

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99226:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I et bilag til klageskema af 10/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Opsummering

Vi har desværre måtte konstatere en omfangsrig rådskaade i gulvkonstruktionen i vores køkken/alrum. De seneste 7 måneder har vi været gennem et opslidende forløb med forsikringselskabet vedr. dækning af skaden. I forbindelse hermed har TRYG ved flere lejligheder konstateret, at samtlige gulvstrøer i vores køkkenalrum er nedbrudte af rådskaade. På baggrund af, at der er tale om at samtlige gulvstrøer er beskadigede, vil det være nødvendigt at udskifte hele konstruktionen – inklusiv bærende dele – hvilket forpligter til at isolere i henhold til bygningsreglementets krav. Alligevel afviser TRYG at pådrage sig ansvar for udgravning og isolering i forbindelse med reetablering af vores dækningsberettigede skade – senest under påskud af at der skulle være tale om '*dele af en bygningsdel*' og at de på den baggrund kun er pålagt at udføre en '*rentabel lovliggørelse*' fremfor at følge bygningsreglementet. Dette er imidlertid ikke i overensstemmelse med relevante fagfolks vurderinger. Vi har fået skaden grundigt besigtiget og vurderet af en uvildig byggesagkyndig (se rapport) ligesom at vi har været i kontakt med Energistyrelsen som begge bekræfter at der i den konkrete sag er tale om en reetablering som vil være pålagt at følge bygningsreglementets krav vedr. isolering. Vi har gjort TRYG opmærksomme på ovenstående, og appelleret til i samarbejde at finde en rimelig løsning, hvilket TRYG dog har afvist ved at fastholde deres afgørelse, og vi ser os nu nødsaget til at benytte muligheden for at få sagen vurderet i ankenævnet.

TRYGs endelige skadesum beløber sig til 155.077,17 kr. I TRYGs endelige skadesum er ikke medtaget hverken svømmende gulv, genhusning, omkostninger i forbindelse med bygningsreglementets krav om efterisolering eller udgifter i forbindelse med udskiftning af bjælkelag under bærende vægge. Med omkostninger til ovenstående beløber skadesummen efter relevante fagfolks bereg-

ninger sig til i alt 614.059,33 kr. herunder for skadesafdækning & genopbygning inkl. svømmende gulv 494.559,33 kr., genhusning i perioden 69.500 kr. og udskiftning af bjælkelag under bærende vægge 50.000 kr. Se forløbsbeskrivelse og baggrund for påstande for uddybende beskrivelser/beregninger.

Forløbsbeskrivelse

D. 12.04.22 indgav vi en skadeanmeldelse ... til vores forsikringsselskab TRYG (husforsikring inkl. råd/svamp), vedrørende en rådskafe som vi desværre havde opdaget i vores gulvkonstruktion/gulvstrøer. D. 13.04.22 besigtigede TRYGs samarbejdspartner [netværkshåndværker] skaden, på vegne af TRYG. [Netværkshåndværker] vurderede ved besigtigelsen at der var råd i strøerne, han beskrev blandt andet at dette ville blive en meget stor og omkostningsfuld skade at få lavet, dette ud fra hans vurdering af, at det blev nødvendigt at grave ud, isolere og skifte de rådne gulvstrøer ud, ligesom der skulle laves en ny gulvkonstruktion. [Netværkshåndværker] meldte tilbage til TRYG, at omkostningen for skadesudbedringen ville overstige 50.000 kr. Herefter overtog TRYGs egen taksator. Da vi spurgte TRYG hvorfor taksatoren skulle overtage fremfor at lade deres håndværker/samarbejdspartner færdiggøre opgaven, blev vi forklaret at når udbedringssummen overstiger 50.000 kr. skal TRYGs egen taksator selv besigtige og vurdere opgaven. 22.04.22 besigtigede TRYGs taksator ... derfor skaden. [Taksators] konklusion blev til vores overraskelse radikalt anderledes end [netværkshåndværker], da [taksator] efter besigtigelsen vurderede at der blot skulle udskiftes en enkelt gulvstrø. Vi blev utrygge ved de fundamentalt forskellige vurderinger, hvilket vi konfronterede TRYG med.

Efter lang korrespondance blev vi enige med TRYG om at få sendt [netværkshåndværker] ud endnu engang, denne gang for at blotlægge yderligere af gulvkonstruktionen med henblik på at sandsynliggøre hvorvidt der måtte antages at være råd, i resten af gulvkonstruktionen. Det viste sig rigtig nok, at der også var råd i de næste 3 gulvstrøer. TRYG valgte dog at stoppe blotlæggelsen efter 3 gulvstrøer, med påstand om at have 'kunne kigge ind under gulvet' netop der hvor der lå jord/indsudsler helt op til gulv og herved vurdere at næste gulvstrø var i fin stand samt at der derved ikke var grund til at åbne yderligere op. TRYG vendte dernæst tilbage med en erstatningssum på 16.810,01 kr. desuden med følgende besked *'da vores samarbejdspartner ikke kan stille garanti på udbedring af skaden, vil jeg fremsende jeres erstatningsbeløb så I selv kan finde en reparation til at udbedre skaden'*.

I samråd med vores egen tømrer valgte vi dog ikke at acceptere ovenstående. Dette på baggrund af såvel det mangelfulde, useriøse vurderingsgrundlag som på at vi ikke kunne se hvordan det kunne forventes af TRYG at vi selv skulle være i stand til at finde håndværkere som dels ville udføre den reparation TRYG havde beskrevet og dels ville reparere skaden for det af TRYG beregnede beløb, når nu ikke engang TRYGs egen samarbejdspartner ville kunne udbedre skaden med garanti. Vi valgte på eget initiativ at hyre en uvildig byggesagkyndig ... med de relevante kompetencer til at besigtige skaden og omfangsvurdere den nødvendige skadesudbedring. I samråd med tømrer og byggesagkyndig valgte vi at fjerne resten af gulvet for at kunne vurdere og belyse, hvor stort skadesomfanget egentlig var. Det viste sig ved blotlægningen, at samtlige gulvstrøer i hele stuen var så rådne, at de ikke stod til at redde.

Vi underrettede TRYG, og [taksator] kom ud for at besigtige og vurdere skaden på ny. [Taksator] anerkendte at samtlige gulvstrøer var rådne desuden også de gulvstrøer som to bærende vægge lagde af på. [Taksator] vendte efter den nye besigtigelse tilbage, med en ny erstatningssum – denne gang på lige omkring 92.835,17 kr. som ifølge [taksator] ville dække omkostningerne i for-

bindelse med udbedring af skaden ved TRYGs egen samarbejdspartner. Det var ikke muligt for os selv at finde håndværkere som ville udføre opgaven for erstatningsbeløbet og det var endnu engang ikke muligt for [netværkshåndværker] at stille garanti på opgaven hvis vi takkede ja til at få skaden udbedret gennem TRYG. Vi blev derudover gjort opmærksomme på, at TRYG ikke længere kunne forsikre os mod råd/svamp, da det med den opbygning [taksator] havde lagt op til, måtte forventes at der ville udvikles råd på ny. Vi vendte endnu engang [taksators] opbygning i forbindelse med skadesudbedringen med den uvildige byggesagkyndige, som på det kraftigste frarådede os at følge [taksators] anvisninger. Dette på baggrund af at det ikke kunne forventes at løsningsopbygningen fra TRYGs anvisninger var hverken holdbar eller realistisk prissat. Vi valgte derfor endnu engang ikke at acceptere TRYGs erstatningssum.

[Klagerens byggesagkyndige] gennemgik endnu engang sagen, og lavede en udregning på de realistiske omkostninger ved at få skaden udbedret korrekt og efter bygningsreglementets forskrifter. [Klagerens byggesagkyndige] fandt flere fejl i [taksators] udregning, og nåede derudover frem til et markant højere udbedringsbeløb. [Klagerens byggesagkyndige] udfærdigede efter vores ønske en rapport vedr. skaden, som vi fremsendte til TRYG. Rapporten tog udgangspunkt i TRYGs egen skadesrapport og indeholdt ligeledes materialer, timeløn, opbygningsform mv. således at rapporterne let kan sammenlignes. Vi fremsendte rapporten til [taksator], hvorefter TRYG ville mødes til et nyt møde hvor der desuden ville deltage en repræsentant fra TRYGs kompetencecenter, som ville gennemgå sagen sammen med os og [klagerens byggesagkyndige]. Vi takkede ja til at deltage med forhåbning om at komme nærmere en enighed om rimelig erstatningssum.

I forbindelse med mødet fik repræsentanten fra TRYGs kompetencecenter ... lejlighed til at besigtige skadestedet. Under mødet anerkendte [selskabets repræsentant] at TRYG naturligvis var forpligtet til at opretholde bygningsreglementet og ifølge hermed måtte grave ud og isolere for at udbedre skaden. Der var til mødet enighed om TRYGs ansvar for at grave ud og isolere op til de nye krav, og [taksator] ville på den baggrund endnu engang udfærdige en ny beregning, rapport og erstatningssum. Da vi som aftalt modtog den nye rapport, havde TRYG dog til trods valgt at ændre således at de ikke længere ville dække omkostninger ifølge bygningsreglementet men blot ville isolere ud fra hvad der var rentabelt. På baggrund af dette, blev erstatningssummen denne gang hævet til omkring 148.000 kr.

Som tidligere beskrevet er det ganske sikkert, at eventuelle nye gulvstrøer med tiden vil rådne pga. fugt i den konstruktion, og af samme grund tilføjede TRYG at de efterfølgende ikke længere ville dække os mod råd/svamp, desuden at vi selv skulle sørge for at gulvet blev reetableret i henhold til bygningsreglementets relevante krav.

Vi er gennem hele processen – og af adskillige fagfolk blevet vejledt til, at vi i forbindelse med udbedringen af rådskade i gulvkonstruktionen er pålagt at følge bygningsreglementets krav om efterisolering og at vi på den baggrund ikke 'kunne komme udenom' at skulle grave ud og efterfølgende isolere på til de nye krav. Det undrer os hvis ikke korrekt reetablering af gulvet indgår i forsikringssselskabets forpligtelser, hvilket vi har appelleret til TRYG, med henvisning til forskellige relevante fagfolks vurderinger (byggesagkyndig, håndværkere, energistyrelsen mv.) dog desværre fortsat uden held.

Baggrund for påstande

Vi kommer med påstand om, at TRYG som forsikringssselskab er forpligtet til at udbedre den dækningsberettigede skade ved, at følge bygningsreglementets krav om efterisolering.

Vedr. energikrav om efterisolering har vi været i kontakt med [klagerens byggesagkyndige] arkitekt som tidligere har vurderet og beskrevet skaden, samt energistyrelsen som begge peger på, at bygningsreglementet er meget tydeligt på dette punkt, da hele den bærende konstruktion under gulvet bliver fjernet (grundet råd) og selve gulvet dermed også bliver fjernet, kan der ifølge den rådgivning vi har fået, ikke herske nogen tvivl omkring, at hele konstruktion bliver udskiftet og dermed udløser at TRYG skal følge bygningsreglementet.

§ 277 som henviser til § 279 som helt tydeligt beskriver hvilke mindstekrav til klimaskærm, som Tryg er forpligtet til at opfylde.

Energistyrelsen beskriver utrolig tydeligt hvordan bygningsreglementet skal forstås i dette 'citater':

'Når hele gulvkonstruktionen udskiftes

Hvis du udskifter hele gulvkonstruktionen inkl. de bærende dele, skal den nye konstruktion isoleres, så den lever op til Bygningsreglementet.

Her gælder kravene

Hvis du udskifter hele gulvkonstruktionen inkl. de bærende dele, skal den nye konstruktion isoleres. Kravene gælder også, hvis du kun udskifter konstruktionen i en del af huset, f.eks. kun i et enkelt rum, i den ene ende af huset eller i den ene fløj af et vinkelhus.' [Link]

Sparenergi har mundtligt bekræftet at dette og bekræfter også dette skriftligt, der dog ekstrem travlt/lang ventetid så vides ikke hvornår. Vi mener efterhånden at vi har dokumenteret vores påstand så godt som muligt, og mener ikke der kan være nogen tvivl omkring, at Tryg er underlagt at isolere op til ny gældende mindstekrav.

Vi kommer med påstand om at TRYG som forsikringssselskab er forpligtet til at kompensere os for afvisning af genhusning i forbindelse med vurdering af skaden.

Skaden blev blotlagt i forbindelse med renovering af køkken, dvs. hele vores køkken var nedtaget da det skulle vurderes hvilket grundlag vores nye køkken-ø skulle stå på og her viste det sig, at gulvstrøerne var rådskadede. Køkkenrenoveringen var planlagt til at omfatte de to uger som det ville tage håndværkerne at reetablere rummet og montere vores nye køkken. Da rådskaden viste sig, var det for alle fagfolk inkl. TRYGs egen samarbejdspartner tydeligt, hvordan skaden måtte udbedres korrekt.

Alligevel trak TRYG tiden enormt langt herunder med gentagne vurderinger, lange svartider og et antal forskellige involverede (håndværkere, taksator, kompetencecenter mv.) TRYGs urimelige sagsbehandlingstid umuliggjorde at vi fik mulighed for at genetablere vores køkken og stue/køkkenalrum. Rummet på 70 kvm er placeret midt i huset (se plantegning) og det er således ikke muligt at benytte huset, uden gennemgang af netop dette rum. I de 7 måneder forhandlingerne med TRYG stod på, havde vi ikke adgang til køkken, vand eller afløb i huset. I løbet af de 7 måneder forhandlingerne stod på, var [personlige omstændigheder].v Sideløbende med TRYGs lange sagsbehandlingstid var den totale rådskade blotlagt i et afgørende gennemgangsrum i huset, hvor der desuden efterfølgende pågik et større arbejde med genetablering, hvorfor vi med sikkerhed ville være udsat for skimmel, støv, gift og kemikalier i forbindelse hermed – dette vil vi mene anses for værende uacceptable forhold for enhver, herunder skærpet uacceptabelt for

[personlige omstændigheder] at være tvunget til at opholde sig i. Vi mener at være berettigede til at få dækket nødvendige omkostninger ved genhusning, i minimum 5 måneder. Genhusning er beregnet til udgift på 13.900 kr. pr. md. (se vedlagte 'beregning for genhusning'). Og vores krav vil derfor lyde på 69.500 kr. som kompensation for afvisning af genhusning i perioden.

Vi kommer med påstand om, at TRYG som forsikringsselskab er forpligtet til at dække udgifter i forbindelse med nyt svømmende gulv (som ikke er en del af TRYGs taksatorrapport) da det eksisterende svømmende gulv ifølge fagfolk ikke kunne genetableres efter afmontering.

TRYGs taksator vurderede tidligt i forløbet, at det ville være muligt at remontere det svømmende gulv, efter demontering. Af samme grund, er svømmende gulv ikke en del, af TRYGs taksatorrapport. På daværende tidspunkt mente TRYGs taksator ligeledes, at der var tale om en skade som havde omfang af 6 kvm. gulv og 1 gulvstrø. Sidenhen er skadesomfanget vurderet/ændret til 70 kvm. gulv, og den totale gulvkonstruktion, men det svømmende gulv er fortsat ikke en del, af TRYGs beregninger vedr. skadesummen, hvilket undrer os. Det er af både tømrer og byggesagkyndig vurderet, at det svømmende gulv ikke var muligt at genetablere på en tilfredsstillende måde, da et sårbart klikesystem, fodlister og brændeovnsplade (blandt andet) ikke gjorde det muligt at demontere det fuldkomne uden skader. Det samme konstaterede TRYGs egen samarbejdspartner mundtligt, i forbindelse med at de var ude for at demontere gulvet. Vores påstand er derfor, at TRYG som forsikringsselskab er forpligtet til at afholde udgifterne ved reetablering af et svømmende gulv svarende til det, som lå i forvejen. Denne merudgift er medtaget, i beregningen fra [klagerens byggerådgiver].

Vi kommer med påstand om, at TRYG som forsikringsselskab er forpligtet til at afholde merudgifter i forbindelse med udskiftning af rådskadet bærende bjælkelag.

Som tidligere beskrevet, er der i forbindelse med vores skade, konstateret råd i det totale bjælkelag i vores køkkenalrum. Dette inklusiv de to gulvstrøer, som er beliggende under to bærende vægge. TRYG har ved flere lejligheder ligeledes anerkendt strøerne under de bærende vægge med rådskade, adspurgt henviser TRYGs taksator til at udskiftning af gulvstrøerne under de bærende vægge er inkluderet i TRYGs beregning på udskiftning af gulvstrøer og dermed allerede medtaget i TRYGs skadesum. Vi forholder os dog uforstående, da der af rapporten ikke fremgår merudgift til udskiftning af gulvstrøer under bærende vægge, ift. andre gulvstrøer. Udskiftning af gulvkonstruktionen under de bærende vægge er langt mere omfattende og omkostningsfuld, og vi har fået vurderet, at det i denne konkrete sag vil koste i omegnen af 50.000 kr. alene at få udskiftet den rådne konstruktion under de to bærende vægge. Vi har på denne baggrund valgt at komme med påstand om, at TRYG må afholde denne merudgift i forbindelse med reetablering af skaden, af 50.000 kr.

...

Beregning for genhusning, [klagerens adresse]

Årlige omkostninger

Realkreditlån 1	29276 Kr.
Realkreditlån 2	13912 Kr.
Boliglån	18847 Kr.
Ejendomsskat	14857 Kr.
Landbo forsikring	15108 Kr.
Vand	4800 Kr.
El	42000 Kr.

Varme	28000 Kr.
Udgifter årligt, i alt	166800 Kr.
Udgifter pr. md.	13900 Kr."

Selskabet har i brev af 10/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1.0 Indledning

Der klages over den erstatningsberegning selskabet har foretaget i forbindelse med en konstateret rådskaide i gulvet på klagerens ejendom.

Klager tegnede med ikrafttræden den 11. marts 2022 en Landbrugsforsikring hos selskabet. Policen fremlægges som **Bilag A**. For forsikringen gælder betingelser 665-02. Betingelserne fremlægges som **Bilag B**.

Ejendommen var nyerehvervet, og der var derfor udarbejdet en tilstandsrapport på ejendommen. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag C**.

2.0 Sagsfremstilling

Den 12. april 2022 anmeldte klageren, at de bærende bjælker til gulvet lå direkte på jorden, og det var klagerens håndværkers opfattelse, at der var råd og svamp i gulvet. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag D**. Med anmeldelsen fulgte nogle billeder, der fremlægges som **Bilag D1**.

Samme dag sendte selskabet en mail til klageren, hvori selskabet blandt andet oplyste, at klageren ville blive kontaktet af en håndværker. Mailen fremlægges som **Bilag E**.

Den 16. april 2022 modtog selskabet en rapport fra håndværkeren, og på baggrund af denne meddelte selskabet klageren, at det havde aftalt med håndværkeren, at der skulle blotlægges et par meter gulvflade for at vurdere skaden. Rapporten fra håndværkeren fremlægges som **Bilag F**.

Selskabet orienterede klageren den 19. april 2022 om, at sagen var tildelt en taksator, og i meddelelsen var der kontaktoplysninger til taksatoren.

Den 25. april 2022 sendte taksatoren sin rapport til klageren. Taksators rapport fremlægges som **Bilag H**. Af billederne i rapporten kan det konstateres, at der var en større renovering i gang i ejendommen, herunder var køkken, lofter og en bærende væg fjernet i køkkenalrummet.

Samme dag modtog selskabet kopi af Ejerskifteforsikringens afgørelse af sagen. Afgørelsen, samt besigtigelsesnotat fremlægges som **Bilag I**.

Den 26. april 2022 sendte håndværkeren besked til klageren om, at en tømrer ville komme forbi i starten af uge 19 med henblik på yderligere åbning af gulvet.

Selskabet modtog den 4. maj 2022 en henvendelse fra klagerens rådgiver om, at denne var indtrådt i sagen. Henvendelsen fremlægges som **Bilag J**. Dagen efter modtog selskabet endnu en henvendelse fra klagerens rådgiver. I denne henvendelse spørges der blandt andet til beboelsesvogn. Henvendelsen fremlægges som **Bilag K**.

Den 9. maj 2022 modtog selskabet underretning fra håndværkeren om, at denne havde forsøgt at kontakte klageren telefonisk. Underretningen fremlægges som **Bilag L**.

Ligeledes den 9. maj 2022 sendte selskabet et erstatningstilbud til klageren. Tilbuddet lød på 16.810,01 kr. efter fradrag af selvrisiko. Dette afstedkom nogen mailkorrespondance. Korrespondancen fremlægges som **Bilag M**.

Dagen efter sendte selskabet kopi af reparationstilbuddet fra håndværkeren. Tilbuddet fremlægges som **Bilag N**. Håndværkeren havde samme dag uploadet en række billeder fra sin genbesigtigelse. Billederne fremlægges som **Bilag N1**. Denne mail afstedkom nogen mailkorrespondance. Korrespondancen fremlægges som **Bilag O**.

Den 16. maj 2022 modtog selskabet en henvendelse fra klageren. I mailen oplyser han, at de havde rettet henvendelse til en ny rådgiver, samt at der skulle være konstateret råd i samtlige gulvstrøer. Mailen fremlægges som **Bilag P**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 17. maj 2022, og i svaret anmodede selskabet klageren om at indsende yderligere billeder til vurdering af skaden. Mailen fremlægges som **Bilag Q**.

Disse billeder modtog selskabet samme dag sammen med en mail fra klageren. Mailen fremlægges som **Bilag R**. Billederne fremlægges som **Bilag R1**.

På baggrund af denne henvendelse meddelte taksator, at han ønskede at genbesigtige ejendommen den 19. maj 2022. Den 20. maj 2022 sendte taksator en mail til klageren, og med mailen fulgte et nyt tilbud fra håndværkeren. Mailen fremlægges som **Bilag S**. Tilbuddet fremlægges som **Bilag T**.

Den 23. maj 2022 og de to efterfølgende dage modtog taksator nogle mails fra klageren. I disse mails udtrykte klageren utilfredshed med den tilbudte erstatning. Mails fremlægges som **Bilag U**.

Disse henvendelser besvarede taksatoren den 25. maj 2022. Besvarelsen fremlægges som **Bilag V**.

Den 5. juli 2022 sendte taksatoren en mail til klagerens rådgiver på baggrund af en telefonisk samtale vedrørende honorar til samme. I mailen afviste taksatoren, at selskabet var forpligtiget til at dække omkostningerne. Mailen fremlægges som **Bilag W**.

Klagerens rådgiver skrev til selskabet den 9. august 2022 og gjorde indsigelser mod den opgørelse, som selskabets håndværker havde udarbejdet. Mailen fremlægges som **Bilag X**. Vedhæftet opgørelse fra rådgiveren fremlægges som **Bilag X1**.

Selskabet ønskede herefter at genbesigtige ejendommen, hvilket afstedkom nogen mailkorrespondance, i hvilken forbindelse selskabet modtog billeder af skadestedet på daværende tidspunkt. Korrespondancen fremlægges som **Bilag Y**. Billederne fremlægges som **Bilag Y1**.

Den 16. september 2022 sendte selskabet en mail til klageren, hvori selskabet fastholdt det tidligere fremsatte tilbud på erstatning på i alt 146.189,76 kr. efter fradrag af selvrisko. Mailen fremlægges som **Bilag Z**. Beregning omtalt i mailen fremlægges som **Bilag Z1**.

Samme udtrykte klageren utilfredshed med den trufne afgørelse på mail. Mailen fremlægges som **Bilag Æ**. Den 18. september 2022 sendte klageren en mail til selskabets klageansvarlige afdeling. Mailen fremlægges som **Bilag Ø**.

Selskabet besvarede den 19. september 2022 klagerens henvendelse af 16. september 2022. I svaret fastholdt selskabet den tidligere trufne afgørelse. Med mailen fulgte en uddybende fortolkning af bygningsreglementet foretaget af selskabets bygningskonstruktør. Mailen fremlægges som **Bilag Å**. Den uddybende fortolkning fremlægges som **Bilag Å1**.

I perioden 19.-23. september 2022 modtog selskabet mails fra klageren. Klagerens mails fremlægges som **Bilag BA**. Disse henvendelser besvarede taksatoren den 26. september 2022. Svaret fremlægges som **Bilag BB**. Den i bilaget nævnte taksatorkalkulation fremlægges som **Bilag BB1**. Klageren anmodede herefter om indsigt i sagen, hvilket selskabet imødekom.

Selskabets klageansvarlige afdeling svarede på klagerens henvendelse af 18. september den 11. oktober 2022. Svaret fremlægges som **Bilag BC**.

Herefter blev sagen indbragt for Nævnet.

3.0 Ejendommen

Af tilstandsrapporten, sagens bilag C, fremgår det, at der er tale om en ejendom fra 1855.

I husbeskrivelsen til tilstandsrapporten er blandt andet følgende anført som OBS punkt:

'Fundament/gulve

Trægulve udført direkte på jord kan blive opfugtede på grund af vand fra underlaget. Opfugtningen kan eventuelt medføre råd og svampeangreb og/eller skimmelvækst (herunder lugtgener).'

4.0 Betingelserne

I henhold til betingelsernes pkt. 1474.10 dækker forsikringen

'Skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådska den skal have betydning for træets funktion – og bæreevne. Reparation af vinduer og døre dækkes dog uden dette krav.'

Af betingelsernes punkt 1474.11, fremgår det, at:

'Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden eller inden 6 måneder efter forsikringens ophør.'

I betingelsernes pkt. 1475.10 er en række undtagelser for dækningen, herunder:

1475.11: *'Skade hvor træværkets funktions- eller bæreevne ikke er svækket.'*

1475.14: *'Skader, der er opstået som følge af manglende ventilation samt tillukkede eller blokerede ventilationsåbninger.'*

Opgørelsen af erstatningen efter en dækningsberettiget rådskade er beskrevet i betingelsernes pkt. 1476.10: *'Ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, erstatter vi udgifter til udskiftning af det træ, som er skadet.'*

I erstatningen skal der ske fradrag for selvriskoen, jfr. betingelsernes pkt. 1477.10.

4.1 Erstatningsopgørelsen

Af betingelsernes pkt. 1061.14 fremgår det, at:

'Der skal ved reparation anvendes byggematerialer, der er i almindelig brug, samt konstruktioner og byggemetoder, der er almindelig anvendt ved byggeri på landbrugsejendomme på skadetidspunktet.'

Endvidere fremgår det af betingelsernes pkt. 1061.19 at:

'ved prisfastsættelsen kan der ikke benytte priser for dyrere byggematerialer, bygningskonstruktioner eller byggemetoder end de, der er brugt i den skaderamte bygning.'

4.3 Lovliggørelse

Betingelsernes bestemmelser omkring lovliggørelse (forøgede byggeudgifter) fremgår af betingelsernes pkt. 1100. I henhold til betingelsernes pkt. 1100.12 dækker forsikringen:

'Forøgede byggeudgifter ved reparation eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted, som påføres sikrede til opfyldelse af krav, som stilles af myndighederne i kraft af

- Byggelovgivningen
- Miljølovgivningen
- Lovkrav omkring dyrevelfærd'

I henhold til betingelsernes pkt. 1100.10 er fremgår det blandt andet, at det er en betingelse for dækningen at: *'Dispensation for bestemmelserne ikke har kunnet opnås.'*

4.4 Genhusning

Reguleringen af erstatning for eventuel genhusning fremgår af betingelsernes pkt. 1140.60 'Flytning, opmagasinering og huslejetab' hvoraf følgende fremgår:

'Hvis en beboelsesbygning helt eller delvist ikke kan benyttes på grund af en af forsikringen dækket skade, betales efter aftale rimelige og nødvendige udgifter ved:

1140.61: ud- og indflytning af sikredes indbo samt opmagasinering heraf i indtil 1 år.

1140.62: Merudgifter ved fraflytning af beboelsen i indtil 1 år fra skadedatoen.'

5.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

6.0 Vores vurdering

Klageren har i klageskemaet anført, at der i selskabets opgørelse ikke er iberegnet følgende yderligere udgifter i forhold til, hvad der er anerkendt af selskabet.

- Svømmende gulv

- Genhusning
- Lovliggørelse
- Bjælkelag under bærende væg.

Selskabet vil i det efterfølgende gennemgå de enkelte fremsatte krav i henhold til ovenstående.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at klager på tidspunktet for tegningen af forsikringen, samt for anmeldelsen af skaden var i gang med en større ombygning af stueetagen, herunder køkkenalrummet. Billeder fra den taksator, der besigtigede ejendommen inden indtegningen, fremlægges som **Bilag BD**.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, hvad denne ombygning omfatter, herunder ikke tilbud på udførelsen af ombygningen. Klager opfordres til at fremlægge sådanne oplysninger, da det ikke kan afvises, at oplysningerne har betydning for vurdering af sagen.

Vedrørende svømmende gulv

I selskabets opgørelse af erstatningen er iberegnet omkostninger til forsigtigt at demontere det svømmende gulv med henblik på genbrug af samme, samt til gennedlægning af dette.

Selskabet er ikke, op til udbedringen eller i forbindelse med samme, orienteret om, at dette ikke skulle kunne lade sig gøre, hvorfor selskabet ikke har haft mulighed for at tage stilling til klagerens oplysninger om, at det ikke kunne lade sig gøre.

Det er herefter selskabets opfattelse, at det pågældende gulv, uagtet at det efter taksators oplysninger til selskabet, ikke var i den bedste stand, ville have kunnet være genanvendt.

Samtidig finder selskabet, at når der foretages en så gennemgribende renovering af køkkenalrummet, som tilfældet er, ville det ikke være naturligt, at der ikke skulle udlægges et nyt svømmende gulv som led i ombygningen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på sidste billede i **bilag H**, hvoraf det klart fremgår, at gulvbelægningen er forskellig i det nyetablerede rum, hvor der ligeledes er nedtaget vægge.

Ud fra dette, og uden dokumentation for, hvad den oprindelige ombygning gik ud på, finder selskabet det sandsynliggjort, at udskiftning af det svømmende gulv var en påregnet udgift i forbindelse med ombygningen, hvorfor der ligeledes af den årsag ikke kan tilbydes dækning over forsikringen.

Genhusning

Klager har fremsat krav om genhusning og har til grund for kravet fremlagt et regnskab over sine omkostninger ved at have ejendommen i udbedringsperioden.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at klager på tidspunktet for anmeldelsen af skaden var i færd med en større ombygning.

For at der skal tilbydes dækning for genhusning i udbedringsperioden, er der en række krav, som skal være opfyldt, jfr. betingelsernes pkt. 1140.60.

Ejendommen skal helt eller delvist ikke kunne anvendes, som følge af skaden eller udbedringen af samme. Der skal være tale om en aftale mellem selskabet og forsikringstageren, og der skal være tale om rimelige og nødvendige udgifter. I henhold til selve genhusning skal der i henhold til betingelsernes pkt. 1140.62 være tale om merudgifter. Periodiseringen for disse merudgifter er indtil 1 år.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der alene er konstateret dækningsberettigende råd i enkelte strøer. Det er selskabets opfattelse, at konstateringen og udbedringen af disse kunne have været foretaget i etaper, hvorfor der ikke er dokumenteret et behov for genhusning på grund af den konstaterede rådskade.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at klager forud for konstateringen af rådskaden havde igangsat en større renovering af ejendommen. Herunder har klager taget hele køkkenet ned, samt fjernet flere vægge.

Det er selskabets opfattelse, at årsagen til at ejendommen i et vist omfang ikke kan anvendes nærmere skal findes i denne renovering.

Herudover foreligger der ikke nogen aftale om genhusning, ligesom det ikke er dokumenteret, at klageren er blevet genhuset i udbedringsperioden. Herudover finder selskabet, at klageren ikke har dokumenteret, at der har været tale om merudgifter i forbindelse med den angivne periode.

Klagerens bilag 'beregning for genhusning' gengiver alene de normale omkostninger til boligen, som klager ville have haft på ejendommen uagtet der var konstateret en skade eller ej.

Sammenfattende må vi meddele, at vi ikke kan imødekomme dette krav.

Lovliggørelse

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager er af den opfattelse, at der skulle kunne fremsættes krav for kommunen om etablering af isolering og radonsikring under ejendommens gulv i forbindelse med udbedringen af rådskaderne.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at ejendommen i henhold til oplysningerne i **Bilag C** er opført i 1855. På dette tidspunkt var det ikke usædvanligt, at gulve var opbygget direkte på et sandlag, hvilket ligeledes fremgår af **Bilag C**, side 26 og fremefter: Hustypebeskrivelsen.

Det er selskabets opfattelse, at den reparation der er foretaget af gulvet ikke er en udbedring, der fordrer lovliggørelse, medmindre en rentabilitetsberegning dokumenterer, at de tiltag, der iværksættes, er økonomisk rentable i forhold til de sparede varmeudgifter.

Som det fremgår af **Bilag Å1**, vil selv en udskiftning af hele gulvopbygningen og hele gulvfladen afgrænset af fire vægge kræve, at der foretages en rentabilitetsberegning, inden der kan fremsættes krav om lovliggørelse. Kravet om lovliggørelse skal således ikke vurderes ud fra BR18 § 277, som anført af klager.

Selskabet har foretaget en rentabilitetsberegning, **Bilag Z1**, og den erstatning, klageren er blevet tilbudt, har taget udgangspunkt i denne rentabilitetsberegning.

Herudover fremgår det af betingelserne, at det er en forudsætning for dækningen over lovliggørelse, at dispensation for bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Der foreligger ikke i sagen dokumentation for, at klageren har søgt dispensation for eventuelle krav om forøget isolering eller radonspærre, ligesom der ikke foreligger dokumentation for, at en sådan dispensationsansøgning er blevet afvist.

Selskabet kan i den forbindelse blandt andet henvise til nævnets kendelse nr. 86507. I den kendelse fandt nævnet, at blandt andet, at en brevveksling mellem kommunen og klageren i sagen, ikke var en dispensationsansøgning eller afvisning af samme. I denne sag er der ikke søgt dispensation eller efter det oplyste været rettet henvendelse til kommunen vedrørende arbejdet i ejendommen. Kendelsen fremlægges som **Bilag BE**.

Sammenfattende må vi fastholde, at der ikke skal ydes dækning over bestemmelserne om lovliggørelse.

Bjælkelag under bærende væg

Af webskemaet fremgår det, at klager kræver erstatning for udskiftning af bjælkelag under bærende væg.

Der foreligger ikke dokumentation for, at der skulle have været råd i den pågældende bjælke eller at udskiftningen skulle skyldes en anden dækningsberettigende skade på bjælken.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det selskabets opfattelse, at årsagen til udskiftningen af den pågældende bjælke skal findes i, at klageren har foretaget en anden udbedring end den, der ud fra selskabets vurdering var tilstrækkeligt til at udbedre skaderne.

Selskabet ville have foretaget en udskiftning af strøer og gulvbelægning, men ville have bibeholdt den eksisterende understøtning af de eksisterende vægge. Disse var understøttet af syltsten, jfr. første billede i **Bilag A1**.

Den af selskabet tilbudte udbedringsform bestod i udskiftning af de strøer der var dækningsberettiget rådskadet, hvilket ikke indebærer en total udskiftning af gulvkonstruktionen, herunder etablering af et nyt terrændæk.

Udbedringen af den konstaterede rådskade har således ikke medført eller indebåret noget arbejde vedrørende den bærende væg, og dermed bjælkelaget under en bærende væg.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at der skal tilbydes dækning for dette forhold.

Sammenfatning

Sammenfattende finder selskabet, at det med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er i denne sag."

Klageren har i brev af 19/4 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedr. det fokus der lægges på renoveringen der er på skadestidspunktet, var i gang i vores hus vil vi gerne understrege, at renoveringen ikke hverken har sammenhæng med – eller omfatter den dækningsberettigede skade i gulvkonstruktionen.

Vi er af den opfattelse, at en renovering af et gammelt stuehus til brug for beboelse af en yngre børnefamilie ganske normalt, forventeligt og tidstypisk omfatter etableringen af et køkkenalrum. En sådan renovering med nyt køkken og fjernelse af bærende væg (ingeniørberegning, nedrivning og opsætning af bærende jern) er en bekostelig affære, som vi de seneste år siden overtagelsen har sparet sammen til – og forberedt os på. Da der ved overtagelsen af huset var væg-til-væg gulvtæpper i hele huset som vi ikke kunne leve med mens vi sparede sammen, valgte vi for få år siden at lægge nyt svømmende gulv overalt i stueetagen, undtagen køkkenet hvor vi af hygiejnemæssige årsager påtænkte laminat. Af samme årsag var der naturligvis ikke i denne renovering kalkuleret med at udskifte det svømmende gulv – endnu engang, blot få år efter at det var lagt fra nyt.

Vi har ikke på noget tidspunkt tilbageholdt information vedr. renovationen for selskabet, tværtimod har vi været meget åbne og ved flere lejligheder talt med taksator, håndværkere mv. om renoveringen, planen for renoveringen, tidsperspektiv mv. ligesom at vi har fremsendt al efterspurgt information/dokumentation/materiale (billeder, dokumenter fra ejerskifteforsikring mv.) til selskabet da vi var af den klare overbevisning at det ville fordre samarbejdet og lette processen til at finde en god løsning hurtigst muligt. Det var trods alt i høj grad netop os, der her stod med 'hånden på kogepladen'. Af samme grund er vi uforstående overfor hvordan selskabet henleder til manglende dokumentation fra vores side eks. Når selskabet skriver *'uden dokumentation for hvad den oprindelige ombygning gik ud på'*. Vi har gennem flere omgange gennemgået dette med Tryg, netop at vi selv ville udskifte køkkenet og har også tegnet og fortalt for taksator ..., når han har været ude og besigtige skadesstedet. Vi føler selv, at vi har gjort alt hvad vi kunne for at imødekomme alt hvad Tryg har efterspurgt, og vi har lige fra start af det her forløb, gjort Tryg opmærksomme på, at vi ikke ønskede at udskifte gulvet, da det var under 4 år gammelt.

Vi har ved flere lejligheder gennem processen gjort Tryg opmærksomme på, det svømmende gulv af flere årsager ikke ville kunne forventes at kunne genbruges.

Vi har – flere gange – gjort taksator ... opmærksom på, at vi af adskillige forskellige håndværkere, herunder tømrer er blevet rådet til, at det svømmende gulv i vores stuer ikke ville kunne afmonteres med henblik på at ligge det igen efterfølgende. Flere faktorer skulle eftersigende gøre det 'næsten umuligt', herunder brændeovnen som stod på gulvet med dertilhørende brændeovnsplade som var limet fast til det eksisterende gulv, ligesom at der var fuge mellem gulv og fodlister hele vejen rundt samt sidst men ikke mindst at fer og not knækkede for et godt ord, uanset hvor forsigtig man end var i demonteringen af gulvet.

Da Tryg med påstand om at *'kunne se ind under gulvet at der ikke var yderligere rådskade'* afviste at ville fjerne yderligere af gulvet for at belyse omfang af skaden, så vi os nødsaget (efter rådgivning fra fagfolk og byggesagkyndig) til selv at få åbnet gulvet yderligere op. Vi valgte, i samarbejde med en professionel tømrer at fjerne alt overgulv så forsigtigt som muligt og noterede nøjsomme-

ligt tal på så man kendte rækkefølgen – nøjagtigt som Trygs håndværker havde håndteret det allerede optagede gulv.

Vi oplevede dog til trods, at gulvet blev så medtaget da det blev taget op, at det ikke var muligt at genbruge. Vi fik tømreren til at lave en udtalelse om dette, og gemte også gulvet så Tryg selv kunne få lov at se/vurdere det. Vi har stadig til dags dato gemt gulvet i tilfælde af at der skulle opstå tvivl eller misforståelser. Da vi konstaterede at der var råd i resten af gulvstrøerne også, meddelte vi dette til Tryg hvorefter Taksator ... kom på besigtigelse. Under besigtigelsen, fortalte vi Taksator ... at vi ikke mente at gulvet kunne genbruges, men at han var velkommen til at se det, hvis han ville. [Taksatoren] afslog, da han mente at vi skulle koncentrere os om skaden, som var råd i strøerne. Vi mener på baggrund af ovenstående bestemt, at vi har gjort Tryg opmærksomme på denne problematik og er meget i tvivl omkring hvad vi mere skulle/kunne have gjort, da vi blot fulgte taksatorens anvisninger.

Genhusning

Vi har ved flere lejligheder – endda forholdsvist desperate kvag vores situationen – forsøgt at henvende os til Tryg omkring problematikken ved, at vi stod med et ubrugeligt hus uden mulighed for at gøre stue/køkkenalrum beboeligt og få afsluttet de forskellige byggeprocesser som alle blev afhængige af det afventende gulv – i 7 måneder. Udover ikke at have adgang til køkken eller stue var vores hus adskilt på midten af det 70 m² store areal med blotlagte rådkader, støv mv. hvilket bevirkede at vi ikke engang kunne bevæge os fra soveværelse til badeværelse eller omvendt uden at måtte igennem det omfangsrige og sundhedsskadelige byggekaos hertil med [personlige omstændigheder]. I praksis var huset altså total ubrugeligt. Vi oplevede desværre på intet tidspunkt, at denne problematik blev taget seriøst hos Tryg, og vi har været både frustrerede og meget i tvivl om, hvordan vi kunne 'nå igennem' til Tryg for at få taget vores alvorlige situation seriøst. Vi har vedhæftet Bilag G og H, hvoraf det fremgår at både vi og vores rådgiver gentagne gange har prøvet at henvende os til Tryg omkring problematikken med genhusning.

Da vi ikke kunne blive hørt hos – eller enige med Tryg, omkring erstatningsløb/udbedringsmetode gennem mange måneder, følte vi os til sidst nødsaget til selv at få udbedre skaden. Månederne gik og da [personlige omstændigheder] vurderede vi at vi ikke at vi kunne vente længere. Vi valgte derfor at låne penge i banken og få et lokalt firma til at bistå os med denne kæmpestore opgave, det nu endte med at blive. Vi vurderede at det ikke var forsvarligt at bo i huset med [personlige omstændigheder] uden noget køkken og med et kæmpe byggeri/rådkade midt i huset. Vi så os derfor nødsagede til at flytte i [klagerens] [familiemedlemmers] sommerhus, og der boede vi gennem næsten hele perioden.

Vi mener derfor, at vi som minimum skal have dækket de udgifter vi har haft dertil. Vi aftalte en husleje på 12.000 kr. månedligt, men er dog lidt i tvivl omkring hvordan vi dokumenterer dette. Vi har derfor valgt at vedlægge et dokument underskrevet af [familiemedlemmerne] som udlejere, som beskriver at de har udlejet deres sommerhus til os, og vi håber dette kan godtgøre vores udgift dertil, således at vi ikke kommer til at stå med endnu en urimelig efterregning som konsekvens af Trygs sagsbehandlingstid. Dokumentet er vedlagt som Bilag L.

Vores eget byggeri var næsten færdigt, da vi meddelte vores skade til Tryg, der manglede at blive sat et køkken op, og spartlet loft og vægge. Grundet den store skade i vores gulv, blev hele vores byggeri udskudt med 7 måneder, da vi simpelthen ikke kunne finde en løsning i fællesskab med Tryg.

Lovliggørelse

Ifølge bygningsreglementet skal der altid laves radonsikring ved større ombygninger. Vi forholder os på den baggrund uforstående overfor Trygs påstand om, at kommunen ikke kan fremlægge krav om isolering eller radonsikring.

Konkret omkring vores hus står der intet vedr. husets gulve i tilstandsrapporten, og vi kan ikke anerkende at 'husbeskrivelsen' som en vedlagt generel skrivelse vedr. tidsbestemte byggerier er tilstrækkelig da den ikke specifikt henvender sig til vores hus men derimod blot er en generel skrivelse.

Både vi og vores rådgiver/byggesagkyndige ..., har været i kontakt med ... kommune, hvor vi har efterspurgt dispensation for at isolere op til fulde krav. Hverken vi – eller vores byggesagkyndige har dog kunne få noget på skrift fra kommunen, da de ansatte ikke personligt måtte pådrage kommunen ansvaret. Vi har for længst indsendt en skriftlig ansøgning, men desværre fortsat intet respons modtaget.

Også her må vi fastholde at erklære os uenige med Tryg. Vi er uforstående overfor på hvilket grundlag Tryg overhovedet vurderer at der skal foretages en rentabilitetsberegning, da vi er blevet rådgivet til at selskabet skal følge BR18 § 277, som helt tydeligt beskriver at bestemmelserne i § 279 skal overholdes uanset rentabilitet, medmindre der er for store merudgifter ved dette. Da Tryg ikke har belyst 'for store merudgifter' og vi desuden heller ikke hverken selv – eller gennem vores rådgivere har kunne konstatere 'for store merudgifter' er vi uforstående overfor argumentationen om, at Tryg ikke er pålagt at isolere op til gældende krav.

'Ved udskiftning af bygningsdele eller installationer skal bestemmelserne i § 279 og installationsemnerne overholdes, uanset rentabilitet. Der kan dog være tilfælde, f.eks. ved understøbning af fundamenter, hvor udskiftningen medfører så store merudgifter på tilgrænsende bygningsdele, at udskiftningen ikke er rentabel i henhold til § 275. Ved beregning af rentabilitet tages kun udgifter på de tilgrænsende bygningsdele med i beregningen.'

Bjælkelag under bærende væg

Det er korrekt forstået, at vi beder om erstatning for de bærende bjælker, som husets bærende vægge står på og som var de bjælker som var med til at bære husets strøer i stuen/køkken/alrummet.

Vi har ved adskillige lejligheder gjort taksator ... opmærksom på rådskaderne i de bærende bjælker da vi naturligvis oplevede netop disse skader som ekstra foruroligende i og med at skaderne befandt sig i husets bærende dele. Vi var ved besigtigelse i dialog med taksator ... om de ganske specifikke skader. Taksator ... beskrev specifikt at være enig i rådskaderne på bjælkelaget under de bærende vægge og forklarede også at dette var medregnet i Trygs tilbud på udbedring af skaden. Vi har flere gange spurgt ind til – og gjort opmærksom på netop bjælkelaget under de bærende vægge da vi af rådgivere blev gjort opmærksom på at netop udskiftningen af disse ville blive en kostelig affære. Vi har vedhæftet uddrag af korrespondancer som Bilag A, Bilag A1, Bilag B, Bilag B1 og Bilag B2.

Af samme grund kommer det bag på os, når Tryg her beskriver ikke at mene, at der foreligger dokumentation for dette. Vi har hele tiden været af den opfattelse, at vi og Tryg/taksator ... har væ-

ret helt enige på netop dette punkt, hvilket taksator ... ligeledes gentagne gange har bekræftet når vi har været i kontakt med ham. Vi må desuden stille os undrende overfor, hvordan opbygningen af vores nye terrændæk kan have betydning for hvilke skader som er dækningsberettiget. Det korrekt at bjælkerne var understøttet af sylt-sten, men det havde uanset ikke været muligt at bibeholde den gamle opbygning, da bjælkerne var i så stort omfang angrebet af råd, og bæreevne var svækket. I forbindelse med besigtigelse og dialog med taksator ... oplevede vi – og vores rådgiver ham som meget tydelig omkring hans enighed i, at samtlige gulvstrøer – inklusiv dem under de bærende vægge – skulle udskiftes. Dette var der ingen tvivl om, og Tryg udarbejdede derfor et tilbud som indebar udskiftning af alle gulvstrøerne inklusiv dem under de bærende vægge. Hertil skulle lægges et afretningslag med en membran oven på, og til sidst 50 mm isolering hvilket er det, som Tryg egen beregning tager udgangspunkt i.

Hverken vi eller vores rådgivere kan læse dette som andet end udtryk for totaludskiftning af gulv og etablering af nyt terrændæk, hvorfor vi fortsat fastholder Trygs ansvar i forbindelse med lovliggørelse af gulvkonstruktionen."

Selskabet har i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis i indlægget oplyser klageren, at der inden anmeldelsen var påbegyndt ændring af boligens køkken, således at der blev tale om et stort køkken alrum. Dette svarer til selskabets første indlæg side 2, andet afsnit. Klageren oplyser, at det var en bekostelig affære, hvilket ikke bestrides. Det kan dog samtidig konstateres, at der er tale om en stor renovering, som ville medføre, at køkkenet ikke ville kunne anvendes i en længere periode.

Med hensyn til det svømmende gulv fremgår det blandt andet af klagerens indlæg side 2, at selskabets håndværkere formåede at optage dele af det svømmende gulv, samt markere det, således at det kunne genanvendes. Selskabet må derfor bestride, at det ikke skulle have været muligt, at taget det svømmende gulv op, for senere genanvendelse.

Det er selskabets opfattelse, at udskiftningen af strøerne ikke i sig selv ville have fordret en genhusning, idet der i forbindelse med udskiftningen kunne have været udlagt gangbrædder eller midlertidige plader ud, således at området fortsat kunne betrædes.

Idet udbedringen af den anerkendte skade ikke ville medføre, at ejendommen ikke kunne anvendes som beboelse fastholdes det, at der ikke i betingelserne er hjemmel til at kræve genhusning i denne sag.

I henhold til betingelsernes pkt. 1140.60 skal erstatning for midlertidig fraflytning være aftalt med selskabet, og der dækkes alene i selve udbedringsperioden.

Der foreligger ikke en aftale mellem klageren og selskabet om genhusning i udbedringsperioden. Herudover ville en udbedringen af den anerkendte skade tage 10 arbejdsdage, hvorfor der ikke ville være behov for genhusning i den af klager anførte periode.

Årsagen til den længere arbejdsperiode skal efter selskabets opfattelse findes i, at klageren i forbindelse med udbedringen af rådska den valgte at foretage en total ændring af opbygningen af terrændækket, i stedet for samme konstruktion som den skadede.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at erstatningen skal beregnes til, hvad det på skadetidspunktet ville koste at udbedre det skadede på samme sted og med samme byggemetode.

Det fastholdes derfor, at selskabet ikke kan pålægges at skulle betale for genhusning, herunder især i den af klageren anførte periode.

Til dokumentation for omkostninger ved genhusningen har klageren fremlagt en underskrevet erklæring dateret den 18. april 2023. Det er selskabets opfattelse, at dette ikke kan anvendes som dokumentation for, at klager har haft denne udgift til genhusning.

En dokumentation for omkostningen kunne bestå i kontoudtog, der dokumenterer, at klager hver måned i den anførte periode har betalt den månedlige husleje på 12.000 kr.

Sammenfattende fastholdes det, at selskabet ikke kan forpligtiges til at betale erstatning for genhusning, herunder genhusning i hele perioden, samt at klager ikke har dokumenteret, at udbedringen af den anerkendte rådskaade kan fordre en fraflytningen af ejendommen, hvilket klageren selv valgte, samt at fraflytningen skulle have medført ekstraomkostninger, herunder huslejudgifter.

Lovliggørelse

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i BR18 § 2 fastlægges i hvilke situationer, som bestemmelserne i BR18 finder anvendelse.

Generelt set kan man sige, at bestemmelserne i BR18 finder anvendelse i de situationer, hvor der i henhold til Byggelovens bestemmelser kræves Byggetilladelse.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at for at der kan ydes erstatning til lovliggørelse, skal det være selve udbedringen af den anerkendte erstatning, der skal medføre, at der i henhold til Byggeloven kan kræves en byggetilladelse.

Udbedringen af den anerkendte skade, ville have bestået i udskiftning af de rådskaadede strøer, hvilket i sig selv ikke er et sådant arbejde, at der er omfattet af de i BR18 § 2 nævnte arbejder.

Allerede af den årsag, vil selskabet ikke skulle imødekomme et eventuelt krav om lovliggørelse.

At klager eventuelt i forbindelse med konstateringen af rådskaaden vælger at foretage en ombygning af gulvkonstruktionen, vil ikke kunne medføre, at selskabet skal imødekomme eventuelle lovliggørelseskrav, der kan fremkomme i forbindelse med klagers valg af ombygningen af gulvkonstruktionen.

Selskabet har haft sagen forelagt for selskabets taksator, der er ekspert i fugt og isolering. Taksatorens kommentarer fremlægges som **Bilag BF**.

Af notatet fremgår det blandt andet, at selskabet ved genbesigtigelse den 7. september 2022 anmodede om kopi af tilbud på det allerede udførte arbejde, hvilket klageren ikke ønskede at udløvere. Dette har ikke gjort det muligt at udarbejde en reel rentabilitetsberegning.

Det kan dog af den efterfølgende generelle beregning konstateres, at den maksimale investering, der skulle kunne foretages for at det var/er rentabelt at foretage investeringerne til lovliggørelse udgjorde 40.837 kr.

Selskabet har anerkendt dækning til 50 mm isolering af den oprindelige konstruktion i forbindelse med udbedringen af de rådskadede strøer. Denne opbygning og mængde af isolering er sædvanlig og fugtmæssigt forsvarlig.

Krav om radonsikring

Som nævnt ovenfor vil selve skadesudbedringen ikke kræver ikke byggetilladelse, da der alene er tale om udskiftning af strøer. Der vil derfor ikke kunne fremsættes krav etablering af radonsikring på ejendommen, der er fra 1855.

Idet det tidligere fremførte ligeledes fastholdes, fastholdes det at selskabet med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er i denne sag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 9/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Det korrekt at vi var i gang med en renovering af vores køkken, som vi gentagne gange har forklaret. Men det Tryg glemmer hver gang de pointerer dette er, at vi næsten var færdige med denne renovering da vi opdagede skaden i vores gulvstrøer. Det korrekt at dette var en større proces, men at vi kun manglede omkring 14 dage, max 3 uger før denne proces var færdig.

Og mens alt dette stod på, var det stadig muligt at bevæge sig gennem rummet, da vi stadig havde et gulv at gå på. For at gøre det helt klart, blev rummet først umuligt at færdes i, efter Tryg kom ind i sagen, da vi blev nødt til at blotlægge alle gulvstrøerne for at belyse hvor stor skaden var, hvilke gjorde at hele vores køkken-alrum på 70kvm2 midt i vores hus, ikke havde noget gulv at færdes på, og der var åbnet op ned til jord, som var fyldt med rotter og andre dejlige ting. Derfor kan vi ikke forstå hvorfor Tryg bliver ved at have så meget fokus på den renovering vi næsten var færdige med, da forsikringsskaden blev opdaget.

I forhold til det svømmende gulv, må vi stilles os meget undrende. Det korrekt at selskabets egen håndværker formåede at optage dele af det svømmende gulv, samt han markeret det. Men selskabets egen håndværker, fortalte også flere gange at det var et gulv som var rigtig svært at optage uden skader, (hvilket han heller ikke formåede) og at han ikke ville kunne stå inde for at genanvende det. Så om Tryg har snakket med en anden håndværker end vi har, ved vi ikke, men ham som Tryg sendte ud til os, var meget tydelig omkring at det ikke ville kunne genbruges. Præcis som vores egen tømrer fortalte os. Og så som sagt er gulvet stadig opbevaret i vores lade, og Tryg er mere end velkomne til at komme og besigtige gulvet hvis de er uenige i deres egne håndværker skøn. Vi vil også lige notere at den håndværker Tryg henviser til, kommer fra det firma, som startede ud med at lave en besigtigelsesrapport som en af de første, og han konkluderet at det ville blive en kæmpe opgave, da han kun kunne se en løsning, netop at grave ud, isolere og støbe et terrændæk af beton. Så igen virker det til, at Tryg hører det de gerne vil høre, og fortolker kun så

det deres vej, og er fuldstændig ligeglad med, hvad alle siger, selv deres egne samarbejdspartner/håndværkere, hvis de altså ikke taler deres sag op. Vi vedhæfter rapporten fra tømrerfirmaet som bilag O.

I forhold til genhusning, må vi igen pointere at det ikke 'bare' var en udskiftning af strøerne men var hele vores gulv/terrændæk som var fuldstændig væk. Det eneste som var tilbage var jord, som var fuldt med rottereder og andre dejlige ting. Da vores gulv/strøer lå direkte på jorden var det netop ikke bare udskiftning af gulvstrøer, det var hele vores terrændæk som var væk, og det eneste vi stod tilbage med, var et stort rum fuldt med jord fuldt med rotter midt i vores hus, uden mulighed for at komme fra den ene ende af huset til den anden, uden at skulle gennem dette rum. Hvis dette ikke giver anledning til genhusning, så forstår vi simpelthen ikke hvad der gør.

Når Tryg henviser til pkt. 1140.60 omkring at det skal være aftalt med selskabet, i forhold til genhusning, må vi henvise til tidligere, hvor vi har vedhæftet flere samtaler hvor vi flere gange efterspørge genhusning, men blankt bliver afvist. Derfor har det ikke været muligt at lave en aftale med Tryg.

Vi meget interesseret i, hvordan Tryg er kommet frem til, at skaden ville tage 10 arbejdsdage at udbedre, det kunne vi godt tænke os en uddybning på, da vi simpelthen ikke kan forstå hvordan Tryg ville kunne gøre dette så hurtigt. Altså optagning af gulv, fjerne gulvstrøer og alt det andet der nu skulle fjernes, og efterfølgende en genetablering af det hele.

Som nævnt tidligere, er det ikke korrekt at vi har ændret på noget. Da gulvet var blevet fjernet, altså både det svømmende gulv, og de 32mm gulvplanker som lå under, og sidst men ikke mindst gulvstrøerne var væk var der kun jord tilbage, da vores gulv/strøer lå direkte på jorden. Derfor var der ikke noget tilbage at ændre på. Og vi fik derfor professionelle folk til at bygge det op fra bunden.

Vi har haft utallige af firmaer ude og give et bud på at løse denne opgave, og der var ingen af de i alt 7 firmaer som ville gå med til at lave en opbygning på samme måde som før, eller på den måde Tryg beskriver, da de ikke mente det var en forsvarlig måde at bygge det op på, og dermed ikke ville kun stå inde for det. Vi vedhæfter to forskellige tilbud, som bilag Å og Æ som eksempler på de tilbud vi fik.

Det korrekt at den underskrevet Erklæring er dateret til den 18. april 2023 da vi netop har fået underskrevet dette i forlængelse af denne her klagesag, hvilke vi tænker er helt naturligt eftersom vi ikke har haft brug for dette før nu.

Vi har ikke mulighed for at påvise nogen former for dokumentation af overførte beløb, da vi har været så privilegeret at vores [familiemedlemmer] har været så overbærende og forstående i forhold til hvilke situation vi har stået i, og derfor været så hjertevarme at de har valgt at sige at vi kan betale beløbet tilbage når vi får vores velfortjente erstatning af Tryg. Hvilket ikke ændrer på, at det stadig er en udgift som vi står og skal betale, som vi selvfølgelig forventer at Tryg betaler.

Lovliggørelse:

Vi vil ikke gå så meget mere ind i dette, da vi igen igen må erklære os dybt uenige med Tryg, som efter vores mening igen prøver at finde et smuthul som de kan tolke til deres fordel.

Efter vores/vores rådgiver og tømrers optik kan der simpelthen ikke herske nogen tvivl.

Kort og godt vil vi gøre nævnet opmærksomme på, at efter vores svømmende gulv var optaget, og derefter vores 32 mm gulvplanker og til sidst de bærende strøer (som var fyldt med råd) så var der ikke mere tilbage af vores terrændæk end den rene jord som det hele lå på. Altså intet betonlag ingen isolering, intet andet end rå jord. Derfor var der intet tilbage, ikke noget at genetablere, intet at bygge videre på, intet at gå videre med. Derudover var der under halvdelen af rummet (de 70 kvm²) var der et hulrum hvilke kun gjorde det endnu mere optimalt i forhold til at isolere på ny.

Det vil sige at lige meget hvordan man vender og drejer det, så skulle der startes fuldstændig forfra når alt det rådne var fjernet. Netop derfor var der intet at lave en rentabilitetsberegning ud fra, og derfor kan vi heller ikke forstå hvordan der kan herske nogen som helst tvivl omkring at Tryg er forpligtet til at isolere i forhold til kravene angående energibesparelser.

Vi har valgt at følge den rådgivning vi har fået fra alle der har været inde over denne sag, hvilket efterhånden er rigtig mange professionelle fagpersoner. Og har derfor valgt den opbygning som de mente var det eneste rigtige og gøre, inklusiv Trygs egne håndværkere. Vi mener derfor stadig at Tryg er forpligtet til at betale hvad sådan en opgang koster, da vi ikke mener det ville være fair at de slipper afsted med at prøve at finde smuthuller til at slippe billigst muligt, da vi simpelthen ikke kan se, hvordan vi skulle have lavet en anden opbygning som havde været billigere og samtidigt været en ordentlig løsning som ikke bare var en lappeløsning.

Sidst men ikke mindst, vil vi gerne gøre opmærksomme på, at det aldrig bare har omhandlet udbedring af de rådskadet strøer. Da de strøer jo lå under et svømmende gulv, 32 mm gulvbrædder og at de lå direkte på jord, så når alt dette var væk, var hele vores 'terrændæk' også væk, da der intet var tilbage efter dette. Netop derfor kan vi ikke forstå hvorfor Tryg mener at vi har lavet en ombygning af gulvkonstruktionen, da der ikke var nogen gulvkonstruktion tilbage at bygge om på. Vi har valgt at bygge vores helt rå jord op på den måde vi er blevet rådgivet til, og den måde som vi mener at vi/Tryg er forpligtet til at skulle opbygge det på.

I forhold til Taksators kommentarer vil vi gerne gøre opmærksomme på, at taksator aldrig har efterspurgt kopi af tilbud, taksator efterspurgte hvem der havde udbedret skaden, hvortil vi spurgte hvorfor dette var relevant, hvortil han svarede at han gerne ville vide hvordan det var opbygget, hvortil vi svarede at det kunne vi sagtens fortælle ham, hvilket vi også gjorde, hvor han efterfølgende ikke havde flere spørgsmål angående dette. Igen virker det som om at Tryg prøver at udstille os som usamarbejdsvillige, hvilke vi på igen måder har været, tværtimod har vi udlevet alt hvad Tryg har efterspurgt og mere til, for netop at prøve at nå frem til det bedste resultat muligt.

Vi mener bestemt ikke Tryg har opfyldt det de skulle, og håber at ankenævnet er enige i dette."

Hertil har selskabet i brev af 15/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende klagerens første afsnit

Der er efter det foreliggende enighed om, at klageren var i færd med en større renovering, da der blev konstateret dækningsberettigende rådsråder i strøerne.

Efter det foreliggende bestod renoveringen blandt andet i, at der blev fjernet nogle vægge, og køkkenet skulle efter det ligeledes renoveres. Selskabet er fortsat ikke i besiddelse af det konkrete projekt, ligesom der ikke er fremlagt dokumentation for, at projektet var ved at være færdigt, som anført af klageren.

Forsikringen har accepteret at dække omkostningerne til udskiftning/reparation af de rådne strøer, der var lagt på jord.

Denne bygningsform er ikke usædvanlig ved bygninger fra 1855, og i henhold til betingelserne, vil erstatningen skulle opgøres til, det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede på samme sted, og med samme byggemetode. Der vil derfor ikke skulle beregnes erstatning for en anden konstruktion af gulvet.

Klageren har i sit seneste indlæg henvist til, at der skulle have været rotter under bygningen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksom på, at forsikringen ikke dækker følgeskader forvoldt af dyr eller bekæmpelse af samme, jfr. f.eks. betingelsernes pkt. 1620.23, og 1520.24.

Arbejdet med udskiftning af de rådskaadede strøer kunne være foretaget etapevis, og med udlæg af plader, således at det var muligt at gå på gulvet. Det er endvidere fortsat vores opfattelse, at udbedringen af de rådskaadede strøer kunne være foretaget inden for den tidligere nævnte tidsramme.

Vedrørende klagerens andet afsnit

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, og Nævnets opmærksomhed henledes på, at der efter den første besigtigelse foretaget af en håndværker, blev tilknyttet en taksator, som efterfølgende udarbejdede en taksatorrapport.

Den første vurdering, fremlagt af klager som Bilag O, kan derfor ikke medføre et andet resultat af sagen, netop fordi, der efterfølgende er foretaget yderligere undersøgelser og udarbejdet rapporter.

Vedrørende tredje afsnit

Det tidligere fremførte vedrørende genhusningen fastholdes, herunder, at da arbejdet kunne være udført i etaper, og med udlægning af trædefaste plader undervejs, er der ikke behov for genhusning i udbedringsperioden.

Den fremlagte udtalelse fra klagers [familiemedlemmer] kan ikke medføre en anden opfattelse, og det ses ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for genhusningens start var aftalt et beløb, ligesom det ikke ses dokumenteret, at der i forbindelse med beboelsen i sommerhuset blev betalt leje.

Det fastholdes således, at klageren ikke har dokumenteret, at de i forbindelse med den af klageren valgte genhusning har haft dækningsberettigende ekstraomkostninger.

Vedrørende lovliggørelse

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at gulvet var gennemgående i hele ejendommen, og skillevægge var opsat på gulvet. Der er ikke tale om fjernelse af en hel bygningsdel idet det område, hvor der var konstateret rådskader, var kun en del af hele gulvet."

Heroverfor har klageren i brev af 25/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Svar på Trygs første afsnit angående igangværende renovering

Det som beskrevet tidligere, helt korrekt at vi var i gang med at renovere vores køkken, og at vi i den sammenhæng var blevet fjernet en bærende væg og lagt jern op i loftet. Da anmeldte skaden, var væggen dog fjernet, det gamle køkken taget ned. Vi manglede derfor kun at få spartlet og malet, og lagt et nyt vinylgulv inden vi skulle have sat vores nye køkken op.

Tryg bliver ved at efterspørge dokumentation for projektet, hvilke ikke er muligt, da vi selv lavet alt arbejdet, med udregning fra ingeniør i forhold til den bærende væg. Vi kan derfor ikke dokumenterer det på anden måde end at beskrive at vi kun manglede spartling, maling og opsætning af køkkenet, hvilke vi havde afsat 14 dage til. 1 uge til spartling, maling og det sidste finish, og en 1 uge til opsætning af køkken med køkken-ø. Vi var derfor som beskrevet tidligere, ikke langt fra at være i mål da Tryg kom ind over.

Vi argumenterer ikke for at det var en usædvanlig måde at bygge på, vi godt opmærksomme på, at det var en helt almindelig måde at bygge på, dengang vores hus blev bygget. Men det ændrer ikke på, at hele gulvfladen omkredset af 4 bærende vægge blev taget op og alt underliggende også blev fjernet, og man dermed stod med et stort rum hvor man skulle starte helt forfra, og dermed mener vi, at Tryg er underlagt at skulle følge de energikrav som er opgivet i bygningsreglementet.

Svar på Trygs andet afsnit

Det korrekt at Tryg tilknyttet en taksator på sagen, efter at de ikke var tilfredse med deres egne håndværkeres forslag til udbedring af skaden. Da vi efterfølgende spurgte Tryg hvorfor man ikke valgte at følge forslaget på udbedring fra deres egne håndværkere. Blev vi gjort opmærksomme på, at de havde valgt en alt for dyr løsning, som Tryg mente de kunne gøre billigere.

Netop dette føler vi, har været et gennemgående tema fra Trygs side af, netop at udbedre skaden så billigt som muligt, i stedet for at udbedre skaden på den bedst mulige måde, altså ikke nødvendigvis den dyreste måde, men bare den måde som ville være mest forsvarligt, i forhold til alle de mange forhold som nu gør sig gældende ved denne slags renovering.

Tryg har gang på gang ignoreret alle fagpersoners råd og vejledning, og har i stedet for, brugt utrolig mange ressourcer på at hente egne folk ind, som har prøvet at finde en løsning som, var

billigere for dem i sidste ende. Deres egne taksator undersøgte ikke noget som helst yderligere, Han kom udelukkende for at finde en billigere løsning, hvilke Tryg heller ikke lagde skjul på, på noget som helst tidspunkt.

Svar på tredje afsnit

Vi må stille os meget undren over Trygs svar, vi meget uforstående over hvordan Tryg ville have lagt plader ud? Det første lange stykke tid, ville dette ikke have været muligt. I alt den tid hvor der skulle fjernes alt det rådne ville dette ikke være muligt, når der skulle isoleres og gøres klar til nye strøer ville dette ikke være muligt.

Igen må vi også stille os uforstående over for denne løsning, da hverken deres egne håndværkere eller de håndværkere vi har været i kontakt med, ville give et tilbud på en løsning hvor man bare udskiftet gulvstrøerne, da de ikke mente at dette var en forsvarlig løsning, som de kunne stå inde for. Så hvem skulle have udført dette?

Så igen må vi konkludere, at vi mener at være fuld berettiget til genhusning, og mener at vi har gjort hvad vi kunne for at dokumentere de udgifter der har været ved dette.

Vedrørende Lovliggørelse

Igen må vi stille os undren over, at Tryg mener at det fremgå af sagen, at gulvet er gennemgående igennem hele huset og at det blot er skillevægge der opsat på gulvet.

Dette er vi meget uenige i, vi mener at de oplysninger som er vedlagt i vores sag, tydeliggør at netop dette ikke er korrekt, vi har bl.a. en udtalelse fra vores tømrer som beskriver ret tydeligt, at gulvet netop ikke forsætter på den anden side af de bærende vægge. Dette har han konkluderet ud fra hans arbejde i vores hus, og ved netop selv at have stået og have fjernet gulvet selv.

Vi lidt i tvivl omkring hvordan Tryg konkluderer at gulvet er gennemgående gennem hele huset, da de ikke på noget tidspunkt har undersøgt dette nærmere, men blev har konkluderet dette efterfølgende, da de mente at dette ville stille deres sag bedre. Igen handler det ikke om at udbedre bedst muligt, men hvordan de slipper billigst muligt.

Konklusion fra vores side af, er altså at gulvet som er blevet fjernet, var en gulvflade i sig selv, som var 'omringet' af 4 bærende vægge hvor gulvet ikke forsatte på den anden side, to af disse vægge var ydervægge, derfor ikke muligt at forsætte videre derfra, og en af de to sidste vægge var ned til en kælder, derfor heller ikke muligt at gulvet forsatte på den anden side. Den sidste væg var en bærende væg, og den væg som vores tømrer beskriver, i det skriv vi har vedhæftet fra ham tidligere i sagen. Dermed var gulvet som blev skiftet, en stor gulvflade, og dermed var rådsken en stor skade på en hel gulvflade, hvor alt blev fjernet inklusiv gulvstrøer, og dermed stod vi kun tilbage med ren jord, og var derfor tvunget til at starte helt forfra, hvilke netop udløste at vi efter vores optik var tvunget til at følge de energikrav som bygningsreglementet beskriver.

Hvilke vi selvfølgelig også mener Tryg er underlagt."

Nævnet har fået forelagt bilag. I besigtigelsesnotat af 11/4 2022 fra ejerskifteforsikringen tegnet i et andet selskab fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Råd i gulvbjælke/strø under gulvet.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION: Kunden anviser stue/køkken (bygning A), her er de i gang med en større renovering med nedtagning af skillevæg og køkken, i den forbindelse har de registreret råd i den ene bjælke/strø under gulvet. foto 14,15.

...

Konstruktion/opbygning: Klikgulv, underlag/foam, massive fyrtræsgulve, strøer/bjælker 150x150, sand/grus kampesten mellem strøer/bjælker.

Beskrivelse:

Inde:

- Der ses råd i bunden af gulvbjælke/strø. Foto 18
- Ingen visuelle 'skader' på det optagne massive gulvbræt. Foto 23-25
- Forhøjet fugt er målt i bjælke/strø. Foto 28
- Forhøjet fugt er målt i det massive gulv. Foto 29
- Der ligger sand/ler og kampesten mellem strøer/bjælker. Foto 22,7
- Gulvet ligger stabilt, men en anelse ujævnt.
- Der er målt fugt i terrændæk og vægkonstruktion. Foto 34,33
- Gulvkonstruktion er ikke ventileret

Ude: - Syldsten/kampestens fundament. Foto 5

Konklusion: Årsag til rådskade i bunden af bjælke/strøer må tilskrives problematikken omkring sådan en gulvkonstruktion fra år 1855, hvor gulvkonstruktion ligger direkte på jorden og ikke er fugtsikret/ventileret, dette vil/kan medføre opfugtning af konstruktion med muligt råd til følge.

Alderen på det skadede: 167 år

Konstruktiv betydning: Ja, med tiden vil gulvkonstruktion helt naturligt blive nedbrudt, da der ingen fugtsikring eller ventilation er. Konstruktion har dog stået fint i 167 år, og vil sikkert også stå fint de næste mange år. Denne konstruktion holder ikke evigt.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet, dog vil jeg sige at indskuddet mellem gulvstrøer ligger lidt højt, men det er ikke den primære årsag til rådskaden.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN: Anmeldte forhold er henvist til husforsikring, kunden fortæller at de har råddækning på deres hus (Tryg)."

Af skadesanmeldelse af 12/4 2022 fremgår bl.a.:

"Hvad er der sket?

Vi har fjernet et gulvbræt for at se hvad vores gulv lå på, og om det var muligt at beholde det gamle gulv. Vi har konstateret at de bærende gulvbjælker ligger direkte på jord, og vores tømrer har konstateret at der var svamp og råd i bjælkerne og efter hans vurdering gik det ud over bæreevne.

Hvilke dele af bygningen er skadet? Fx døre, vinduer eller lignende.

De bærende bjælker under gulve."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/4 2022 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Vurdering af skadens samlede omkostninger – over eller under 50.000,00 kr.

- Det vurderes at skaden vil overstige 50.000,00 kr.

Skadesomfang:

- På bjælke som er blotlagt er det tydeligt at se angreb af råd og evt. insekter på undersiden af bærende bjælke.
- Det må formodes at hele bjælkelaget i køkken/alrummet, ser således ud.
- Årsagen må formodes at være manglende ventilation omkring bjælkelaget
- Bæreevnen må formodes at være forringet væsentligt mht. oprindelig styrke

Skadesudbedring:

- Fjernelse af laminatgulv
- Fjernelse af trægulv
- Fjernelse af bjælker
- Fjernelse af gruslag som er lagt omkring bjælker
- Opklodsning og udførelse af nyt bjælkelag
- Montering af gulvbrædder
- Montering af fodpaneler

Nødvendige oplysning er til øvrige håndværkere:

- IAB

Andet aktuelt for skaden:

- FT er i gang med en større renovering af køkken/alrummet."

Af taksatorrapport af 22/4 2022 fremgår bl.a.:

"Oplysninger om skaden

I forbindelse med den anmeldte skade ovenstående dato, er skaden besigtiget.

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at en gulvstrø i boligens stue er nedbrudt af råd. I forbindelse med renovering af boligens stue, er skaden synliggjort. Ved besigtigelsen er der fjernet ca. 0,6 m2 gulvflade ved skadestedet.

Forsikringen går som udgangspunkt ind og erstatter den skadet gulvstrø, og ændre ikke i den eksisterende opbygning, da det vil være en forbedring af konstruktionen.

Det er godkendt, at [firma 1] blotlægger yderligere et par meter i konstruktionen, for at se om forholdet gentager sig ved nærliggende strøer, så evt. yderligere omfang kan vurderes.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring jf. forsikringsbetingelserne.

Udbedring af skaden omfatter

Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt.

Omfang af skaden

- Stue 70 m²
- Forsigtigt demontering af overgulv til genbrug 6 m²
- Fjernelse af undergulv til strøkonstruktion 6 m²
- Vurdering af evt. ekstra omfang
- Reparation/udskiftning af skadet gulvstrø 1 stk. (kendt forhold)
- Etablering af nyt undergulv 6 m²
- Genmontering af eksisterende overgulv 6 m²

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes."

Af netværkshåndværkers/firma 1's rapport af 22/4 2022 vedrørende reparationsomfang fremgår bl.a.:

"Arbejdsbeskrivelse

Jf. rapport - Tilbud er kun vejledende, for at give en indikation af prisniveau - Der forventes at 4 strøer skiftes til strøer af spærtræ, hvor to stk bliver samlet hver gang. Gruslag skal dog først fjernes, således at konstruktion kan ventilere.

...

Udbedringsarbejder:

Demontering af svømmende gulv: 10 m ² ...	1.062,50
Demontering af trægulv på strøer/bjælker: 10 m ² ...	1.312,50
Demontering af strøkonstruktion: 10 m ² ...	1.000,00
Udførelse af strøkonstruktion: 10 m ² ...	2.612,50
Lægning af trægulv på strøkonstruktion: 10 m ² ...	2.731,88
Gulvkonstruktion afsat pr. m ² ca.: 10 m ² ...	11.250,00
Lægning af svømmende gulv: 10 m ² ...	2.915,63

Subtotal: 19.433,00 Moms: 4.858,26 Total: 24.291,26"

Af selskabets mail af 11/5 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Det er korrekt at [firma 1] har kigget ind under gulvet, og oplyst at næste gulvstrø ser fin ud. Det er også derfor de ikke har blotlagt yderligere i gulvet. Som en ekstra ydelse, havde jeg givet grønt lys til [firma 1] om at de kunne åbne op, indtil de så konstruktionen ikke var mere rådskadet, så bæreevnen var svækket.

Jeg har ikke indvirkning på hvordan tilbudsmaterialet ser ud, da det er systembestemt, jeg kan bare se deres beregning og tilbudsgrundlag i timer om materialer. Det er helt normalt at en håndværkervirksomhed ikke kan påtage sig opgaven omkring genopbygning, hvis det ikke lever op til det rigtige modtagergrundlag. De skal kunne stå inde for den reparation de udfører, og det kan de ikke i dette tilfælde.

Ankenævnet for Forsikring

27.

99226

Du er selvfølgelig meget velkommen til at ordne underlaget, så modtagergrundlaget er i orden. Udføres dette, vil [firma 1] selvfølgelig gerne påtage sig opgaven."

Af klagerens mail af 16/5 2022 til taksator fremgår bl.a.:

"Vi har rådført os med adskillige relevante fagpersoner som alle i tråd med [firma 1s] første vurdering forventede, at der ville vise sig råd i den totale gulvkonstruktion, herunder var der grundlæggende enighed om at omfanget ikke kompetent kunne vurderes ved at 'kigge ind under' som du tidligere refererer til, som baggrund for at Tryg ikke ville åbne yderligere op i gulvet.

Vi har efter rådgivning valgt på egen hånd at åbne yderligere op til vores gulvstrøer. Med samme fremgangsmåde som Trygs håndværkere åbnede vi forsigtigt op til hver enkelt strø, og vurderede derfra om der var behov for at åbne yderligere op, Der viste sig at være råd i samtlige gulvstrøer i lokalet, og der er nu åbnet op til alle strøerne."

Af mail af 20/5 2022 fra taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for et behageligt møde d. 19.05.2022. Efter gennemgangen af jeres yderligere blotlægning, er vi gået i dækning med at udskifte de skadete strøer ca. 18-20 stk. I forbindelse med denne opgave, dækker vi også etablering af undergulv, samt genmontering af eksisterende overgulv. Jeg har vedhæftet tilbuddet fra [firma 1].

Det skal bemærkes, at vi ikke ændrer på eksisterende opbygning, vi erstatter genopbygger samme sted, og efter samme metode.

Ønsker I at få erstatningen udbetalt som en kontanterstatning til fri rådighed, vil skaden opgøres til dagsværdi, hvor man fortager afskrivning på den enkelte bygningsdele jf. vejledende levetidstabeller, og med fratræk af moms til sidst."

Af firma 1's tilbud på reparation af 19/5 2022 fremgår bl.a.:

"Demontering af svømmende gulv 10 m2 ...	1.062,50	
Demontering af trægulv på strøer/bjælker 10 m2 ...	1.312,50	
Demontering af strøkonstruktion 69 m2 ...	3.881,25	
Udførelse af strøkonstruktion 69 m2 ...	14.659,05	
Strøer 220 m ...	16.225,00	
Lægning af pladegulv 69 m2 ...	11.790,38	
Gulvspånplader 69 m2 ...	27.513,75	
Lægning af svømmende gulv 69 m2 ...	14.671,99	
Subtotal: 74.268,13	Moms: 18.567,04	Total: 92.835,17"

Af mailkorrespondance af 25/5 2022 mellem klageren og taksator fremgår bl.a.:

[Klageren:] "[Firma 1] anfører at gruslaget først skal fjernes. Er det medregnet i hans tilbud? Hvis ikke, så skal disse omkostninger tillægges erstatningen.

[Taksator:] "*Svar: Nej dette er ikke medregnet og skal heller ikke tillægges jeres erstatning. Som tidligere oplyst, dækker vi ikke ændringer i opbygningen, og erstatter samme sted, og efter samme metode.*"

...

[Klageren:] "[Firma 1] skriver, i det af [taksator] vedhæftede tilbuddet fra [firma 1], at denne forudsætter, at gruslaget skal fjernes, og alligevel skriver [taksator], at der ikke ændres på opbygningen. Kan du uddybe dette?"

[Taksator:] "*Svar: Erstatningsbeløbet er udregnet på baggrund af det faktiske forhold, og vi erstatter en til en, uden at forholde sig til opbygningen. For at [firma 1] kan stille garanti for deres arbejde, er opbygningen nødsaget til at blive lavet om, og denne del er ikke omfattet af forsikringen.*"

...

[Klageren:] "Vi kan heller ikke se nogen stedet i tilbuddet, at der skal udskiftes to strøer under to bærende vægge, som ifølge relevante fagfolk er en besværlig og bekostelig proces. Er der en grund til det?"

[Taksator:] "*Svar: De er omfattet i tilbuddet fra [firma 1].*"

Af mail af 9/8 2022 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Efter aftale med TRYGs bygningstaksator [taksator], har jeg nu gennemgået TRYG/[taksators] skadesopgørelse tilsendt til skadelidte efter taksators besigtigelse d. 22.04.2022.

På TRYG/[taksators] opfordring, har jeg opsplittet de enkelte poster i skadesopgørelsen således, at det nu fremgår, hvad hver enkelt aktivitet består af og derefter prissat hver enkelt aktivitet. Skadelidte har fået tilsendt min opgørelse og bedt mig forelægge den for TRYG/[taksator], hvilket jeg hermed gør.

Som jeg også har meddelt skadelidte, så er niveauet på de anvendte priser, dagspriser jfr. V&S Byggedate og disse priser er korrigeret med de procentvise stigninger, der er sket og stadig sker således, at prisstigningsniveauet jeg har anvendt er det, der ifølge Danmarks Statistiks Reguleringsindeks for boligbyggeri er gældende for 4. kvartal af 2021 ligesom moms er tillagt disse priser.

Det har desværre vist sig, at der fra TRYG/[taksators] side er begået en del fejl, som jeg allerede har orienteret TRYG/[taksator] om og som denne pr. telefon har erkendt og oplyst, at det selvfølgelig skal korrigeres.

Min korrektion af den samlede skadesopgørelse, både hvad angår de nævnte fejl samt anvendelsen af de gældende dagspriser pr. 4. kvartal af 2021 har medført, at den samlede sum ligger meget højere end det beløb, der pr. dags dato er meddelt skadelidte, at TRYG vil tilbyde som dækning af alle sagens omkostninger. Jeg vil derfor her vedkende, at jeg selv blev overrasket over den

Ankenævnet for Forsikring

29.

99226

samlede pris, hvilket har medført, at jeg har gjort alt muligt for at sikre mig, at de anførte priser er de rigtige.

Jeg har naturligvis også indført nogle tillægspunkter, som TRYG/[taksator] slet ikke har medregnet, endskønt opgaven ikke kan løses, hvis ikke disse omkostninger også dækkes ind af den samlede skadessum. Det hører her med til mine bemærkninger, at nogle af de tunge delpriser er baseret på krav i BYGNINGSREGLEMENT BR18, og derfor ikke aktiviteter det vil være lovligt at afvise.

Som det fremgår af mine beregninger, så er de delt op i 3 grupper som følger:

Gruppe 1 = alle aktiviteter nødvendige inden opstart med reetablering af nyt gulv.

Gruppe 2 = alle aktiviteter nødvendige for reetablering af det nye gulv.

Gruppe 3 = alle aktiviteter nødvendige bl.a. for at overholde BR18.

Ved fremlæggelsen af nærværende skrivelse vil jeg hermed indbyde TRYG/[taksator] til et forhandlingsmøde 'face to face' for sammen at drøfte de enkelte punkter, hvor vi også skal drøfte muligheden for at TRYG betaler honoraret for min indsats, idet TRYG/[taksators] brev af 05.07.2022 ikke kan accepteres."

Af klagerens byggerådgiver udspecificering af 9/8 2022 fremgår bl.a.:

	<i>Udspecificering og korrigerende af delpriser, taget efter TRYGs skadesrapport af 22.04.2022.</i>	mængde	inklusive moms	inklusive moms
1	Optagning og bortkørsel af gulve og opgravet jord i det skadede område:			
2	Demontering af svømmende gulve:	69 m ²	106,25 kr.	7.331,25 kr.
3	Demontering af gulvbrædder:	69 m ²	136,88 kr.	9.444,72 kr.
4	Demontering af strøkonstruktionen:	69 m ²	101,25 kr.	6.986,25 kr.
5	Jord opgravet jfr. TRYG-krav og bortkørt jfr. lovkrav. Opgravning foretaget med maskine:	54,8 m ³	442,90 kr.	24.270,92 kr.
6	Samlede omkostninger for klargøring af det berørte areal (69 m²) til genopbygning:			48.033,14 kr.
7	Retablering af nye strøer og nyt gulv ekskl. svømmende laminatgulv:			
8	Opmurede piller af hårdbrændte klinker til understøtning af strøer:	90 stk.	286,15 kr.	25.753,50 kr.
9	Lev. og udlægning af 100 x 200 mm gulvstrøer pr. 60 cm inkl. tagpap mellem strøer og murpiller:	144 lbm	607,54 kr.	87.485,76 kr.
10	levering og udlægning af radonsikring der samtidig er fugtsikring af gulvet, alt i.h.t. lovkrav (B18):	69 m ²	241,41 kr.	16.657,29 kr.
11	levering og lægning af fyrretræsbrædder hvpl. 30 x 220 mm inkl. Ludbehandling:	69 m ²	2.622,16 kr.	180.929,04 kr.
12	levering og montering af 21 x 190 mm fyrretræs fodlister langs alle berørte vægge:	44 lbm	621,19 kr.	27.332,36 kr.
13	malning af fodlister: Plet- og fuldspartling inkl. Slibning + 2 gange akrylmaling og mellemslibning:	44 lbm	125,78 kr.	5.534,32 kr.
14	levering og montering af 21 x 21 mm egetræsfejlelister i alle berørte døråbninger:	2,7 lbm	236,71 kr.	639,12 kr.
15	Samlede omkostninger for reetablering af det skadede areal:			344.331,39 kr.
16	Isolering af gulve samt etablering af udluftningshuller og -riste alt i.h.t. lovkrav jfr. B18:			
17	levering og montering af fastholdt mineraluld mellem og under strøerne. Tykkelse i alt 300 mm:	69 m ²	949,20 kr.	65.494,80 kr.
18	Etablering af udluftningshuller på ikke mindre end 150 cm ² i de udv. fundamenter inkl. riste:	10 stk.	856,00 kr.	8.560,00 kr.
19	Etabl. af udluftningshuller i de berørte indvendige fundamenter på mindst 150 cm ² og uden riste:	6 stk.	665,00 kr.	3.990,00 kr.
20	Samlede omkostninger for isolering og ventilation af krybekælder (69 m²):			78.044,80 kr.
21				
22	Samlede omkostninger for udbedring af den opståede gulvskade (69 m²):			470.409,33 kr.
23				
	<i>Alle de angivne priser er dagspriser gældende i 4. kvartal af 2021 jfr. V&S Byggedata</i>			

Af taksators mail af 16/9 2022 til klageren fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

30.

99226

"Det fremgår af [selskabets bygningskonstruktørs] beregning, at der er tale om dele af en bygningsdel, begrundelsen og beregningen finder du i dokumentet. Se vedhæftet.

Vi har derfor opgjort den samlede erstatning til kr. 146.189,67, - efter din selvrisiko er modregnet. For at kunne udbetale erstatningsbeløbet, er vi nødsaget til at have faktura på det udførte arbejde. Mht. bistand ved skadeopgørelse, erstatter forsikringen 5 % af den samlede skadeudgift.

...

I forbindelse med vores møde med dig og din rådgiver onsdag d. 7. sep. 2022, blev det aftalt at vi vil se på opgørelse af rådskade fra d. 4. april 2022.

For at vi kan gøre skaden op i forhold til varmebesparende lovliggørelse, kræver det dokumentation for, om der er tale om en hel bygningsdel eller dele af en bygningsdel. Da gulvet var støbt ved besigtigelsen på skadestedet, var det ikke muligt for os at afgøre dette på skadestedet, hvorfor du blev bedt om at dokumentere dette med foto. Dem har vi nu modtaget og ud fra fremsendte foto, har vi vurderet, at skaden omfatter dele af en bygningsdel.

Der er således krav om rentabel lovliggørelse.

Ud fra de oplysninger vi har, er der tale om et rum på 69 m², opvarmet med pillefyr. Ejendommens gulvkonstruktion består af et flydende trægulv på 16 mm, 32 mm gulvplanker på strøer med underlag af jord.

Den nuværende isoleringsværdi for gulvkonstruktion udgør:

Materialelag	Tykkelse [m]	λ -værdi [W/mK]	Isolans [R] [m ² K/W]
Indv. overgangsisolans mod dæk			0,170
Spånplade	0,016	0,180	0,089
Træ, fyr, gran	0,032	0,140	0,229
Hulrum 25-100 mm i dækkonstruktion			0,190

...

Terrændæk fra 0,5 m over til 0,5 m under terræn			1,500
Isolans i alt			2,177

U-værdi	0,459 W/m ² K
Tillæg	W/m ² K
U-værdi	0,459 W/m ² K

U-værdi	0,459 W/m ² K
---------	--------------------------

Rentabilitets beregning beregnet ud fra skadedato.

Ankenævnet for Forsikring

31.

99226

U-værdi af konstruktionen før ombygningen	0,46	W/m²K
Konstruktionens uværdi ifølge de nye energikrav.	0,10	W/m²K
Forskellen på de to u-værdier [ΔU]	0,36	W/m²K
Inde temperatur (gennemsnitlig temperatur i driftsperioden)	20	°C
Ude temperatur (gennemsnitlig temperatur i driftsperioden)	8	°C
Temperatur forskel inde - ude (gennemsnitlig temperatur i driftsperioden)	12	°C
Arealet af konstruktionen	69	m²
Antal timer, hvor der er varme på bygningen	24	h
Antal døgn i driftsperioden	365	dg
Antal timer om året, hvor varmeanlægget er i drift	8760	h
Besparelsen i kWh/år	2.604	kWh/år
Energipris	0,9	Kr./kWh
Årlig besparelse	2344	Kr./år

Besparelse x levetid	=	Maksimal investering
1,33		
Besparelse	2.344 kr./år	
Levetid	40 år	
Faktor	1,33	Faktor
Maksimal investering	70.482	Kr.

Ud fra ovenstående rentabilitetsberegning, er det ikke rentabelt at efterisolere op til nuværende krav på 0,10 W/m²K, da det vil kræve en udgravning og stabilisering af syldstensfundament langs ydermur og skillevægge mod øvrige rum.

Vores vurdering af rentabel og fugtteknisk forsvarlig efterisolering udgør følgende isoleringsværdi.

Materialelag	Tykkelse [m]	λ -værdi [W/mK]	Isolans [R] [m²K/W]
Indv. overgangsisolans mod dæk			0,170
Spånplade	0,016	0,180	0,089
Spånplade	0,022	0,180	0,122
Hulrum 25-100 mm i dækkonstruktion			0,190
Isolering kl 37	0,050	0,037	1,351
...			
Terrændæk fra 0,5 m over til 0,5 m under terræn			1,500
		Isolans i alt	3,422

U'-værdi	0,292	W/m²K
Tillæg		W/m²K
U-værdi	0,292	W/m²K
U-værdi	0,292	W/m²K

Svømmende trægulv, oven på et blindgulv på strøer på afrettet underlag. Udlægning af fugtmembran direkte på afrettet underlag. Lægning af fliser oven på fugtmembran klar til opklodsning af strøer. Udlægning af 50 mm isolering og lægning af blændgulv.

Vi har ud fra ovenstående fået et nyt tilbud fra håndværker, der udgør erstatningsgrundlag for denne rådskaade.

Før denne erstatning kan komme til udbetaling, skal vi have dokumentation for arbejdets udførelse i form af en udspecificeret faktura eller en faktura vedhæftet et udspecificeret tilbud. Hvis arbejdet ikke kan dokumenteres med en faktura, vil erstatningen blive opgjort som en kontanterstatning.

Endeligt skal vi bede om oplysninger om hvor du har tegnet din ejerskifteforsikring samt skadenummer på den afviste rådskaade. Dette skal vi bruge, da vi mener at kunne gøre dobbeltforsikring gældende."

Af taksatorkalkulation af 26/9 2022 fremgår bl.a.:

"Tekst ...	Total (inkl. Moms)
Administration	
Reparationstilbud 2 stk. ...	625,00
Besigtigelsesrapport 2 stk. ...	2.187,50
Udbedringsarbejder	
Demontering af svømmende gulv 10 m2 ...	1.062,50
Demontering af trægulv på strøer/bjælker 10 m2 ...	1.312,50
Demontering af strøkonstruktion 69 m2 ...	3.881,25
Udførelse af strøkonstruktion 69 m2 ...	14.659,05
Strøer 220,00 m ...	16.225,00
Lægning af pladegulv 69 m2 ...	11.790,38
Gulvspånplader 69 m2 ...	27.513,75
Lægning af svømmende gulv 69 m2 ...	14.671,99
Demontering af svømmende gulv 59 m2 ...	3.318,75
Demontering af trægulv på strøer/bjælker 59 m2 ...	5.826,25
Afretning af underlag 1 stk. ...	12.500,00
Opklodsning af strøer med fast underlag som 40x40 fliser, inkl. gulvkiler 1 stk. ...	11.875,00
Montering af fodlister på underlag af tegl/beton 65 m ...	4.550,00
Materialer 1 stk. ...	19.500,00
Maling af formalede fodpaneler og indfatninger 65 m ...	3.578,25
...	
Subtotal: 124.061,73 Moms: 31.015,44 Total: 155.077,17"	

Af udateret skrivelse fra selskabets bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Før vi går ind i en sag om lovliggørelse, skal vi have defineret opgaven. Er der tale om udskiftning, ombygning eller reparation af en bygningsdel.

Udskiftning.

Udskiftning er, hvis hele bygningsdelen udskiftes. Det kan for eksempel være en hel tagkonstruktion, inklusiv tagdækning, spær, isolering og loft, eller det kan være komponenter, der udskiftes, som for eksempel vinduer eller en kedel. Ved udskiftning skal konstruktionen eller komponenten leve op til kravene i § 279 og installationsemnerne. Der kan dog være forhold, der gør at udskiftningen ikke kan gennemføres uden uforholdsmæssige meromkostninger på de omkringliggende konstruktioner. I disse tilfælde er der ikke krav om fuld isolering, men hvis der kan isoleres til et lavere niveau skal dette gennemføres. Dette vil for eksempel være tilfældet, hvis der skal understøbes fundamenter for at gulvkonstruktionen kan isoleres svarende til kravet. I dette tilfælde skal der i stedet isoleres svarende til det niveau, der kan opnås uden understøbning.

Tilsvarende skal kravet til linjetab omkring vinduer ikke overholdes ved udskiftning af vinduer uden samtidig renovering af ydervæg. Kravet gælder alene vinduet.

§ 277. Ved udskiftning af bygningsdele eller installationer skal bestemmelserne i § 279 og installationsemnerne overholdes, uanset rentabilitet. Der kan dog være tilfælde, f.eks. ved understøbning af fundamenter, hvor udskiftningen medfører så store merudgifter på tilgrænsende bygningsdele, at udskiftningen ikke er rentabel i henhold til § 275. Ved beregning af rentabilitet tages kun udgifter på de tilgrænsende bygningsdele med i beregningen.

Ombygning

Ombygning er, når en bygningsdel renoveres eller bygges om. For eksempel når en tagbeklædning skiftes. I det tilfælde skal der gennemføres efterisolering, hvis det er rentabelt.

§ 274. Ved ombygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader. Energikravene ved ombygning kan enten overholdes ved at overholde kravene til alle berørte bygningsdele i § 279 eller ved at følge renoveringsklasserne for eksisterende bygninger i §§ 280-282. Renoveringsklasserne er en energiramme for eksisterende bygninger.

§ 275. Ombygninger, hvor årlig besparelse gange levetid divideret med investering er større end 1,33, er rentable. I tilfælde af, at ombygninger ikke er rentable, skal der foretages en eftervisning af den manglende rentabilitet. I tilfælde af, at en ombygning ikke er rentabel, skal det undersøges, om en mindre ombygning er rentabel.

Stk. 2. I konstruktioner med hulrum med plads til isolering, som f.eks. rejste tage med spær, skal det først undersøges, om isolering i hulrummene er rentabelt, og dernæst, om det er rentabelt at efterisolere op til kravene i § 279.

Reparation

Reparationer dækker over mindre ændringer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentable energibesparelser. Det er typisk mindre arbejder, som for eksempel pudsreparation af en facade, udskiftning af enkelte brædder på en facade eller malerbehandling. Ved skader efter f.eks. en

storm, et rørbrud eller en mindre rådskade, hvor størstedelen af bygningsdelen ikke er omfattet, vil der i de fleste tilfælde være tale om mindre reparationer.

I nogle tilfælde vil det være sådan, at efterisolering op til det niveau, der er krav om i bygningsreglementet, ikke er rentabelt. Der kan dog være en mindre isoleringstykkelse, der er rentabelt. Denne merisolering skal så foretages.

I beregningen af rentabiliteten indgår kun materialer og arbejds løn ved det energibesparende arbejde og det snævre følgearbejde af det energibesparende arbejde, og ikke f.eks. udgifter til tagdækning, stillads eller andre udgifter.

Ved evaluering af rentabilitet i eksisterende bygningskonstruktioner med hulrum, for eksempel tage, hvor der er plads til yderligere isolering uden ændringer af konstruktioner skal det først evalueres om opfyldning af hulrum er rentabelt. Det vil det ofte være og tiltaget skal derfor gennemføres, hvis det fugtteknisk kan lade sig gøre. Dernæst skal det evalueres om ændring af konstruktionen, for eksempel forhøjelse af taget, er rentabel. Her tages der udgangspunkt i en konstruktion, hvor merisoleringen i hulrummet allerede er foretaget. Det kan f.eks. være tilfældet på en skråvæg, hvor spæret skal forhøjes for, at der kan blive plads til den isolering, som bygningsreglementet stiller krav om. Her skal det først vurderes om der kan monteres mere isolering i skråvæggen uden forhøjelse af spæret og dernæst skal forhøjelse af spæret evalueres. Hvert trin evalueres hver for sig. De rentable dele af tiltaget skal gennemføres.

Styrelsen har udarbejdet eksempler på ændringer der udløser krav:

Ændring af vægge, loft og gulvflader	Udløser krav om rentable energibesparende tiltag
Ændringer af ydervægge	Ja
Udskiftning af den indvendige del af en ydervæg af fx gipsplader, andre plader eller træbeklædning samlet for en hel ydervæg	Ja
Udskiftning af den indvendige del af ydervæggen i et enkelt rum	Nej
Udskiftning af loftsbeklædning af gipsplader, listeløfter etc. i fx boligen som helhed	Ja
Udskiftning af loftsbeklædning i et enkelt rum	Nej
Udskiftning af hele gulvopbygningen og hele gulvfladen, afgrænset af de fire vægge	Ja
Udskiftning af dele af gulvet, hvor ikke hele fladen, afgrænset af de fire vægge, er omfattet	Nej

Landejendommen fra 1855 har skade i form af råd i flere gulvstrøer/bjælker i stue/køkken. Rummet udgør en del af hele husets gulvkonstruktion, som er opbygget af gulvstrøer lagt på syldsten eller direkte på jord. Se nedenstående foto.

...

Efterfølgende er der bygget skillevægge oven på gulvkonstruktion. Nå vi fjerner gulvstrøer og gulvbrædder i rummet, er der tale om dele af en bygningsdel, hvorfor vi skal udfører rentabel lovliggørelse, der samtidig er fugtteknisk forsvarlig.

Den oprindelige konstruktion med gulvbjælker i den resterende del af bygningen, er meget sårbar over for ændringer i klimaet. Får strørummet ikke tilstrækkelig tilskudsvarme eller bliver tilstrækkeligt ventileret, vil der kunne opstå fugtteknisk ubalance, med nedbrydning i den tilbageværende trækonstruktion.

For at forhindre fugttilskud fra afrettet terræn i den beskadiget del af gulvet, kan der udlægges en fugtspærre oven på afretningslag, som sikrer mod diffusion af fugt til strørum. Oven på membran udlægges maksimalt 50 mm isolering, for at forhindre kondens på en indvendige side af membran.

En sådan ombygning af den eksisterende konstruktion er rentabel og fugtteknisk forsvarlig.

Vi har fået oplyst af forsikringstager, at udgravning og støbning af gulv med 400 mm isolering, vil beløbe sig til omkring ½ mill. Da vores rentabilitetsberegning viser rentabel forbedringer, når arbejdet kan udføres for under 70.482 kr., vil kravet om udgravning, efterisolering med 400 mm og støbning af gulv ikke være rentabelt og kravet er derfor afvist.

Vi har tilbud erstatning svarende til en rentabel løsning, hvor der isoleres med 50 mm isolering oven på en fugtspærre."

Af klagerens mail af 19/9 2022 til taksator fremgår bl.a.:

"Det helt korrekt at det skal defineres, om der er tale om en udskiftning, ombygning eller reparation af en bygningsdel.

Der kan ikke herske nogen tvivl omkring at der er tale om udskiftning, da der er tale om en hel gulvflade, med de bærende dele. Som beskrevet tidligere, så snakker vi om en udskiftning af hele gulvet, og alle de underliggende bærende gulvstrøer.

Det helt korrekt at gulvet fortsætter ind under væggen, det dog ikke korrekt, at gulvet er en del af hele husets gulvkonstruktion, hvilke jeg ikke forstår I kan konstatere ud fra dette billede. Det korrekt at gulvet forsætter ind under den bærende væg, som vist på billedet, men der stopper gulvet så, hvilke taksator/Tryk ville have kunne fået oplyst hvis de bare havde valgt at spørge, i stedet for bare at gætte.

Udover dette er det ikke korrekt at der er opsat skillevægge oven på gulvet, den væg som der vedhæftet et billedet af, er en bærende væg, hvilke taksator/Tryk også kunne have fået oplyst hvis de blot havde spurgt. så en kort konklusion: Gulvet på de ca. 70kvm2 som dækker over køk-

ken/stue er en gulvflade for sig selv, som dækker over en gulvflade, som er indrammet af bærende vægge og fundamenter, hele vejen rundt.

Udover dette, må jeg henvise til Energistyrelsen/spareenergi.dk som skriver dette:

Her gælder kravene.

Hvis du udskifter hele gulvkonstruktionen inkl. de bærende dele, skal den nye konstruktion isoleres. Kravene gælder også, hvis du kun udskifter konstruktionen i en del af huset, f.eks. kun i et enkelt rum, i den ene ende af huset eller i den ene fløj af et vinkelhus. Link til citat:

<https://spareenergi.dk/privat/bygningsreglementets-energikrav/gulvkonstruktion>

Udover dette, vil jeg gerne gøre opmærksom på, at jeg aldrig har udtalt at udgravning og støbning af gulv med 400 mm isolering ville løbe op i over 500.000 kr. i sig selv. Jeg synes det decideret frækt at citere mig for noget som på ingen måde er korrekt, blot for egen vindings skyld, og bagefter bruge det som grundlag, jeg ved ikke hvor de har det fra.

Jeg har udtalt, at når vi står med et færdigt gulv og alt tilhørende dette står færdigt, ville det have kostet os over 500.000 kr. Det vil sige, udgravning, bortkørsel af jord, afskafning af syldsten, bestilling og levering af radonspærre, montering af radonspærre, bestilling og levering af isolering, udlægning af isolering, bestilling og levering af rionet, montering af rionet, bestilling af beton, levering og udlægning af beton, slibning af beton, bestilling og levering af fugtspærre, montering af dette, underlag til gulv, montering af undergulv, gulv, montering af gulv, fodlister mm., montering af dette."

Af mail af 10/5 2023 fra selskabets bygningskonstruktør til selskabet fremgår bl.a.:

"Ved genbesigtigelsen d. 7. sep. 2022 hvor [taksator] og undertegnede samt kundens rådgiver og kunden(ft) var til stede, spurgte jeg specifikt til, om kunden havde et tilbud på det allerede udførte arbejde med etablering af en ny terrændækskonstruktion. Den ville ft ikke udlevere og han ville heller ikke udlevere faktura på udført arbejde eller oplyse om hvem der har udført arbejdet.

Vi har derfor ikke mulighed for at lave en rentabilitetsberegning ud fra ft. udførte forbedring af ejendommens gulvkonstruktion eller kontrollere om tilbud var givet inden krav om erstatning efter rådskaade.

Lovliggørelse:

Der er ydet dækning i forhold til rentabel og fugtteknisk forsvarlig lovliggørelse. Ud over erstatning som det var, så er der givet erstatning til 50 mm isolering udlagt på en plastmembran under gulvkonstruktionen.

Da der er tale om dele af en gulvkonstruktion bestående af et bjælkelag udlagt på syldsten i den høje ende og direkte på jord i den lave ende, så kan man ikke bare isolere strørummet til. Dette vil medføre alvorlige fugttekniske problemer. Reetablering af en tilsvarende strøkonstruktion i det skaderamt område, tager højde for de fugttekniske udfordringer, hvor det er vigtigt at varmetilskud fra beboelsen spredes til strørummet, for at opretholde en lav relativ fugtighed, der mindsker muligheden for skimmelvækst samt råd og svamp.

Bilag 28

Vi har ydet erstatning for rentabel og fugtteknisk efterisolering jf. BR18 §§ 274-275.

Der er tale om en ombygning og ikke en udskiftning af en bygningsdel, da der er tale om udskiftning af dele af en bygningsdel/gulvkonstruktion opbygget som bjælkelag med gennemgående gulvbrædder. Se nedenstående foto:

...

Definition af ombygning og udskiftning af en bygningsdel jf. BR18 vejledning om efterisolering:

2. Ombygning (fx ny tagbelægning eller facadebeklædning).

Definitionen af ombygning er central i forhold til at forstå efterisoleringskravet fuldt ud. Ved ombygning udfører man et renoveringsarbejde af en bygningsdel (tag/loft-konstruktion, ydervæg, gulvkonstruktion), ofte fordi der er behov for at udskifte et udtjent materialelag enten udvendigt eller indvendigt. Ved et ombygningsarbejde vil de bærende elementer i bygningsdelen typisk ikke blive erstattet af nye.

Ved ombygning stiller bygningsreglementet krav om at der efterisoleres, hvis det er rentabelt.

3. Udskiftning af bygningsdel (fx udskiftning af en hel tag- eller gulvkonstruktion).

Hvis en bygningsdel demonteres/nedrides uden at der bevares noget af bygningsdelen inklusiv de bærende bygningsdele, og der i stedet opbygges en hel ny bygningsdel, er der tale om udskiftning af bygningsdele. Bemærk at erstatning af fx en tagbelægning eller en facadebeklædning i bygningsreglementet kategoriseres som en **Ombygning** jf. pkt. 2.

Ved udskiftning af en bygningsdel, skal bygningsdelen altid isoleres svarende til kravet i § 279, uanset rentabilitet.

Rentabilitetsberegning:

Materialelag	Tykkelse [m]	λ -værdi [W/mK]	Isolans [R] [m²K/W]
Indv. overgangsisolans mod dæk			0,170
Træ, fyr, gran	0,032	0,140	0,229
Isolering kl 37	0,050	0,037	1,351
...			
Terrændæk fra 0,5 m over til 0,5 m under terræn			1,500
Isolans i alt			3,250

U'-værdi	0,308 W/m²K
Tillæg	W/m²K
U'-værdi	0,308 W/m²K

U'-værdi	0,308 W/m²K
----------	-------------

Ankenævnet for Forsikring

38.

99226

U-værdi af konstruktionen før ombygningen	0,31	W/m²K			
Konstruktionens uværdi ifølge de nye energikrav.	0,10	W/m²K			
Forskellen på de to u-værdier [ΔU]	0,21	W/m²K			
Inde temperatur (gennemsnitlig temperatur i driftsperioden)	20	°C			
Ude temperatur (gennemsnitlig temperatur i driftsperioden)	8	°C			
Temperatur forskel inde - ude (gennemsnitlig temperatur i driftsperioden)	12	°C			
Arealet af konstruktionen	69	m²			
Antal timer, hvor der er varme på bygningen	24	h			
Antal døgn i driftsperioden	365	dg			
Antal timer om året, hvor varmeanlægget er i drift	8760	h			
Besparelsen i kWh/år	1.509	kWh/år			
Energipris	0,9	Kr./kWh	Her indsættes den aktuelle pris fra skemaet nedenfor.		
Årlig besparelse	1358	Kr./år			

Max for investeringen kan regnes som:

	Besparelse x levetid	=	Maksimal investering	
	1,33			
	Besparelse	1.358	kr./år	
	Levetid	40	år	
	Faktor	1,33	Faktor	
	Maksimal investering	40.837	Kr.	

Prisen på opvarmning med pillefyr er udregnet fra skadetidspunktet. Selv om prisen er steget på træpiller, så bliver prisen for udbedring med en konstruktion der opfylder nugældende krav aldrig rentabel.

Bjælkelag Sidste afsnit

Ft opfatter vores reetablering som en totaludskiftning, til trods for vi på mødet d. 7. sep. 2022 med dennes rådgiver brugte meget tid på at forklare, at der ikke er tale om en udskiftning men en ombygning, da vi kun fjerner dele af en samlet bygningsdel. Det kan sammenlignes med et hus med spær konstruktion, der skal have udført en reparation i tagkonstruktionen, hvor nogle af spærrende skal skiftes.

Her fjerner man ikke hele tagkonstruktionen og derfor er der tale om en ombygning og ikke en udskiftning. Vi gjorde også opmærksom på, at denne reparation kun udløser krav om rentabel og fugtteknisk forsvarlig varmebesparende lovliggørelse og beregninger viser, at en næstbedst løsning som den forsikringen har medregnet i opgørelsen, var både rentabel og fugtteknisk forsvarlig.

Der er ikke korrekt at henvise til § 277, når der ikke er tale om en total udskiftning af en bygningsdel. Det er §§ 274-275.

Ft. mener også ejendommen skal radonsikres og dette skal betales af forsikringen i forbindelse med udbedring af skaden. Dette er ikke et krav der stilles af bygningsreglementet, men alene et ønske fra ft og dennes rådgiver. Kravet til radonsikring stillet til nybyggeri og ved tilbygning. En gammel ejendom fra 1855 hvor der udføres en ombygning på gulvkonstruktionen udløser ikke noget krav. For at kravet om radonsikring kan komme på tale, skal skadesudbedring kræve en byggetilladelse jf. BR18 Administrative bestemmelser § 2. En ejendom fra 1855 kan ikke blive pålagt skærpende bestemmelser og radonsikring gældende for nybyggeri. Hvis ejendommen har haft et højt radonniveau før skaden, så skulle kravet om radonsikring også være stillet før skaden.

Ft. har ønsket at forbedre ejendommens oprindelige gulvkonstruktion, ved at udføre en ny støbt terrændækskonstruktion med gulvvarme. Dette er en god forbedring på ejendommen og opgørelsen af skade, kan også bruges som supplement til forbedring af ejendommen."

Af udateret udtalelse fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Udtalelse vedr. bygningsdele, [klagerens adresse]

I forbindelse med at jeg som tømrer har deltaget i skadesafdækning og genopbygning på [klagerens adresse], er jeg blevet bedt om vurdering af følgende; genmontering af svømmende gulv, bærende bjælkelag og opbygning af gulv/bærende vægge i huset.

Mht. det svømmende gulv som i forbindelse med afdækning af skaden er demonteret, er det min vurdering at det meget skrøbelige klikssystem var i høj grad modtageligt for skader ved afmontering, ligesom at fodlister, brændeovnsplade mv. gjorde at det ikke var muligt at demontere det eksisterende svømmende gulv på en sådan måde, at det var muligt at montere det på en tilfredsstillende måde igen.

Vedr. det bærende bjælkelag fremgik det at være i meget dårlig forfatning efter mange års problemer med råd, hertil var bjælkelaget betydeligt svækket ifht. dets bæreevne og en udskiftning af bjælkelaget under de bærende vægge var nødvendig. Da de bærende vægge i sagens natur har en vigtig funktion for husets stabilitet, vil det være nødvendigt midlertidigt at stabilisere de bærende vægge mens bjælkelaget udskiftes."

Af udtalelse af 18/4 2023 fra familiemedlemmer fremgår bl.a.:

"Undertegnet bekræfter hermed, at [klageren og ægtefællen], i forbindelse med renovering af deres ejendom beliggende ..., har boet til leje i vores sommerhus, ..., i perioden den 15.5 2022 og 7 måneder frem. Den månedlig leje har været 12.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1061.11 Partiel skade

1061.12 En partiel skade opgøres til, hvad det uden unødigt forsinkelse vil koste at udbedre skaden umiddelbart efter skaden er sket.

1061.13 Der foretages fradrag i erstatningen for værdiforringelse på grund af slid og alder, hvis værdiforringelsen af det skaderamte på skadetidspunktet er mere end 30 % af nyværdien.

1061.14 Der skal ved reparationen anvendes byggematerialer, der er i almindelig brug samt konstruktioner og byggemetoder, der er almindeligt anvendt ved byggeri på landbrugsejendomme på skadetidspunktet, medmindre bygningen herved forringes.

...

1100 Lovliggørelse (*Forøgede byggeudgifter)

1100.10 Efter en dækningsberettiget bygningsskade betales merudgifter til lovliggørelse efter følgende regler:

1100.11 Hvad dækkes

1100.12 *Forøgede byggeudgifter ved reparation eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted, som påføres sikrede til opfyldelse af krav, som stilles af myndighederne i kraft af

- byggelovgivningen
- miljølovgivningen
- lovkrav omkring dyrevelfærd

...

1110 Betingelser for erstatning

1110.10 Det er en betingelse for at erstatning, at

- Udgifterne under punkt 1100.12 vedrører de dele af bygningen, der betales erstatning for.
- Bygning eller opbevaringsanlæg var i brug til sit formål på skadetidspunktet.
- Bygning eller opbevaringsanlæg ikke var værdiforringet på grund af slid og alder med mere end 30 % af nyværdien.
- Dispensation for bestemmelserne ikke har kunnet opnås.
- Istandsættelse eller genopførelse finder sted.

...

1140 Følgeudgifter

...

1140.20 Skadeopgørelse og byggeadministration

Nødvendige udgifter til bistand ved skadeopgørelse samt byggeadministration i forbindelse med genopførelse. Erstatning udbetales alene på grundlag af faktura, og kan af den opgjorte erstatning højst andrage 4 % for driftsbygninger og 5 % for beboelsesbygninger.

...

1140.60 Flytning, opmagasinering og huslejetab.

Hvis en beboelsesbygning helt eller delvist ikke kan benyttes på grund af en af forsikringen dækket skade, betales efter aftale rimelige og nødvendige udgifter ved:

1140.61 Ud- og indflytning af sikredes indbo samt opmagasinering heraf i indtil 1 år.

1140.62 Merudgifter ved fraflytning af beboelsen i indtil 1 år fra skadedatoen.

1140.63 Huslejetab ved en udlejet beboelsesbygning i henhold til gældende lovlig lejekontrakt indtil 1 måned efter skadens udbedring, højst 1 år fra skadedatoen.

...

1474 Rådskaade

Ankenævnet for Forsikring

41.

99226

1474.10 Skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne. Reparation af vinduer og døre dækkes dog uden dette krav.

...

1476 Erstatningens fastsættelse

1476.10 Ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, erstatter vi udgifter til udskiftning af det træ, som er skadet."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er fra 1855. Gulvkonstruktionen i køkken og stue består af gulvstrøer udlagt på syldsten eller direkte på jord. Klageren har efter overtagelsen af ejendommen i 2018 udskiftet gulvtæpper i stueetagen (undtagen i køkkenet) med et svømmende klikgulv udlagt på et eksisterende massivt trægulv. Klageren har tegnet husforsikring i marts 2022 og har den 12/4 2022 anmeldt, at han under renovering med etablering af et nyt køkkenalrum har konstateret råd i gulvbjælker under stue- og køkkengulvet.

Selskabet har anerkendt, at rådskaderne er dækningsberettigende. Selskabet har den 16/9 2022 tilbudt en erstatning på 146.189,67 kr. med tillæg på 5 % af skadeudgiften for bistand med skadeopgørelse. Erstatningen er opgjort på grundlag af en udbedringsløsning, hvor der lægges fugtmembran direkte på afrettet jordunderlag og herpå strøer opklodset på fliser og med 50 mm isolering. Ovenpå lægges et nyt blindgulv, og klagerens svømmende trægulv genbruges og lægges ud.

Klageren har fået etableret en ny, støbt terrændækkonstruktion med 400 mm isolering, gulvvarme og radonsikring samt fået udlagt et nyt svømmende gulv. Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Han har opgjort sit erstatningskrav til 614.059,33 kr. – herunder 494.559,33 kr. for afhjælpning af råd og genopbygning med nyt svømmende gulv, 69.500 kr. for genhusning og 50.000 kr. for udskiftning af bjælker under bærende vægge. Han har anført, at

selskabet skal anerkende sit ansvar og udbetale en realistisk erstatning for de nødvendige udbedringsarbejder i henhold til bygningsreglementet.

Nævnet lægger til grund, at tvisten angår 4 punkter i relation til erstatningsopgørelsen for rådskaden: 1. Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse. 2. Ny gulvbelægning. 3. Udbedring af bjælker under bærende vægge. 4. Genhusning.

1. Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse

Klageren har anført, at han har ret til erstatning for en gulvkonstruktion, der lever op til bygningsreglementet BR18 i forhold til isolering og radonsikring. Hele gulvet og den bærende konstruktion under gulvet ned til rå jord skulle fjernes fuldstændig ud til bærende vægge. Det er en udskiftning af hele gulvkonstruktionen, og selskabet skal overholde BR18 § 277, der angiver, at isoleringsbestemmelserne i § 279 skal følges uanset rentabilitet – medmindre det medfører for store merudgifter. Selskabet har ikke bevist, at der er for store merudgifter ved at isolere til nugældende standard. Selskabets bygningskonstruktør har ved en besigtigelse anerkendt, at selskabet er forpligtiget til at grave ud og isolere for at udbedre skaden. Klageren har anført, at der ifølge bygningsreglementet altid skal laves radonsikring ved større ombygninger. Klageren har oplyst, at han har haft 7 firmaer ude for at give tilbud på selskabets løsningsforslag, men ingen af firmaerne fandt løsningen forsvarlig og ville afgive tilbud.

Selskabet har anført, at erstatningen som udgangspunkt opgøres på grundlag af en udbedring med samme byggemåde som eksisterende. Selskabet dækker dog forøgede byggeudgifter til lovliggørelse efter krav, der stilles i bygningsreglementet. I den foreliggende situation er der kun tale om en ombygning af gulvkonstruktionen, da det ikke er hele bygningsdelen, der fjernes. Der var kun rådskader i en del af gulvet. Ifølge §§ 274-275 i BR18 er der dermed kun krav om udførelse af merisolering, hvis det er rentabelt. Selskabet har tilbudt en løsning med en fugtspærre på jord og 50 mm isolering, hvilket er fugtmæssigt forsvarligt og økonomisk rentabelt. Selskabet har foretaget rentabilitetsberegninger, der viser, at det ikke er rentabelt at grave ud for at isolere yderligere. Der kan ikke efter BR18 stilles krav om udførelse af radonsikring i forbindelse med skadeudbedringsarbejdet. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt

dokumentation for, at kommunen har afvist en ansøgning om dispensation fra eventuelle krav om merisolering og radonspærre.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 1100.10 fremgår det, at selskabet dækker merudgifter til lovliggørelse, som påføres sikrede til opfyldelse af krav, som stilles af myndighederne i kraft af byggelovgivningen. Det er en betingelse for at erstatning, at dispensation for bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, fremgår det, at loven finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser. Af litra e fremgår det, at loven også finder anvendelse ved vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Af BR18 § 274 fremgår det, at "ved ombygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader. Energikravene ved ombygning kan enten overholdes ved at overholde kravene til alle berørte bygningsdele i § 279 eller ved at følge renoveringsklasserne for eksisterende bygninger i §§ 280-282." Af § 275 fremgår det, at "I tilfælde af, at en ombygning ikke er rentabel, skal det undersøges, om en mindre ombygning er rentabel." Af § 277 fremgår det, at "ved udskiftning af bygningsdele eller installationer skal bestemmelserne i § 279 og installationsemnerne overholdes, uanset rentabilitet. Der kan dog være tilfælde, f.eks. ved understøbning af fundamenter, hvor udskiftningen medfører så store merudgifter på tilgrænsende bygningsdele, at udskiftningen ikke er rentabel i henhold til § 275."

Af Bygningsreglementets vejledning om efterisolering fremgår det, at "definitionen af ombygning er central i forhold til at forstå efterisoleringskravet fuldt ud. Ved ombygning udfører man et renoveringsarbejde af en bygningsdel (tag/loft-konstruktion, ydervæg, gulvkonstruktion), ofte fordi der er behov for at udskifte et udtjent materialelag enten udvendigt eller indvendigt. Ved et ombygningsarbejde vil de bærende elementer i bygningsdelen typisk ikke blive erstattet

af nye. Ved ombygning stiller bygningsreglementet krav om at der efterisoleres, hvis det er rentabelt. ... Hvis en bygningsdel demonteres/nedrives uden at der bevares noget af bygningsdelen inklusiv de bærende bygningsdele, og der i stedet opbygges en hel ny bygningsdel, er der tale om udskiftning af bygningsdele. Bemærk at erstatning af fx en tagbelægning eller en facadebeklædning i bygningsreglementet kategoriseres som en Ombygning jf. pkt. 2. Ved udskiftning af en bygningsdel, skal bygningsdelen altid isoleres svarende til kravet i § 279, uanset rentabilitet."

Selskabet har fremlagt to rentabilitetsberegninger. Af beregning af 16/9 2022 fremgår det, at den maksimale rentable investering ved en gulvkonstruktion med et flydende trægulv på 16 mm og 32 mm gulvplanker på strøer med underlag af jord udgør 70.482 kr., og at det derfor ikke er rentabelt at efterisolere op til nuværende krav på 0,10 W/m²K, da det vil kræve en udgravning og stabilisering af syldstensfundamentet langs ydermur og skillevægge mod øvrige rum. Af beregning af 10/5 2023 fremgår det, at den maksimale rentable merinvestering er 40.837 kr. i forhold til en konstruktion, hvor der er udlagt 50 mm isolering, jf. selskabets løsning. Heller ikke denne beregning viser, at det er rentabelt at grave ud for at udlægge mere isolering.

Selskabets bygningskonstruktør har anført, at "Landejendommen fra 1855 har skade i form af råd i flere gulvstrøer/bjælker i stue/køkken. Rummet udgør en del af hele husets gulvkonstruktion, som er opbygget af gulvstrøer lagt på syldsten eller direkte på jord ... Efterfølgende er der bygget skillevægge oven på gulvkonstruktion. Nå vi fjerner gulvstrøer og gulvbrædder i rummet, er der tale om dele af en bygningsdel, hvorfor vi skal udfører rentabel lovliggørelse, der samtidig er fugtteknisk forsvarlig. Den oprindelige konstruktion med gulvbjælker i den resterende del af bygningen, er meget sårbar over for ændringer i klimaet. Får strørummet ikke tilstrækkelig tilskudsvarme eller bliver tilstrækkeligt ventileret, vil der kunne opstå fugtteknisk ubalance, med nedbrydning i den tilbageværende trækonstruktion. For at forhindre fugttilskud fra afrettet terræn i den beskadiget del af gulvet, kan der udlægges en fugtspærre oven på afretningsslag, som sikrer mod diffusion af fugt til strørum. Oven på membran udlægges maksimalt 50 mm isolering, for at forhindre kondens på en indvendige side af membran. En sådan ombygning af den eksisterende konstruktion er rentabel og fugtteknisk forsvarlig. ... Vi har ydet erstatning

for rentabel og fugtteknisk efterisolering jf. BR18 §§ 274-275. Der er tale om en ombygning og ikke en udskiftning af en bygningsdel, da der er tale om udskiftning af dele af en bygningsdel/gulvkonstruktion opbygget som bjælkelag med gennemgående gulvbrædder ... Det er ikke korrekt at henvise til § 277, når der ikke er tale om en total udskiftning af en bygningsdel. Det er §§ 274-275 ... Kravet til radonsikring stilles til nybyggeri og ved tilbygning. En gammel ejendom fra 1855 hvor der udføres en ombygning på gulvkonstruktionen udløser ikke noget krav. For at kravet om radonsikring kan komme på tale, skal skadesudbedring kræve en byggetilladelse, jf. BR18 Administrative bestemmelser § 2. En ejendom fra 1855 kan ikke blive pålagt skærpende bestemmelser og radonsikring gældende for nybyggeri."

Selskabets bygningskonstruktør har den 10/5 2023 tilføjet, at "Da der er tale om dele af en gulvkonstruktion bestående af et bjælkelag udlagt på syldsten i den høje ende og direkte på jord i den lave ende, så kan man ikke bare isolere strørummet til. Dette vil medføre alvorlige fugttekniske problemer. Reetablering af en tilsvarende strøkonstruktion i det skaderamt område, tager højde for de fugttekniske udfordringer, hvor det er vigtigt at varmetilskud fra beboelsen spredes til strørummet, for at opretholde en lav relativ fugtighed, der mindsker muligheden for skimmelvækst samt råd og svamp."

Klagerens byggerådgiver har den 9/8 2022 lavet en opgørelse over udgifterne forbundet med en konstruktion, der overholder BR18.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning for lovliggørelse af gulvkonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgifter til udførelse af en gulvkonstruktion med mere isolering end 50 mm – som selskabet har tilbudt – eller at dække udgifter til radonsikring.

Nævnet har i relation til isolering blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der efter bygningsreglementet kan stilles krav om, at ikke-rentable isoleringsarbejder skal udføres i forbindelse med udbedringen af rådsken.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke foreligger sagkyndige erklæringer eller udtalelser fra kommunale byggemyndigheder, der taler for, at den konkrete udbedring i klagerens hus, som selskabet har tilbudt – hvor gulv og gulvbjælker i køkkenalrummet fjernes – udgør en "udskiftning" af gulvkonstruktionen, som medfører, at der kan stilles krav om udførelse af ikke-rentable isoleringsarbejder, jf. § 277 i BR18. Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet ikke lægge dette til grund.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har foretaget rentabilitetsberegninger, som viser, at det ikke vil være rentabelt at foretage yderligere isolering af gulvet end tilbudt af selskabet, idet det i så fald vil være nødvendigt at foretage udgravning af fugttekniske årsager.

Nævnet har i relation til radonsikring blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der efter bygningsreglementet kan stilles krav om, at der udføres tiltag til radonsikring i forbindelse med udbedringen af rådsbaden.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke foreligger sagkyndige erklæringer eller udtalelser fra kommunale byggemyndigheder, der taler for, at den konkrete udbedring i klagerens hus, som selskabet har tilbudt – hvor gulv og gulvbjælker i køkkenalrummet fjernes – udgør en "væsentlig ombygning eller forandring i bebyggelsen", jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b. Nævnet kan derfor ikke lægge til grund, at der efter byggeloven er krav om, at der søges om byggetilladelse, og at nugældende bygningsreglement skal overholdes i relation til radonsikring. Nævnet bemærker, at der i øvrigt ikke foreligger oplysninger om, at der forekommer et forhøjet radonniveau i klagerens hus, som overstiger grænseværdien i BR18 for radon i nybyg.

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

2. Ny gulvbelægning

Selskabet har ved sin erstatningsopgørelse/taksatorkalkulation lagt til grund, at klagerens svømmende klikgulv ville kunne genbruges efter udbedringen af rådsbaden.

Klageren kræver, at selskabet dækker merudgifterne til ny gulvbelægning. Han har anført, at det ikke var muligt at genudlægge det svømmende gulv. Der er en brændeovn på gulvet med en brændeovnsplade, som var limet fast til det eksisterende gulv. Der var endvidere etableret fuge mellem gulv og fodlister hele vejen rundt, og under optagningen af gulvet kunne det konstateres, at fer og not knækkede nemt. Klageren har anført, at hans byggerådgiver og selskabets netværkshåndværker også var af den opfattelse, at det svømmende gulv ikke ville kunne genudlægges. Klageren har gemt gulvet, og han har under et taksatorbesøg opfordret taksator til at besigtige gulvet, hvilket taksator afslog. Klageren har anført, at det svømmende gulv kun var 4 år gammelt og skulle være blevet liggende efter renoveringen, idet der i køkkenområdet dog skulle være et laminatgulv. Gulvet er kun blevet optaget som følge af rådskaden.

Selskabet har anført, at det svømmende gulv kunne have været genanvendt, uagtet at det efter taksators oplysninger til selskabet ikke var i den bedste stand. Selskabets egen håndværker har således i forbindelse med afdækning af skaderne afmonteret en del af gulvet og efterfølgende reetableret det. Klageren har ikke orienteret selskabet ved udbedringen af gulvet om, at det ikke kunne lade sig gøre at genbruge gulvet, så selskabet har ikke haft mulighed for at tage stilling hertil. Selskabet har anført, at det ville være naturligt at udlægge et nyt gulv som led i klagerens omfattende renovering af køkkenalrummet, og at det af taksators foto ses, at gulvbelægningen var forskellig i det nyetablerede rum. Klageren må have påregnet en udgift til nyt gulv i forbindelse med ombygningen.

Klagerens tømrer har anført, at "mht. det svømmende gulv som i forbindelse med afdækning af skaden er demonteret, er det min vurdering at det meget skrøbelige klikesystem var i høj grad modtageligt for skader ved afmontering, ligesom at fodlister, brændeovnsplade mv. gjorde at det ikke var muligt at demontere det eksisterende svømmende gulv på en sådan måde, at det var muligt at montere det på en tilfredsstillende måde igen."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til udskiftning af det svømmende gulv i køkkenalrummet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på udtalelsen fra klagerens tømrer, der vurderer, at det ikke ville være muligt at montere gulvet på en tilfredsstillende måde igen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et relativt nyt gulv, og at det på den baggrund ikke er sandsynliggjort af selskabet, at klagerens renoveringsplaner forud for skadens konstatering omfattede en udskiftning af gulvbelægningen på ny.

3. Udbedring af bjælker under bærende vægge

Klageren har anført, at rådska den også omfatter "de to gulvstrøer, som er beliggende under to bærende vægge. TRYG har ved flere lejligheder ligeledes anerkendt strøerne under de bærende vægge med rådska de, adspurgt henviser TRYGs taksator til at udskiftning af gulvstrøerne under de bærende vægge er inkluderet i TRYGs beregning på udskiftning af gulvstrøer og dermed allerede medtaget i TRYGs skadesum. Vi forholder os dog uforstående, da der af rapporten ikke fremgår merudgift til udskiftning af gulvstrøer under bærende vægge, ift. andre gulvstrøer. Udskiftning af gulvkonstruktionen under de bærende vægge er langt mere omfattende og omkostningsfuld, og vi har fået vurderet, at det i denne konkrete sag vil koste i omegnen af 50.000 kr. alene at få udskiftet den rådne konstruktion under de to bærende vægge. Vi har på denne baggrund valgt at komme med påstand om, at TRYG må afholde denne merudgift i forbindelse med reetablering af skaden, af 50.000 kr."

Selskabet har i sit svarskrift anført, at "Der foreligger ikke dokumentation for, at der skulle have været råd i den pågældende bjælke eller at udskiftningen skulle skyldes en anden dækningsberettigende skade på bjælken. ... Ud fra de foreliggende oplysninger er det selskabets opfattelse, at årsagen til udskiftningen af den pågældende bjælke skal findes i, at klageren har foretaget en anden udbedring end den, der ud fra selskabets vurdering var tilstrækkeligt til at udbedre skaderne. Selskabet ville have foretaget en udskiftning af strøer og gulvbelægning, men ville have bibeholdt den eksisterende understøtning af de eksisterende vægge. Disse var understøttet af syltsten, jfr. første billede i Bilag Å1. Den af selskabet tilbudte udbedringsform bestod i udskiftning af de strøer der var dækningsberettiget rådska det, hvilket ikke indebærer en total udskiftning af gulvkonstruktionen, herunder etablering af et nyt terrændæk. Udbedringen af den kon-

staterede råds-kade har således ikke medført eller indebåret noget arbejde vedrørende den bærende væg, og dermed bjælkelaget under en bærende væg. Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at der skal tilbydes dækning for dette forhold."

Af klagerens mail af 23/5 2022 til taksator, fremgår det, at "Vi kan heller ikke se nogen steder i tilbuddet, at der skal udskiftes to strøer under to bærende vægge, som ifølge relevante fagfolk er en besværlig og bekostelig proces. Er der en grund til det?" Af mail af 25/5 2022 fra taksator fremgår det, at "de er omfattet i tilbuddet fra [firma 1]".

Nævnet bemærker, at selskabet med fordel kunne have præciseret sin erstatningsopgørelse til klageren, således at det fremgik klart af denne, om der var indregnet udgifter til udskiftning af strøer under vægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der ved udskiftning af råds-kadede strøer under vægge er forbundet særlige udgifter, som ikke er indeholdt i selskabets erstatningstilbud. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning for udskiftning af strøer.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i klagerens byggerådgivers mail af 9/8 2022 – hvor rådgiveren gennemgår taksators skadeopgørelse – ikke omtales særlige udgifter til udskiftning af råds-kadede strøer under bærende vægge. Rådgiveren har den 9/8 2022 fremlagt et regneark, hvor der ikke figurerer et erstatningspunkt angående særlige udgifter for strøer under bærende vægge.

Nævnet har også lagt vægt på, at taksator den 23/5 2022 som direkte svar på klagerens forespørgsel herom oplyste, at udgiften til disse strøer er indeholdt i det tilgrundliggende tilbud fra firma 1.

4. Genhusning

Klageren har anført, at selskabet skal dække udgifter til genhusning i minimum 5 måneder. Han har oplyst, at familien har boet 7 måneder i et sommerhus ejet af familiemedlemmer, og han har fremlagt en erklæring, hvor det fremgår, at der er aftalt en husleje på 12.000 kr. om måneden med familiemedlemmerne.

Klageren har anført, at de på tidspunktet, hvor råds-kaden blev konstateret, kun manglede at male mv. og at montere køkken, og at de således forventede at være færdige med renoveringen af huset i løbet af 2 uger. Konstateringen af råds-kaden og selskabets langsommelige sagsbehandling har imidlertid ført til, at de ikke kunne benytte huset i 7 måneder. I midten af huset var der således et 70 m² stort areal med blotlagte råds-kader og åbent ned til jord. Der var ikke adgang til køkken eller stue, og det var ikke muligt at komme fra soveværelse til badeværelse uden at skulle igennem et omfangsrigt og sundhedsskadeligt byggekaos, som de ikke kunne opholde sig i.

Selskabet har anført, at betingelserne for dækning for genhusning ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at klageren på tidspunktet for skadeanmeldelsen i forvejen var i gang med en stor renovering af huset. Køkkenet var allerede nedtaget og ville ikke kunne benyttes i en længere periode. Det er ikke bevist, at klageren var ved at være færdig med sin renovering, da råds-kaden blev konstateret. Råds-kaden gav ikke i sig selv behov for genhusning, idet konstateringen og udbedringen af råd i strøer kunne have været foretaget i etaper. Der kunne udlægges gangbrædder eller midlertidige plader, så området fortsat kunne betrædes. Udbedringen af den anerkendte skade ville kunne klares på 10 arbejdsdage, men klageren valgte at få foretaget et større ombygningsarbejde vedrørende gulvkonstruktionen end anerkendt af selskabet. Genhusningsdækning kræver desuden, at der indgås aftale herom med selskabet. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist – eksempelvis med kontoudtog – at han i den oplyste periode har betalt en husleje på 12.000 kr. om måneden til familiemedlemmerne.

Af forsikringsbetingelserne punkt 1140.61 og 1140.62 fremgår det, at hvis en beboelsesbygning helt eller delvist ikke kan benyttes på grund af en af forsikringen dækket skade, betales efter aftale rimelige og nødvendige udgifter ved ud- og indflytning af sikredes indbo samt opmagasi-

Ankenævnet for Forsikring

51.

99226

nering heraf i indtil 1 år og merudgifter ved fraflytning af beboelsen i indtil 1 år fra skadedatoen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal yde erstatning for genhusning med et beløb på 20.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af skadens omfang og karakter og den skadeudbedring, som selskabet har tilbudt, må lægges til grund, at huset i en periode ville være ubeboeligt på grund af udbedring af den dækningsberettigende skade. Det kan ikke umiddelbart antages, at der med rimelighed ville kunne foretages etapevis udbedring på en måde, så huset ville være brugbart i udbedringsperioden. Klageren har derfor krav på dækning for genhusning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at genhusningsperiodens længde under de aktuelle omstændigheder må fastsættes skønsmæssigt.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren var i gang med omfattende renoveringsarbejder, da skaden blev konstateret. Klageren har efter skadens konstatering valgt at foretage udbedring med en væsentligt mere omfattende udbedringsløsning, end han kan kræve dækket af selskabet. Nævnet skønner, at skaden kunne være blevet udbedret med selskabets løsningsmetode i løbet af en periode på 2 måneder inklusiv rimelig tid til afdækning af skadeomfanget.

Nævnet finder, at genhusningsudgiften skønsmæssigt kan fastsættes til 20.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

52.

99226

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende at dække klagerens udgifter til udskiftning af det svømmende gulv. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen herfor. Selskabet skal dække klagerens udgifter til genhusning med 20.000 kr. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand