

Den 2. april 2007 blev i sag nr. 69.352:

XXXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXX XXXXX XXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/Caployd A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har tilbudt at dække bl.a. udskiftning af trægulve. Selskabet har derimod afvist at dække reparation af kapillarbrydende lag under terrændæk, fugt i isolering under terrændæk, plastmembran under terrændæk og fugtstandsede membran i skille vægge. Afvisningen har selskabet begrundet med, at forsikringen ikke er udvidet med dækning for ulovlige installationer og bygningsindretninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1976. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/12 2001, blev indtegnet på baggrund af tilstandsrapport af 22/9 2001.

Det fremgår af sagen, at klageren den 13/5 2005 anmeldte til selskabet, at hun havde konstateret "lugt i gavlværelse". Forholdet blev den 26/5 2005 besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget skaderapport af 7/6 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"BESKRIVELSE AF SKADE OG FORSIKRINGSDÆKNING

...

Vurdering:

I 4,6 x 2,5 m gavlværelse er der ifølge forsikringstager en speciel lugt. Gulvet i værelset har været tæppedækket betongulv. Nu er der lagt Pergo-gulv.

Ved besigtigelsen gennemgik jeg værelset, tagrummet over værelset og tilstødende badeværelse uden at kunne konstatere problemer.

Da der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade kan der ikke ud-betales erstatning for det anmeldte.

Erstatning: Ikke dækket."

Som følge af konklusionen i ovennævnte skaderapport modtog klageren afslag på forsikringsdækning.

Den 31/10 2005 anmeldte klageren til selskabet, at hun havde konstateret fugt i ejendommens gulve. Ejendommen blev på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent. Besigtigelsen fandt sted den 11/11 2005. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget skaderapport af 21/11 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"BESKRIVELSE AF SKADE OG FORSIKRINGSDÆKNING:**Anmeldt skade:**

Anmeldte forhold blev ved besigtigelsen konstateret.

Fugt i gulve. Ved besigtigelsen kunne der ses fugt i isoleringen under betongulvet, (entré). Endvidere kunne der med Tramex måler, måles fugt i gulvet og ca. 30 cm op ad indvendige vægge ved entré. I stuen kunne der ved besigtigelse, måles fugt på et areal af 30 x 30 cm ved pejsen i stuen. I køkkenet kunne der måles forhøjet fugt i betongulvet. Iht. tilsendte plantegning drejer forholdet sig om følgende rum, entré, køkken, og stuegulv ved pejs.

Vurdering:

Vi har gennemgået sagens akter på ny.

Efter gennemgang af skadesanmeldelse samt besigtigelse af anmeldte forhold, har vi følgende kommentarer:

Cunningham Lindsey Leif Hansen vurderer, at skaden er dækket med en indeksreguleret selvrisko på kr. 5.370,00.

Dette vurderes, ud fra at der ved besigtigelsen kunne måles fugt i entre'en samt i stuen ved pejsen og i køkkenet.

Før der indhentes tilbud på udbedringen beder vi Dem kontakte os for afgrænsning af forholdet og evt. udbedringsmetode.

Vi beder Dem efter aftale med os indhente 2 tilbud på udbedring af ovennævnte skader fra håndværkere. **Kopi** af tilbudene fremsendes til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, att. O.C. for godkendelse før arbejdet iværksættes.

Erstatning: Dækket."

Klageren fik efterfølgende foretaget fire prøvehugninger i terrændækket. Med henblik på at få fastslået skadeårsagen blev ejendommen den 27/12 2005 igen besigtiget af skadekonsulenten. Det blev overvejet at etablere omfangsdræn. Imidlertid var der ingen garanti for, at dette ville have den fornødne virkning. Det blev derfor aftalt, at resultatet af iværksat undersøgelse ved Teknologiske Institut skulle afventes, inden der ville blive taget stilling til endelig udbedring.

Rapporten fra Teknologisk Institut forelå den 27/2 2006. I rapporten hedder det bl.a.:

"2. Sammenfatning

...

2.2 Resultater

Ejendommen ... ligger på et skrånende terræn, således at sokkel mod haven er højere end sokkel i indgangssiden.

Forsikrede har før vor besigtigelse hugget hul i betonen ved skillevægge og ydermurs bagmur.

Gulvet er et betongulv, der er varmeisoleret med mineraluld. Som kapillarbrydende lag er anvendt mineraluld og grus med små sten. Under gruset er der placeret plastfolie, dels almindelig plast, dels emballage plast.

Gruset er fugtigt.

Murpap under bagmur og skillevæg er dækket af pudslaget på betonen.

3. Vurdering

Ejendommen er bygget på et vanskeligt terræn. Regnvand på og i højereliggende terræn hos nabo løber mod huset.

Det afskærende dræn, som burde aflede dette vand, som kommer fra et højtliggende terræn, mangler tilsyneladende, eller virker ikke. Der er ikke foretaget gravning for at lede efter et eventuelt dræn.

Kornstørrelsen i gruset, i terrændæk, er for lille, til at gruset kan virke som kapillarbrydende lag.

Det anvendte grus transporterer, ved kapillareffekt, fugt fra jorden under huset op i betonen.

Fugten i betonen overføres til skillevægge og bagmur, fordi murpappen ikke er placeret, så den virker.

Fugten i betonen giver fugt i gulvbrædder og gummibagside på tæpper.

Fugt i gulvet giver sammen med organisk materiale, for eksempel kork og træ samt husstøv, vækst af skimmelsvamp. Ler og andet organisk materiale i gruslaget giver lugtgener.

Forudsætningen for ophør af fugtrelaterede gener er, at gulv og vægge sikres mod opstigende fugt fra terræn.

4. Udbedringsforslag/-muligheder

Ved udbedring af terrændæk skal der tages hensyn til det vand, som kommer fra højereliggende terræn.

Kapillarsugning skal hindres. Den kapillære opsugning af fugt til gulvbelægning kan hindres ved at klæbe en speciel membran på betonen.

Samtidig med anvendelse af membran skal der etableres en ny fugtspærre, for eksempel ved injektion, under bagmur og skillevægge.

Denne løsning vil ikke hindre, at der er fugt i beton, mineraluld og grus. Det vil sige, at der ved denne løsning stadig er risiko for lugtgener.

En mere radikal og sikker løsning på problemerne består i udskiftning af hele terrændækket.

Hvis man stadig ønsker, at gulvbelægningen skal ligge på beton, kan løsningen bestå af beton på polystyren plade i 220 mm's tykkelse lagt på et lag af vaskede sten med størrelse over 4 mm.

For at restfugt i en ny beton ikke skal skade et nyt trægulv, skal der anvendes en fugtspærre mellem træ og beton.

I forbindelse med udskiftning af terrændæk bør der foretages en dræning af jorden under terrændæk."

Af skrivelse dateret 15/3 2006 fra selskabet til klageren fremgår:

"Ud fra tilsendte rapport er vi kommet til den konklusion, at forsikringen dækker følgende:

- Rapport fra DTI
- Ophugning af prøvehuller inkl. nyt gulvtæppe i stuen
- Reparation af gulve efter prøvehuller
- Nyt trægulv i gang, køkken og i værelse ved gavl mod øst
- Affugtning af ejendom ved Skadeservice Danmark
- Udskiftning af paneler med misfarvning

Grunden til at forsikringen dækker ovenstående forhold er, at de betegnes som følgeskader.

I henhold til forsikringsvilkårene dækkes følgende ikke:

- Reparation af kapillarbrydende lag under terrændæk
- Fugt i isolering under terrændæk
- Plastmembran under terrændæk
- Fugtstandsede membran i skillevægge

Grunden til at forsikringen ikke dækker ovenstående forhold er, at der ikke er medtegnet dækning for ulovlige installationer og bygningsindretning. Vi vurderer, at forholdet drejer sig om ulovlig bygningsindretning som er i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet af ejendommen. For at forsikringen skal dække skader der består i ulovlige bygningsindretninger, skal der tegnes udvidet dækning, dette ses ikke at være medtegnet i forsikringen ...

For at undgå, at der forsat sker opfugtning som følge af ulovlig bygningsindretning under gulvene, anbefales det, at der udlægges en membran på betondækket som lukkes af på indervægge over fugtstandsede membran.

Såfremt ulovligheden ikke bliver udbedret før dækning af ovenstående, kan der senere opstå de samme følgeskader igen. Disse vil **ikke** være dækket af forsikringen."

I skrivelse af 24/3 2006 fra klagerens advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Det fremgår af den forsikring mine klienter har tegnet, betingelserne punkt 5, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er lovlige i henhold til bygningslovgivningen.

For det første så er det efter min opfattelse åbenbart, at der skal være tale om forhold, som krævedes på opførelstidspunktet i 1976, og for det andet kræves det, at de pågældende indretninger er ulovlige - altså i strid med byggelovgivningen.

Idet det fra Deres side gøres gældende, at det er disse forhold der kan lægges til grund for sagens afgørelse, så skal jeg opfordre Dem til nærmere at redegøre for og dokumentere rigtigheden heraf."

Uden nærmere begrundelse fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 5/4 2006. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at yde fuld forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/5 2006 til nævnet bl.a. anført, at der i rapporten fra Teknologisk Institut er afdækket ulovlig bygningsindretning, idet de fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen ikke er beskyttet mod nedefra kommende fugt, jf. pkt. 7.4 i BR-1972. Endvidere har selskabet i skrivelserne bl.a. anført følgende:

"I DTI's rapport ... er under pkt. 4. udarbejdet Udbedringsforslag/-muligheder til terrændæk.

To løsninger angives:

1. Den kapillære opsugning af fugt til gulvbelægning kan hindres ved at klæbe en speciel membran på betonen. Samtidig hermed skal der etableres en ny fugtspærre, for eksempel ved injektion under bagmur og skillevægge.

Med denne løsning tales om fortsat opfugtning af beton og mineraluld og grus med heraf følgende fortsatte lugtgener. Det skal imidlertid bemærkes, at lugtgenerne ikke kunne mærkes under de forudgående besigtigelsesforretninger.

2. En mere radikal og sikker løsning angives i udskiftning af hele terrændækket.

Selskabet fastholder, at dækning af de anmeldte skader behandles i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, idet selskabet ikke har lovet andet og mere end at dække de konstaterede skader under den første og anden besigtigelse. Dette overholdes.

Konstateringen af det ulovligt indrettede terrændæk/bygningsindretning finder først sted efter udfærdigelsen af DTI's undersøgelse og rapport, og må således betragtes som et nyt forhold, der ikke tidligere har været genstand for vurdering.

Udbedring af terrændæk er påkrævet som følge af brud på bygningslovgivningen på tidspunktet for husets opførelse og følgelig ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Uden præjudice for Ankenævnets afgørelse og/eller en evt. senere retssag, vil selskabet dog - grundet sagens omstændigheder - tilbyde at deltage med en kulancemæssig dækning af den ovenfor skitserede løsning 1, som iflg. DTI alene medfører en fortsat risiko for lugtgene, men i øvrigt løser fugtproblemerne i gulvene."

Herefter har klagerens advokat ved skrivelse af 11/7 2006 til nævnet bemærket, at klageren ønsker, at nævnet træffer afgørelse i sagen.

Af BR-1972 fremgår bl.a.:

"7.4. Terrændæk.

...

Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i.h.t. byggelovgivningen mv., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers funktion eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klagerens ejerskifteforsikring ikke er udvidet med ulovlighedsdækning. Ifølge de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er et ulovligt forhold imidlertid alligevel omfattet af forsikringen, hvis der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at den anmeldte fugtskade skyldes, at bygningen ikke er sikret mod opstigende fugt fra terræn. Forholdet må - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anses for ulovligt på opførelsestidspunktet. Da forholdet allerede har resulteret i en aktuel skade, og må antages at gøre det igen, hvis forholdet ikke udbedres, er det ikke undtaget fra forsikringens dækningsområde. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Da forholdet allerede har resulteret i en skade, finder nævnet, at klageren har krav på, at udbedringen sker forskriftsmæssigt for at undgå fugt- og lugtgener. At klageren herved muligt får lovliggjort forholdet kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at den anmeldte skade på bygningen er dækningsberettigende, og skal til klageren udbetale erstatning svarende til, hvad det vil koste at sikre den forsikrede bygning mod opstigning af grundfugt og deraf følgende lugtgener.

Marianne Højgaard Pedersen