

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. januar 2022 blev i sag nr. 96797:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1979 med en tilbygning fra 1985. Forsikringen trådte i kraft den 31/5 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/3 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 29/4 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Forsikringstagere ... har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring jf. (Police ...— med udvidet dækning jf. betingelserne i punkt 16), hos Dansk Boligforsikring (DB) pr. 01-06-2008 med automatisk udløb efter 10 år. Skaden er anmeldt 04-05-2017.

Skadelidte klager ved undertegnede, ... over selskabets manglende anerkendelse af kommunens individuelle krav forud for en lovliggørelse af det manglende kapillarbrydende drænlag samt deres manglende fremsættelse af korrekt erstatningsopgørelse. Dette på trods af, at DB. har anerkendt dækning vedrørende den ulovlige terrændækskonstruktion. Sagen har kørt i snart 4 år, hvor DB. har trukket skadelidte gennem en meget hård og forvirrende sagsbehandling med skiftende skadeskonsulenter, sagsbehandlere og udokumenterede løsninger. Dette på trods af krav om en fysisk lovliggørelse fra offentlig myndighed. ... Kommune gør i øvrigt opmærksom på, citat jf. (Bilag 1. Mail ... Kommune 02.11.2018) 'Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold påhviler den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, jf. byggelovens § 17, stk. 1'. Dette har ikke været muligt med de løsninger som DB har fremsat. Dermed har det ikke været muligt for skadelidte at acceptere erstatningen og afslutte sagen. Deres brug af alternative og udokumenterede løsninger har ikke kunnet bringe terrændækket til lovlig stand i forhold til det offentlige krav. Jf. (Bilag 24. Afgørelse for lovliggørelse af løsning fra 4. maj 2018), citat [byggesagsbehandler] ... kommune 'På snitteg-

ningerne fra byggetilladelsen 26.06.1978 fremgår det, at der er udført 'Min. 15 cm kapillarbrydende drænlæg'. Der skal derfor udføres et kapillarbrydende lag. Så længe det kapillarbrydende lag udføres i overensstemmelse med DS 436 vil det kunne godkendes'.

Sagen omhandler derudover selskabets genhusningsforpligtigelse og dækning af forsikringstagers udgifter til advokat og teknisk rådgivere grundet sagens kompleksitet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Skadelidte klager ved undertegnede, ... over selskabets manglende anerkendelse af kommunens krav til lovliggørelse af det manglende kapillarbrydende drænlæg samt deres brud på god forsikringsetik, da de bryder aftale om løsning på sagen ved inddragelse af Teknologisk Institut ... for en uvildig løsning og korrekt og fyldestgørende prisudregning af deres udbedring. Aftalen skrinlægges, da den fremkommer for dyr i forhold til deres forventning.

Vi kræver at DB anerkender de krav som kommunen stiller individuelt for ejendommen forud for en lovliggørelse af terrændækket, således der kan fremvises en juridisk og fysisk lovliggørelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.1. Erstatningsopgørelsen skal efterlade skadelidte med muligheden for udbedring af den manglende bygningsdel og sikre at erstatningen er opgjort korrekt jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5.1 og 5.2. Omkostninger pålagt skadelidte kræves dækket, da DB. efter det lange forløb ikke har kunnet dokumentere rigtigheden i deres opbygninger, således at skadelidte har kunnet acceptere erstatningsopgørelsen med sikkerhed for efterfølgende at kunne sikre sin pligt til at lovliggøre det ulovlige forhold jf. byggelovens §17, stk. 1. Opgørelse pr 31. marts 2021 er vedhæftet. Der mangler verificering af tilbuddet udført af [entreprenørfirma] tilbage fra 26.02.2018, samt evt. krav som [husforsikring] kunne stille efterfølgende for opbevaring af køkken osv. Jf. (Bilag 47. Opgørelse pr. 31. marts 2021).

Ejendommen har været ubeboeligt under hele forløbet grundet nedbrydning og skimmel. Huset står uden gulve i det meste af huset. Prøver der er foretaget løbende har perforeret gulvene.

Der henvises i øvrigt til AK92.173 (Bilag 48 – AK92.173)"

Selskabet har i brev af 30/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen vedrører lovliggørelsen af et terrændæk, der i 1979 er udført uden en fugtspærre. Dansk Boligforsikring har anerkendt dækning. Sagen vedrører erstatningsopgørelsen.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. juni 2008. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 11. marts 2008, **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år, **bilag B**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 4. maj 2017, at der i forbindelse med udbedringen af en rørskade, konstateredes flere ulovlige forhold vedrørende terrændækskonstruktionen, **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 11. maj 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har ved afgørelse af 31. august 2017 meddelt dækning vedrørende den manglende fugtspærre, men har afvist, at det kapillarbrydende lag skulle være ulovligt iht. de regler der var gældende på udførelsestidspunktet (klagers bilag 9).

På baggrund af klagers indsigelser vedrørende lovligheden af ejendommens kapillarbrydende lag, har selskabet genbesigtiget ejendommen d. 31. oktober 2017. Fotos fra genbesigtigelsen fremlægges som **bilag E**.

Den 7. november 2017, har selskabet på baggrund af genbesigtigelsen udvidet dækningstilsagnet til at vedrøre hele huset, og selskabet har desuden tilbudt klager at få udlagt en epoxymembran, til erstatning for et muligt utilstrækkeligt kapillarbrydende lag (bilag 11). Erstatningen ved udførelse af denne løsning udgjorde 181.507 kr. inkl. moms efter fradrag af selvrisiko.

Klager har efterfølgende haft kontakt til Teknologisk Institut, som har bekræftet, at det er instituttets opfattelse, at der kan udføres en fast membran (som fx epoxy) som erstatning for et kapillarbrydende lag. Instituttet gør dog opmærksom på risikoen for kondens, hvis der isoleres med mere end 50/75 mm ovenpå en fugtspærre.

Klager har på den baggrund indhentet tilbud på at få udført et helt nyt terrændæk, for bl.a. at kunne øge isoleringsmængden.

Med henblik på at imødekomme klager, har selskabet ved afgørelse af 4. maj 2018 tilbudt klager en ændret løsning, hvor fugtspærren udlægges ovenpå isoleringen, således at risikoen for kondens elimineres. Erstatningsbeløbet forhøjes på denne baggrund til i alt kr. 218.815 inkl. moms før fradrag af selvrisiko.

Efterfølgende har der mellem parterne været ført en længere korrespondance, og Teknologisk Institut har desuden igen været inddraget med henblik på dels at få undersøgt det kapillarbrydende lag, og dels at vurdere den foreslåede løsning. Korrespondance og diverse rapporter er fremlagt af klager.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1979 og blev overtaget af klager pr. 31. maj 2008. Det er først ni år efter overtagelsen, at klager anmelder forholdet. Det må på den baggrund ligge fast, at der ikke på overtagelsestidspunktet har været skader eller nærliggende risiko for skade på ejendommen, som følge af ejendommens gulvkonstruktioner. Forholdet anmeldes ifm. en rørskade.

Den løsning Dansk Boligforsikring har tilbudt klager er velbeskrevet, og Teknologisk Institut har ved flere lejligheder bekræftet, at en fugtstandsende membran udført ovenpå betondækket har funktion som et kapillarbrydende lag.

Af BR 77, kap 7.2, stk. 3 fremgår, at et kapillarbrydende lag kan bestå af 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindstekornstørrelsen 1 mm.

Bygningsreglementet indeholder ikke bestemmelser om, at det kapillarbrydende lag skal udføres som beskrevet i kap. 7.2, og det må derfor lægges til grund, at et hvilket som helst lag, der opfylder samme funktion, vil være lovligt iht. de regler der var gældende da huset blev opført.

Undersøgelserne har i øvrigt vist, at der bortset fra nogle områder helt ud mod soklen findes et lag grus på minimum 240 mm under terrændækket.

Klager/klagers rådgiver har på den ene side afvist, at terrændækket kunne lovliggøres ved en membranløsning, men har på den anden side også ytret ønske om, at Teknologisk Institut skulle inddrages som rådgiver på sagen. Dette forekommer ikke foreneligt.

Det er klagers opfattelse, at ... Kommune har afvist den membranløsning som både Dansk Boligforsikring og Teknologisk Institut har foreslået. Det er muligvis også korrekt, at kommunens medarbejder har givet udtryk for dette synspunkt, men det fremgår også, at kommunen alene stiller krav om, at terrændækskonstruktionen skal overholde de regler, der var gældende da huset blev opført.

Da bygningsreglementet alene anfører, hvordan et kapillarbrydende lag kan udføres, kan der ikke fra kommunens side stilles krav om, at konstruktionen skal udføres iht. beskrivelsen i BR 77, kap. 7.2, stk. 3.

Det er selskabets opfattelse, at klager, uanset hvad der i øvrigt er sagt og skrevet i sagen, på intet tidspunkt har ønsket en anden løsning end en helt ny terrændækskonstruktion.

Dette er også den opfattelse som både besigtigelseskonsulenterne og håndværkerne har givet udtryk for.

Af samme årsag har selskabet af flere omgange tilbudt klager, at den opgjorte erstatning kunne udbetales som en kontantgodtgørelse med henblik på, at klager kunne vælge at få udført en anden løsning.

Det fastholdes, at de priser selskabet indhentede til brug for erstatningsopgørelsen i maj 2018, har været realistiske, og at det dengang opgjorte beløb, derfor er i overensstemmelse med, hvad klager kan gøre krav på, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Teknologisk Institut har godkendt den løsning, som ligger til grund for erstatningsopgørelsen. Dog er det instituttets opfattelse, at man med fordel kan lægge fugtmembranen ovenpå det øverste betondæk, da man så undgår at skulle forholde sig til byggefugten. Under forudsætning af, at byggefugten er væk inden der lægges trægulve, er der dog ingen forskel på de to løsninger.

Selskabet har modtaget tilbud på begge løsninger, men da løsningen, hvor fugtspærren lægges øverst i konstruktionen, har vist sig uforholdsmæssig dyr, har selskabet fastholdt den oprindeligt anviste udbedringsmetode og erstatningsopgørelsen baseret herpå.

Da klager under alle omstændigheder ikke ønsker at få udført membranløsningen, men fastholder at have krav på, at erstatningen opgøres iht. tilbuddene på etablering af et nyt terrændæk, har det været formålsløst at inddrage Teknologisk Institut yderligere.

I forhold til klagers udgifter til genhusning bemærkes, at selskabet tidligere har påtaget sig at overtage udgifterne til genhusning og opbevaring i den tro, at klager ville igangsætte udbedringsarbejderne.

Da klager imidlertid ikke viste vilje til at lade forholdet udbedre, hverken iht. den af Dansk Boligforsikring anviste løsning eller iht. de tilbud klager selv har indhentet, har selskabet måtte stoppe betalingerne.

Det bemærkes, at klager har boet i huset i 9 år, før der opstår en vandskade, og at huset derfor – bortset fra de vandskadede rum – forsat må anses at være beboeligt. Det forhold, at gulvkonstruktionen ikke er lovligt udført iht. BR 77, medfører i sig selv ikke nogen nedsættelse af bygningsens brugbarhed.

Det bemærkes afslutningsvist, at sagen jf. kendskabstidspunktet har overskredet forældelsesfristen på 3 år og, at den 10-årige police desuden udløb pr. 1. juni 2018."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.

Skadelidte har boet i ejendommen i 9 år og har ikke haft mistanke om skader eller mangler på ejendommens terrændæk tidligere. [Husforsikring] gjorde i forbindelse med behandling af vandskaden opmærksom på, at terrændækkets opbygning gav risiko for yderligere skade grundet opstigende grundfugt, da der var konstruktionsmæssige mangler, som kunne være grundlag for den øgede skimmel forekomst og store forekomst af sølvfisk. Jf. (Bilag 3. Goritas ...), rapport udført af Goritas beskrives ejendommen som ubeboelig grundet sundhedsskadelige skimmel arter og medførte genhusning af skadelidte og dennes familie.

Der er tale om en skjult skade/manglende bygningsdel som ikke er nævnt jf. tilstandsrapport udfærdiget på ejendommen 11. marts 2008 jf. (Bilag A). Terrændækket får karakteren IB (ingen bemærkning). Gulve og terrændæk, beskrives således ***'Der er trægulve på strøer i en uventileret konstruktion, trægulv på beton i udvidelsen og betonterrændæk i badeværelserne, i vindfanget og i bryggerset. – Der er over alt er en underliggende isolering på 75 mm pladebatts og 150 mm løs leca'***. Byggetilladelsen af 10. maj 1978. (Bilag 55) er ikke fulgt. Skadelidte har derfor ikke været bekendt med den ulovlige/mangelfulde opbygning. Skaderne har efterfølgende vist sig under gulvet og bag tapet.

Den løsning Dansk boligforsikring har fremlagt som grundlag for en erstatningsopgørelse er indhentet med DB som værende projekterende. Der er jævnført tidligere skrivelse gentagende gange rykket for en fyldestgørende beskrivelse af udbedringen, da skadelidte er underlagt at få opbygningen lovliggjort jf. byggelovens § 16 C, stk. 3 samt opfylde sin forpligtigelse til at lovliggøre et ulovligt forhold påhvillende den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, jf. byggelovens § 17, stk. 1. Tillige at kunne sikre at arbejdet kunne udføres for det fremsatte beløb.

Jf. 1. skrivelse til ankenævnet, citat '06. august 2018 vælger skadelidte at søge dispensation for det kapillarbrydende drænlag jf. (Bilag 19.1-19.4 dispensationsansøgning til at fravige byggetilladelsen af 10. maj 1978). Muligheden for dispensationen søges for at kunne acceptere erstatningen fremsat af [medarbejder 2] pr. 04.05.2018 og dermed muliggøre afslutning af sagen.

... kommune svarer ved [byggesagsbehandler] jf. (Bilag 20. Svar fra [byggesagsbehandler] 02-11-2018). Citat ***'På baggrund af dine oplysninger om disse uoverensstemmelser, så er byggeriet ikke lovligt da det ikke lever op til byggelovens krav på opførelsetidspunktet samt til vilkårene i byggetilladelse af 10. maj 1978.***

... Kommune skal på den baggrund bede dig om at søge om lovliggørelse af forholdet jf. bygge-lovens §16 C stk. 3. Lovliggørelse skal ske i forhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold påhviler den til enhver tid væren-de ejer af en fast ejendom, jf. byggelovens § 17, stk. 1.

Ansøgning om lovliggørelse af forholdet skal ske via www.bygogmiljoe.dk med ansøgningsty-pen fritliggende enfamiliehus. Det skal fremgå af ansøgningen at det er lovliggørelse af terræn-dækket, herunder manglende dampspærre samt ulovlig opbygning af det kapillarbrydende lag som der søges om. Ansøgningen skal vedlægges målfaste plan-, snit-, og detailtegninger der dokumenterer at byggeriet nu (som minimum) udføres i overensstemmelse med BR77 og bygge-tilladelsen af 1978.

Når ... Kommune har modtaget materialet vil sagen blive behandlet'.

Med baggrund i det ovennævnte udbedes materiale forud for en lovliggørelse af DB's løsning jf. (Bilag 20.1 skrivelse til DB 14.11.2018). Der udbedes en dokumenteret løsning så skadelidte kan leve op til sine forpligtigelser jf. byggelovens §17, stk. 1. Da deres 'alternative løsning' ikke er do-kumenteret nogle steder, udbedes en dokumentation for løsningen.

DB sender efterfølgende en mangelfuld dokumentation for deres nuværende opbygning. De går igen tilbage til epoxy-løsningen som [gulvfirma] har frasagt sig at udføre, efter sit besøg på adres-sen, grundet et 'forvasket klaplag', som ikke ville kunne bære løsningen. Dokumentation for at epoxyen kan bruges sendes jf. mail (Bilag 21.1-21.5 Kommentar til fremsætning af dokumentation for deres løsning 27-11-2018). Efter undertegnede jf. (Bilag 22. skrivelse til [medarbejder 2] 30. november 2018), har påmindet dem om at deres entreprenør [gulvfirma] ikke ville lave løsningen og der må være tale om en misforståelse siden den bringes i spil igen, går de tilbage til at udar-bejde en skitseløsning på en løsning med radonmembran og Sundolitt S150. DB mener ikke de er forpligtet til at fremlægge en dokumenteret løsning, men indvilliger i, at fremsende en skitseteg-ning af løsningen. Skadelidte betaler selv for udarbejdelse af færdige tegninger som DB godkender som værende den endelige løsning. Løsningen tilrettes i perioden frem til den sendes til byg og miljø, ved [kommune] 19. december 2018 jf. (Bilag 23.1- 23.12). Detaljer som byggehøjder og mu-lige isoleringstykkelser heraf er emner forud for at den sendes.

21. marts 201[9] afvises opbygningen af ... kommune. Det kapillarbrydende drænlag i form af 320 mm finkornet sand og silt under 1 mm kornstørrelse kan ikke godkendes jf. mail (Bilag 24. Afgørel-se for lovliggørelse af løsning fra 4. maj 2018). Erstatningsopgørelsen kan derfor ikke godkendes af skadelidte, da den vil efterlade ejendommen ulovlig og med et stort værditab til følge'.

Løsningen kan derfor ikke siges at være velbeskrevet?

Uddraget af BR77, kap 7.2, stk. 3, syntes at være mangelfuld i deres beskrivelse, da det vigtigste iht. kommunens krav undlades.

Jf. BR77, kap 7.2, Stk. 3. Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende ma-terialer, skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus-og stenmaterialer med mindste kornstørrelse 1 mm (D10> 1 mm i henhold til DS 436).

Kommunens krav jf. (Bilag 24. Afgørelse for lovliggørelse af løsning fra 4. maj 2018).

Citat 'På snittegningerne fra byggetilladelsen 26.06.1978 fremgår det, at der er udført 'Min. 15 cm kapillarbrydende drænlæg'. **Der skal derfor udføres et kapillarbrydende lag. Så længe det kapillarbrydende lag udføres i overensstemmelse med DS 436 vil det kunne godkendes**'.

Der er ikke fremsat nogen løsning fra DB siden som kan lovliggøres ved kommunen. Man har ikke villet acceptere kommunens individuelle krav for ejendommen og har herefter brugt tid på alternative løsninger som man mente var i deres ret af fremsætte.

Undersøgelserne af det kapillarbrydende drænlæg udført af Teknologisk Institut 8. maj 2019 er bestilt af DB. Grunden herfor var at få en udtalelse fra TI om lovligheden, jf. e-mail fra ... Kommune. Jf. rapporten (Bilag 26. Rapport 881853_TJ19_011 fra TI på den kapillære stighøjde), er vurderingen.

'Ud fra de foretagne besigtigelser samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Sigteanalyserne viser at sandet stort set har samme kornkurve i prøvestederne, hvorfor den anvendte prøve til bestemmelse af den kapillære stighøjde må anses som værende repræsentativ for sandlaget under gulvet.

Den kapillære stighøjde er målt som en maksimal middelværdi på prøve 1, hvor der efter en prøvetid på 8 uger er bestemt en kapillær stighøjde på 20 cm i sandet.

Terrændæk skal konstrueres, så der ikke kan ske fugtopsugning fra det underliggende terræn.

Ud fra de målte tykkelser af sandlaget, som i området omkring soklen er mellem 7 cm og 14 cm kan laget med en kapillær stighøjde på 20 cm ikke regnes som kapillarbrydende, idet der vil være risiko for opfugtning af betonen disse steder'.

Ifølge rapporten er prøve 3 (P3 på tegning) taget **midt** i huset, hvor en gammel sokkel løber igennem klaplaget. Prøven viser manglende sandlag for at kunne være kapillarbrydende. Øvrige prøver blev taget min. 7 cm fra udvendig sokkel for at få retvisende dybder uden påvirkning af sokkelkanten.

Der er derfor tale om et manglende kapillarbrydende drænlæg fordelt over hele huset. Badeværelset antages derfor også at være udført ukorrekt og er derfor taget med i erstatningskravet.

Sigtestørrelserne viste at ca. 80-85 procent af sandlaget var under 1 mm i kornstørrelse. Der er derved ikke tale om et gruslag som nævnt.

Da det underliggende kapillarbrydende lag ikke opfylder kravene jf. (Bilag 24. Afgørelse for lovliggørelse af løsning fra 4. maj 2018), har jeg som rådgiver ikke kunnet se tråden i deres skiftende løsningsforslag udført over dette lag og hvorledes de kunne bringes til en lovliggørelse ved kommunen. Da DB udbad, TI som værende en uvildig instans, en alternativ løsning, satte undertegnede krav om, at den skulle ende ud i en løsning der kunne lovliggøres af ... Kommune og bringe sagen til ende med en fyldestgørende erstatningsopgørelse. Denne løsning udeblev, da DB mente den blev for dyr. De valgte derfor at underkende løsningen fra TI og gå tilbage til den i forvejen afviste løsning af [kommune] velvidende at den ikke ville kunne lovliggøre terrændækket.

Da Kommunen har fremsat et individuelt krav til lovliggørelse af ejendommens kapillarbrydende lag kan der ikke tales om et funktionskrav efterfølgende efter min mening. **Jf. gældende reglement og offentlige påbud skal det kapillarbrydende lag udføres i overensstemmelse med DS 436 for at kunne godkendes.**

Da terrændækket har mangler iht. den afgivet byggetilladelse af 10. maj 1978 har kommunen ikke hjemmel til at dispensere bagudrettet, hvilket DB blev underrettet om af ... Kommune jf. (Bilag 5. Forespørgsel til ... Kommune). Svaret kom på baggrund af deres dispensationsansøgning indsendt ved [medarbejder 1] uden skadelidtes samtykke. Ansøgningen var ukorrekt sammensat jf. (Bilag 6. Mail fra ... Kommune). Det nævnes bl.a. i ansøgningen at der er foretaget prøver og intet tyder på, at der er følger af, at fugtspærren ikke er der. Hvilket var direkte usand da der ved besigtigelsen var fundet skimmel og opstigende grundfugt. Tillige havde de 19-06-2017 jf. (Bilag 56) modtaget billeder der viste fugt og beskrev dårlig lugt. Der henvises tillige til (Bilag 4. vedrørende police ...).

Deres manglende vilje til at følge påbuddet fra Kommunen har tilført sagen et unødvendigt tidsforbrug på sagsbehandlingen. Skadelidte har været yderst åben overfor de forskellige løsninger der er fremlagt af DB men ingen af dem har muliggjort en lovliggørelse af terrændækket og har ikke kunnet sikre skadelidte en korrekt erstatningsopgørelse. Mener man at Kommunen har handlet forkert i deres afgørelse som dømmende instans må DB køre en sag med dem. Skadelidte kan ikke modsige sig et offentligt påbud som i øvrigt fremkommer i forbindelse med at man trods kommunen melding om manglende hjemmel, bebuder skadelidte at ansøge om dispensation.

DB har den opfattelse at skadelidte skulle have ønsket en anden opbygning end den der var forventet ifølge huseftersyn og byggetilladelse af 10. maj 1978. (Bilag 55) uagtet hvad der tidligere er sagt og skrevet – **det forekommer ikke foreneligt. Skadelidte har aldrig ønsket anden løsning. Det er sagt og skrevet flere gange i sagens forløb.**

Erstatningskrav fremsat via [entreprenørfirma] (Bilag 16.1 – 16.6 Tilbud udarbejdet af [entreprenørfirma]) fremsendes til [medarbejder 1]. Tilbuddet er uddybende og lavet med grundlag i mail af 31. august 2017 fra [medarbejder 1], samt med baggrund i gældende police ..., på opførelsetidspunktet gældende bygningsreglement BR77 og byggetilladelse af 10. maj 1978. Genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen baseres ikke på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke var almindeligt anvendt på skadestidspunktet. Dette krav fremsættes veldokumenteret og udspecificeret. Dette krav og løsningsmetoden holdes hele sagen igennem fra skadelidte og beløber sig til 610.525,- inkl. moms.

[Medarbejder 1] melder retur 26. februar 2018, at vi bedes benytte deres klageafdeling. Mail videresendes til klageafdelingen samme dag.

15. marts 2018 kontaktes vi af [medarbejder 2], som har overtaget sagen efter [medarbejder 1]. Hun er i gang med at gennemgå sagen og vil vende retur hurtigst muligt.

4. maj 2018 modtages skrivelse fra [medarbejder 2] med svar på vores fremsendte tilbud jf. mail (Bilag 17.1-17.5 Erstatningsopgørelse pr. 4 maj 2018 – [medarbejder 2]). Deres erstatningsopgørelse er nu delvis udspecificeret med tilbud udført af [gulvfirma]. Tilbud ... jf. vedhæftede bilag. Tilbuddet omfatter fraskrivelse på det udførte og lægger op til ekstra regninger. Erstatningsopgørelsen omhandler en betonløsning udført med Sundolitt S150 og en radonmembran. Erstatningsopgørelse lyder på 218.815,- inkl. moms inden fradrag for selvrisiko. Svarfrist 10 dage (5 arbejdsdage). Samtidig opsiges genhusning og opmagasinering af indbo.

Dette er den sidste erstatningsopgørelse skadelidte tilbydes. Tillige er det løsningen der afvises af ... Kommune, da skadelidte ansøger en lovliggørelse 19. december 2018 jf. (Bilag 23.1-23.12). Der kommenteres ikke yderligere på det fremsendte krav fra skadelidte, da man fastholder sin ret til at kunne vælge den billigste udførsel. **Hvorledes er det foreneligt med, at skadelidte skulle ønske en anden løsning?**

Det nævnes igen at TI skulle have godkendt den løsning der er fremlagt. Det er direkte ukorrekt hvilket TI, ... også har afvist jf. (Bilag 57). Der er ikke godkendt noget – der nævnes samtidigt at der er detaljer som ikke er løst, hvilket bringer deres ønske om en alternativ opbygning fremsat af TI på banen. Hvilket de senere forkaster grundet en for høj pris uagtet, at det var nævnt af håndværkere og TI inden opstart, at et nyt terrændæk ville være billigere at udføre. **Det forekommer ikke foreneligt!**

DB melder selv, at der er tale om opstigende grundfugt ved deres besigtigelse af skaden jf. (Bilag 11. vedr. skadesanmeldelse af terrændæk DB – Erstatningsopgørelse – Epoxy løsning). **Hvorledes forenes det med at de nu mener der ikke er sket skade?**

Sagsbehandlingen har ikke bragt skadelidte i en position hvor man kunne acceptere erstatningsopgørelsen. Den er fuld af mangler og opfylder ikke de offentlige krav. En accept af fremsatte vil straks medføre et værditab på ejendommen, da det fortsat ville være ulovligt udført. Den manglende bygningsdel giver anledning til yderligere skader, såfremt det ikke bliver udbedret. Havde skadelidte fulgt deres projektering af udbedringen, ville det have påført skadelidte store omkostninger til følge.

De mener at huset skulle være beboeligt trods gennemperforeringen af gulve og klaplag grundet deres undersøgelser. Samtidig har [husforsikring] ikke kunnet færdiggøre vandskaden, hvilket har efterladt huset uden køkken, bryggers og gulve. Tillige er alt indbo blevet afrenset og deponeret anden steds. Huset vil først kunne gøres beboeligt efter udbedring af den manglende bygningsdel samt afrensning for skimmel.

Vi er aldrig blevet oplyst om en forældelsesfrist på 3 år. Skaden er indmeldt rettidigt og årsagen til den lange sagsbehandling skyldes kun at DB ikke har villet fremsætte en fyldestgørende erstatningsopgørelse som opfylder de offentlige krav sat individuelt for ejendommen."

Selskabet har i brev af 9/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af bilag C, er skadeanmeldelsen ikke begrundet med, at der sket skader på klagers ejendom. Det oplyses, at man i forbindelse med en rørskade opstået 9 år efter klagers overtagelse af ejendommen har foretaget fugtmålinger, og mener, at have registeret opstigende grundfugt.

De billeder der blev fremsendt sammen med skadeanmeldelsen viste heller ingen fugt (fremlægges som '**bilag C – fotos**')

Da selskabets besigtigelseskonsulent heller ikke har fået forevist skader på klagers ejendom, må det fastholdes, at dækningen alene sker iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Det kan bekræftes, at Teknologisk Institut ikke har fået et projekt til godkendelse. Teknologisk Institut er alene blevet bedt om at forholde sig til, om den af selskabet foreslåede løsning må anses at ville kunne lovliggøre det anmeldte forhold.

Udførelsen af en membran til erstatning for en manglende fugtspærre eller et dårligt virkende kapillarbrydende lag, må anses at være en anerkendt løsning, der fx er beskrevet i Byg-Erfa blad 04-08-02. Det har derfor ikke været nødvendigt for tilbudsindhentningen, at Teknologisk Institut skulle foretage en egentlig godkendelse af et projekt.

Teknologisk Instituts bemærkninger vedrørende tilslutningen til pap under vægge, er heller ikke nye. Både entreprenøren og selskabets besigtigelseskonsulent har været opmærksomme på, at en membran skal have tilslutning til fugtspærren under væggene. Dette fremgår også af entreprenørens tilbud.

Det fastholdes, at den af selskabet tilbudte udbedring er tilstrækkelig til at lovliggøre terrændækskonstruktionen i klagers ejendom og, at klager derfor ikke har krav på yderligere dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 23/8 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Hvor vidt der er sket skade eller ej, mener jeg ikke der er grundlag for at diskutere yderligere. Skaderne og den opstigende grundfugt er dokumenteret flere gange i det sendte materiale. I følge deres egen besigtigelser har DB anerkendt opstigende grundfugt jf. Bilag 58 skrivelse fra [medarbejder 1] 7. november 2017. Her bekræftes det at der er tale om opstigende grundfugt. Skaderne er registret af flere omgange, med deres konsulenter som medvirkende, da der er tale om en skjult skade som er blevet bekræftet løbende efterhånden som undersøgelserne er foretaget.

Uagtet skadens omfang er der tale om en ulovlig bygningsindretning som skaber grundlag for yderligere skade, såfremt det ikke udbedres. DB's insisterende krav om en dispensationsansøgning trods kommunens manglende hjemmel til at give bagudrettet dispensation jf. Bilag 59, svar på dispensations forespørgsel fra [medarbejder 1] 5. juli 2017 fra ... kommune. Citat '*I forespørger om 'der er mulighed for en form for dispensation for denne fugtspærre, når nu den nuværende konstruktion har fungeret siden opførslen'* Det kan meddeles at ... Kommune ikke har hjemmel til at dispensere bagudrettet'. Det fortsatte krav om en dispensationsansøgning har ført til krav fra ... kommune, forud for en lovliggørelse af terrændækket. Jf. Bilag 24. Afgørelse for lovliggørelse af løsning fra 4. maj 2018:

Der er fremsat et krav fra ... kommune efter en individuel vurdering af ejendommen. Det præciseres hvad der skal udbedres forud for en lovliggørelse af terrændækket. Citat '*På snitte tegningerne fra byggetilladelsen 26.06.1978 fremgår det, at der er udført 'Min. 15 cm kapillarbrydende drænlag'. Der skal derfor udføres et kapillarbrydende lag. Så længe det kapillarbrydende lag udføres i overensstemmelse med DS 436 vil det kunne godkendes'*.

Der er ikke fremsat nogen løsning fra DB, som kan lovliggøres ved kommunen. Man har ikke villet acceptere kommunens individuelle krav for ejendommen og har herefter brugt tid på alternative løsninger som man mente var i deres ret af fremsætte. Hvilket har gjort sagen yderst kompliceret.

Jf. Bilag 26. Rapport 881853_TJ19_011 fra TI på den kapillærer stighøjde, har DB ved hjælp fra TI dokumenteret, at det kapillærbrydende lag ikke er fungerende. Der skal derfor udføres et kapil-

lærbrydende lag. Hvormed vi endnu engang henviser til fremsendte erstatningskrav udarbejdet af [entreprenørfirma] 26.02.2018. Bilag 16.1 – 16.6 Tilbud udarbejdet af [entreprenørfirma], som indeholder et fungerende kapillærbrydende drænlag.

Skiftende sagsbehandlere og DB's manglende accept af kommunens fremsatte krav har gjort sagen mere kompleks end nødvendig. Sagen bærer præg af forvirring på egne løsningsfremsættelser med stort tidsspilde til følge. Kompetence mangel og dårlig kommunikation intern ved DB, har efterladt sagen i en låst situation for skadelidte, hvor man kun har oplevet manglende rådgivning og vildledende løsninger som umuliggjorde at skadelidte kunne leve op til sine forpligtigelser jf. kommunens krav. Man har ikke villet efterleve ønsket om en mundtlig kommunikation med sagsbehandler [medarbejder 3] trods gentagende forsøg, hvilket har kompliceret sagen yderligere under deres behandling i deres klageafdeling.

Det er kun løsningsmetoden fremsat af skadelidte ved tilbud fra [entreprenørfirma] der kan lovliggøre sagen, da den indeholder et kapillærbrydende drænlag.

Jf. forsikringsloven herunder den gældende police er det ikke nødvendigt med en skade for at være dækningsberettiget. Dækningen skal ikke alene ske iht forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 men også ved pkt. 3 samt punkt 4.2 som værende en del af den udvidet dækning. Jf. Bilag Police ...

Skadelidte har ikke kunnet afslutte sagen grundet manglende accept af fremsatte udbedring via tilbud fra [entreprenørfirma] dateret tilbage til 26-02-2018 jf. Bilag 16.1 – 16.6 Tilbud udarbejdet af [entreprenørfirma]. Genopførelse af det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Dette krav har skadelidte holdt hele sagen igennem og den resterende sagsbehandlingstid er udelukkende brugt på at imødekomme DB's insisterende krav om at måtte fremkomme med den billigst løsning, hvilket ikke er lykkedes i forhold til lovliggørelsen.

Sagens omfang, kompleksitet og forløb har medført store omkostninger for skadelidte. Det bør tilsidesætte tidsfristen på de 12 måneder for dækning af meromkostninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2. Den eneste løsning som kan lovliggøres, er fremsat af skadelidte indenfor de 12 måneder. Der er tale om en skade grundet en manglende bygningsdel som er dækket af forsikringen, hvor DB ikke har villet anerkende kommunens krav individuelt stillet for ejendommen.

Ejendommen måtte fraflyttes grundet skadens omfang samt de perforerende undersøgelser i terrændækket foretaget af DB. Det har gjort huset ulovligt og ubeboeligt. Skadelidte har på intet tidspunkt kunnet flytte tilbage i huset grundet skimmel samt terrændækkets tilstand. Jf. Bilag 3. Goritas ...

Den fremsatte erstatningsopgørelse som DB vedholder som grundlag for erstatningsbeløbet er afvist som en lovlig opbygning ved [kommune], da den ikke udbedre det manglende kapillærbrydende drænlag og dermed stiller huset med risiko for yderligere skade. Skadelidte kan derfor ikke acceptere løsningen og opgørelsen, da den ikke dækker iht den gældende police.

Det fastholdes at skadelidte har krav på en løsning som gør det muligt at lovliggøre terrændækket og udbedre skaden for det afsatte beløb, samt dækker de omkostninger som skadelidte har været nødt til at påtage sig grundet sagens omfang, kompleksitet og forløb. DB har formået at gøre en simpel sag kompleks ved, at kontakte [kommune] og gøre dem opmærksom på manglerne i terrændækket. Hvorefter konstruktionen blev ulovliggjort. Efterfølgende vil DB ikke anerkende kravet og fortsætter med at arbejde i alternative løsninger som ikke opfylder kravet stillet af ... kommune.

Opdateret opgørelse pr. 31.08.2021 er vedhæftet jf. Bilag 63. Indeholdende pris på udbedring af badeværelse samt opdateret tilbud fra [entreprenørfirma]."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af Goritas rapport af 31/5 2017 om skimmelundersøgelse efter vandskade i bryggersgulv fremgår bl.a.:

"Bryggers

Det var langs facadevæggen mod vejen, hvor rørbruddet var sket. Der var udlagt krydsfinerplader, klodset op på det nederste betonklaplag.

Der kunne på betonklaplaget konstateres lettere misfarvninger, og den udtagne **Mycometer-test M1** viste, at der var tale om et lettere forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer.

...

I betonklaplaget kunne der måles et lettere forhøjet fugtniveau på 103 Gann-enheder, dog i et niveau som er normalt og forventeligt i en konstruktion som den foreliggende. I bunden af væggene kunne der måles et normalt fugtniveau på 26 Gann-enheder.

...

Værelse 1

I værelse 1 var strøpbygning fjernet således, at underliggende betonklaplag var blotlagt. Der kunne i et afgrænset område langs skillevæggen mod bryggerset konstateres mørke aftegninger på betonklaplaget, som formentlig skyldes tidligere opfugtninger fra den aktuelle vandskade.

...

På betonklaplaget nærmest skillevæggen mod værelse 2 blev der udtaget **Mycometer-test M2**. Denne viste ikke et forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer.

Desuden blev der på undersiden af dørtrinnet mod spisepladsen udtaget **Aftryksprøve A1**. Denne viste et lettere forhøjet niveau af levedygtige skimmelsvampesporer.

I betonklaplaget kunne der måles et normalt fugtniveau på 86 Gannenheder, samt et normalt fugtniveau i bunden af skillevæggen mod bryggerset på 33 Gann-enheder.

Køkken

Som tidligere nævnt var strøgulvet udskiftet i ca. 2007. Der var udlagt en fugtspærre på betonklaplaget, og et spångulv med spor til gulvvarmeslanger på strøer. I forbindelse med fjernelse af trægulvet skete der et mindre rørbrud på gulvvarmeslangen.

Der var i spångulvet foretaget enkelte hultagninger, hvori der blev foretaget besigtigelse. Der kunne i området mod gangen konstateres synligt blankt vand på oversiden af fugtspærren, hvilket gjorde at isoleringslaget var vådt.

...

Der kunne dels i de undersøgte hultagninger, dels på den nederste del af væggene ikke konstateres nogen misfarvninger eller tegn på skimmelvækst.

Desuden blev der på betonklaplaget udtaget **Mycometer-test M3**. Denne viste ikke et forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer. Yderligere blev der på undersiden af gulvspånpladen udtaget **Aftryksprøve A2**, som ikke viste et forhøjet niveau af levedygtige skimmelsvampesporer.

I underliggende betonklaplag kunne der måles et lettere forhøjet fugtniveau på 108 Gannenheder.

...

Vurdering

På baggrund af undersøgelsen og de udtagne prøver kunne der konstateres et lettere forhøjet niveau af skimmelforekomster som muligvis vil kunne påvirke indeklimaet i negativ retning.

...

Vi gør desuden opmærksom på, at der med en gulvkonstruktion som den foreliggende må forventes et vist fugtniveau, samt et vist niveau af støv og snavs. Disse forhold vil kunne give anledning til et vist niveau af skimmelforekomster, som ikke har noget med den aktuelle vandskade at gøre.

Med de udtagne Mycometer-test vurderer vi, at værdierne ligger tæt på grænsen for hvad der er normalt og forventeligt. Det er dog vores anbefaling, at betongulve afrenses nu hvor de er blotlagt.

Desuden er det vores vurdering, at der er sket en mindre sporespredning i forbindelse med tidligere blotlægninger af gulvkonstruktionen. Vi kan dog ikke afvise, at en del af de konstaterede skimmelsvampesporer skyldes de konstaterede ophobninger af støv og snavs.

Med baggrund i ovenstående vil vi derfor anbefale, at skimmelforekomsterne fjernes efter nedenstående handlingsplan."

Af mail af 1/8 2017 fra kommunen til klageren og selskabet fremgår det bl.a.:

"... Kommune har i denne sag foretaget en konkret og individuel sagsbehandling af dispensationsansøgningen. Sagsbehandlingen er baseret på de konkrete oplysninger, der foreligger i sagen.

Det er herefter ... Kommunes vurdering, at der ikke skal gives dispensation fra kravet om fugtspærre som nævnt i BR 1972, kap. 7.4, stk. 4.

Det indgår i ovennævnte vurdering, at det er ... Kommunes erfaring, at manglende udførelse af fugtspærre eller lign. som nævnt i Bygningsreglementet 1972 kan medføre skader på fugtfølsomme materialer i husets konstruktioner.

Det bemærkes endvidere, at ansøgninger om lovliggørende byggetilladelse og tilhørende dispensationer skal behandles i henhold til det Bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Der er ikke mulighed for frit at vælge individuelle krav eller vilkår fra det Bygningsreglement, man finder mest dækkende eller interessant."

Af brev af 31/8 2017 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Forhold 1) Gulvkonstruktion.

...

Det er konstateret, at gulvkonstruktion i den oprindelige del af ejendommen er udført uden fugtspærre.

Det følger af BR77, at *'hvis en gulvkonstruktion indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og gulvbelægningen består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes en fugtspærre, f.eks. en 0,15 mm polyethylenfolie.'*

Den manglende fugtspærre i den oprindelige beboelse med trægulve, er omfattet af forsikringen.

Rummene, der er dækket af husforsikringen, er undtaget. Ligeledes er tilbygningen undtaget, da forholdene formentlig er anderledes i denne del.

...

Erstatningen beregnes dermed ud fra, at gulvet demonteres, hvorefter der skal placeres en 0,15 mm polyethylenfolie. Sluttelig reetableres gulvet.

Da gulvkonstruktionen er af ældre dato, vil der blive foretaget aldersnedskrivning på gulvet iht. forsikringsbetingelserne pkt. 5.3.

...

Forhold 2) Kapillarbrydende lag.

I forbindelse med de foretagende besigtigelser, er der foretaget forskellige undersøgelser, hvor der er foretaget prøver af det kapillarbrydende lag og enkelte fugtprøver.

Fugtprøverne blev foretaget forskellige steder i ejendommen, hvor der har været vandskade. Fugtmålingerne gav ikke tegn på forhøjet fugt.

Derudover blev der foretaget en fugtmåling op ad en ydervæg og badeværelse, hvor der ligeledes er placeret varmerør. Ved fugtmåling i dette område var der ikke noget, der indikerede høj fugt. Dog kan målinger i det pågældende område være upræcise, da der kan være opstået varmepumpeeffekt, og fugtpåvirkning fra fundament osv.

Sammenlagt er det dog ikke konsulentens vurdering, at der skulle være problemer med opstigende grundfugt. Det kapillarbrydende lag består af minimum 50 cm blandet sand/grus, hvilket på det foreliggende grundlag vurderes at fungere.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt konstruktionen er ulovlig.

Det følger af BR77 pkt. 7.5 stk. 2, at: *'Under terrændæk skal anbringes et kapillarbrydende lag, jf. 7.2, stk. 3.'* BR77 7.2 pkt. 3: *'Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer, skal der anbringes kapillarbrydende lag'.*

Der er med andre ord tale om et funktionskrav. Eftersom det kapillarbrydende lag tilsyneladende fungerer, er konstruktionen lovlig opført.

Denne del er dermed ikke dækningsberettiget.

...

Såfremt, der mod forventning og nuværende vurdering, er fugtproblemer med opstigende grundfugt, kan den tilbudte 0,15 mm polyethylenfolie udskiftes med en membranløsning, hvorved eventuelle fugtudfordringer vil blive elimineret.

Ankenævnet for Forsikring

15.

96797

Til information kan det oplyses, at vi gerne ser, at dit indbo bliver placeret i en container, således at fugtspærren kan monteres. Vi vil betale for containerlejen ca. 1.500-2.000 om måned inkl. moms."

Af brev af 7/11 2017 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg vender hermed tilbage til ovenstående sag, efter at vi foretog genbesigtigelse af det pågældende forhold.

Det er noteret, at der i tråd med den oprindelige del, ej heller er fugtspærre i tilbygningen.

Der blev foretaget fugtmålinger i ejendommen, der viste, at der ikke er fugtproblemer i tilbygningen.

I den oprindelige del af boligen er der registeret opstigende grundfugt i et særdeles begrænset omfang. Der kunne dog konstateres, at afretningsbrædderne i terrændækket er rådnet.

Derudover er det noteret, at der stedvis er utæthed imellem sokkel og fundablok. Udenfor det pågældende område står terrænet højt, og der er udført et blomsterbed, hvorved regnvand har svære ved at løbe fra sokkel. Dette har formentlig været en delårsag til den registrerede fugt.

På trods af, at der kun er registeret meget begrænset opstigende grundfugt i den oprindelige del af ejendommen, kan der tilbydes dækning til en epoxy-løsning.

Ejendommens boligareal er i alt 165 kv.meter, hvoraf der skal udføres epoxy på 145 kv.meter. Badeværelser og bryggers er ikke omfattet.

Derudover kan der tilbydes nyt gulv i stue, soveværelse, værelse 3, værelse 2 og gang i alt 82,5 kv.meter gulv. Husforsikringen har givet tilsagn om at udføre nyt gulv i værelse 1, bryggers og køkken, hvorfor der ikke er indregnet gulve i disse rum.

På baggrund af ovenstående kan der tilbydes følgende:

Fjernelse af strø, isolering og spånplade	15.000 inkl. moms
Afretning inkl. tilslutning af pap (16 kg*8kr*145kv.m*1,25	23.200 inkl. moms
Epoxy (295kr*145Kv.meter*1,25	53.469 inkl. moms

Af- og påmontering af overgulv + lister:	59.830 inkl. moms
Det følger af forsikringsbetingelserne, at der foretages aldersnedskrivning på i erstatningssummen som følge af slid og ælde. Der er tale om 32 år gamle lamelparket gulve, hvorfor aldersnedskrivningen udgør 22 % af denne udgift.	(-13.162 inkl. moms)

Montering af strø, isolering og krydsfiner	48.170 inkl. moms
--	-------------------

Erstatning til udbetaling efter SR. (-5.000 kr.)	181.507 kroner inkl. moms"
--	----------------------------

Ankenævnet for Forsikring

16.

96797

Af mail af 29/1 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har netop indhentet tilbud på arbejdet, der giver følgende erstatningsopgørelse:

Fjernelse af strø, isolering og spånplade: [Gulvfirma]:	15.000,00 kroner inkl. moms 87.906,25 kroner inkl. moms
Tømrer: (Aldersnedskrivning på gulv 22%) Selvrisiko	66.750,00 kroner inkl. moms -14.685,00 kroner inkl. moms -5.000 kroner inkl. moms
Erstatning til udbetaling efter SR:	149.971,25 kroner inkl. moms."

Fjernelse af strø, isolering og spånplade: [Gulvfirma]:	15.000,00 kroner inkl. moms 87.906,25 kroner inkl. moms.
Tømrer: (Aldersnedskrivning på gulv 22%) Selvrisiko	66.750,00 kroner inkl. moms. -14.685,00 kroner inkl. moms. -5.000 kroner inkl. moms.
Erstatning til udbetaling efter SR:	149.971,25 kroner inkl. moms."

Af brev af 26/2 2018 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

Jeg er dybt uforstående over at du ikke vil se problemet i sagen.

De opbygninger du kommer med er ikke brugbare i den konstruktion som huset har i sin nuværende form. De vil efter udførelsen stadig være ulovlige i henhold til sikring mod fugt i bygninger.

Problemet med at udbedre den ulovlige konstruktion på de fremlagte måder er, at man hermed flytter kondenseringspunktet op over terrændækket og videre op i gulvkonstruktionen. Dette med opfugtning og skade til følge i form af skimmel og dårligt indeklima.

SBI 224 'Fugt i bygninger' skriver følgende:

'Terrændæk kan normalt kun efterisoleres oppefra. Hvis terrændækket ikke har isolering under betonpladen, skal der udvises agtpågivenhed med hensyn til placeringen af en eventuel fugtspærre. Især ved trægulve (strøgulve) har det været almindelig praksis at udlægge fugtspærren på betonpladen og isoleringen ovenpå. Dette giver under normale omstændigheder ikke problemer, hvis der anvendes en begrænset isoleringstykkelser, dvs. som hovedregel højest 50 mm.

...

Ved dine opbygninger tages der ikke hensyn til dette og det vil medføre, at kondenseringspunktet rykkes op over betondækket og op i selve gulvkonstruktionen. Dette er på den forkerte side af fugtspærren. Det vil medføre problemer med fugt i gulvkonstruktionen.

Jeg er helt forstående over for at du som forsikring skal vælge den billigste løsning, og dine løsninger er også gode. Men ikke til denne konstruktion!

Huset er bygget med en tilladelse der siger at der skal være følgende opbygning:

Gulvspånplader

2x3" impr. Strøer opklodset på fiberklodser pr min. 60 cm 75 mm Isolering

Fugtspærre. (Mangler)

10 cm beton

Støbeunderlag (papir)

Min. 15 cm kapillarbrydende drænlag. (Mangler) Der er nu kun tale om fyldsand med silt, med korntørrelse under 1mm. Hvilket ikke er tilstrækkeligt i henhold til gældende bygningsreglement.

Kilde: byggetilladelse ..., 10. maj 1978

Citat 'Der er trægulve på strøer i en uventileret konstruktion, trægulv på beton i udvidelsen og betonterrændæk i badeværelserne, i vindfanget og i bryggerset. - Der er overalt er en underliggende isolering på 75 mm pladebats og 150 mm løs leca.

Kilde: Tilstandsrapport/huseftersyn.

Bygningsreglement 1977

7.1. Almene krav.

Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at skadelig påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overflade- vand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader og fugtgener.

Dette er ikke opfyldt, da der ikke er kapillarbrydende lag i form af 150 mm leca, ingen fugtspærre sokkel er utæt, samt sokkelpap ikke er placeret korrekt.

15 cm leca har en isolerende og en kapillarbrydende effekt. Med denne effekt vil man sænke kondenseringspunktet, da terrændækket har en varmere temperatur. Så når vi snakker manglende isolering her, er det ikke i forhold til energiberegning, men set ud fra en lovlig og funktionsdygtig konstruktion som sikre at fugt ikke finder vej op i de øvrige bygningsdele.

Lecablokke i soklen er ikke limet sammen som de skal, og som du kan se på billeder fra både os og [besigtigelseskonsulent] er de så utætte at der er skyllet jord ind under gulvet. Disse skal tætnes udefra så der ikke kommer vand og fugt ind i konstruktionen. De kan ikke 'bare' tætnes med et stykke sokkel pap indefra, da dette vil medføre at alt fugt og vand vil blive samlet på betondækket og ikke vil være i stand til at komme væk! Dette strider mod BR 77 og BR18. Terrændækket er ligeledes støbt direkte op af 'sokkel renden' uden sikring mod kuldebro. Dette afkøler terrændækket og der er igen grundlag for kondensering med fugtgener til følge. Eftersom terrændækket er placeret lavere end lecablokken skulle der have være sat 2 lecablokke oven på hinanden.

Du nævner sokkelstop, som heller ikke vil have nogen effekt da der er tale om op til 4 mm mellem blokke. Se tidligere fremsendte billeder.

Du har anerkendt opstigende grundfugt, og som du kan se på [besigtigelseskonsulents] billeder fra eksempelvis kontoret er gulvplader, fodlister og tapet angrebet af skimmelsvamp. Du nævner, at der ikke er nogen grund til skimmelsanering da der ikke bliver genbrugt dele af den gamle konstruktion. Men dette gælder jo ikke tapet og væg. Derfor at der sat spørgsmål til skimmelsanering samt til tapet og maling minimum 50 cm op på vægge i de rum som skal ryddes for ny gulvopbygning.

De konstruktioner I har forelagt os som grundlag for erstatningen til udbedring af den manglende bygningsdel, har vi haft fremlagt for teknologisk institut med følgende kommentar som følge:

Iht. vedhæftede skrivelse af 23.02.2018 fra Teknologisk institut, bygge og anlæg ...

Gulvvarme og tilbud på epoxy har ikke været på tale fra vores side med [gulvfirma], dette er ukorrekt. De er blot forespurgt på opbygningen som man ønsker at benytte som løsning på problemet. Vi har som tidligere nævnt ikke ønsket at få gulvvarme andre steder end de nu udførte. Det har kun været på tale som en 'sund' løsning fra [besigtigelseskonsulent] ved hans sidste besigtigelse 31.10.2017. Vi har flere gange udbedt referat af jeres konsulentbesøg for at undgå disse misforståelser. Det har I ikke villet udlevere.

Vi har i god tro købt et hus som beskrevet i byggetilladelsen samt den udførte tilstandsrapport. Vi har samtidigt købt en udvidet ejerskifteforsikring hos jer for at sikre os mod skjulte fejl som f.eks. manglende bygningsdele samt ulovlig byggeri.

...

Vi ser efterhånden kun en løsning på problemet og det er at fjerne terrændækket og genskabe konstruktionen fra bunden.

Ved at etablere det manglende kappilarbrydende lag i form af 15 cm leca eller 150 mm Sundolitt og efterfølgende etablere nuværende konstruktion efter gældende regler, så det kan lovliggøres."

Af brev af 23/2 2018 fra Teknologisk Institut til klageren fremgår bl.a.:

" Kommentar på opbygningsmetoder vedr. gulv

...

Teknologisk Institut har med Dem som rekvirent modtaget materiale med henblik på en udtalelse omkring udbedringsløsning for gulvkonstruktion

...

Rekvirenten har oplyst at der også er tilbudt en epoxyløsning i stedet for løs membran.

...

Vurdering

Ud fra de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Ved renovering af ældre uisolerede terrændæk bør der højst anbringes 75 mm isolering over fugtspærren for at forhindre kondensdannelse på oversiden af fugtspærren. Hvis soklen ikke er isoleret f.eks. med letklinkeblokke reduceres tykkelsen af isoleringslaget til 50 mm på de yderste 1,5 meter mod ydervægge.

Ovenstående løsning kræver dog at der er placeret et kapillarbrydende lag under betonen. Som kompensation for et manglende kapillarbrydende lag kan der anvendes en flydende epoxyfugtspærre som f.eks. P 621 fra BASF. Denne skal kobles til den vandrette fugtspærre i væggene. Hvis denne ikke findes skal der ilægges en vandret fugtspærre i udvendige vægge og under indvendige vægge. Tætningen skal samtidig sikre mod radon.

Ankenævnet for Forsikring

19.

96797

Løsningen med at føre en plastmembran op ad væggene vurderes ikke at være tilstrækkelig.

Den anbefalede epoxyfugtspærre kan ikke erstatte de 25 mm isolering i de yderste 1,5 mm. Hvis der havde været anbragt 15 cm leca under betonen som oplyst i energirapporten ville der kunne anbringes 75 mm isolering overalt."

Af mail af 4/5 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Den konstruktion som ejerskifteforsikringen endeligt tilbyder og som erstatningen opgøres efter er en udlægning af radonmembran ovenpå isoleringen. En radonmembran udgør det for at være en fugtspærre. Det vil sige at den både bliver fugtspærende og kapillarbrydende. Der vil aldrig kunne trænge fugt over membranen eller ned gennem membranen. Ved at lægge membranen ovenpå isoleringen kommer fugtspærren op i konstruktionen og derfor er der ikke nogen risiko for kondensdannelse eller andre fugtrelaterede risici. En fugtspærreløsning anvendes når der skal laves en konstruktion hvor opstigende grundfugt holdes nede under fugtspærren. Når der udføres en sådan løsning så er der reelt ligegyldigt at undersøge og fastslå hvor meget opstigende grundfugt der faktisk er. Der er ingen af de bygningsdele der ligger under fugtspærren som ikke kan tåle at modtage fugt. Nu er det sådan at [besigtigelseskonsulent] har foretaget målinger med forskelligt fugtmålingsudstyr, men ingen af dem viste resultater som gør at det kan konkluderes at der er et generelt problem med skadegørende opstigende grundfugt. Der er dog et enkelt sted i stuen hvor der er forhøjet fugt og det er ved soklen og så er der nogle indstøbte ledere hvor der lokalt er forhøjet fugt. Derudover er der lokalt i hjørnet af kontoret forhøjet fugt.

I dit brev af 26. februar 2018 skriver du at den opbygning som tilbydes ikke er brugbar. Dette er vi ikke enige i. Det som ejerskifteforsikringen skal dække er en lovliggørelse af konstruktionen som er udført uden en fugtspærre.

Efter en gennemgang af sagen og en drøftelse med [besigtigelseskonsulent] så tilbyder ejerskifteforsikringen følgende:

Fjernelse af den nuværende gulvkonstruktion – gulvbelægning og gulvstrøer mv. inkl. deponi*	Kr. 18.125,-
Sikring af utætheder i sokkel i tilbygningen mellem sokkel og fundablok gjort udefra – efter tidsforbrug dog maksimalt*	Kr. 11.250,-
Understøtning af let skillevæg mellem soveværelse og stue*	Kr. 5.000,-
Nedtagning af døre inkl. bundkarm pr. stk. 2000,- + moms maks. 6 stk.*	Kr. 15.000,-
Opbygning af ny gulvkonstruktion (minus værelse, bryggers og køkken) jf. tilbud	Kr. 112.375,-
Udskæring til rør i flamingo	Kr. 5.000,-
Ny gulvbelægning jf. tilbud	Kr. 66.750,-
Aldersnedskrivning (minus 22%)	Kr. 14.685,-
Samlet udbedringsomkostning	Kr. 218.815,-

Den samlede erstatning inden fradrag af selvrisiko er k. 218.815,-

* Disse priser er oplyst mundtligt fra [gulvfirma] og jeg afventer en skriftlig bekræftelse som jeg kan eftersende.

Der er ingen arbejder omkring elinstallationer.

Disse priser indeholder reelt mere end hvad forsikringen skal dække da der er et overlap mellem ejerskifteforsikringens dækningsområde og husforsikringens dækningsområde. I tilbuddene er indeholdt 145 m2, men en del af arbejdet er indeholdt i husforsikringens dækning.

For at afslutte sagen vil jeg tilbyde kr. 218.815,- i kontanterstatning til fuld og endelig afgørelsen af ethvert forhold som henhører under ejerskifteforsikringssagen.

Tilbuddet om kontanterstatning er gældende 10 dage fra dags dato og mod fuld accept af opgørelsen. Du bedes fremsende accept samt kontooplysninger hvortil erstatningen skal udbetales. Herudover betales genhusning jf. nedenfor.

Hvis I ikke acceptere den opgjorte erstatning eller har indsigelser i øvrigt så har jeg aftalt med [bygningstaksator] fra [husforsikring] at vi kan mødes på ejendommen sammen med hver vores håndværkere og så gennemgår vi sagen og laver erstatningsopgørelser ud fra det som aftales på mødet. Her vil vi særligt have fokus på at der ikke skal ske nogen form for dobbeltdækning. Herefter kan I gå videre med sagen såfremt I ikke er enige.

Den konstruktion som tilbydes er ikke ulovlig og den skaber ikke de problemstillinger som du beskriver i notat af 26. februar 2018. Der er ingen reel risiko for fugt i gulvkonstruktionen som følge af konstruktionens opbygning. Det som Teknologisk forholder sig til i deres notat er en anden konstruktion end den som ejerskifteforsikringen tilbyder og derfor er deres bemærkninger ikke relevante for sagen. [Besigtigelseskonsulent] er sådan set ikke uenig i det som Teknologisk skriver, men det kan bare ikke overføres til sagen da den udbedring er en anden.

...

Genhusning

Ejerskifteforsikringen tilbyder som udgangspunkt kun genhusning i udbedringsperioden. Da jeg overtog sagen var i genhuset og det har været siden oktober. Det er normalt ikke sådan at ejerskifteforsikringen betaler genhusning i en periode hvor der ikke er taget stilling til sagen og derfor vil jeg ikke udbetale yderligere genhusning herfra – ud over i udbedringsperioden se nedenfor.

[Besigtigelseskonsulent] oplyser at den udbedring som ejerskifteforsikringen tilbyder maksimalt bør tage to måneder, men jeg tilbyder at betale 3 måneders genhusning og opmagasinering fra dags dato. Jeg vil anbefale jer at sætte udbedringen i gang straks."

Af tilbud af 3/5 2018 på opbygning af ny gulvkonstruktion rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Tilbud på udførelse af 145 m2 flydemørtel gulv på s 150 sundolitt isolering
Gulv opbygning
Sandafretning
Udlægning af sundolitt s 150 60-70 mm
Udlægning af Radon membran icopal ført op til murpap
Udlægning af rionet
Udlægning af weberfloor 4350 i 40 mm lagtykkelse."

Af mail af 19/12 2018 fra klageren til kommunen fremgår bl.a.:

"I forlængelse af jeres skrivelse af 02.11.2018, har vi nu fået udarbejdet en principtegning af den udbedring der skal foregå på adressen. Der er ligeledes vedlagt en plantegning.

Der er gulvvarme i badeværelser og køkkenalrum, som indbygges i de øverste 40 mm flydemørtel. Der er i 85er delen 12-15 cm leca under klaplag. Der er ingen kantisolering mod fundament i hverken 78 eller 85er delen.

Opbygningen skal erstatte/ udbedre det ulovlige terrændæk iht. opførelsestidspunktets bygningsreglement BR 77 samt byggetilladelse af 10. maj 1978.

Med udgangspunkt i byggelovens §17, vil jeg gerne søge om lovliggørelse af det ulovlige terrændæk med denne opbygning, gældende for manglende dampbremse over klaplag og ulovlig opbygning af det kapillarbrydende lag."

Af mail af 4/5 2018 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med lovliggørelsessagen om terrændækket vil vi endnu engang gerne gøre opmærksom på, at terrændækket skal lovliggøres efter BR77 og byggetilladelsen udstedt 26.06.1978 og det er den til enhver tid værende ejer som har pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold jf. byggelovens § 16 C stk. 3.

Terrændækket skal som minimum overholde daværende krav, men må gerne gøres bedre.

Jeg har vedhæftet snittegningen fra byggetilladelsen.

Hele byggetilladelsen er offentlig tilgængelig på www.weblager.dk<<http://www.weblager.dk>>

Det fremgår af BR77 kap. 7.2, stk. 3 'Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150mm tykt lag af komprimerede grus- og stenstørrelser med mindste kornstørrelse 1mm (D10>1mm i henhold til DS 436)'

På snittegningerne fra byggetilladelsen 26.06.1978 fremgår det, at der er udført 'Min. 15 cm kapillarbrydende drænlag'. Der skal derfor udføres et kapillarbrydende lag. Så længe det kapillarbrydende lag udføres i overensstemmelse med DS 436 vil det kunne godkendes.

På tegningsmaterialet som du fremsender, består det kapillarbrydende lag af 320mm finkornet sand og silt under 1 mm kornstørrelse og det vil ikke være et funktionelt kapillarbrydende lag jf. BR77 kap. 7.2, stk. 3."

Af rapport af 19/7 2019 fra Teknologisk Institut rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Rekvirenten har oplyst at sagen drejer sig om lovligheden af en gulvkonstruktion (terrændæk) i en ejendom fra 1978, hvor kunden ikke mener, at det sandlag, der ligger under betondækket, udgør et '15 cm kapillarbrydende drænlag', jf. beskrivelsen på byggetegningerne. Grundet kornstørrelsen kan laget ikke direkte regnes som værende kapillarbrydende.

Formål

Formålet med opgaven er at undersøge om sandlaget i de aktuelle tykkelser kan regnes at være kapillarbrydende.

...

Sammenfatning og resultater

Der blev udtaget 5 prøver af sandunderlaget under betongulvet jævnt fordelt over gulvarealet. Prøvesteder fremgår af oversigtstegning.

Prøver er anvendt til sigteanalyse 4 stk. og måling af den kapillære stighøjde.

Den kapillære stighøjde blev målt på sandet fra prøve 1.

...

lagtykkelse i [cm]	Prøve nr.				
	1	2	3	4	5
Sandlag	36	38	26	44	24
Sandlag mod sokkel	-	7	10	-	14

Der ses jord under sandlaget. Dette jordlag var ikke planafrettet men stiger mod soklen, hvorfor der måles en mindre højde disse steder.

...

Fig. 1. viser opstilling og måling af den kapillære stighøjde.

Fugtfordelingen i materialet er observeret over 8 uger og målt over vandstandsmærket. Stighøjden blev målt til en maksimal middelværdi på 20 cm.

Sigteanalysen blev udført på 4 prøver efter udtørring af materialet.

...

Vurdering

Ud fra de foretagne besigtigelser samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Sigteanalyserne viser at sandet stort set har samme kornkurve i prøvestederne, hvorfor den anvendte prøve til bestemmelse af den kapillære stighøjde må anses som værende repræsentativ for sandlaget under gulvet.

Den kapillære stighøjde er målt som en maksimal middelværdi på prøve 1, hvor der efter en prøvetid på 8 uger er bestemt en kapillær stighøjde på 20 cm i sandet.

Terrændæk skal konstrueres, så der ikke kan ske fugtopsugning fra det underliggende terræn.

Ud fra de målte tykkelser af sandlaget, som i området omkring soklen er mellem 7 cm og 14 cm kan laget med en kapillær stighøjde på 20 cm ikke regnes som kapillarbrydende, idet der vil være risiko for opfugtning af betonen disse steder."

"Teknologisk Institut har med Dem som rekvirent gennemgået forslag til ny gulvløsning på ovennævnte adresse.

Baggrunden for ovenstående er at TI's bestemmelse af den kapillære stighøjde i sandlaget under gulvet viste at sandlaget lokalt i området omkring soklen, hvor tykkelsen er mellem 7 cm og 14 cm ikke regnes som kapillarbrydende.

Dansk boligforsikring har derfor udarbejdet forslag til en alternativ fugtsikring af gulvkonstruktionen, hvor der udlægges 75 mm isolering (fx polystyren), og derpå en radonmembran med tilslutning til fugtspærren i muren, se vedhæftede skitse.

Rekvirenten forespørger om Teknologisk Institut er enig i, at betondækket, efter udførelsen af en alternativ løsning, vil være tilstrækkeligt fugtsikret til at opfylde bygningsreglementets krav vedrørende fugtisolering (BR 77 kap. 7).

Data og informationer

Husejerens rådgiver ... har oplyst at maksimalt er 128 mm plads til ny konstruktion fra dæk til start gulvparket. Samt at det ikke er alt af strøkonstruktion der er fjernet og det dermed ikke kan udelukkes om der kan være lavere højde andre steder.

...

Vurdering

Et kapillarbrydende lag af singels eller egnet sand er et lag, som stopper opdriften af vand. Det sikrer, at der ikke transporteres vand op fra jorden til de fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen. Det er ikke sådan at det kapillarbrydende lag nødvendigvis bremser det vand der er på dampform som en dampbremse gør.

Som alternativ til et kapillarbrydende lag af singels/sand vil der kunne udføres en gulvkonstruktion som sikrer at der ikke føres vand og fugt op til de fugtfølsomme lag i gulvet.

Opbygningen kan i princippet være som foreslået af Dansk Boligforsikring, hvor der ilægges en fugtbestandig membran mellem isoleringen og betonen og hvor denne membran kobles på den vandrette fugtspærre under væggene så der opnås en total standsning/fugtbremse i gulvkonstruktionen, hvor der ikke vil kunne trænge fugt op, da der ikke er noget vandtryk på gulvkonstruktionen som ligger over jordniveau.

Løsningen vurderes at opfylde bygningsreglementets krav vedrørende fugtisolering (BR 77 kap. 7).

Vi vil dog anbefale at der i stedet for den løse membran anvendes en påsmurt epoxyfugtspærre direkte på oversiden af flydemørtelen således at det ligeledes sikres at den byggefugt der i flydemørtelen bremses. Fordelen ved den påsmurte epoxyfugtspærre er at der ikke kan trænge ilt ind mellem epoxy og beton hvilket vil give en sikkerhed mod evt. skimmeldannelse, som der kan være risiko for ved de løse membraner, hvis ikke man får støvsuget omhyggelig med Hepafilter. Epoxy-membranen er radonsikker. Epoxymembranen skal kobles fugttæt sammen med den og eller de vandrette fugtspærre i væggen, både indvendigt og udvendigt. Hvis der ikke er en vandret fugtspærre under de indvendige vægge, skal denne skæres ind.

Opbygningen kan være:

10-15 mm ovntørret sand som afretning af underlaget

75 mm EPS Isolering f.eks. Sundolitt S150.

40 mm cementbaseret og fugtstabil flydemørtel.

Epoxyfugtspærre som f.eks. DPM fra Flowcrete i henhold til leverandørens anvisninger.

Hvis der er problemer med højden kan Sundolitt isoleringen erstattes af isolering med en bedre isoleringsevne f.eks. en Kingspan Thermafloor TF 70 med en varmekonduktivitet på 0,022 W/mK. som i f.eks. 50 mm's tykkelse svarer til min. 90 mm mineralulds isolering.

Isoleringspladerne limes sammen med egnet lim. Isoleringslagets endelige tykkelse afhænger af den færdige gulvkote når flydemørtellaget fastholdes med 40 mm's tykkelse. Hvis der anvendes Kingspan skal der lægges en 0,20 plastmembran under denne."

Af mail af 23/9 2019 fra selskabet til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Jeg mener, at det nu må ligge helt fast, at man ved udførelsen af den tidligere foreslåede løsning, vil få en løsning, der fuldt ud opfylder kravene til en terrændækskonstruktion jf. BR 77.

[Teknologisk Institut] har godkendt konstruktionen, men foreslår dog en anden placering af fugtspærren. Dette vil imidlertid ikke have nogen indflydelse på prisen, og jeg mener derfor ikke, at der vil være behov for en fornyet prisindhentelse. Erstatningen vil være som tidligere opgjort Jf. e-mail fra [medarbejder 2] af 4. maj 2018, dvs. i alt kr. 218.815 inden fradrag af selvrisiko.

Du skal være opmærksom på, at vi ikke står for udbedringen. Vi skal alene sikre os, at erstatningen er opgjort korrekt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2. Vores kunde kan frit vælge hvilken udbedring der ønskes, men erstatningen kan ikke overstige kr. 218.815.

I forhold til badeværelset, gør jeg opmærksom på, at dette rum er udført i uorganiske materialer med en tæt gulvbelægning. Her vil derfor ikke være samme behov for sikring mod fugtopstigning. Badeværelset skal derfor ikke indgå i opgørelsen."

Af mail af 25/9 2019 fra Teknologisk Institut til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Jeg har ikke godkendt noget, men vurderet at princippet i den løsning Dansk Boligforsikring har fremsendt vil kunne overholde kravet svarende til et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen. Der er dog detaljer som tilslutninger og pap under vægge der skal løses og som heller ikke er med i min principløsning"

Af mail af 13/11 2019 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Som aftalt vedr. udbedringsmøde/membranløsning:
Jeg bekræfter hermed, at [Teknologisk Institut] efter udbedringsmødet onsdag d. 20/11... efterfølgende til brug for opdatering af tilbud/[gulvfirma], udarbejder en detailbeskrivelse samt snittegning af konstruktionsopbygning."

Af mail af 20/2 2020 fra selskabet til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Jeg venter stadig på, at vi modtager noget mere konkret fra Teknologisk Institut/[gulvfirma].

Jeg forstår dog ikke, hvad det er, du mener, der skulle være nyt i sagen. Vi har hele tiden tilbudt at dække en fugtspærre på betondækket med henblik på lovliggørelse jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. Dvs. at gulvkonstruktionen skal bringes i overensstemmelse med de regler, der var gældende da huset blev opført.

Vi har opgjort erstatningen iht. en løsning der lever op til disse krav, og det gør principielt ingen forskel om fugtspærren ligger over eller under det nye betonlag. Det er kun et spørgsmål om, at den ene løsning også sikrer, at der ikke vil kunne opstå problemer med byggefugt, dvs. at man kan forkorte byggeperioden.

Det er ikke vores opgave at udføre arbejdet. Vores arbejde består alene i at sikre, at erstatningen opgøres korrekt iht. forsikringsbetingelserne, og herefter er det op til vores kunde at igangsætte arbejdet. Vi blander os ikke i hvilket arbejde, der udføres på ejendomme n, men det er en betingelse for udbetaling af erstatning, at der sker udbedring. Se forsikringsbetingelsernes pkt. S.5.

Det er fortsat min opfattelse, at vi for længe siden har meddelt dækning, og opfyldt vores forpligtelse til at opføre et erstatningsbeløb, som modsvarer det lidte tab.

Der er dog fra jeres side blevet rejst tvivl om vores opgørelse og den anviste udbedringsmetode, og derfor har jeg valgt at lade ejendommen besigtige af Teknologisk Institut. Teknologisk Institut har efterfølgende bekræftet, at det er instituttets opfattelse, at man ved at etablere en fugtspærre på gulvet, vil kunne bringe huset i overensstemmelse med de regler, der var gældende i 1979. Jeg må derfor fastholde, at grundlaget for vores erstatningsopgørelse af 4. maj 2018 har været korrekt.

Jeg bemærker, at det fremgår af opgørelsen, at de kr. 218.815 er oplyst mundtligt af [gulvfirma], og at beløbet tilbydes udbetalt som en kontanterstatning med henblik på en afslutning af sagen. Dette fordi det dengang var vores opfattelse, at kunden ønskede en anden løsning.

Da jeg har forstået på dig, at vores kunde nu faktisk er interesseret i at få udført en løsning/lovliggørelse med en fugtspærre, har vi, med henblik på at få sagen afsluttet, accepteret at afholde yderligere udgifter til Teknologisk Institut med henblik på, at Instituttet kan tilsikre en korrekt udførelse af løsningen.

Vi har i fællesskab aftalt at lade Teknologisk Institut kvalitetssikre løsningen, og så må vi foreløbigt affinde os med, at der er en del sagsbehandlingstid.

Jeg har dog netop haft lejlighed til endnu engang at vende sagen med [besigtigelseskonsulent], og han har nævnt for mig, at der også findes en anden mulig reparationsløsning, som på en helt enkel måde, kan sikre konstruktionens lovlighed.

Der er som bekendt foretaget ret grundige undersøgelser af gruslaget under betondækket, og det har vist sig, at det kun er helt ude ved soklen, at laget ikke har tilstrækkelig tykkelse. Man kan derfor vælge at skære dækket op, hele vejen rundt langs soklen (ca. 20 cm ind), og tilfylde kappilarbrydende materiale, hvor det er nødvendigt.

Ankenævnet for Forsikring

26.

96797

Det er vores vurdering, at en sådan løsning også kan udføres indenfor det tidligere opgjorte beløb på kr. 218.815. Hvis vores kunde kunne være interesseret i denne løsning, vil jeg foreslå, at I prøver at indhente en pris."

Af mail af 8/6 2020 fra selskabet til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Jeg vedhæfter til din orientering det tilbud, vi har modtaget fra [gulvfirma].

Jeg er ikke bekendt med, at der skulle være indgået noget forlig, som du skriver. Tværtimod mener jeg, at vi gennem længere tid har forsøgt at vinde gehør for, at den løsning som ligger til grund for vores erstatningsopgørelse vil kunne bringe konstruktionerne i overensstemmelse med det bygningsreglement, som var gældende da huset blev opført.

Jeg er ikke bekendt med, at vores kunde på noget tidspunkt har accepteret dette uanset, at Teknologisk Institut har bekræftet løsningsmetoden.

Teknologisk Institut har bekræftet, at konstruktionen kan lovliggøres med en fugtspæne jf. den løsning, som [besigtigelseskonsulent] tidligere har skitseret, og som ligger til grund for vores erstatningsopgørelse. Teknologisk Institut har desuden oplyst, at man vil anbefale en løsning, hvor fugtspærren lægges i toppen af konstruktionen af hensyn til, at man så også er sikret mod byggefugten. Der er altså alene tale om, at den af Teknologisk Institut anbefalede metode, vil kunne forkorte byggeperioden.

Det var antagelsen, at denne løsningsmetode ikke ville fordyre projektet, men efter at have modtaget et nyt tilbud fra [gulvfirma] må jeg konstatere, at det langt fra er tilfældet, og jeg kan derfor ikke godkende tilbuddet fra [gulvfirma], da denne løsning åbenbart også er dyrere end en fuldstændig omlægning terrændækket.

Jeg har ikke fremsendt det nye tilbud, da det ikke kan godkendes, og det er derfor ikke relevant for vores erstatningsopgørelse. Det nye tilbud kan ikke danne grundlag for en fornyet erstatningsopgørelse, og dermed er vores udgangspunktet stadig den erstatningsopgørelse, som blev fremsendt d. 4. maj 2018, idet jeg må gå ud fra, at det vil være den billigste lovliggørelsesmetode."

Af tilbud af 18/5 2020 på opbygning af ny gulvkonstruktion rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Tilbud på udførelse af nyt undergulv ifgl Ti Rapport 881853-TJ19-021

Arbejdet omfatter.

Bort fræsning af undergulv 20 mm i køkken område for højde

Ophugning støbeskel med træ

Skæring i vægge for at fange eksisterende mur pap

I lægning af ny murpap langs alle vægge 150 lbm

Udlægning af combimix 760 15-20 mm

Udlægning af jackon 0,40 radonsikring til koblet murpap

Udlægning af kingspan thermafloor tf 70 pladerne limes sammen

Udlægning af 35 mm flydemørtel combimix 760

Udlægning af mastertop p622 tilkoblet murpap

Ankenævnet for Forsikring

27.

96797

Der udføres nyt sokkel puds på tilbygning 18 lbm

...

Netto beløb	Moms	Momsbeløb	VAL	Total beløb
369.750,00	25,00%	92.437,50	DKK	462.187,50"

Af klagerens erstatningsopgørelse fremgår bl.a.:

Genhusning:

Husleje ... fra 01.08.2018-31.08.2021 36 måneder. a 6000 kr.	Lejekontrakt vedlagt Bilag 48	216.000,00
Indskud ..., 31.07.2018		18.000,00
Forventet byggeperiode 5 måneder		30.000,00
Opbevaring af møbler fra 01.08.2018-31.08.2021 + 5 måneder ...	Bilag 49	51.250,00
Genhusning total:		315.250,00

Forbrugsudgifter vedr. [forsikringssted]:

Varmeforbrug [forsikringssted] 01.10.2017-31.12.2017 (2,75 mwh)		2.419,50
Varmeforbrug [forsikringssted] 01.01.2018-30.06.2018 (6 mwh)		5.278,88
Ekstra strømforbrug i forbindelse med opvarmning i [udlejning] vogn i perioden 01.10.2017-31.07.2018		
6032,58 kwh a 2,08 kr. – oplyst hos [elselskab] 31.07.2018		12.547,77
Forbrugsudgifter 01.07.2018-31.03.2021 – [forsikringssted]	Bilag 54	27.331,02
Forbrugsudgifter [forsikringssted] total:		47.577,17

Ekstern assistance i forbindelse med håndtering af sag hos Dansk Boligforsikring:

Advokatbistand ([advokat 1])	Bilag 50	4.250,00
Advokatbistand i perioden 30.05.2018-01.10.2018 ([advokat 2])	Bilag 51	31.562,50
Biståelse af TI undersøgelse / boring af huller for besigtigelse	Bilag 52	3.125,00
Teknologisk institut, vurdering af gulvopbygning 18.02.2018	Bilag 53	1.875,00
Udførsel af tegninger – [rådgiver]	Bilag 52	11.975,00
Rådgiver [rådgiver] – opgørelse pr d.d.	Bilag 52	247.812,50
Ekstern assistance total:		300.600,00

Udbedring af skaden:

Udbedring af skade iht. fremsendte opdateret pr. 22.06.2021 (Gælder 9 måneder) via. [entreprenørfirma]	Bilag 60 og 61	613.250,00
Skimmel sesanering, affugtning og opbevaring	Bilag 16.4	60.000,00
Nedtagelse af badeværelse 1 samt genopbyg iht. tilbud [entreprenørfirma] 22.06.2021	Bilag 62	96.500,00
Totale udbedringsomkostninger:		769.750,00

Total beløb ekskl. rentetilskrivning pr 31.08.2021	1.433.177,17
---	---------------------

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

5.4

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

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres.

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

5.7

Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.

6. Følgeudgifter

...

6.2

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.
- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.

...

Sikrede har pligt til at medvirke til, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse, forhold som sikrede, har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

16.10

For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:

...

Pkt. 5 (bortset fra ulovlige el skader, hvor der ikke afskrives som følge af slid og ælde, i stedet gælder en forhøjet selvrisiko pr. skade på kr. 10.000,-"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1979 med en tilbygning fra 1985. Forsikringen trådte i kraft den 31/5 2008 og er tegnet med udvidet dækning. Klageren anmeldte den 4/5 2017 i forbindelse med en rørskade dækket af husforsikringen, at terrændækket var udført uden kapillarbrydende lag og uden fugtspærre på betondækket. Klagen angår alene det oprindelige hus.

Selskabet har anerkendt, at terrændækket er udført i strid med bygningsreglementet fra 1977 om fugtisolering, og tvisten vedrører erstatningsopgørelsen. Selskabet tilbød i første omgang den 31/8 2017 kun at dække den manglende fugtspærre, idet selskabet med henvisning til fugtmålingerne fandt, at det udførte lag af sand udgjorde et fungerende og dermed lovligt kapillarbrydende lag. Den 7/11 2017 tilbød selskabet at dække udførelsen af en epoxymembran på betondækket i det oprindelige hus bortset fra badeværelset og bryggerset, i alt 145 m², og selskabet opgjorde en erstatning efter fradrag af selvrisiko på 181.507 kr. inkl. moms.

Selskabet indhentede senere et tilbud af 24/1 2018 på 145 m² fyldmørtel gulv oven på 50 mm isolering, hvor der på betondækket blev udlagt en plast dampspærre, der blev ført 150 mm op af væggene, og den 29/1 2018 opgjorde selskabet erstatningen til 149.971,25 kr. inkl. moms.

Klageren protesterede den 26/2 2018 over denne udbedringsmetode, idet den ville medføre, at kondenseringspunktet blev rykket op over betondækket på den forkerte side af fugtspærren og medføre problemer med fugt i gulvkonstruktionen. Han henviste til en indhentet udtalelse af 23/2 2018 fra Teknologisk Institut, som vurderede, at løsningen med at føre en plastmembran op af væggene ikke var tilstrækkelig, og at der som compensation for et manglende kapillarbrydende lag kunne anvendes en flydende epoxyfugtspærre. Klageren mente, at der ikke var anden udvej end at fjerne terrændækket og genskabe konstruktionen fra bunden og etablere det manglende kapillarbrydende lag med 15 cm leca eller sundolitt, og han fremlagde et tilbud på 550.525 kr. inkl. moms for bl.a. nedbrydning og genopbygning af konstruktionen på 145 m².

Selskabet tilbød herefter den 4/5 2018 som den endelige erstatning at dække en konstruktion med 60-70 mm isolering ovenpå betondækket og med en radonmembran over isoleringen. Selskabet opgjorde erstatningen, herunder også for sikring af utætheder i soklen i tilbygningen, til 218.815 kr. inkl. moms, som blev tilbudt klageren som en konstanterstatning uden fradrag af selvrisiko.

Klageren ansøgte den 19/12 2018 kommunen om at kunne lovliggøre terrændækskonstruktionen som foreslået af selskabet. Kommunen meddelte klageren den 21/3 2019, at det ansøgte ikke kunne godkendes.

Selskabet bad herefter Teknologisk Institut vurdere det eksisterende terrændæks lovlighed og om nødvendigt komme med et forslag til en udbedring, der kunne bringe terrændækket i overensstemmelse med de regler, der var gældende, da huset blev opført. Teknologisk Institut udtog prøver af sandlaget den 8/5 2019, og laboratoriemålinger viste, at sandets kapillære stighøjde var 20 cm og dermed ikke tilstrækkeligt de steder, hvor sandlaget ved soklen var målt mellem 7 og 14 cm.

Om selskabets foreslåede udbedringsmetode vurderede Teknologisk Institut i rapport af 3/9 2019, at løsningen opfyldte kravene i bygningsreglementet 1977 vedrørende fugtisolering.

Da Teknologisk Institut havde vurderet princippet i selskabets løsningsforslag og ikke en detailudførelse, blev der afholdt et møde på ejendommen den 20/11 2019 med deltagelse af Teknologisk Institut, selskabets besigtigelseskonsulent og klagerens repræsentant, hvor Teknologisk Institut skulle udarbejde en detailbeskrivelse og snittegning for konstruktionsopbygningen, som kunne danne grundlag for et opdateret tilbud. Teknologisk Instituts forslag var baseret på to membraner og opbygget med radonspærre på betondækket, isolering, flydemørtel og en epoxy-membran på flydemørtelen. Selskabet forkastede den 8/6 2020 det indhentedes tilbud på denne opbygning på 462.187,50 kr. som for dyrt.

Ankenævnet for Forsikring

31.

96797

Klageren har ikke fremlagt korrespondance med selskabet efter den 6/7 2020. Klagen er indgivet til nævnet den 29/4 2021.

Med henvisning til selskabets kommentar i brev af 30/6 2021 til nævnet om, at sagen jf. kendskabstidspunktet har overskredet forældelsesfristen på 3 år, bemærker nævnet, at sagen efter de foreliggende oplysninger ikke kan anses for forældet.

Klageren har rejst forskellige, krav som gennemgås særskilt i det følgende.

Terrændækskonstruktion

Klageren ønsker en erstatning baseret på fjernelse af terrændækket og genskabelse af konstruktionen fra bunden med et kapillarbrydende lag på 15 cm leca eller sundolitt.

Han har anført, at det ifølge byggelovens § 17, stk. 1, påhviler ham som ejer af huset at berigtige forhold, som er i strid med loven eller forskrifter udfærdiget i medfør af loven. Han har an søgt kommunen om udførelse af den løsning, som selskabet har foreslået, og kommunen har fremsat et individuelt krav over for ham om at udføre det kapillarbrydende lag i overensstemmelse med DS 436. Han har anført, at forsikringen må dække i overensstemmelse med kommunens krav, og at dette også gælder for badeværelset.

Klageren har fremsendt et revideret tilbud på 613.250 kr. på udførelsen af et kapillarbrydende lag under betondækket på 145 m² og tætning mellem lecablokke i tilbygningen udefra og et tilbud på 96.500 kr. for udførelsen af et kapillarbrydende lag i badeværelset. Han har videre fremsendt et tilbud på 60.000 kr. for skimmelsanering af væggene i 50 cms højde, affugtning efter støbning af nyt betondæk og opbevaring af døre og skabe.

Selskabet har tilbudt en erstatning på 218.815 kr., som omfatter en konstruktion med 60-70 mm isolering ovenpå betondækket og med en radonmembran over isoleringen og en tætning af soklen i tilbygningen.

Selskabet har anført, at selskabets tilbudte løsning er velbeskrevet, og at Teknologisk Institut ved flere lejligheder har bekræftet, at en fugtstandsende membran udført ovenpå betondækket har funktion som et kapillarbrydende lag. Selskabet har endvidere anført, at bygningsreglementet ikke indeholder bestemmelser om, at det kapillarbrydende lag skal udføres som beskrevet i kap. 7.2, og at det derfor må lægge til grund, at et hvilket som helst lag, der opfylder samme funktion, vil være lovlig i henhold til de regler, der var gældende, da huset blev opført. Selskabet har også anført, at badeværelset ikke skal indgå i opgørelsen, da rummet er udført i uorganiske materialer og med en tæt gulvbelægning, og at der ikke vil være samme behov for sikring mod fugtopstigning.

Af kommunens mail af 21/3 2019 til klageren fremgår det, at "Terrændækket skal som minimum overhold daværende krav, men må gerne gøres bedre ... Det fremgår af BR77 kap. 7.2, stk. 3 'Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenstørrelser med mindste kornstørrelse 1 mm (D₁₀>1 mm i henhold til DS 436)' På snittegningen fra byggetilladelsen 26.06.1978 fremgår det, at der er udført 'Min. 15 cm kapillarbrydende drænlag'. Der skal derfor udføres et kapillarbrydende lag. Så længe det kapillarbrydende lag udføres i overensstemmelse med DS 436 vil det kunne godkendes. På tegningsmaterialet som du fremsender, består det kapillarbrydende lag af 320mm fintkornet sand og silt under 1 mm kornstørrelse og det vil ikke være et funktionelt kapillarbrydende lag jf. BR77 kap. 7.2, stk. 3".

Teknologisk Institut har i rapport af 3/9 2019 udtalt, at, "Et kapillarbrydende lag af singels eller egnet sand er et lag, som stopper opdriften af vand. Det sikrer, at der ikke transporteres vand op fra jorden til de fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen. Det er ikke sådan at det kapillarbrydende lag nødvendigvis bremser det vand der er på dampform som en dampbremse gør. Som alternativ til et kapillarbrydende lag af singels/sand vil der kunne udføres en gulvkonstruktion som sikrer at der ikke føres vand og fugt op til de fugtfølsomme lag i gulvet. Opbygningen kan i princippet være som foreslået af Dansk Boligforsikring, hvor der ilægges en fugtbestandig membran mellem isoleringen og betonen og hvor denne membran kobles på den vandrette fugtspærre under væggene så der opnås en total standsning/fugtbremse i gulvkonstrukti-

onen, hvor der ikke vil kunne trænge fugt op, da der ikke er noget vandtryk på gulvkonstruktionen som ligger over jordniveau. Løsningen vurderes at opfylde bygningsreglementets krav vedrørende fugtisolering (BR 77 kap. 7). Vi vil dog anbefale at der i stedet for den løse membran anvendes en påsmurt epoxyfugtspærre direkte på oversiden af flydemørtelen således at det ligeledes sikres at den byggefugt der i flydemørtelen bremses. Fordelen ved den påsmurte epoxyfugtspærre er at der ikke kan trænge ilt ind mellem epoxy og beton hvilket vil give en sikkerhed mod evt. skimmeldannelse, som der kan være risiko for ved de løse membraner, hvis ikke man får støvsuget omhyggelig med Hepafilter. Epoxymembranen er radonsikker".

Nævnet finder, at det anmeldte forhold ikke er dækket over basisforsikringen, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en skimmelfrensning af væggene i 50 cms højde. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist forhold ved terrændækskonstruktionen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, eller skimmel i et omfang, der påvirker brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt, således at skimlen i sig selv udgør en selvstændig skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på Goritas' rapport af 31/5 2017.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos bygningsmyndighederne. Kommunen har ikke givet dispensation til det manglende kapillarbrydende lag og den manglende fugtspærre i terrændækskonstruktionen. Spørgsmålet er herefter, hvordan forholdet skal lovliggøres.

Efter en gennemgang af sagen, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere den lovliggørelsesmåde, som selskabet har lagt til grund for sin erstatningsopgørelse, og at selskabet ikke har medtaget bryggerset og badeværelset i erstatningsopgørelsen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen skal dække en lovliggørelse, således at terrændækskonstruktionen opfylder kravene i BR77, og at forsikringen ikke skal dække, at bygningen opføres i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i BR77 kapitel 7.2, stk. 3, er beskrevet, hvorledes det kapillarbrydende lag kan udføres, og ikke hvordan det skal udføres, og at Teknologisk Institut har vurderet, at selskabets løsning opfylder bygningsreglementets krav vedrørende fugtisolering.

Nævnet har også lagt vægt på, at formålet med et kapillarbrydende lag er at sikre, at der ikke transporteres vand op fra jorden til de fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen, og at der ikke er organisk materiale i gulvkonstruktionen i bryggerset og badeværelset.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere den tilbudte erstatning på 218.815 kr.

Genhusning og opmagasinering af møbler

Selskabet har dækket genhusning af klageren og opmagasinering af indbo fra 1/10 2017. I mail af 4/5 2018 med det endelige erstatningstilbud opsagde selskabet dækningen pr. 1/8 2018, idet selskabet indregnede en udbedringsperiode på tre måneder. Klageren har lejet et andet hus pr. 1/8 2018 og ønsker fortsat dækning af genhusning og opmagasinering af indbo fra dette tidspunkt.

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for yderligere genhusning og opmagasinering. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren valgte at udskyde ubedringen, da han ikke kunne acceptere den lovliggørelsesmåde, som selskabet lagde til grund for sin erstatningsopgørelse.

Forbrugsudgifter

Klager ønsker sine forbrugsudgifter på forsikringsstedet til vand, varme, el og affald dækket fra den 1/10 2017. Nævnet bemærker, at forsikringen dækker klagerens rimelige og nødvendige merudgifter - det vil sige udgifter ud over sædvanligt forbrug - i anledning af, at ejendommen må fraflyttes. Nævnet lægger til grund, at klageren har været genhuset i en beboelsesvogn på forsikringsstedet frem til den 31/7 2018. Nævnet forudsætter, at selskabet dækker, såfremt

Ankenævnet for Forsikring

35.

96797

klageren kan dokumentere rimelige og nødvendige merudgifter til forbrug fra den 1/10 2017 til den 31/7 2018.

Klageren har valgt at udskyde udbedringen, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække dokumenterede merudgifter til forbrug fra den 1/8 2018.

Advokatudgifter

Klageren har søgt rådgivning hos to advokater henholdsvis i perioden fra maj til august 2018 og primo 2021 og har fremlagt fakturaer på 31.526,50 kr. og 4.250 kr.

I henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Klagerens advokater ses ikke at have bistået klageren i kontakten med selskabet, som er varetaget af klagerens repræsentant. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale advokatomkostninger.

Teknisk bistand

Klageren ønsker dækning for sin udgift på 1.875 kr. til Teknologisk Instituts notat af 23/2 2018 med vurdering af selskabets erstatningstilbud af 24/1 2018 baseret på udlægning af en plastdampspærre på betondækket. Selskabet kom efterfølgende den 4/5 2018 med en erstatningsopgørelse baseret på en anden lovliggørelsesmetode, og nævnet finder, at Teknologisk Instituts kritik af løsningen med dampspærren har medvirket til selskabets ændrede erstatningstilbud, som blev forhøjet med ca. 69.000 kr. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække klagerens udgift til Teknologisk Institut.

Klageren ønsker dækning for sin udgift på 3.125 kr. til hultagning i gulvet for, at Teknologisk Institut kunne tage prøver af sandlaget. Undersøgelse af sandlaget var bestilt af selskabet, og nævnet finder, at selskabet skal dække udgiften.

Ankenævnet for Forsikring

36.

96797

Klageren ønsker dækning af sin udgift på 11.975 kr. til udførelse af tegninger, idet kommunen bad om, at en ansøgning om lovliggørelse af forholdene skulle vedlægges målfaste plan-, snit-, og detailtegninger, der dokumenterede, at byggeriet nu (som minimum) blev udført i overensstemmelse med BR77 og byggetilladelsen af 1978. Klageren ønsker tillige dækning af sine udgifter til konsulentbistand ydet af klagerens repræsentant på 247.812,50 kr.

Nævnet kan ikke kritisere den lovliggørelsesmåde, som ligger til grund for selskabets endelige erstatningsopgørelse af 4/5 2018, og nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til udarbejdelse af dokumentationsmateriale til kommunen.

Klagerens repræsentant ses at være kommet ind i sagen primo november 2017. Nævnet finder på baggrund af selskabets skiftende erstatningsopgørelser frem til det endelige erstatningstilbud den 4/5 2018, at klageren har haft behov for teknisk bistand. Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække klagerens udgift til konsulentbistand i perioden fra november 2017 til den 4/5 2018 med skønsmæssigt 30.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække klagerens udgifter til teknisk bistand med 1.875 kr. til rapport fra Teknologisk Institut, med 3.125 kr. til hultagning af gulv for prøveudtagning og med 30.000 kr. til konsulentbistand. Beløbene skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

96797



Svend Bjerg Hansen