

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 101745:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det startede med en skade i gulvet i vores stue, som vi umiddelbart først troede 'kun' var et sprunget vandrør, (og derfor noget som vores husforsikring umiddelbart dækker) men vidste sig at være vand gennem fundamentet. I marts opdager vi så et nyt sted i huset, hvor gulvet er sunket og huset er begyndt at lugte af råd.

Vi brækker gulvet op (ifølge aftale med vores husforsikring), finder rigtig meget svamp, råd, skimmel og våd isolering. Skaden bliver først anmeldt til husforsikringen som sender [skadeservice] ud som skadeservice, her bliver vi oplyst at dette ikke er noget med vores husforsikring at gøre, da det ikke er en rørskade, men problemer med konstruktionen af vores fundament, og derfor noget som vores ejerskifte bør dække. Vi anmelder herefter skaden til Gjensidige.

Vi har lige nu måtte genhuse os selv i en lejet lejlighed for at have sikkert sted at bo med vores børn.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de står for udbedringen af skaden i vores hus, så vi kan flytte ind i vores hus igen."

Selskabet har den 26/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for opstigende grundfugt i fordelingsgang samt forsænket stue.

Sagens fakta

Oplysninger om bygningen

Ankenævnet for Forsikring

2.

101745

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1979 (carport/udhus opført i 1980'erne). Vores forsikringstager overtager ejendommen og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for perioden 19. marts 2019 til 19. marts 2024. Tilstandsrapport samt police med forsikringsbetingelser nr. 2535004 vedlægges som bilag A, B og C.

Tilstandsrapporten anmærker følgende relevant forhold:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn er for tæt på underkant ydervæg. Note: Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne.

Overordnet sagsforløb

Den 12. marts 2024 anmelder klager:

'Fugtoptrængen i gulv i gangen.'

Hvordan blev skaden opdaget:

Opdaget ved, at der er begyndt at lugte. Troede først det var vandrør, og derfor åbner husforsikringen op. Der opdages rådskader og laminatgulv ovenpå klinkerne. Klinkerne er knækket og herop igennem er der kommet fugt.'

Dagen efter modtager vi fugtrapport fra skadeservicefirma (... pr. 12. marts 2024, bilagt klagen). Sagen overgives til taksator (...). Klager sender supplerende rapport fra ekstern rådgiver 1, som har besigtiget bygningen og udarbejdet rapport den 27. marts 2024 ([rådgiver], bilagt klagen).

Taksator besigtiger, og anfører i forlængelse heraf (bilag D, den 12. april 2024): *'Ved min besigtigelse kunne han fortælle at hans husforsikring har dækket en skade i stuen på gulvet efter en rørskade, derfor kan noget af den fugt i det gulv samme herfra. Derudover kunne jeg konstatere at deres terrasse ligger højere end gulv niveauet i stuen, hvorfor at vand der samles langs sokkel kan trænge ind igennem fundament/sokkel. Det ser ud til at de er opmærksomme på denne problematik da de har gravet en rende hvorfor de leder vandet væk til en faskine de har lavet i haven.'*

I fordelings gangen kan jeg ikke se nogen årsag til fugten i betonklaplaget udover at det må være opstigende grundfugt som vi især med de mængder vand vi oplever for tiden ser flere og flere udfordringer med. Der er altså ikke noget i bygningen som jeg finder fejlkonstrueret eller som værende årsag til fugt under gulvene. Og derfor mener jeg heller ikke der er noget der kan dækkes af deres ejerskifteforsikring.

Ft. er oplyst om dette, og har aftalt med ham at såfremt de opdager anden årsag end opstigende grundfugt så må de melde ind så vi kan foretage en revurdering af sagen. Han virkede til at acceptere og forstå hvorfor vi ikke kunne tilbyde dækning.'

Vi vurderer herefter at fugtforhold såvel i fordelingsgang som stue skal henføres til opstigende grundfugt i kombination med konstruktionsmæssige forhold, hertil forhøjet terræn omkring bygningen. Der er af den grund ikke tale om dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Vi modtager herefter klage fra klagers advokat, som ikke giver anledning til at ændre vurdering.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet i hvilken forbindelse der fremlægges rapport fra Skadeservicefirma om stuegulv fra 15. januar 2024 (bilag 1) samt rapport af 10. april 2024 fra ekstern fugtrådgiver (bilag 4, byggesagkyndig.nu).

De to rapporter afdækker ikke dækningsberettigende forhold og giver derfor ikke anledning til en ændrede vurdering.

Vores vurdering

Vi forstår, at klagen angår fordelingsgangen og i et omfang også forhold i den forsænkede del af stuen.

Under sagens behandling fik vi forståelse af, at klages husforsikring har meddelt dækning til rørskade i stuen, og der var konstateret restfugt i vægkonstruktion mod terrasse.

Vi beder klager om at præcisere krav vedrørende stuen, herunder fremlægge/sendte os kopi af skriftlige afgørelser fra husforsikringen.

I det følgende vil vi kommentere de fremlagte rapporter med taksators notat (bilag E).

Ad rapport pr. 15. januar 2024 fra Skadeservicefirma (bilag 1, nye oplysninger)

Vi forstår, at der umiddelbart konstateres fugt efter rørskade ved radiator mod terrasse, som har opfugtet nederste del af væg både ved terrasse og facade ved pejs.

Skadeservicefirmaet har foretaget affugtning. Ved taksators besigtigelse konstateres bl.a. restfugt nederst i væg mod terrasse.

Rapporten fra skadeservicefirmaet afdækker ikke dækningsberettigende forhold i relation til ejerskifteforsikringen.

Ad rapport pr. 12. marts 2024 fra Skadeservicefirma (bilag 2)

Skadeservicefirmaet har besigtiget gulvkonstruktionen i fordelingsgangen hvor der er konstateret fugt på terrændæk (beton) samt i spånplader (undergulv for laminatgulvbelægning).

Fugtfirmaet vurderer, at forholdene skyldes opstigende grundfugt. Det anføres, at de ikke er bekendt med om 'ft. har dræn om huset men det vil være en god ide og få det etableret'.

Ad rapport fra klagers ekstern rådgiver pr. 27. marts 2024 (bilag 2, [byggerådgiver1])

Rapporten udgør en række billeder med tekst samt konklusion.

Det anføres, at terrændækkets afretningslag ikke er afrettet, hvorfor dette ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Der vises fugtmåling på terrændæk. Vi forstår, at der er udført et mindre destruktivt indgreb i gulvet på et ikke nærmere oplyst sted. Vi forstår, at der er målt fugt på sand i terrændækket, som vi antager er en del af det kappilarbrydende lag.

For fordelingsgangen oplyses, at der måles fugt i opklodsning til strør (22%), men ingen fugt i selve strøer, som fremstår tørre med en fugtprocent på 12-14%.

Det angives, at strør ikke er udlagt håndværksmæssigt korrekt, ligesom hoveddør alene er udført med delvis forstærkning (karm mod terrændæk).

Endelig anføres, at grundvand/vandspejl står i 1 m og der er af den grund udført midlertidig pumpebrønd for afledning af vand fra bygningens terrændæk ved terrasse, ligesom der er etableret faskine.

Det er udført en enkelt skimmelprøve direkte på strør, som vise 39 MSF-værdi. Prøven angiver derved et niveau B, som dækker MSF-værdier i intervallet 21-135, der svarer til bygninger uden fugt, og hvor en lav koncentration af skimmel ikke kan udelukkes. Den konstaterede skimmel er således i den nedre del af intervallet og svarer i det hele til hvad der er forventeligt at finde i en gulvkonstruktion af denne alder og karakter.

Ekstern rådgiver konkluderer, at forholdene ikke er anmærket i tilstandsrapporten, at gulvkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, at der formentlig er fugt under alle gulve, ligesom der er konstateret skimmel.

Ad rapport af 10. april 2024 fra ekstern fugtrådgiver ([byggerådgiver2], bilag 4)

Der måles fugt på soklen samt på selve klaplageret i fordelingsgang. Det anføres, at trægulv er opfugt (side 4, nederst). I overensstemmelse med det viste billede, må der være tale om undergulv (spånplade).

Det anføres, at spånplader i gulvet er rådnet væk, og fugt under gulvet har stået på i årevis.

For terrændæk i den forsænkede stue anføres at klaplageret er udført i maks. 5 cm tykkelse og uden isolering eller membran. Det anførte er alene illustreret ved billede af et mindre destruktivt indgreb mod ydervæg.

Udførelsen af terrændækket er ikke dokumenteret eller vist på anden måde, men blot nævnt.

Det anføres, at der måles fugt ved indervæg ved havedør (mod terrasse) og i facade med pejs samt halvmur. Det ses dog ikke hvor målingen er udført, men vi formoder at det er væg mod gulv.

Den eksterne fugttekniker vurderer: *'Det vurderes, at det er opstigende grundfugt og dårlig byggestil der er skyld i fugten i huset, der er ingen membran under klaplageret, klaplageret er meget tyndt, der er fugt i indv. Vægge over murpap, dvs at der mangler murpap eller et der er fejl i det udlagte pap.'*

Derudover konkluderes, at udbedring skal ske ved, at der udføres dræn og der skal udføres nyt klaplag, gulv, isolering samt membran.

Endelig skal der udføres sikring mod opstigende fugt i indervægge samt afvaskning med Prottox Hysan hvor der ses skimmel og sortsværtning.

Taksators bemærkninger til de modtagne rapporter/notater (bilag E)

Rapporten fra ekstern rådgiver: Taksator bemærker, at ekstern rådgivers tolkning af måleresultater er høje i forhold til de almindelige vejledende for aflæsning. Ligesom det bemærkes, at luftfugtighed varierer over året.

Taksator præciserer, at ekstern rådgiver konkluderer, at der er tale om opstigende grundfugt.

Skadeservice firma: Taksator anfører ligeledes, at det konstateres at der er tale om opstigende grundfugt.

Rapport fra ekstern fugtrådgiver: Taksator anfører, at gulvkonstruktionen er udført tidstypisk for opførelstidspunktet, hvilket vil sige uden isolering eller membran. Isolering blev i stedet placeret i konstruktionen mellem strør, som det i øvrigt også ses på sagens billeder.

For den udførte måling af klaplagets tykkelse, angiver taksator at den faktiske tykkelse ikke kan aflæses på billede, da betonlaget skræner ned mod tomrestokken og målingen er udført på et lave-re punkt.

Taksator medgiver, at der måles forhøjede fugtniveauer flere steder, ligesom ekstern rådgiver mener taksator at fugtniveauerne skal tilskrives opstigende grundfugt.

Derudover bemærker taksator, at terræn rundt om bygningen ligger højt og ved terrasse ligger terræn over niveau for forsænket del af stuen. Taksator bemærker, at terrænforhold er omtalt i tilstandsrapportens punkt 4.1.

For gulvkonstruktionens spånplader bemærker taksator, at disse ikke er modstandsdygtige overfor fugtpåvirkning, hvorfor det er forventeligt, at disse vil fremstå porøse, da lim mm. vil opløses af fugt. Det anføres at processen er kort, når der ikke sker udtørring af spånpladerne. Taksator af-dækker ikke rådskade i spånplader.

Taksator konkluderer, at fugtforholdene skal henføres til den opstigende grundfugt, som ikke er udtryk for dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Udbedring skal ske som anført i rapporten i form af omfangsdræn, som ikke er omfattet af ejer-skifteforsikringens dækning.

Sammenfatning

Vi må konstatere, at sagens aktører sammenstemmende anfører, at fugtforholdene i bygnings skal tilskrives opstigende grundfugt.

Bygningen med terrændæk er opført tidstypisk og i overensstemmelse med de konstruktionsprin-cipper, som var gældende på opførelstidspunktet, og som var afstemt efter klimaforholdene på dette tidspunkt.

Konstruktioner fra denne tid er således ikke op- og udført at modstå den fugt-/vandpåvirkning, som det nutidige klima byder.

Vandspejlet på adressen er ikke pejlet. Vi noterer os dog, at Din Geo (bilag F) anfører, at modelmåling viser at vandspejlet sandsynligvis ligger i den dybde af 0,7 m. Medtages usikkerhed/datavariation ligger den gennemsnitlig dybde i intervallet 0,4-1,8 m. Videre anføres, at:

Selvom grundvandsspejlet sandsynligvis ligger 0.7 meter under terræn, så kan det ikke afvises at den sande dybde kun er 0.4 meter. For perioder med meget nedbør kan grundvandsspejlet derfor, muligvis, gøre det svært/umuligt for overfladevand at trænge ned i den allerede vandmættede jord.

Klager har til ekstern fugtrådgiver oplyst, at ved kraftig regn ses vand i udgravning ved ydervæg mod terrasse (bilag 4, side 5 nederst).

Klagers konstatering bekræfter, at grundvandet/vandspejlet ved kraftig nedbør er stigende og medfører, at der trænger fugt op i bygningens konstruktioner. Klagers oplevelse verificerer såvel klagers rådgivers som taksators vurdering, at bygningens fugtforhold skyldes opstigende grundfugt.

Vi bemærker, at terræn omkring bygningen ligeledes har betydning for fugtforhold i bygningen, da dette ligger højt på soklen og over gulv i den forsænket stue. Tilstandsrapporten anmærker dette i punkt 4.1. med note om at dette kan medføre opfugtning og skade på bygningens konstruktioner. Anmærkningen er ikke udbedret i policens 5-årige løbetid.

Henset hertil sammenholdt med at bygningen er opført på et tidspunkt hvor der ikke var krav om fugtsikring, som vi kender i dag, er fugtpåvirkningen af bygningen ikke udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

For ekstern rådgivers bemærkninger til konstruktionernes udførelse skal vi bemærke, at praksis angiver, at det forhold at en konstruktion ikke er udført efter gældende byggeskik, forskrifter eller bygningsregulativet ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade. Derimod er det for ejerskifteforsikringens basis dækning alene afgørende om forholdet har manifesteret sig i dækningsberettigende skade."

Klagerens advokat har i brev af 29/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen foreligger da forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring og Gjensidige Forsikring afslår dækning.

Indledningsvist oplyses det, at klagerne ... selv har fjernet gulvspånen mv. i den øverste del af stuen, for at sikre sig, at der ikke var fugt.

I den forsænkede del af stuen står ca. 3 cm. vand, Klagerne ... har sendt en optagelse ind til Ankenævnet om vandet i den forsænkede del af stuen. Det understreges, at optagelsen er fra tiden efter skaden er lukket på det sprungne vandrør.

Hele husets fundament må formodes at være bygget på samme måde, hvilket selvfølgelig over tid giver samme skade i hele huset. Som en følge heraf ses det også nu, at skaderne efterhånden breder sig til resten af huset, fx køkken, bryggers og badeværelse hvor klinker og fuger begynder at løsne sig.

Skaderne fra grundvandet der ikke kan holdes ude, er en skjult fejl der også forelå på købstidspunktet og ikke er nævnt i huseftersynsrapporten.

Der er ikke på noget tidspunkt registreret fugt eller opstigende grundvand på ejendommen.

Herooverfor oplyser Forsikringen, at fugtgennemtrængningen i huset er opstået grundet byggesjusk og dårlig byggestil.

Skulle det være korrekt, bør Forsikringen alligevel dække skaden, idet skader dækkes, når skaden udgør en svækkelse, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Her nedsættes bygningens værdi i den grad nævneværdigt.

Klagerne har fået udført uvildige skadesrapporter der oplyser, at gulvkonstruktionen, strøgulvet og spånpladegulvet ikke er udført håndværksmæssig korrekt. Herunder at klaplaget lider af den mangel, at det er max 5 cm tykt, og er uden isolering og membran, samt at der mangler murpap i bygningen.

Alt sammen væsentlige årsager til fugtgennemtrængningen i gulvet.

Hvis huset var opført håndværksmæssigt korrekt kunne det selvfølgelig modstå en vis mængde opstigende grundvand.

Derfor må forholdet indgå som en skjult fejl, der ikke har fremgået af huseftersynsrapporten. Og som Gjensidige naturligvis skal forestå udbedring af.

Slutteligt er det vigtigt at oplyse, at fugten medfører så store lugtgener i hele huset, at familien af sundhedshensyn, både for dem selv og ikke mindst for familiens børn, har været nødt til at fraflytte huset midlertidigt. Dette har stået på foreløbigt i tre måneder.

Der vedlægges reparationsoverslag fra Husforsikringen på rørskaden."

Selskabet har i brev af 16/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at bygningens fundering skulle være fejlagtigt udført i forhold til gældende byggeskik og praksis på bygningens opførelsestidspunkt.

Derimod er det et faktum, at bygninger fra denne tid ikke er sikret mod grundfugt på samme måde, som man tilstræber i dag.

Den omhandlende bygning er udført sædvanlig og tidstypisk for sin tid, og de aktuelle fugtpåvirkninger kan derfor ikke tilskrives fejl eller skader ved bygningens udførelse. Det er derimod vores opfattelse, at forholdene skal tilskrives de særlige vejrforhold, som vi oplever i disse år, der muligt skyldes klimatiske forandringer og således aktuelle forhold/forandringer som ældre bygninger ikke er konstrueret/opført til at modstå.

Forhold af denne karakter opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

For så vidt angår genhusning bemærker vi, at allerede fordi det anmeldte ikke er udtryk for dækningsberettigende skade, kan vi ikke tilbyde at foretage vurdering af om genhusning er rimelig og nødvendig, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Samlet må vi anføre, at advokatens bemærkninger ikke har tilført sagen oplysninger, som har godtgjort at det anmeldte forhold skyldes dækningsberettigende skade.

Afslutningsvist skal vi anføre, at vi ikke har modtaget de ønskede oplysninger som omtalt i høringsvar 1, men også at det er vores opfattelse, at oplysningerne ikke ændre vores vurdering."

Nævnets sekretariat anmodede den 25/11 2024 klageren om at fremsende den videooptagelse, som klagerens advokat havde omtalt i brev til nævnet af 29/7 2024. Videoen blev fremlagt den 25/11 2024. Selskabet anførte herefter i brev af 12/12 2024 til nævnet:

"Ankenævnets sekretariat har sendt os videooptagelse, som sekretariatet har indhentet hos klager.

Videooptagelsen er ikke fremlagt tidligere hverken under skadesagens behandling eller ved klagen for ankenævnet. Optagelsen er derfor ikke kendt for os.

Optagelsen viser den forsænket stue med blotlagt terrændæk. Det kan konstateres, at der ligger blankt vand på gulvet, omfang/mængde af vand kan dog ikke afgøres/vurderes.

Videooptagelsens meta-data viser at optagelse er sket den 7. februar 2024, og således på et tidspunkt hvor anmeldelsen til husforsikringen (i andet selskab) var under realitetsbehandling. Vi bemærker, at anmeldelse om fugtforhold først anmeldes til ejerskifteforsikringen den 12. marts 2024, svarende til knap 5 uger efter videooptagelsen, jf. høringsvar 1, side 1, overordnet sagsforløb.

Derudover kan vi konstatere, at blankt vand ikke næves/omtales under ejerskiftesagens behandling, ligesom blankt vand hverken er omtalt eller fotodokumenteret i de erklæringer/vurderinger, som klager har indhentet og fremlagt under sagen.

Vi har under sagen opfordret klager til at fremlægge oplysninger fra husforsikringssagen. Klager har ikke imødekommet opfordringen, og vi er derfor uden oplysninger om fugt-/rørskadesagen, herunder husforsikringens vurdering/bemærkninger til fugtforekomsten i forsænket stue. Vi noterer os dog, at sagens rapporter omtaler grundfugt.

På baggrund af sagens billede materiale kan vi, som nævnt tidligere, konstatere at det høje terræn omkring ejendommen (som dækker store dele af bygningens sokkel) er fjerne ved terrassen ved den forsænket stue. Derudover er der udført render til bortledning af grundfugt/overfladevand samt en pumpestation/faskine i terræn.

Disse forhold understøtter i det hele, at fugtpåvirkningen skal henføres til grundvand/overfladevand. Den nu fremlagte videooptagelse bekræfter denne vurdering.

På baggrund af oplysninger fra forsikringsvejret.dk kan vi konstatere at der den 6. og 7. februar 2024 var regn på adressen, og særligt i døgnet op til videooptagelsen faldt der massiv regn, svarende til 40 mm eller mere over et døgn, jf. vejrrapporten (bilag G).

Den massive nedbørsmængde sammenholdt med det høje vandspejl bevirker, at nedbør vil lægge sig højt i terræn i form af 'overfladevand', som kan trænge op og igennem terrændæk. Da stuen er placeret under terræn, vil stuen allerede af den grund være disponeret for fugt-/vandpåvirkning af denne karakter.

Vi henviser i den forbindelse til høringssvar 1 og 2, hvor vi har anført og godtgjort, at terrændæk konstruktionen i det hele fremstår tidstypisk og som man kan forvente. Vi fastholder, at der på opførelsestidspunktet ikke var krav om fugtsikring i terrændækket svarende til en membran, som kan modstå påvirkning/følger efter nutidige nedbørsmængder.

Som nævnt har vi ingen oplysninger fra/om sagen under husforsikringen. På baggrund af videoen antager vi, at tiltag i terræn udenfor nedsænket stue samt pumpestation er udført i forlængelse af indtrængen overfladevand.

Vi fastholder, at bygningens terrændæk er udført i overensstemmelse med den skik, som var gældende på opførelsestidspunktet og derfor ikke er udført med fugtsikrende membran eller omfangsdræn.

Det forhold, at de aktuelle klimatiske forhold medfører langt mere nedbør end tidligere som bevirker, at vandspejlet periodevis vil ligge langt højere og medføre overfladevand, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand for en bygning af denne alder og karakter.

For fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at de terrænmæssige forhold er omtalt i tilstandsrapportens anmærkninger 4.1. Tilstandsrapporten blev udarbejdet 30. november 2018, og der er i klagers ejertid ikke udført tiltag vedrørende terræn, uanset udbedring/ændring af anmærkningen er aktualiseret af vejrforholdene i klagers ejertid, vist ved artikel fra GEUS (bilag H)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police, betingelser, tilstandsrapport, fugtrapporter, skadesrapport og byggeteknisk gennemgang. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af fugtrapport af 12/3 2024 fra skadeservicefirma indhentet af husforsikringselskab:

"Skadesårsag:
opstigningen grundfugt.

Konstruktionernes opbygning:

beton under strø gulv med spånplade og fliser/klinker oven på.

Synlige skader:

ja spånplade op fugtet og ødelagt af vand/fugt. strøer er også op fugte

Synlig vækst:

nej men pladeren er ødelagt er fugt

Måleresultater:

gangen

rum

Punkt 1 Forhøjet fugtniveau i gulv (beton)

målt med Gannmåler som ligger fra 108,8 til 151,9 Digits

Punkt 2 Forhøjet fugtniveau i gulv (beton)

målt med Gannmåler som ligger fra 129,5 til 160,7 Digits

Punkt 3 Forhøjet fugtniveau i gulv (spån plade)

målt med indstiks måler som viser fra 13% og op til 46,1%

(iht. reference 70 – 90 Digits(RF) i % fugt (beton)

Reference måling (målt i gangen hvor alle tal ens)

Anbefalet tiltag:

gulve skal op og se hvor meget skade der er i huset pga. grundfugten.

der efter skal vi have stoppet fugten i og komme op.

ved ikke om, ft har dræn om huset men det vil være en god ide og få det etableret.

der skal affugter på til og tørre gang/værelser.

Bemærkninger:

min vurdering er at grundfugten er steget op og ødelagt det meste af, gulvet i gangen og

tænker det er lige så slemt i værelser der tilstøder gangen.

skaden virker til og have stået på i flere år."

Det fremgår af rapport af 27/3 2024 fra byggerådgiver1 indhentet af klageren:

"Registreringer:

...

Klappaget er ikke håndværksmæssigt udført, og har aldrig været rettet af.

...

Ude i gulvet måles 80,4 digits (meget fugtig)

...

Langs ydervæggen måles 90,0 digits (våd) Luftfugtigheden er 57,9 % RF (høj)

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

101745



Tilfældigt samlede og opklodsede strøer.



Våde opklodsninger



Våde og nedbrudte opklodsninger og plader, på tilfældige opkoldsninger.



Luftfugtigheden er 60,8 % RF (høj)



Der er taget en skimmelsvampeprøve her – den viser 39 MSFV, der er skimmelforekomst



...
Grundvandet står ca. 1 meter nede

...
Konklusion på ovennævnte registreringer.

Der er tale om skjulte fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der har som jeg ser det ikke tidligere og ej heller i 2018 været registreret fugtproblemer eller problemer med opstigende grundfugt.

Gulvkonstruktionen, strøgulvet og spånpladegulvet er på ingen måde udført håndværksmæssig

Ankenævnet for Forsikring

12.

101745

korrekt. Hele huset skønnes på det foreliggende grundlag at være vådt under gulvene.

Der er fundet skimmelvækst i den udtagne prøve, forekomsten bør kontrolleres i det øvrige hus, da der er stor risiko for skimmel andre steder i huset."

Det fremgår af rapport af 10/4 2024 fra byggerådgiver2 indhentet af klageren:

"Observationer

Mellemgang er delvis brudt op, der er dugt i klaplag og det ses at trægulv/ spånplader er rådne og med skimmel.

Man kan tydeligt lugte skimmel / mug lugt i hele huset.



...

Fugt

Der måles forhøjet fugt i soklen i mellemgangen.



Fugt

Der måles forhøjet fugt i klaplaget i mellemgangen.



Ankenævnet for Forsikring

13.

101745

Råd/skimmel

Spånplader i gulvet er rådnet væk og det bære præg af at der har været fugt under gulvet i årevis.



Fugt

Trægulvet er stærkt opfugtet.



Fugt

Der måles forhøjet fugt i de strøer der ligger under den tilbageværende gulv i mellemgang.



Klaplag stue

Der er et tyndt lag beton udlagt direkte på jorden, der er banket et hul i betonen, og ejer oplyser at der stå blank vand i hullet når det regner kraftigt.



Ankenævnet for Forsikring

14.

101745

Klaplag

Der er Max 5cm. Klap lag , uden isolering eller membran.



Varmerør

De varmerør der ligge på beton gulvet er tydeligt mærket af fugt nedefra.



Fugt i stue

Der måles fugt i indervæg ved havedør



Stue pejs

Skadeservice firma har fjernet gulv, udfræst fuger i murværk og affugtet den del af stuen der er nedsænket, alligevel er der dd. Fugt i indervægge og pejs.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101745

Pejs

Der måles forhøjet fugt i mursten under pejs.



... Stue

Der er et trin op i stuen fra pejse stuen, soklen der danner trinnet står direkte ned i sand/ jord og trækker fugt op.



Trin i stue

Der måles forhøjet fugt i beton blokke der danner trin.



Udv. Dræn

Ejer har forsøgt at lede vandet bort fra huset ved at lave render langs pejsestue og hen til en pumpebrønd.

...

Vurderinger

Det vurderes, at det er opstigende grundfugt og dårlig byggestil der er skyld i fugten i huset, der er ingen membran under klaplaget, klaplaget er meget tyndt, der er fugt i indv. Vægge over murpap, dvs at der mangler murpap eller et der er fejl i det udlagte pap.

Konklusion

Huset er ikke egnet til beboelse sådan som det er nu, der er skimmel og dårlig lugt overalt i huset.

For at udbedre skaden skal der laves dræn omkring huset. Klaplaget skal fjernes og der skal lægges nyt gulv med isolering og membran.

Der skal sikres imod opstigende fugt i indervægge ved at indsprøjte Sokkelstop.

Der skal afvaskes med Protox Hysan hvor der ses skimmel eller sortsværtning."

Det fremgår af bemærkninger fra selskabets taksator:

"[Byggerådigver1]

I rapporten fra [byggerådigver1] fremgår nedenstående værdier.

GANN Hydromette B 2

66,9 digits (Fugtig)

80,4 digits (Meget fugtig)

90,0 digits (Våd)

Alm. vejledning for aflæsning af fugtniveau

(Til sammenligning med ovenstående vurdering af Dansk Byggerådgivning)

0-80 digits tør

90-110 digits fugtig

120-200 digits meget fugtig

Luftfugtighed

57,9% RF (Høj)

60,8% RF (Høj)

En luftfugtighed mellem 40 – 80% RF er helt almindelig alt afhængig af årstiden.

Konklusion:

Opstigende grundfugt

[Skadeservice]

Den ene rapport er lavet ifbm. Skjult rørbrud i stuen og derved uden relevans for sagen. Den anden der er lavet på gangen, viser ganske rigtigt at der er tale om et fugtigt klaplag af beton.

Konklusion:

Opstigende grundfugt

[Byggerådgiver2]

Der er normalt at gulvkonstruktioner fra denne tid uføres uden isolering eller membran. Isoleringen placeres i stedet for i konstruktionen mellem strøerne. Dette er helt almindelig byggeskik for tidspunktet op udførelsen.

På billedet der viser 5 cm klaplag, kan man se at billedet er taget i et hul hvor siderne skråner ned mod målebåndet, hvorfor tykkelsen længere ind mod midten af gulvet forventeligt må være tykkere. Uagtet at det er uden indflydelse. (Se billede TH)

Der måles forhøjede fugtniveauer flere steder, hvilket der ikke hersker nogen tvivl om.

[Byggerådgiver2] sætter spørgsmålstegn ved om der er anvendt murpap, på trods af at denne er synlig på deres egne foto's som fremgår af deres rapport. Det er altså ikke et spørgsmål om der er anvendt murpap, for det er der.

Konklusion:

Opstigende grundfugt

Mine kommentarer

Der er uden tvivl tale om fugt der trænger ind i bygningen, og årsagen skal findes i opstigende grundfugt.

I stuen ses omkringliggende terræn højt ift. gulvniveauet i den lave del af stuen, hvilket også er nævnt i TR. Her har man for at hindrer vandet i at trænge igennem ved fundament/ sokkel lavet dræn som ledes ud i en faskine i haven. Der har tidligere været en rørskade i stuen hvorefter der er blevet affugtet på konstruktionerne. Den fugt som er tilbage efter affugtningen må derved skyldes opstigende grundfugt alene.

Spånplader er ikke lige så modstandsdygtige overfor fugtpåvirkninger som mange andre materialer. Og ved min besigtigelse, som af de rapporter som foreligger, ser jeg ikke hvad man vil kalde råd. Der ses alene at spånpladerne er blevet porøse, grundet fugtpåvirkning som medfører at lim og øvrige bindemidler i spånpladen begynder at slippe. Det er et forhold som udvikles hurtigt når først fugtpåvirkningen af spånpladen er startet uden mulighed for hurtig udtørring.

Årsagen skal findes i højt vandspejl, terræn der ligger højt omkring bygningen, og opstigende grundfugt. Ikke fejl ved bygningen.

Udbedring kan ske som beskrevet i rapporterne, men er udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Jeg ser ikke noget nyt belyst i rapporterne som ændrer sagen fra vores side af.

Der er tale om et forhold som er sket efter overtagelse og som skyldes forhold placeret udenfor bygningen i form af opstigende grundfugt."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn er for tæt på underkant ydervæg. Note: Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne. "

Ankenævnet for Forsikring

18.

101745

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnets sekretariat har set den af klageren fremlagte videooptagelse.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1979, den 19/3 2019. Hun tegnede i den forbindelse en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Hun anmeldte den 12/3 2024, at der var konstateret fugtoptrængning i gulvet. Der er konstateret fugt i gulvkonstruktionen flere steder i huset.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at "bygningen med terrændæk er opført tidstypisk og i overensstemmelse med de konstruktionsprincipper, som var gældende på opførelstidspunktet, og som var afstemt efter klimaforholdene på dette tidspunkt. Konstruktioner fra denne tid er således ikke op- og udført at modstå den fugt-/vandpåvirkning, som det nutidige klima byder". Selskabet har anført, at "grundvandet/vandspejlet ved kraftig nedbør er stigende og medfører,

at der trænger fugt op i bygningens konstruktioner". Selskabet har anført, "at terræn omkring bygningen ligeledes har betydning for fugtforhold i bygningen, da dette ligger højt på soklen og

over gulv i den forsænket stue. Tilstandsrapporten anmærker dette i punkt 4.1. med note om at dette kan medføre opfugtning og skade på bygningens konstruktioner. Anmærkningen er ikke udbedret i policens 5-årige løbetid. Henset hertil sammenholdt med at bygningen er opført på et tidspunkt hvor der ikke var krav om fugtsikring, som vi kender i dag, er fugtpåvirkningen af bygningen ikke udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen".

Klageren har anført, at "hele husets fundament må formodes at være bygget på samme måde, hvilket selvfølgelig over tid giver samme skade i hele huset. Som en følge heraf ses det også nu, at skaderne efterhånden breder sig til resten af huset, fx køkken, bryggers og badeværelse hvor klinker og fuger begynder at løsne sig. Skaderne fra grundvandet der ikke kan holdes ude, er en skjult fejl der også forelå på købstidspunktet og ikke er nævnt i huseftersynsrapporten. Der er ikke på noget tidspunkt registreret fugt eller opstigende grundvand på ejendommen. Heroverfor oplyser Forsikringen, at fugtgennemtrængningen i huset er opstået grundet byggesjusk og dårlig byggestil. Skulle det være korrekt, bør Forsikringen alligevel dække skaden, idet skader dækkes, når skaden udgør en svækkelse, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Her nedsættes bygningens værdi i den grad nævneværdigt". Klageren har anført, at de "har fået udført uvildige skadesrapporter der oplyser, at gulvkonstruktionen, strøgulvet og spånpladegulvet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Herunder at klaplaget lider af den mangel, at det er max 5 cm tykt, og er uden isolering og membran, samt at der mangler murpap i bygningen. Alt sammen væsentlige årsager til fugtgennemtrængningen i gulvet. Hvis huset var opført håndværksmæssigt korrekt kunne det selvfølgelig modstå en vis mængde opstigende grundvand. Derfor må forholdet indgå som en skjult fejl, der ikke har fremgået af huseftersynsrapporten. Og som Gjensidige naturligvis skal forestå udbedring af".

Det fremgår af fugtrapport af 12/3 2024 fra skadeservice: "min vurdering er at grundfugten er steget op og ødelagt det meste af, gulvet i gangen og tænker det er lige så slemt i værelser der tilstøder gangen. skaden virker til og have stået på i flere år".

Det fremgår af rapport af 27/3 2024 fra byggerådgiver1, at "der er tale om skjulte fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der har som jeg ser det ikke tidligere og ej heller i 2018 været registreret fugtproblemer eller problemer med opstigende grundfugt. Gulvkonstruktionen, strøgulvet og spånpladegulvet er på ingen måde udført håndværksmæssig korrekt. Hele huset skønnes på det foreliggende grundlag at være vådt under gulvene. Der er fundet skimmelvækst i den udtagne prøve, forekomsten bør kontrolleres i det øvrige hus, da der er stor risiko for skimmel andre steder i huset".

Det fremgår af rapport af 10/4 2024 fra byggerådgiver2, at "det vurderes, at det er opstigende grundfugt og dårlig byggestil der er skyld i fugten i huset, der er ingen membran under klaplaget, klaplaget er meget tyndt, der er fugt i indv. Vægge over murpap, dvs at der mangler murpap eller et der er fejl i det udlagte pap. Konklusion: Huset er ikke egnet til beboelse sådan som det er nu, der er skimmel og dårlig lugt overalt i huset. For at udbedre skaden skal der laves dræn omkring huset. Klaplaget skal fjernes og der skal lægges nyt gulv med isolering og membran. Der skal sikres imod opstigende fugt i indervægge ved at indsprøjte Sokkelstop. Der skal afvaskes med Prottox Hysan hvor der ses skimmel eller sortsværtning".

Det fremgår af bemærkninger fra selskabets taksator, at "der er uden tvivl tale om fugt der trænger ind i bygningen, og årsagen skal findes i opstigende grundfugt. I stuen ses omkringliggende terræn højt ift. gulvniveauet i den lave del af stuen, hvilket også er nævnt i TR. Her har man for at hindrer vandet i at trænge igennem ved fundament/sokkel lavet dræn som ledes ud i en faskine i haven. Der har tidligere været en rørskade i stuen hvorefter der er blevet affugtet på konstruktionerne. Den fugt som er tilbage efter affugtningen må derved skyldes opstigende grundfugt alene. Spånplader er ikke lige så modstandsdygtige overfor fugtpåvirkninger som mange andre materialer. Og ved min besigtigelse, som af de rapporter som foreligger, ser jeg ikke hvad man vil kalde råd. Der ses alene at spånpladerne er blevet porøse, grundet fugtpåvirkning som medfører at lim og øvrige bindemidler i spånpladen begynder at slippe. Det er et forhold som udvikles hurtigt når først fugtpåvirkningen af spånpladen er startet uden mulighed for hurtig udtørring. Årsagen skal findes i højt vandspejl, terræn der ligger højt omkring bygning-

Ankenævnet for Forsikring

21.

101745

gen, og opstigende grundfugt. Ikke fejl ved bygningen. Udbedring kan ske som beskrevet i rapportererne, men er udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Jeg ser ikke noget nyt belyst i rapportererne som ændrer sagen fra vores side af. Der er tale om et forhold som er sket efter overtagelse og som skyldes forhold placeret udenfor bygningen i form af opstigende grundfugt".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrændækket, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at både selskabets taksator, skadeservice og byggerådgiver² har vurderet, at årsagen er opstigende grundfugt, at der for at udbedre forholdet skal laves omfangsdræn, og at det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændæk af den pågældende alder.

Nævnet også lagt vægt på, at terrændækkets konstruktion har været uændret siden opførelsen i 1979, at byggerådgiver¹ vurderer, at der ikke tidligere har været registreret fugtproblemer eller problemer med opstigende grundfugt, at det efter det oplyste må lægges til grund, at der er stigende grundvandsstand på ejendommen, og at grundvandsstanden periodisk står ganske

Ankenævnet for Forsikring

22.

101745

højt under ejendommen i kombination med, at der de senere år har været en øget nedbørsmængde.

Nævnet har henset til, at det fremgår af noten til tilstandsrapportens punkt 4.1, "Dette kan medføre opfugtninger og skader på konstruktionerne", og at klageren efter det oplyste ikke har fået udbedret forholdet på anmeldelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck