilbud. Vi bemærker i den forbindelse, at der er stor økonomisk forskel fra entreprenørs tilbud i forhold til det fremlagte budget fra [rådgivende ingeniørfirma] på mere end 800.000 kr., og der således skulle være rigelig plads til eventuelle uforudsete udgifter.

Det kan i øvrigt også ved nærmere gennemgang af det af [rådgivende ingeniørfirma] udarbejdede budget samtidig konstateres, at budgettet på flere punkter er væsentlig dyrere end tilbuddet fra entreprenør [fra tømrer- og snedkerfirma] – således ikke kun i relation til udgiften vedrørende nedtagning af indervægge.

I relation til advokatens bemærkning om, at vi skal anerkende erstatning i henhold til budget udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma] skal det bemærkes, at vi ikke skal betale erstatning baseret på et budget, men alene på baggrund af udarbejdede tilbud jf. forsikringsbetingelserne pkt. 21.1. Entreprenør [fra tømrer- og snedkerfirma] har afgivet et udførligt – og billigere – tilbud på udbedring af den anerkendte og dækningsberettigende skade, et tilbud som vi har godkendt, hvilket vi henholder os til.

Ad advokatens pkt. 2 – Udgifter til teknisk bistand og rådgivning
Det fremgår af advokatens klage til Ankenævnet, at han fastholder, at vi skal dække forsikringstagers udgifter til 3 stk. fakturaer, idet det er deres vurdering, at det har været nødvendigt med juridisk og byggeteknisk bistand for at kunne dokumentere skadens omfang.

Vi vil nedenfor kommentere under de enkelte fakturaer.

Der skal dog indledningsvist i relation til dækning af udgifterne til teknisk bistand henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 23.2, hvori det er anført, at Ejerskifteforsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Faktura fra [byggeteknisk firma]

Der foreligger en faktura fra [byggeteknisk firma] på 12.989,69 kr. Vi har afvist at dække denne faktura, da det er vores vurdering, at det af ham udførte arbejde, som ligger til grund for fakturaen på 12.969,69 kr. ikke har været nødvendigt til konstatering og afdækning af dækningsberettigende forhold.

Den 12. februar 2016 fremsender vi dækningstilsagn – før [byggeteknisk firma] indtrådte i sagen.

I e-mailen står der: 'Vi dækker derfor optagning af gulvene i de områder hvor der er betydelige skade på isolering og forskalling og udbedring af disse skader'.

Videre anføres i mailen, at der i første omgang konstateres skader i området ved køkkenet og dettes forlængelse ind i stuen. Dernæst anføres, at håndværkere giver en pris for dette område og en tillægspris delt op i resten af stuen og for værelser.

Taksator har således anerkendt forsikringsdækning de pågældende områder, hvor der er sket betydelig skade på isolering og forskalling, og han har også bedt om tilbud på udbedring heraf i de områder, hvor dette konstateres eftersom gulvet optages.

Det er således ikke korrekt som anført i brev fra advokaten af 18. december 2017, at der alene var anerkendt forsikringsdækning for skader konstateret i køkkenalrum, idet vi også anerkendte forsikringsdækning, såfremt der blev konstateret skader i øvrige rum og fremsendelse af tillægspris herfor, jf. i det hele vores brev af 12. februar 2016.

Herefter indtræder [byggeteknisk firma] i sagen (den 15. februar 2016) og fremsender den 22. februar 2016 indvendinger til afgørelsen. Hans brev af 22. februar 2016 eller hans efterfølgende henvendelse af 8. april 2016 til den klageansvarlig enhed ændrer ikke på vores afgørelse. Vi har hele tiden fastholdt, at vi dækker skaden, men ikke en ændring af den oprindelige gulvkonstruktion, og vi har således ikke på noget tidspunkt ændret vores afgørelse. [Byggeteknisk firma] – som først indtræder i sagen efter vores anerkendelse den 12. februar 2016 – har ikke medvirket til en yderligere afklaring af årsag eller medført yderligere anerkendelse af dækningsomfang i forhold til det, som vi allerede før hans indtræden havde meddelt.

Vedrørende udvidede omfang, herunder opskæring af hul i gulvet i øvrige rum bemærkes, at der på anerkendelsestidspunktet allerede var tilknyttet en tømrer på sagen som opskar gulvene for nærmere konstatering af omfang, og at yderligere omfang også ville være blevet konstateret ved optagning af gulvene. Vi har i øvrigt dækket udgiften til opskæring af gulvene for konstatering af yderligere skader jf. faktura fra [tømrerfirma] af 20. august 2017 på 21.295 kr. Opskæring af gulvene og dermed fastlæggelse af det endelige omfang nødvendiggjorde på ingen måde bistand fra [byggeteknisk firma], da der allerede var tilknyttet en tømrer på sagen.

I relation til tidligere advokats brev af 18. december 2017 side 3 bestrider vi, at vi efterfølgende har tiltrådt, at skadesårsagen ikke forelå udenfor bygningen. Vi har løbende fastholdt, at skadesårsagen skyldes overfladevand på grunden, som ikke ledes tilstrækkeligt hurtigt væk fra grunden, hvilket klart fremgår af sagens materiale.

Faktura fra [rådgivende ingeniørfirma]
I relation til dækning af ingeniørudgifter fra [rådgivende ingeniørfirma] på 6.187,50 anføres det af tidligere advokat ved brev af 18. december 2017, at udgiften på 6.187,50 skyldes udarbejdelsen af notat af 1. juni 2017, og at dette notat påviste, at der manglede en bygningsdel; en plastmembran og at dette var årsag til skaden.

Det skal dertil anføres, at det udarbejdede notat ikke har medført en ændring i vores afgørelse, og at vi således har fastholdt ikke at dække en plastmembran, idet konstruktionen ikke adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme, da der er tale om en ganske sædvanlig terrændækskonstruktion og ikke en krybekælder, og endelig at indtrængende vand skyldtes over-

fladevand på grunden, som ikke ledes tilstrækkelig hurtigt væk fra bygningen, dvs. forhold uden for bygningen.

Da det udarbejdede notat ikke har medvirket til en ændring af vores afgørelse, kan vi ikke tilbyde at betale udgifterne til udarbejdelsen af denne.

Faktura fra [advokatfirma]
I relation til dækning af advokatudgifter skal det anføres, at det er sædvanlig praksis, at vi anerkender at dække rimelige og nødvendige advokatudgifter, såfremt advokatens arbejde har medført, at vi har ændret vores stillingtagen i sagen, eller såfremt sagen har været juridisk kompliceret, således at advokatbistand har været nødvendigt.

I relation til tidligere advokats brev af 18. december 2017 anføres, at vi fra sagens begyndelse har anerkendt forsikringsdækning for den konstaterede skade i køkkenalrummet og et eventuelt videregående skadesomfang under de øvrige gulve, hvis der var tale om samme årsag. Vi har også fra sagens begyndelse af oplyst, at vi dækker skaden, men ikke en ændring af den oprindelige gulvkonstruktion, hvilket vi har fastholdt hele sagen igennem. Ligeledes skal det også bemærkes, at vi ikke har anerkendt nedtagning af skillevægge jf. i det hele ovenstående.

Det af advokaten udførte arbejde har således ikke medført en ændring af vores afgørelse, som vi i det hele har fastholdt.

Endelig finder vi ikke, at sagen har haft en juridisk kompleksitet, som har nødvendiggjort juridisk bistand i sagen. På baggrund heraf kan vi ikke anerkende den fremsendte faktura på 15.000 kr. inkl. moms.

Vi har dog erkendt, at sagen har haft et usædvanligt langstrakt tidsforløb, hvilket vi meget beklager, hvorfor vi rent kulancemæssigt har anerkendt at advokatudgifter på 7.500 kr., dvs. halvdelen af den omhandlede faktura på 15.000 kr."

Klagerens advokat har i brev af 15/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Den nedlagte påstand 2 fastholdes, mens den nedlagte påstand 1 ændres som følger:

Påstand 1:
Indklagede tilpligtes at anerkende at dække udgift til udbedring af skade på klagers sommerhus, beliggende …, i henhold til budget udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma] den 3. april 2018, der under sagen er fremlagt som bilag 6, subsidiært i henhold til tilbud fra [snedkerfirma] af den 4. marts 2018, der er fremlagt som sagens bilag Æ.

Sagens fakta
Klager bestrider, at klager skulle have forklaret som hævdet af indklagede, for så vidt angår vand på grunden.

Klager kan præciserende oplyse, at denne ved en enkelt lejlighed i julen 2016 har oplevet, at der stod vand på grunden. I den forbindelse installerede klager en lille mobil dykpumpe til at pumpe vand væk. Pumpen kørte et par timer, mens klager selv var til stede, og blev efterfølgende fjernet igen.

16. 92926

1. Omfanget af dækningstilsagn
Det kan indledningsvist bekræftes, som anført af indklagede, at klagesagen for nuværende ikke omhandler forholdet omkring skadesomfanget. Klager kan bekræfte at der hermed henvises til, at der ikke nedlægges påstand om betaling af udgifterne forbundet med ændring af konstruktionen.

Det fastholdes imidlertid, at klager er berettiget til at kræve udbedring efter den metode, som den af parterne i fællesskab udpegede sagkyndige har anbefalet, og ikke er forpligtet til at godtage en alternativ udbedringsløsning, som ikke dokumenterbart er faglig forsvarlig.

Indledningsvist fordi indklagede ved sin e-mail af 17. januar 2018, jf. bilag 5, har accepteret en udbedringsløsning, der indebærer nedbrydning af de indvendige vægge, og derved ikke kan træde tilbage fra en sådan accept, ved alene at betale for en udbedringsløsning uden fjernelse af de indvendige vægge, men desuden fordi at det efter klagers opfattelse er risiko for, at løsningen som foreslået af indklagede, ikke er fagligt forsvarligt.

-oo0oo-

Som det fremgår af dokumenterne i sagen, har der været enighed mellem parterne om, at lade [rådgivende ingeniørfirma] afdække skadesomfang og udbedringsmetode.

Klager har således, efter fælles forståelse indhentet en beskrivelse af skadesomfang, dateret 29. november 2017 i indklagedes bilag (15. december 2017 i klagers bilag). Det fremgår af s. 3 af dette notat;

'De indvendige vægge er monteret direkte på gulvet og det vurderes ikke muligt at bibeholde væggene, da hele gulvopbygningen skal fjernes og da væggene står direkte på gulvene.'

På baggrund af dette notat, meddelte indklagede samtykke til, at samme ingeniørfirma kunne gå videre med sagen og fremkomme med skitser og budget til udbedring.

Som også anført af indklagede har klager naturligvis noteret sig, at indklagede ved mail af den 17. januar 2018 forbeholder sig at indhente alternative tilbud. Det er imidlertid intet steds anført, at selve metoden for udbedring bestrides. Det er herefter klagers opfattelse, at indklagede har accepteret den foreslåede udbedringsmetode og at der alene er tale om et forbehold for prisfastsættelsen af den beskrevne metode.

Klager anerkender at indklagede naturligvis er berettiget til at indhente tilbud på udbedring, men henset til at metoden er fastlagt af en uvildig, som er udpeget i enighed mellem parterne, kan indklagede ikke ensidigt ændre udbedringsmetoden.

-oo0oo-

For så vidt angår den af indklagede foreslåede udbedringsmetode skal følgende bemærkes.

Konkret foreholdt har den ingeniør, som parterne har valgt i enighed udtalt, at den løsning som Tømrermester [fra tømrer- og snedkerfirma] har foreslået er risikofyldt, både for så vidt angår sik-

ring af vådrumsmembran, men desuden i relation til understøtning af eksisterende vægge, som risikere at falde sammen. Der henvises til sagens bilag 5.

Henset til at udtalelsen kommer fra en sagkyndig som er valgt i enighed mellem parterne, bør den tillægges betydelig vægt i Ankenævnets vurdering og i hvert fald ikke tilsidesættes til fordel for et ensidigt indhentet forslag til udbedring, fremsat af en tømrermester. Dette særligt ikke, når der ikke er fremlagt dokumentation for, at den foreslåede løsning er faglig forsvarlig.

I relation til Tømrermester [fra tømrer- og snedkerfirma] bemærkes det i øvrigt, at økonomien i dette selskab er så ringe, at klager også af den årsag er yderst forbeholden overfor at engagere sig med denne.

Som bilag 14 fremlægges årsrapport for 2017 hvoraf det fremgår, at selskabet i 2016 havde et negativt resultat stor kr. 224.335,00 og en negativ egenkapital stor kr. 98.211,00. Der kan konstateres en mindre forbedring i 2017, hvor der var et mindre overskud og en positiv egenkapital stor kr. 143.121,00, men der er forsat tale om et selskab med så økonomisk set ringe formåen, at det ikke vil være anbefalelsesværdigt at entrere med det.

Hvis Ankenævnet finder, at der ikke med sikkerhed kan træffes afgørelse om forsvarlig udbedringsmetode, uden yderligere bevisførelse, må sagen henvises til Retten.

2. Udgifter til teknisk bistand og rådgivning

Indledningsvist noteres det, at indklagede efter sædvanlig praksis, *anerkender dækning af rimelige og nødvendige advokatudgifter, såfremt advokatens arbejde har medført, at vi har ændret vores stillingtagen i sagen, eller såfremt sagen har været juridisk kompliceret, således at advokatbistand har været nødvendig.*

For så vidt angår juridisk kompleksitet, gøres det gældende, at sagen i særdeleshed har været juridisk kompleks. Ud over at sagen har været langstrakt og temmelig omfangsrig (her kan blot henvises til indklagedes 11 siders svarskrift, og flere hundrede siders lange bilagsmateriale, til redegørelse for sagsforløbet), så har der også været en række komplekse juridiske problematikker, herunder bl.a. i relation til den længere tvist omkring skadesomfanget.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt advokatens arbejde har medført en ændret stillingtagen, gøres det gældende, at såfremt klager måtte få medhold, eller delvis medhold, i et af de øvrige klagepunkter, bør klager samtidig være berettiget til at få dækket udgifterne til advokatbistanden, kr. 15.000.

For hvad angår de øvrige udgifter til teknisk bistand, fastholdes synspunkterne i den indleverede klage af 18. december 2018, jf. bilag 12. Der henvises hertil."

Selskabet har i brev af 11/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 'sagens fakta'
Vi fastholder, at forsikringstager til vores sagsbehandler telefonisk har oplyst, at grunden af været oversvømmet flere gange. Vi må også i den forbindelse bemærke, at det er ganske usædvanligt, at

man allerede efter en enkelt lejlighed med vand på grunden installerer en dykpumpe for at lede vandet væk.

Ad 'omfanget af dækningstilsagn'
Af notat fra [rådgivende ingeniørfirma] fremgår, at det var hans vurdering, at det ikke var muligt at bibeholde væggene. Der var alene tale om en 'vurdering', og det var således ikke endeligt fastlagt, om væggene kunne bibeholdes. Dette ville blive nærmere afklaret i den efterfølgende fase med indhentning af udbedringsforslag og beregninger af udbedringsomkostninger.

Af vores e-mail af 17. januar 2018 oplyser vi, at vi har gennemgået notatet, og er indforstået med, at [rådgivende ingeniørfirma] kan påbegynde fase 2 omhandlende forslag til udbedring, herunder kalkulation af udbedringsomkostninger.

Således har vi ikke på noget tidspunkt anerkendt, at væggene skulle nedtages, men alene godkendt at man gik videre til fase 2, som omfattede forslag til udbedring, hvorved det ville blive endelig afklaret, om det var nødvendigt at nedtage væggene.

Herudover henviser vi i det hele til vores skrivelse til nævnet af 7. december 2018.
Det er ikke vores vurdering – ligesom det ikke er dokumenteret – at det indkomne tilbud fra [tømrer- og snedkerfirma] er risikofyldt. Der er tale om et konkret tilbud, som er afgivet af en tømrervirksomhed, som flere gange har udført tilsvarende arbejde, hvor de indvendige vægge ikke fjernes, men blot midlertidig understøttes. Tømrerfirmaet har således erfaring med udførelsen af dette arbejde og har afgivet et tilbud herpå. Det er på ingen måde dokumenteret, at det fremsendte tilbud ikke er fagligt forsvarligt.

Vi noterer os advokatens oplysning om, at det pågældende [tømrer- og snedkerfirma] i 2016 har haft et negativt resultat (-224.000 kr.) og en negativ egenkapital (-98.000 kr.), men også at firmaet har formået at vende det til et større overskud i 2017 (312.000 kr.) med en positiv egenkapital (143.000 kr.). Vi har dog ikke modtaget bilag 14, som advokaten henviser til.

Det skal dog bemærkes, at byggebranchen er meget følsom over for samfundets konjunkturer, og at enkelte store ordrer kan have stor betydning for en tømrervirksomheds regnskab i et enkelt år, og det er derfor ikke usædvanligt at se udsving i regnskaber fra år til år. Der er dog tale om en virksomhed, som har været etableret siden 2011 – indehaveren i øvrigt med mere end 30 års erfaring – og der er således ikke tale om en nystartet virksomhed. Videre skal det bemærkes, at [tømrer- og snedkerfirmaet] er medlem af Byg Garanti.

Endelig skal det påpeges, at [tømrerfirmaet], som forsikringstager selv har indhentet tilbud fra (tilbud af 4. marts 2018), i 2017 har haft et større negativt resultat (-245.000 kr.) og væsentlig større negativ egenkapital (-178.000 kr.) end [tømrer- og snedkerfirmaet] havde i 2016 jf. ovenstående. I 2017 har [tømrerfirmaet] således haft negativt resultat og negativ egenkapital, medens [tømrer- og snedkerfirmaet] har haft positivt resultat og positiv egenkapital.

Vi finder således ikke, at advokatens henvisninger til [tømrer- og snedkerfirmaets] regnskaber er relevante at inddrage i sagen.

Ad 'Udgifter til teknisk bistand'

Først og fremmest skal det anføres, at det er fast praksis, at sager, som verserer for Ankenævnet for Forsikring, ikke fordrer advokatbistand. At vi i forbindelse med den verserende sag i Ankenævnet har udarbejdet et langt processkrift samt vedlagt en del bilag er således ikke relevant i forbindelse med spørgsmålet om dækning af udgifter til advokatbistand.

Tilsvarende må vi også anføre, at det forhold, at sagen har haft en langstrakt forløb ikke implicit er ensbetydende med, at sagen har haft en juridisk kompleksitet som har nødvendiggjort advokatbistand.

Det bemærkes samtidig, at vi rent kulancemæssigt og alene på grund af sagens langstrakte forløb, den 4. oktober 2017 allerede har anerkendt at betale 7.500 kr. til dækning af advokatudgifter, hvilket således udgør 50 % af advokatudgifterne på 15.000 kr.

Endelig skal det bemærkes, at tvisten i sagen har været af byggeteknisk karakter, og at det er først er under sagens indbringelse for nævnet, at tvisten vedrører ordfortolkning af vort dækningstilsagn. Som anført ovenfor fordrer sagens indbringelse for Ankenævnet ikke advokatbistand.

Vi fastholder således, at sagen ikke har været juridisk kompliceret – ligesom advokatens arbejde ikke har medført en ændret stillingtagen fra vores side af, hvorfor der ikke har været grundlag for advokatbistand – og at vi allerede har anerkendt at dække 7.500 kr., hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække yderligere advokatudgifter.

I relation til øvrige udgifter til teknisk bistand henviser vi også til vores tidligere fremsendte af 7. december 2018."

Klagerens advokat har i brev af 28/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 'sagens fakta'
Det fastholdes, at grunden alene har været oversvømmet ved én lejlighed. Forsikringsselskabets misforståede opfattelse kan efter Forsikringstagers opfattelse potentielt skyldes, at Forsikringstager har talt med flere forskellige sagsbehandlere og således har været nødsaget til at gentage historien.

Forsikringstager medgiver, at grundvandet på grunden står højt og at grunden ved flere lejligheder har været fugtig, men der har alene stået blankt vand én gang.

Det fremstår i øvrigt fuldstændig udokumenteret, at grunden ved flere lejligheder skulle have været oversvømmet.

Ad 'omfanget af dækningstilsagn'
Det tidligere anførte fastholdes.

Klager er indstillet på, at lade [tømrer- og snedkerfirmaet] stå for udbedringen, under forudsætning af at Forsikringsselskabet påtager sig ansvaret for udbedringens gennemførelse, inklusiv tilsyn og overlevering først sker til Forsikringstager, efter færdiggørelsen.

Ad 'Udgifter til teknisk bistand'

> Det fastholdes at Forsikringstager, henset til sagens omfang og kompleksitet, ingenlunde ville have været i stand til at varetage sine interesser på betryggende vis."

Klagerens advokat har i brev af 29/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "I forlængelse af Ankenævnsindlæg af g.d. skal det på vegne Forsikringstager meddeles, at det ikke kan anses for en acceptabel løsning, at Forsikringsselskabet forestår udbedring i overensstemmelse med det indhentede tilbud, hvorfor det i stedet fastholdes at forsikringssummen skal kapitaliseres."

Selskabet har i brev af 16/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Ad 'omfanget af dækningstilsagn'
> Vi lægger til grund, at advokatens brev af 29. marts 2019 erstatter kommentarerne under dette punkt i brev af 28. marts 2019 – uagtet overskriften 'Retshjælp', som vi går ud fra, er en fejl.
>
> Det anføres af advokaten, at det er en uacceptabel løsning, at der skal ske udbedring i henhold til indhentede tilbud, men at beløbet skal kapitaliseres. Vi forstår det således, at forsikringstager ønsker beløbet udbetalt uden udbedring i henhold til det af os anerkendte tilbud.
>
> Vi skal hertil henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 21, hvori følgende er fastsat:
> …
> Det fremgår således af ovenstående forsikringsbetingelser, at vi alene har pligt til at udbetale erstatning, såfremt der sker udbedring af det dækningsberettigende forhold, hvilket fastholdes.
>
> Forsikringstager er dog velkommen til at foretage udbedring af forholdet på anden måde end fastsat i tilbuddet, som er anerkendt af os, herunder foretage diverse forbedringer. Vi må dog samtidig understrege, at vores dækningsforpligtelse og erstatning alene begrænses til det erstatningsbeløb, som vi allerede har godkendt i henhold til det af os anerkendte tilbud."

Klagerens advokat har i brev af 1/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringstager er naturligvis indforstået med og i øvrigt også interesseret i, at der foretages udbedring. Forsikringstagers bemærkning omkring kapitalisering henviser således alene til, at Forsikringstager ønsker at rekvirere udbedringen selv."

Selskabet har i mail af 28/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi skal alene bemærke, at det står forsikringstager frit for at anvende egne momsregistrerede håndværkere til udbedring af det dækningsberettigende forhold. Vi må dog understrege, at vores erstatningsforpligtelse er begrænset til det af os allerede anerkendte, idet vi samtidig tager forbehold for Forsikringsaftalelovens § 39, hvori det er anført, at selskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

21. 92926

Nævnet har fået forelagt mail af 22/2 2016 og brev af 4/4 2016 fra et byggeteknisk firma. Af mail af 12/4 2017 fra samme firma fremgår bl.a.:

> "Jeg har d.d. foretaget yderligere undersøgelse af gulvkonstruktion på [klagers adresse]. Undersøgelsen blev foretaget i samarbejde med tømrermester fra [tømrerfirma] som forestod hultagning i gulv.
>
> Som det fremgår af nedenstående planskitse blev der foretaget hultagning 4 steder i bygningen, hvor det var muligt at fjerne skabe og lave hul hvor de havde stået.
>
> Undersøgelsen bekræfter skadebillede som tidligere er beskrevet, dog er det blevet værre siden sidste undersøgelse.
>
> Af skader ses der:
> • Tegn på at der har stået vand på jordoverflade under gulve.
> • Opfugtning af isolering og trækonstruktion. Ved at presse isolering i hænderne løb der meget vand ud.
> • Isolering er faldet ned, da det materiale som bærelister var skruet op i er nedbrudt og ikke mere bæredygtigt.
> • Bærende bjælker er nedbrudte.
> • Gulvkonstruktion incl. bærende vægge synker.
> • Opfugtning af underside af gulvbrædder på trods af dampspærre.
>
> Årsag til skader er primært uegnet konstruktion med ventileret hulrum under gulve, på en grund hvor grundvandsspejl periodevis står højt. I rum hvor der er støbt terrændæk kan der ikke ses eller måles tegn på skader"

Af notat 1 af 1/6 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> "Grundlag
> I henhold til mail af 15. maj 2017 fra [medarbejder i advokatfirma] har vi vurderet årsager og mulig udbedring af fugt i gulvkonstruktion i sommerhus på adressen ….
>
> Sommerhus er opført 2010 og i 2016 er der konstateret fugt- og rådskader i gulvkonstruktionen.
>
> Det skal bemærkes, at konstruktionen ikke er besigtiget og nærværende notat er alene baseret på oplysninger som angivet.
>
> Konstruktionen
> Gulvkonstruktionen er opført som isoleret bjælkekonstruktion udlagt på punktfundamenter. Dampspærre er placeret mellem isolering og gulvbrædder.
>
> Baggrundsviden
> Fugt i bygninger og gulve er en udtalt problemstilling; som tidligere har været belyst i Bygningserfaringsblade … og SBI-anvisning 178: og nu er erstattet af SBI-anvisning 224 - Fugt i bygninger.
>
> Kold krybekælder

Gulvkonstruktionen er opført som kold krybekælder. Luft og luftfugtighed i en kold krybekælder er årstidsbetinget og der er en række forhold som skal være til stede for at konstruktionen sikres tilstrækkelig udluftning.

- Krybekælderen skal være tør.
- Der skal være plastfolie og grus mod jord.
- Jordlag under konstruktionen og omkring bygningen skal om nødvendigt være drænet.
- Der skal etableres tilstrækkelig udluftning i soklen.

Årsag og udbedring
Ud fra oplysninger i mail og bygningstegninger er den mest sandsynlige årsag til råd og fugt i konstruktionen utilstrækkelig udluftning og manglende afdækning mod råjordsplanum.

Som beskrevet ovenfor vil en kold krybekælder ikke fungere, såfremt grundbetingelserne ikke er opfyldt, Af samme årsag frarådes at udføre kolde krybekældre.

Mulige udbedring af konstruktionen
a. Etablering af varm krybekælder.
b. Etablering af kraftig ventileret kold krybekælder.
c. Etablering af traditionelt terrændæk.

Ad. a.
Som vist i SBI224, figur 72 vil en varm krybekælder kræve at der udgraves under eksisterende gulv til en dybde som ligger ca. 0,5 m dybere end eksisterende afretning iht. eksisterende tegningsmateriale, hvilket bliver meget tæt på underside af randfundamenter, som dermed risikere at blive undergravet.

Ad b.
Som vist i SBI224, figur 73 og 74 vil en ventileret konstruktion kunne udføres indenfor den eksisterende konstruktion. Som vist kræver det afdækning mod jord med plastfolie og grus samt ventilationsåbninger i sokkel. Hertil bør der etableres mekanisk ventilation samt mulighed for inspektion af konstruktionen.

Ad c.
Traditionelt terrændæk kan udføres som 100 drænlæg, 200 mm isolering og 100 mm beton.
Konstruktionen vil kræve at der udgraves yderligere ca. 0,15 m dybere end eksisterende afretning.

Anbefaling
Alle udbedringsmuligheder vil kræve, at afvandings- og grundvandsforhold afdækkes. Som oplyst kan der forekomme vand på afretningslagt, som kan skyldes manglende afvanding fra det omkringliggende terræn, manglende dræning; højt grundvandsspejl og/eller en kombination af flere forhold.

En varm krybekælder vurderes her til at være en omkostningstung og ikke anvendelig løsning.
En ventileret krybekælder kan udføres, såfremt alle betingelser for konstruktionen er opfyldt.
Traditionelt terrændæk vurderes at være den sikre løsning, såvel økonomisk som teknisk."

23. 92926

Af faktura af 30/6 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det, at udgiften for ingeniørbistand udgør 6.187,50 kr., af faktura af 16/8 2017 fra et byggeteknisk firma fremgår det, at udgiften for byggeteknisk rådgivning udgør 12.989,69 kr., og af faktura af 5/9 2017 fra et advokatfirma fremgår det, at udgiften for bistand udgør 15.000 kr. "

Af notat 2 af 29/11 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Konstruktionsopbygningen
Bygningen er udført i 1-plan med sadeltag, se billede 1. Tagbeklædningen er udført af tagpap. Ydervægge er udført med lodret 1 på 2 træbeklædning.

Ifølge eksisterende tegningsmateriale er huset opbygget med stålrammer som bærende ydervægge og tagkonstruktion. Stålrammer er monteret på en sokkel af porebeton og ved besigtigelsen kunne registreres fugtspærrende asfaltpap over soklen.
I soklen er der udført Ø100 ventilationsstudse, hvilket svarer til en ventilationsåbning på maks. 78 cm.

Gulvopbygningen er udført som kold krybekælder med punktfundamenter, hvori der er indstøbt varmforzinkede Ø12 gevindstænger pr. 1500 mm jf. eksisterende tegningsmateriale.
På gevindstængerne er der fastgjort 100x100 mm bjælker, der er monteret med varmforzinkede møtrikker med spændskiver. Under bjælkerne er monteret 20x40 mm lister til fastholdelse af isoleringen.
Ovenpå bjælkerne er udført 45x195 mm træstrøer, dampspærre og 21 mm lamelparket, se billede 2.

Badeværelsesgulve er umiddelbart støbt direkte på terræn hvilket kan ses, da støbeforskallingen ikke er fjernet. Støbeforskallingen er opfugtet og misfarvet, se billede 3.
Indvendige vægge til badeværelser er monteret direkte på trægulvet i tilstødende rum og derved også på træbjælkelaget.

Registrering og skadesomfang
Ved de indledende visuelle betragtninger kan skaderne ses i form af, at gulvet er sunket ved køkkenet. Det kan ses ved, at gulvet har sluppet fodpanelet der er monteret i ydervæggen, se billede 4.
Derudover er nogle af de indvendige vægge revnet mellem væg/væg og væg/loft.

Der er foretaget destruktive undersøgelser 5 steder i gulvopbygningen.
Der er taget hul i 3 ud af de 4 værelser. Derudover er der taget hul i gulvkonstruktionen i stuen samt under et af køkkenskabene.

Ud fra de 5 hultagninger, vurderes det at skadesbilledet er ens og vil blive analyseret samlet herunder. Den eneste afvigelse er, at der står blankt vand i krybekælderen under køkkenet, da krybekælderen er gravet dybere der.
Der er ikke registreret blankt vand i krybekælderen ved de andre hultagninger, men kun opfugtet jord.

Listerne der holder isoleringen er nogle steder faldet ned, hvilket muligvis skyldes at skruerne er rustet over. Derved ligger noget af isoleringen på jorden nede i krybekælderen.

Der er registreret råd i undersiden af 100x100 mm bjælkerne der fungerer som bjælkelag. Der er målt træfugtniveau på op mod ca. 35 % og det rådne træ kan let fjernes med en skruetrækker.
Møtrik og spændskive er trykket op i bjælkerne, se billede 6.

Der ses endvidere mulig skimmelvækst i bunden af 45x195 mm strøerne. I strøerne er der målt træfugtniveau på op mod ca. 22 %.
I lamelparketgulvet er der målt træfugtniveau på op mod ca. 20 % i forbindelse med hullerne. Det høje fugtniveau i gulvbrædderne kan skyldes, at fugten er målt i forbindelse med brudt dampspærre.
På grund af at møtrikken er trykket op i bjælken, har bjælkelaget sat sig op til ca. 5 mm, se billede 7.
Ved ydervæggen kan det ses ved at gulvet slipper fodpanelet, se billede 4, og ved indervæggene ses det ved, at der opstår revner mellem vægge samt i mellem vægge og lofter.

Afhjælpning af skade
Som minimum skal de rådne 100x100 mm bjælker udskiftes. Grundet den lave højde i krybekælderen på 700-850 mm og soklen af porebeton, er det kun muligt at udskifte bjælkerne ved at fjerne hele eksisterende gulvopbygning. Derved kan de nye bjælker monteres oppefra.

De indvendige vægge er monteret direkte på gulvet og det vurderes ikke muligt at bibeholde væggene, da hele gulvopbygningen skal fjernes og da væggene står direkte på gulvene.

Det anbefales, at de lister der holder isolering udskiftes med uorganisk plade som f.eks. fibercementplade. Fibercementpladen tildannes og lægges ned mellem bjælkerne på trykimprægnerede brædder der skrues op under bjælkerne. På fibercementpladerne monteres 100 polystyren på undersiden iht. SBI-anvisning 224, se bilagt udklip.
Det vurderes ikke at være muligt at udføre en tæt plastmembran med grus ovenpå pga. alle gevindstængerne der er monteret i punktfundamenterne.

Umiddelbart ser det ikke ud til at 45x195 mm strøerne er rådne endnu, men der er skimmelsvamp på undersiden. Det anbefales at strøerne udskiftes, hvis de er rådne. Eller smøres strøerne med Boracol 20.

Det anbefales, at udskifte nuværende ventilationsstudse med nogle nye ventilationsstudse der opfylder kravet til ventilationsåbninger på 150 cm2, foreskrevet i SBi-anvisning 224. Derudover skal det sikres, at overfladevand ikke kan trænge direkte ind i krybekælderen via ventilationsstudsene.
For at sikre et tilstrækkeligt luftskifte i krybekælderen anbefales det, at der udføres mekanisk ventilation. Den mekaniske ventilation skal sørge for, at frisk luft bliver trukket ind under terrassen, igennem ventilationsåbningerne i soklen og bliver ført ud over tag.

I notat nr. 1 blev nævnt dræn som en mulig løsning på fugtproblemet. Os oplyst står der til tider blankt vand på grunden, så det vurderes ikke at dræn vil have den ønskede virkning, da vandspej-

let ligger for højt og der ikke er nogen steder at pumpe vandet hen. Afvandings- og grundvandsforhold bør afdækkes inden udskiftning af gulvkonstruktionen udføres.

Der gøres opmærksom på, at det vil blive vanskeligt at udføre en korrekt vådrumssikring i mellem det eksisterende badeværelsesgulv og de nye indervægge til badeværelset.

Det understreges, at der vil være en risiko for at den foreskrevne afhjælpning af skade ikke er en garanti for, at skaden ikke kan opstå igen."

Af tilbud af 4/3 2018 fra et tømrerfirma fremgår bl.a.:

"Overslag vedr. afhjælpningsomkostningerne

I henhold til aftale fremsendes overslagspriser

Skurvogn.
- Opstilling af skurfaciliteter incl. Leje.
- Opsætning af byggestrøm 53.000,00 kr.

Indbo.
- Opstilling af isoleret opvarmet 20 fods container på grunden
- Flytning af div. møbler
- Demontering af fastmonteret skabe
- Demontering af køkken
- Demontering af brændeovn 55.000,00 kr.

Nedrivning.
- Demontering af strøm i skillevæg
- Demontering af VVS.
- Demontering af skillevæg
- Demontering af indv. dør stilles i container
- Demontering af trægulv incl. Isolering og strør
- Bortkørsel af affald
- Fjerne gammel støbeforskalling omkring badeværelse 140.000,00 kr.

Ny gulv konstruktion båret på eksisterende gevindstænger.
- Udlægning af 100x100 mm. tømmer fast holdt af gevindstænger
- udlægning af 45x195mm. spærtræ pr. 600mm
- 300 mm. isolering
- Montering af fibercementplade under 100 x 100mm. tømmer
- Montering af 100 mm. Polystyren under fibercementplader.
- Lægning af lamelopbygget fyrtræplanker som eksisterende
- Montering af nye fodpaneler 330.000,00 kr.

Skillevægge.
- Skellet i stål regler med isolering
- 2 lag gips på begge sider
- Genmontering af eksisterende indv. døre

• Montering af nye indfatninger	
• Genmontering af El	180.000,00 kr.
Fliser i badeværelse.	
• Etablering af vådrumssikring	
• opsætning af klinker som eksisterende	40.000,00 kr.
Maler.	
• Spartling samt filt på skillevægge	
• Maling af alle væge i huset	80.000,00 kr.
Montering af køkken samt fast monteret skabe	25.000,00 kr.
Udluftning af gulv.	
• Demontering af terrassebrædder for adgang	
• Etablering af 150 cm2. ventilationsriste	
• Genmontering af terrassebrædder	18.000,00 kr.
Rengøring.	
• Komplet rengøring incl. pudsning af vinduer	6.000,00 kr.
Indflytning.	
• Tilbageflytning af inventar fra container	
• Montering af brændeovn	15.000,00 kr.
Option 1.	
• Afretning af eksisterende jord	
• Udlægning af 0,20 mm. plast	
• Udlægning af 50 mm. grus	35.000,00 kr.
Option 2.	
• Afretning af eksisterende jord.	
• Sokkel pudses samt påføres smøremembran	
• Vand/fugt tætning mod eksisterende beton omkring badeværelser	
• Udlægning af grus	
• Udlægning af 200mm. Polystyren	
• Udlægning af armering	
• El Udlægning af armering	
• Støbning af betondæk 100 mm.	
• Flydepartling af betong for plan flade +- 2mm. pr. 2meter	
• Udlægning af No Noise gulvunderlag med fugtspærre	
•Montering af nye fodpaneler	355.000,00 kr. "

Af budget af 20/3 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Arbejdsbeskrivelse:	kr. ekskl. moms
Opsætning af skurvogn mv.	53.000,00
Flytning og demontering af indbo	53.000,00

Nedrivning af gulv og indervægge	120.000,00
Ny gulvkonstruktion på eksist. Gevindstænger	330.000,00
Montering af nye skillevægge	180.000,00
Montering af fliser mv. på nye skillevægge	40.000,00
Maling og spaltling af skillevægge	80.000,00
Flytning og montering af indbo	40.000,00
Etabling af nye ventilationsriste i sokkel	18.000,00
Rengøring	6.000,00
Entreprisesum ekskl. moms	920.000,00
Uforudsigelige udgifter 10 %	92.000,00
I alt teknikerhonorar afrundet	100.000,00
I alt ekskl. moms	1.112.000,00
I alt inkl. moms	1.390.000,00
Tillægspris 1 inkl. moms: Plast og grus i bund af krybekælder	43.750,00
Tillægspris 2 inkl. moms: Isolering og udstøbning af terrændæk	31.250,00 "

Af tilbud af 1/6 2018 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"

Nr	Tekst	Enhed	Mængde	Salgs EP	Salgspris	Kategori
Byggeplads.						
	Opsætning af skurvogn inkl. tilkobling af el, vand og afløb.		1	6.988,00	6.988,00	
	Nedtagning af skurvogn.		1	2.275,00	2.275,00	
	Div. rengøring af skurvogn.		1	4.168,00	4.168,00	
	Affaldshåndtering. inkl. transport		1	11.845,00	11.845,00	
					25.276,00	
Flytning af inventar inkl. skabe og brændeovn.						
	Pakning af løsøre	sum	1	6.811,00	6.811,00	underentreprenør
	Flytning af løsøre Inkl. Handling på lager	sum	1	13.918,00	13.918,00	underentreprenør
	Returflytning af løsøre.	sum	1	11.549,00	11.549,00	underentreprenør
	Udpakning af løsøre.	sum	1	6.811,00	6.811,00	underentreprenør
	Demontering af garderobeskabe.	timer	5	455,00	2.275,00	Løn
	Demontering af brændeovn	timer	3	455,00	1.365,00	Løn
	Udtage mærke og fotografere indbo fra skabe.	timer	18	455,00	8.190,00	Løn
	2 gange ekstra kørsel. Lev. flyttekasser Afhentesum indbo.		2	1.066,00	2.132,00	underentreprenør
					53.051,00	
Demontering af køkken.						
	Demontere køkken	timer	9	455,00	4.095,00	Løn
					4.095,00	
Opbevaring af inventar og køkken (opvarmet sted).						
	Lagerleje pr. dag.75,00	dage	90	88,83	7.995,00	underentreprenør
					7.995,00	

Demontering af alle indvendige skillevægge inkl. el.						
	Vægge demonteres ikke men understøttes.		0	0,00	0,00	
	Udskæring i gulve for etablering af bæringer	timer	8	455,00	3.640,00	Løn
	Etablering af bæringer under vægge Inkl. Gener genmont.	v/timer	25	455,00	11.375,00	Løn
	Etablering af bæringer under vægge.	sum	1	1.854,00	1.854,00	Materialer
					16.869,00	
Indvendige døre inkl. bundstykker ligges i depot.						
	Demontering af gerigter og døre	timer	8	455,00	3.640,00	Løn
					3.640,00	
Nr	**Tekst**	**Enhed**	**Mængde**	**Salgs EP**	**Salgspris**	**Kategori**
Demontering af gulvkonstruktion (ekskl. badeværelse/toilet).						
	Demontering af gulv.	timer	24	455,00	10.920,00	Løn
	Demontering af kryds Bjælkelag	timer	34	455,00	15.470,00	Løn
	Demontering af mineraluld	timer	24	455,00	10.920,00	Løn
					37.310,00	
Fjerne støbeforskalling om badeværelsesgulve.						
	Demontere Gl. støbeforsk.	timer	4	455,00	1.820,00	Løn
					1.820,00	
Etablering af nyt gulvkonstruktion type 1. Afløbsrør genmonteres.						
167109709700210	97 X 97 MM STOLPER TRYKIMPR. NTR KLASSE A	m	90	29,61	2.665,00	materialer STARK
	Etablere Bærende bjælkelag	timer	32	455,00	14.560,00	Løn
162404720000120	47 X 200 MM RAW SPÆRTRÆ C18 BÆRENDE	m	220	26,45	5.819,00	materialer STARK
	Etablere gulvbjælker.	timer	42	455,00	19.110,00	Løn
	Etablere underlag for isolering Vindspærer/Undertag	m^2	128	19,77	2.531,00	Materialer
	Etablere underlag for isolering Vindspærer/Undertag	timer	20	455,00	9.100,00	Løn
04.22.05,12	95 mm mineraluld kl. 34, trækonstruktion	m^2	256	118,27	30.277,00	
04.22.50,03	Membran, 0,2 mm PE-folie, klar	m^2	135	26,50	3.578,00	
04.23.72,03	Gulve, 22 x 185 mm fyr lamel hvid lak.	m^2	128	602,84	77.163,00	
					164.803,00	
Etablering af nye indervægge med eksist. indvendige døre (inkl. el).						
04.32.21,13	Hvidt fodpanel 14x65 mm fyr opsat på træ	lbm	90	107,02	9.632,00	
04.32.16,03	Indfatninger af 14 x 65 mm hvidlakeret	lbm	60	73,72	4.423,00	
	Montering af eksist. døre	timer	12	455,00	5.460,00	Løn
	Maling af eksisterende indervægge	m^2	300	103,05	30.915,00	underentreprenør
	Maling af gerigter	m	60	47,38	2.843,00	underentreprenør
	Maling af fodlister	m	90	47,38	4.264,00	underentreprenør
					57.537,00	
Etablering af vådrumssikring på badeværelsesvægge og ny flisebeklædning.						
	Udgår grundet vægge forsøges bibeholdt.		0	0,00	0,00	
					0,00	
Genmontering af køkken.						
	Genmontere køkken	timer	23	455,00	10.465,00	Løn
					10.465,00	

29. 92926

Montering og indflytning af inventar inkl. skabe og brændeovn.						
	Genmontering af brændeovn	timer	5	455,00	2.275,00	Løn
	Genmontering af garderobeskabe	timer	9	455,00	4.095,00	Løn
	Tilbagefylde mærket indbo i Garderobeskabe	timer	5	455,00	2.275,00	Løn
	Tilbagefylde mærket indbo i Køkkenskabe	timer	5	455,00	2.275,00	Løn
					10.920,00	
Demontering af terrassebrædder der ligges i depot.						
	Mærkning af eksist. terrassebrædder	timer	4	455,00	1.820,00	Løn
	Demontering af terrassebrædder	timer	22	455,00	10.010,00	Løn
					11.830,00	
Udskiftning af ventilationsriste til nye med åbningsareal på 150 cm2.						
	Etablering af 10 huller til udluftning i sokkel	timer	15	455,00	6.825,00	Løn
	DUKA sokkelrist 150 x 150 mm	stk	10	203,90	2.039,00	Materialer
	Montering af sokkelriste	timer	5	455,00	2.275,00	Løn
					11.139,00	
Montering af eksist. terrassebrædder.						
	Genmontering af eksist. terrasseb.	timer	28	455,00	12.740,00	Løn
1676078	NKT TERRASSESKRUE HÅNDVÆRKEREN 153730 - A4 4,2X55MM PK/170ST	pk	5	148,40	742,00	materialer STARK
					13.482,00	
Rengøring.						
	Rengøring	sum	1	3.554,00	3.554,00	underentreprenør
	Rengøringsmidler og klude m.m.	sum	1	247,00	247,00	Materialer
					3.801,00	
Div. Elektriker arbejder						
	Div. elektriker (2 dage)	sum	1	8.292,00	8.292,00	underentreprenør
					8.292,00	
Totalsum					**442.325,00**	
Moms (25%)					**110.581,25**	
Totalsum inkl. moms					**552.906,25**	

"

Af mail af 5/6 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> "Jeg har læst tilbuddet igennem fra [tømrer- og snedkerfirma] og har følgende kommentarer.
> Tilbuddet stemmer ikke overens med den forslåede afhjælpning beskrevet i notat 2, blandt andet da den nye gulvkonstruktion ikke udføres med uorganisk plade med isolering mod krybekælderen (type 1a) og da der ikke etableres plastmembran med grus på i krybekælderen (type 1b). Hermed udføres det ikke iht. gældende SBianvisninger.
> Endvidere er det vores vurdering, at det bliver svært at sikre evt. vådrumssikring mellem badeværelsesvægge og -gulv hvis indervæggene ikke demonteres, da der ikke må opstå revner i denne samling. På badeværelset er der allerede revner mellem indervægge og lofter, hvilket kan tyde på at evt. vådrumssikring allerede har givet slip/er revnet.

Derudover er det svært at sikre tæt dampspærre under gulvbrædderne ved indervæggene, hvis indervæggene ikke fjernes.

Det er ikke let at montere et nyt bjælkelag hvis indervæggene bliver stående, da indervæggene skal sikres mod at falde ned samtidigt med at det nye bjælkelag skal udføres og understøtte de eksisterende indervægge.

Såfremt der ønskes tilbud fra forskellige entreprenører er det vores anbefaling, at der udføres en beskrivende tilbudsliste med tilhørende skitsetegninger, så der gives tilbud på samme grundlag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"20. Dækningssum
Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

21. Erstatningsopgørelse
21.1 Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
…
23. Følgeudgifter
Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:
…
23.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 2010, og klageren overtog huset den 1/11 2012. Han anmeldte i 2015, at gulvet i køkkenet sank. Klageren er utilfreds med selskabets valg af udbedringsmetode og den størrelsesmæssige opgørelse af omkostningerne forbundet hermed. Han kræver, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af skaderne i henhold til budget udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma den 20/3 2018 på 1.390.000 kr. inklusive moms. Klagerens advokat har anført, at "klager er berettiget til at kræve udbedring efter den metode, som den af parterne i fællesskab udpegede sagkyndige har anbefalet, og ikke er forpligtet til at godtage en alternativ udbedringsløsning, som ikke dokumenterbart er faglig forsvarlig. Indledningsvist fordi indklagede ved sin mail af 17. januar 2018, jf. bilag 5, har accepteret en udbedringsløsning, der indebærer nedbrydning af de indvendige vægge, og derved ikke kan træde tilbage fra en sådan

accept, ved alene at betale for en udbedringsløsning uden fjernelse af de indvendige vægge, men desuden fordi at det efter klagers opfattelse er risiko for, at løsningen som foreslået af indklagede, ikke er fagligt forsvarligt". Advokaten har endvidere anført, at i tilfælde af at nævnet finder, at der ikke med sikkerhed kan træffes afgørelse om forsvarlig udbedringsmetode uden yderligere bevisførelse, må sagen henvises til retten.

Herudover ønsker klageren dækning for afholdte omkostninger til teknisk og juridisk bistand. Klagerens advokat har fremlagt faktura af 30/6 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma på 6.187,50 kr., faktura af 16/8 2017 fra et byggeteknisk firma på 12.989,69 kr. og faktura af 5/9 2017 fra et advokatfirma på 15.000 kr., hvoraf selskabet har betalt 7.500 kr. Klageren kræver på baggrund heraf, at selskabet udbetaler 26.677,19 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente.

Selskabet har accepteret at yde dækning i overensstemmelse med tilbud af 1/6 2018 fra et tømrer- og snedkerfirma på 552.906,25 kr. inklusive moms. Tilbuddet omfatter udbedring af skaden uden fjernelse af de indvendige vægge, men alene understøtning heraf. Selskabet har anført, at selskabet ikke har godkendt nedtagning af indervægge, ligesom selskabet heller ikke har godkendt udgifterne eller tilbud på nedtagning af indervæggene.

Selskabet har afvist at dække faktura af 16/8 2017 på 12.989,69 kr. fra et byggeteknisk firma, da rådgiveren ikke har medvirket til en yderligere afklaring af skadesårsagen, og da rådgiverens ydelse ikke har medført yderligere anerkendelse af dækningsomfang i forhold til det, som selskabet allerede før rådgiverens indtræden havde givet. Selskabet har endvidere afvist at dække faktura af 30/6 2017 på 6.187,50 kr. fra et rådgivende ingeniørfirma, da det udarbejdede notat ikke har medvirket til en ændring af selskabets afgørelse. For så vidt angår faktura af 5/9 2017 på 15.000 kr. har selskabet rent kulancemæssigt anerkendt advokatudgifter på 7.500 kr., da sagen har haft et usædvanligt og langstrakt tidsforløb. Selskabet har i øvrigt afvist dækning under henvisning til, at sagen ikke har været juridisk kompliceret, ligesom advokatens arbejde ikke har medført en ændret stillingtagen fra selskabets side af.

Af notat 2 af 29/11 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det blandt andet, at "de indvendige vægge er monteret direkte på gulvet og det vurderes ikke muligt at bibeholde væggene, da hele gulvopbygningen skal fjernes og da væggene står direkte på gulvene".

Det fremgår af mail af 5/6 2018 fra samme rådgivende ingeniørfirma, at "jeg har læst tilbuddet igennem fra [tømrer- og snedkerfirma] og har følgende kommentarer. Tilbuddet stemmer ikke overens med den foreslåede afhjælpning beskrevet i notat 2, blandt andet da den nye gulvkonstruktion ikke udføres med uorganisk plade med isolering mod krybekælderen (type 1a) og da der ikke etableres plastmembran med grus på i krybekælderen (type 1b). Hermed udføres det ikke iht. gældende SBI-anvisninger. Endvidere er det vores vurdering, at det bliver svært at sikre evt. vådrumssikring mellem badeværelsesvægge og -gulv hvis indervæggene ikke demonteres, da der ikke må opstå revner i denne samling. På badeværelset er der allerede revner mellem indervægge og lofter, hvilket kan tyde på at evt. vådrumssikring allerede har givet slip/er revnet. Derudover er det svært at sikre tæt dampspærre under gulvbrædderne ved indervægge, hvis indervæggene ikke fjernes. Det er ikke let at montere et nyt bjælkelag hvis indervæggene bliver stående, da indervæggene skal sikres mod at falde ned samtidigt med at det nye bjælkelag skal udføres og understøtte de eksisterende indervægge".

Klagerens advokat har i brev af 15/1 2019 til nævnet anført, at "det kan indledningsvist bekræftes, som anført af indklagede, at klagesagen for nuværende ikke omhandler forholdet omkring skadesomfanget. Klager kan bekræfte at der hermed henvises til, at der ikke nedlægges påstand om betaling af udgifterne forbundet med ændring af konstruktionen". Nævnet har derfor ikke taget stilling til denne problemstilling.

Nævnet finder, at selskabet ved mail af 17/1 2018 ikke har givet tilsagn om at yde dækning i overensstemmelse med den afhjælpningsmetode, som det rådgivende ingeniørfirma har beskrevet i notat 2 af 29/11 2017. Nævnet finder herefter, at selskabet ikke har givet tilsagn om at yde dækning til en løsning, hvor blandt andet de indvendige vægge fjernes og genopføres.

33. 92926

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at det udbedringsforslag, som selskabet har tilbudt at dække, er utilstrækkeligt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt dækning i henhold til tilbuddet af 1/6 2018 fra et tømrer- og snedkerfirma. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tilbuddet er utilstrækkeligt til udbedring af skaderne. Nævnet finder herunder ikke grundlag for at kritisere, at selskabets tilbud ikke indebærer, at indervæggene fjernes i forbindelse med udbedringen af skaden, når der i stedet for foretages en midlertidig understøtning af de eksisterende indervægge.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale faktura af 30/6 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma og faktura af 16/8 2017 fra et byggeteknisk firma, da sagen for nævnet ikke har vedrørt problemstillingen omkring ændring af konstruktionen, og der derved ikke er påvist dækningsberettigende forhold. Nævnet kan endvidere ikke kritisere, at selskabet af afvist at dække faktura af 5/9 2017 fra et advokatfirma udover kulancemæssig dækning på 7.500 kr.

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

34. 92926

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels