

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.853:

XXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXX X
 XXXX XXXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S
 Gl. Kongevej 60
 1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at fugtforholdene i kælderen ikke går ud over hvad man kan forvente i et hus fra 1952, hvorfor der ikke er tale om forhold, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at klagerne overtog ejendommen den 30/5 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/11 2009. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten ikke anført forhold af relevans for sagen. Af tilstandsrapportens sælgeroplysning fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	Ved ikke
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
...			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvfløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ved vægge ud til sandfangsbrønd til overfladevand. 2003 - udbedret ved udskiftning i 2007.			

- 2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?
Hvis ja, hvor?
Se punkt 2.5, der er ikke længere fugtproblemer.
-
- 2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
Hvis ja, hvor?
Vedr. fugt - se punktet 2.5 og 2.6."
-

I en uddybende redegørelse vedlagt klagen har advokaten bl.a. anført:

"Allerede inden for den første uge efter overtagelsen konstaterede mine klienter, at der trængte vand op gennem gulvet i kælderen. Forholdet viste sig både i de kælderrum, hvor der ikke var fliser, men også i de øvrige flisebelagte rum, hvor fugerne flere steder var opfugtede. Sagen blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 11. juni 2010, ligesom der blev reklameret overfor sælgerne, og sidenhen den byggesagkyndige. Ejerskifteforsikringen lod forholdene besigtige af bygningskonsulent ..., og traf afgørelse den 30. juni 2010 om, at forholdet ikke var dækningsberettiget, jf. vedlagte **bilag ...** Mine klienter fremsendte bemærkninger til ejerskifteforsikringssselskabets afgørelse den 1. juli 2010, idet afgørelsen var truffet på forkerte oplysninger, herunder blandt andet om gulvkonstruktionen i kælderen. Ejerskifteforsikringssselskabet fastholdt deres afgørelse ved skrivelse af 6. juli 2010, der vedlægges som **bilag ...** Selskabet begrundede afgørelsen med, at det ikke er påvist, at huset ikke er opført efter de gældende krav, jf. bygningsreglementet.

Grundet de store mængder vand, som mine klienter kunne konstatere trængte op gennem gulvet, iværksatte mine klienter en midlertidig løsning til fjernelse af grundvand ved hjælp af en pumpe i kælderskakten. Der vedlægges DVD med fotos fra kælderen samt CD-ROM med videooptagelse af udtømning af kældervand til belysning af problemets omfang.

På forespørgsel har sælgerne oplyst, hvorledes kældergulvet er bygget op, jf. **bilag ...** Rådgivende ingeniør og arkitekt ... har udarbejdet en rapport omkring problemstillingen, der vedlægges som **bilag ...**

På baggrund af ...'s besigtigelser, herunder af det hul, der er blevet lavet i kældergulvet med henblik på at udtømme vand og besigtige gulvets opbygning, tilskrev undertegnede ejerskifteforsikringssselskabet den 11. januar 2011, jf. **bilag ...**, idet jeg anmodede selskabet om at revurdere sagen. Der anmeldes krav om udbedring af skadesårsagen, idet udbedring af de beskadigede klinkebelægninger indvending vil ske via Danske Forsikring (husforsikringen). Det anføres i min skrivelse af 11. januar 2011, at det konstaterede forhold nedsætter bygnings værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Der er udført renovering for ca. kr. 250.000, og renoveringen var grundlaget for mine klienters valg af ejendommen. Måtte ejendommen skulle sælges på nuværende tidspunkt med de konstaterede mangler, vil mine klienter lide et tab, der minimum kan opgøres til kr. 250.000.

Årsagen til fugtproblemerne er ændringer i gulvkonstruktionens opbygning i 2008, idet jordunderlag for opbygning af betongulve er ler uden selvdrænende virkning. I den tidligere opbygning af kældergulvet var opbygningen forsynet med et kapillarbrydende lag i singels, som skabte et vandreservoir på 3-4 kbm. I den nye opbygning er singelslaget fjernet og erstattet med polystyren, hvorved det tidligere vandreservoir stort set er gået tabt. Dette medfører, at

selv meget små mængder af overfladevand fylder frirummet op, og vandstanden øges og kommer på kort tid i direkte kontakt med betongulvet. Betongulvet opsuger vandet og bringer fugten op til gulvoverfladen. Der henvises til rapport fra ... (bilag ...). Ejerskifteforsikrings-selskabet svarer den 14. april 2011, jf. vedlagte **bilag ...**, idet man fastholder afvisningen. Der henvises til, at det er krav i bygningsreglementet, der var gældende på husets opførelses-tidspunkt, der skal overholdes, med mindre der er blevet udført arbejder, der kræver bygge-ansøgning. Det anføres, at kælderkonstruktionen efter den tidligere udførte istandsættelse ikke adskiller sig fra andre kælderkonstruktioner i huse af samme årgang, og det anføres, at der ikke er mere fugt i denne kælder end hvad der er sædvanligt i tilsvarende ejendomme, snarere tværtimod. Der henvises også til, at der i kælderen fortsat er de oprindelige kælder-vægge. Efter denne skrivelse har ... rettet henvendelse til teknisk forvaltning, hvis svar ved-lægges som **bilag ...**

Det er konstateret, at der ikke skulle søges byggetilladelse i forbindelse med reoveringen af kælderen i 2008. Som **bilag ...** vedlægges erklæring afgivet af sælgerne af 16. april 2010 omkring arbejds udførelse. Det ses, at arbejdet er udført af autoriserede håndværkere.

Uanset reoveringen ikke krævede byggetilladelse ligger det fast, at bygningsreglementet til enhver tid skal overholdes. Ifølge bygningsreglementet gælder der bestemmelser om klima-skærm, der indebærer, at bygningen overordnet set skal sikres mod vand og fugtindtrængen, idet dette kan medføre skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende, sundhedsmæssige forhold. Klimaskærmen omfatter bl.a. også terrændæk inkl kældergulve og kælderydervægge. Ejerskifteforsikrings-selskabet anfører, at istandsæt-telsesarbejderne/reoveringsarbejderne ikke er af en karakter, der medfører, at det gælden-de bygningsreglement på udførelsestidspunktet skal følges, men at det er de for ejendom-men oprindelig gældende krav for opførelsestidspunktet, der gælder. Jeg vedlægger uddrag fra Bygningsreglementet for 2008, som der henvises til i skrivelse fra ... Kommune (bilag ...), og som kunne anvendes 1. februar 2008, samt uddrag fra Bygningsreglement for småhuse BR-S98, der kunne anvendes på sager modtaget indtil 1. august 2008 i perioden 1. februar 2008 til 1. august 2008. Som det ses *skal* reglementet overholdes ved byggearbejder - også selv om disse ikke kræver byggetilladelse.

Jeg vedlægger uddrag fra SBI-anvisning 189, der viser problemstillingen, nemlig hvorledes et kældergulv bør opbygges med kapillarbrydende lag, hvilket man **ikke** har udført i forbin-delse med reoveringen.

Det er min klare opfattelse, at kældergulvskonstruktionen efter istandsættelsen væsentlig adskiller sig fra andre kælderkonstruktioner i huse af samme årgang, idet man har fjernet det kapillarbrydende lag, som er helt normalt og nødvendig i en kældergulvskonstruktion for sik-ring mod vandindtrængen. Der afvises videre, at ejendommens nuværende kældergulve ikke byder på mere fugt end hvad der sædvanligvis ses i tilsvarende ejendomme. Jeg henviser til vedlagte DVD, der viser de meget betydelige mængder, som mine klienter har konstateret trænger op gennem gulvet.

Det er min opfattelse, at der er tale om en skade, der nedsætter såvel bygningens værdi som brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almin-delig god vedligeholdelsesstand. Det understreges, at man ikke blot har reoveret kælder-gulvskonstruktionen, men fjernet den oprindelige og opbygget en ny. Den nye opbygning overholder ikke bygningsreglementets krav.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Som anført i mit brev af 11. januar 2011 (bilag ...): Udbedring af skadesårsagen defineret som udbedring af gulvkonstruktionen, således at denne er i overensstemmelse med bygningsreglementets krav, og i øvrigt almindelig håndværksmæssig viden omkring opbygning af kældergulvkonstruktioner. Det kan oplyses, at Danske Forsikring har givet dækningstilsagn til udbedring af de indvendige skader ved fliser, malerbehandling mv. Som **bilag ...** vedlægges dækningstilsagn af 19. november 2010.

Det skal fremhæves, at taksator fra Danske Forsikring anfører følgende: *'Der kan altid forventes fugt i en kælder fra 1950'erne, men dette er mere end forventeligt og sjældent set i det omfang som ses her'*. For så vidt angår omfangsdræn er dette et forhold, der var tilsikret ved købet, jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, og det er derfor et forhold mine klienter krævet dækket hos sælgerne.

Til støtte for kravet gøres det gældende:

- at fjernelse af oprindelig gulvkonstruktion og etablering af en ny i 2008 er sket i strid med gældende bygningsreglement, der foreskriver, at en bygning skal sikres mod indtrængende vand, da man ved ombygningen har fjernet det kapillarbrydende lag i konstruktionen,
- at ombygningen skulle være udført i overensstemmelse med bygningsreglementet uanset det ikke kræver byggetilladelse,
- at ombygning tillige skulle være udført i overensstemmelse med byggetidens viden,
- at kældergulv i bygninger af samme alder er opbygget med kapillarbrydende lag, og er dermed ikke udsat for samme vandpåvirkning, jf. rapport fra ... (bilag ...),
- at der er tale om en skade i forsikringsmæssig forstand, idet der er tale om fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand, og
- at ejendommen er erhvervet på grund af den nyopførte kælder/badeværelse, hvilket min. udgør en værdi af kr. 250.000. P.t. har bygningen mistet denne værdi."

Ved brev af 29/7 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Forsikringstageren anmeldte d. 11.06.2010, at der var blankt vand i kælderen, og vi har i den anledning foretaget besigtigelse af ejendommen d. 21.06.

Der er tale om en ejendom fra 1952. Kældergulvet er delvist belagt med fliser og delvist med spartellag klar til yderligere belægning. Vores bygningskonsulent kunne konstatere tydelige spor af fugt, dog ikke i badeværelset. En VVS- installatør havde undersøgt vand- og afløbsforhold og ikke fundet fejl på disse installationer.

Bygningskonsulenten vurderer, at der er tale om fugtopstigning gennem kældergulvet. Dette er det oprindelige fra 1952, hvor der ikke var krav om hverken varme- eller fugtisolering af kælderkonstruktioner.

Vi har i brev af 30.06. meddelt forsikringstagerne, at vi ikke finder, der er tale om en skade i forsikringens forstand.

Forsikringstageren gør indsigelse over afgørelsen, og henviser til, at sælger har istandsat kælderen, herunder gulvkonstruktionen.

Vi har herefter i brev af 06.07.10 fastholdt, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skade. Renoveringen af kælderen er sket uden, at der foreligger et egentligt ombygningsprojekt og uden ansøgning om byggetilladelse. Det er dermed kravene i bygningsreglementet fra husets opførelse, der er gældende. Vi har endvidere gjort opmærksom på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og orienteret om, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Advokat ... gør i brev af 11.01.11 gældende, at årsagen til fugtproblemerne primært er de ændringer af konstruktionen, der blev udført i 2008, og henviser her til en udtalelse fra en byggerådgiver. Advokaten har medsendt en række fakturaer for arbejder udført i perioden 2006-2008 - tilsyneladende er arbejderne vedrørende kældergulvet udført i 2006 - på dette tidspunkt var det gældende bygningsreglement BR98.

Vi har forelagt materialet for vores bygningskonsulent, der ikke er enig i byggerådgiverens konklusioner. Det er hans opfattelse, at de renoveringsarbejder, der er udført, ikke er af en karakter, der medfører, at gældende bygningsreglement skal overholdes - dette ville alene have været tilfældet ved ombygninger og andre forandringer, samt ændringer i benyttelse af bebyggelsen, som er væsentlige i forhold til nye lovregler, jf. byggelovens § 2.

At et kældergulv brydes op og erstattes af et nyt, bevirker ikke efter vores opfattelse, at det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement skal overholdes.

I øvrigt påpeger vores bygningskonsulent, at selvom det var det gældende bygningsreglement, der skulle tages udgangspunkt i, ville dette være overholdt, idet det tidligere kapillarbrydende lag, singels, er udskiftet med et andet kapillarbrydende lag, styrolit. Vi skal i den forbindelse henvise til side 5 i vedlagte Gulvhåndbog, hvor der er angivet et eksempel med gulvbelægning direkte på beton. Det anføres her, at Styrolit gulvisolering opfylder kravet til kapillarbrydende lag.

Vi har i brev af 14.04. meddelt advokaten, at vi ikke kan anerkende forholdet vedrørende gulvkonstruktionen, idet kælderen efter vores opfattelse ikke adskiller sig væsentligt fra andre ejendomme opført omkring 1952, og idet kælderen ikke skal opfylde kravene i nyere bygningsreglementer.

Vi har gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi gør således gældende

- At ombygningen af ejendommens kælderkonstruktion ikke forudsætter overholdelse af nyere bygningsreglementer
- At det tidligere kapillarbrydende lag er erstattet med et andet kapillarbrydende lag, hvorfor nugældende regler i øvrigt er overholdt
- At kælderen ikke frembyder mere fugt, end der ses i andre ejendomme af tilsvarende alder, hvorved bemærkes, at ejendommen er fra 1952, hvor kældre var tiltænkt anvendelse til vaskefaciliteter, opbevaring etc.
- At kælderen ikke er godkendt til beboelse
- At der ikke foreligger en skade i henhold til punkt 5 i betingelserne for Standarddækning

- At omfangsdræn falder udenfor Standarddækning, jf. punkt 3, og er direkte undtaget i henhold til punkt 1, sidste 'pind' i betingelserne for Udvidet dækning."

Klagernes advokat har ved telefax af 22/8 2011 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Mine bemærkninger til skrivelsen er følgende:

Ad. 3. afsnit, side 1:

For en god ordens skyld oplyses det, at der med undtagelse af 2 mindre kælderrum samt sauna udelukkende er tale om gulve med klinker. Det er ikke korrekt, at der ikke er konstateret fugt i badeværelset. Vægge har i stort omfang opsuget grundfugt i en højde på 30-40 cm.

Ad. 4. afsnit, side 1:

Det er ikke korrekt, at kældergulvet er det oprindelige fra 1952.

Alle kældergulve er erstattet med nye, isolerede betongulve med indstøbte gulvvarmeslanger. De nye, isolerede kældergulve med varmeslanger skal opfylde bygningsreglementets krav til fugt og radonsikring samt gældende krav til varmeisolering. Der henvises til skrivelse fra ... Kommune, tidligere fremsendt som bilag ...

Fugtisoleringskravene er ikke opfyldt på grund af manglende kapillarbrydende lag. Der henvises til tidligere fremsendte SBI-anvisninger samt til vedhæftede skrivelse fra Sundolitt, **bilag ...**

Krav til radonforsejling er ligeledes ikke opfyldt.

Varmeisoleringskravene er ikke opfyldt, idet polystyrenen under betongulvene er vandfyldt. Der henvises igen til skrivelsen fra Sundolitt, vedlagt som bilag ...

Ad. 2. og 3. afsnit, side 2:

Der henvises til tidligere fremsendte uddrag fra bygningsreglementet BR98, idet jeg bl.a. henviser til pkt. 1.7.1, 1.14.4 og 4.1.2. Bygningsreglementet skal altid overholdes.

Ad. afsnit 4, side 2:

Det i dette afsnit anførte er ikke korrekt. Der henvises igen til udtalelsen fra Sundolitt vedlagt som bilag ...

Det er vigtigt fra dette bilag at fremhæve, at Sundolitt isolering ikke fungerer på samme måde som et kapillarbrydende lag, idet det ikke fungerer som drænlag. Sundolitt kan kun optage ganske små mængder vand, og sker dette forsvinder isoleringsevnen.

Som det fremgår af skrivelsen fra Sundolitt, er Sundolitt et relativt tæt materiale, der ikke kan lede vand, og dermed ikke kan bruges som drænlag, og såfremt, der er en påvirkning af vandtryk bør der indbygges et andet materiale.

I nærværende sag er det på ingen måde korrekt eller relevant at anvende Sundolitt/Styrolit som kapillarbrydende lag."

I den af klagernes advokat omtalte "skrivelse fra Sundolitt, bilag 10" fremgår bl.a.:

"Sundolitt isolering er kapillarbydende og kan dermed indgå i eller helt erstatte et kapillarbydende stenlag.

Såfremt en konstruktion påvirkes af vandtryk frarådes brugen af almindelig Sundolitt. Herunder periodisk opstuvende grundvand og lignende. Sundolitt isolering kan under vandtryk optage vand i så store mængder at isoleringsevnen forsvinder.

Sundolitt's rådgivning begrænser sig alene til produktets egenskaber. Det vil sige trykstyrke, isoleringsevne og i denne sammenhæng vandoptag - værdier jf. www.sundolitt.dk. Sundolitt er et relativt tæt materiale der ikke kan lede vand og dermed ikke bruges som drænlag. Er der i en konstruktionsopbygning behov for dræning bør dette ske ved indbygning af andet materiale, for opfyldelse af kap. 4.6 i BRO8."

I brev af 15/9 2011 til nævnet har selskabet ved sin bygningskonsulent hertil bl.a. bemærket:

"Jeg har modtaget skrivelse fra fst's advokat ... dateret 22.08.2011 til udtalelse.

Ad 3, side 1:

Adv. skriver, at kældervægge har opsuget fugt.

Kommentar: Det må antages, at være sædvanligt forekommende for konstruktionens alder og konstruktionsprincippet, at kældervægge opsuger fugt. Disse vægge er ikke nødvendigvis fugtisolerede, hvilket der heller ikke var krav om på opførelsestidspunktet. Det er vort udgangspunkt, at bygningen skal sammenlignes med tilsvarende, ubeskadigede bygninger og som sådan må man acceptere, at kældervægge ikke er fugtisolerede. Kælderen er ikke opført som beboelse eller tiltænkt som sådan. Det er den stadig ikke trods de nye gulve.

Ad 4, side 1:

Kommentar: Det er vor holdning, at kældergulvene skal betragtes som værende oprindelige fra 1952 og således - trods etablering af nye gulve - ikke skal opgraderes til værende underlagt bygningsreglement og SBI-anvisninger fra vedligeholdelsesdatoen.

Der henvises til div. SBI-anvisninger samt mail fra Sundolit.

SBI-anvisninger er ikke relevante for vor sag såfremt disse er dateret efter 1952. Det er de.

Mail fra Sundolit beskriver bl.a. at Sundolit periodisk mister sin isoleringsevne såfremt den opfugtes. Det gør al isolering men det springende punkt i denne sag er, at fst ikke kan forvente forholdene anderledes med udgangspunkt i en konstruktion fra 1952.

Sundolit er kapillarbydende og godkendt til dette formål. Dette fremgår af produktbeskrivelse samt omtalte mail fra Sundolit. Hertil også fugtspærrefunktion.

At der periodisk sker en opfugtning af materialet ser jeg ikke som en skade men som et almindeligt forekommende fænomen i alle kældergulvkonstruktioner.

Der er ikke varmesoleringskrav til denne konstruktion som advokaten anfører.

Sundolit fungerer som kapillarbydende lag og advokaten forsøger, at skelne mellem kapillarbydende lag og drænlag.

Det er een og samme sag.

I den oprindelige konstruktion fra 1952 udlagde man ca. 10 cm. sand eller grus som kapillarbydende lag, Herefter betonstøbning."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/6 2010 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Kælderareal er 85 m².

Ejendom opført i 1952. Sælger oplyser at have renoveret kælderetagen i 2008.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at der ikke længere er fugtproblemer.

Kældergulvene er delvist belagt med fliser og delvist med spartellag klar til yderligere belægning. I rum med spartellag ses tydelige spor af fugt og i flisebelagte arealer ses partier med mørke fuger som også vurderes, at være forårsaget af fugt.

Lokale VVS- og Kloakmestre har besigtiget forholdene, kontrolleret vand- og afløbsforhold og ikke fundet fejl på disse installationer.

Kun i badeværelset ses ikke tegn på opstigende fugt. Dette kan skyldes, at dette rum er vådrumssikret. Vides ikke med bestemthed.

1.2 Årsag:

Kældergulvet i sin grundkonstruktion er oprindeligt fra 1952.

På dette tidspunkt var der ikke krav om hverken varme- eller fugtisolering af kælderkonstruktioner og disse arealer var opført typisk til brug for tørrerum, vaskekældre, kokskældre m.v.

Uden nødvendig fugtisolering er disse arealer ikke egnede til hverken beboelse eller beboelseslignende formål.

Det oplyses til mig, at ejendommen er forsynet med omfangsdræn men at dette dræn måske er placeret for højt således, at det ikke kan optage den fugt der nu ses trænge gennem kældergulvet.

Uagtet drænets placering vil det aldrig kunne optage den fugt som stammer fra vandtryk under kældergulvet.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Forholdene har været tilstede siden ejendommens opførelse i 1952.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Tilstandsrapporten omtaler ikke relevante forhold hidrørende det anmeldte. Købsaftale omtaler heller ikke relevante forhold hidrørende det anmeldte."

Af besigtigelsesrapport fra Danske Forsikring af 19/10 2010, hvor klagerne har husejerforsikring fremgår bl.a.:

"Den 18-11-2010 var jeg ude for at se på skaden. Årsagen til skaden var at grundvandet står meget højt på jeres grund. Vandtrykket på gulvkonstruktionen neden fra, har gjort at klinkerne har sluppet deres vedhæftning, og ligger flere steder helt eller delvis løse. Samtidig ses vand som står i fugen, nær gulv afløb. Der kan altid forventes fugt i en kælder fra 1950'erne, men dette er mere end forventeligt og sjældent set i det omfang, som ses her.

Sådan dækker vi skaden

Vi erstatter udgiften til:

- Aftagning og lægning af de klinker som er løse.
- Maler behandling af de vægge som er berørte af skybruddet.
- Fugning af de klinker som er berørte af skaden.

Vi erstatter ikke:

- Årsagen til optrængning af vand
- Evt. sikring mod vandindtrængning?"

Af udateret ingeniøruddataelse indhentet af klagerne og udfærdiget af ingeniør (Omtalt som "bilag 4" i klagerens advokats uddybende redegørelse vedlagt klagen) fremgår bl.a.:

"FUGT I KÆLDERGULVE:

Kældergulve før renovering:

100 mm betonklaplag udstøbt på ca. 150 mm singels

Kældergulve efter renovering:

100 mm svindarmeret betongulv med gulvvarmeslanger udstøbt på 200 mm kapilarbrydende polystyren på afretningsgrus uden singels.

Skadeårsag til fugt i nye betongulve:

Ændringer i konstruktionens opbygning i 2008, vurderes som den primære skadeårsag til de opståede fugtproblemer i kældergulve.

Jordunderlag for opbygning af betongulve er ler, så vidt det kan bedømmes i gennemført op-hugning. Ler er uden selvdrænende virkning. Da bygningen er uden omfangsdræn vil overfladevand trænge ind under bygningen og der vil kun over tid ske en nedsivning.

I den gennemførte opugning er der i perioder konstateret vandspejl, i andre perioder kunne vandspejl ikke konstateres. Ved besigtigelsen torsdag d. 16.12.10 kunne der konstateres vandspejl. Kældergulve var i sin oprindelige opbygning forsynet med et kapilarbrydende lag i singels, som skabte en vandreservoir på 3-4 kbm.

I den nye opbygning er singelslaget fjernet og erstattet med polystyren, hvorved det tidligere vandreservoir, stort set er gået tabt.

Dette medfører, at selv meget små mængder af overfladevand fylder frirum op, vandstand øges og kommer på kort tid i direkte kontakt med betongulvet.

Betongulve opsuger vandet og ved beton's kapilare egenskaber bringes fugt op til gulvoverfladen. Da betongulve i langt overvejende grad er afdækket med klinker der forhindrer en fordampning fra overfladen, nedbrydes klæbninger af klinker, fuger misfarves og nedbrydes..

Når der ikke i badeværelse kan konstateres tilsvarende problemer, skyldes dette, at gulv her er forsynet med vådrumsmembran.

Bygningsreglementets krav i år 2008:

Fugtisolering:

I bygningsreglementet for småhuse fra 1996 henviser i pkt. 6.1 (indeklime) til SBI 189.

Dette afsnit omhandler fugtproduktion og ventilation.

I SBI (afsnit kældre) anvises regler for gulvopbygning af kældergulve, såvel isolerede som uisolerede.

I den isolerede gulvløsning, som er et krav når der er etableret gulvvarme, er isolering udlagt på et underlag af singels. Dette singelslag er som tidl. oplyst ikke udført, hvorved den udførte gulvkonstruktion må betegnes som en fejlkonstruktion.

Ventilation:

I bygningsreglementet pkt. 6.3.1 angives, at kælderrum skal tilføres udeluft ved udeluftventil med fri åbning på mindst 30 kvcm.

Krav til fjernelse af indeluft ved i mindst 1 kælder- rum at montere aftræk med et kanaltvær-
snit på min. 200 kvcm.

Ingen af kravene er opfyldt.

Badeværelse:

I badeværelse skal der som min. etableres udeluftventil med en fri åbning på 100 kvcm. Det-
te krav er ligeledes ikke opfyldt

Bryggers - vaskerum:

I bryggers - vaskerum skal som min. monteres udeluftventil med en fri åbning på 100 kvcm.
Dette krav er ligeledes ikke opfyldt

FUGT I INDVENDIGE VÆGGE:

Som beskrevet under skadeårsag til fugt i kældergulve vil fundamenter i meget lange perio-
der stå i fugtholdig jord. Dette medfører, at fugt ved kapilarvirkning opsuges i fundamenter.

Da det må antages, at der ikke er udlagt pap under murværk, opsuges fugten videre op i
murværk i en højde på 30-40 cm.

Der kan stort set over alt i kælder, konstateres fugt i nederste del af indvendige vægge.

I badeværelse er vægge i vådzoneområder vådrumsbehandlet, hvilket medfører, at fugt i
vægge ikke kan fordampe fra overfladen, vægpuds nedbrydes og der opstår skader i over-
flader.

GULVISOLERING:

Bygningsreglementets krav til isolering af kældergulv er opfyldt med 200 mm polystyren."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller
andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed næv-
neværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedlige-
holdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning
og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige bygge-
forskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos
myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er det i en situation som den foreliggende, hvor betondækket og det kapilarbrydende lag under kælderen kort før købet er udskiftet til en helt ny konstruktion med gulvvarme ikke åbenbart, at klagerne skal affinde sig med, at kælderen bliver bedømt ud fra en 1952-standard. Da nævnet er usikker på, om kælderen skal opfylde de bygningsmæssige krav ved ændringen, og hvilke krav der er tale om, kan nævnet ikke afgøre, om kælderen er lovlig. Nævnet kan på det foreliggende grundlag heller ikke afgøre, om der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Disse forhold må efter nævnets opfattelse afklares efter en nærmere bevisførelse, der ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bl.a. ved syn og skøn må ske under en retssag.

Med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter må nævnet herefter afvise at afgøre sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson