603/00

Den 2. oktober 2000 blev i sag nr. 52.928:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har ejerskifte- og retshjælpsforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen, samt at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til en sag mod selskabet om samme spørgsmål.

Det indklagede selskab har fastholdt, at der ikke kan ydes dækning i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet har ligeledes fastholdt, at der ikke kan ydes retshjælpsdækning, da Ankenævnet for Forsikring kan vurdere spørgsmålet om dækning i henhold til ejerskifteforsikringen, jf. retshjælpsvilkårenes § 5, stk. 1 og 5, samt § 7.

Klageren har anmeldt 3 skader under ejerskifteforsikringen. Klageren har tilvejebragt en rapport fra Teknologisk Institut om disse skader.

Det indklagede selskabet har afvist, at rapporten fra Teknologisk Institut kan inddrages i en retssag mod selskabet med henvisning til, at rapporten er ensidigt indhentet.

Klagerens advokat har som følge heraf stævnet selskabet og ved rettens foranstaltning udmeldt syn og skøn.

Over for nævnet har advokaten tilkendegivet, at sagen bør afvises, idet nævnets behandling af sagen vil kræve en særlig byggeteknisk sagkundskab.

Det indklagede selskab henviser til, at det er sandsynligt, at nævnet vil kunne træffe en realitetsafgørelse i sagen, og at der af samme grund ikke bør ydes retshjælpsdækning.

De 3 skader, der er dækket i henhold til ejerskifteforsikringen, vedrører:

1. Stuegulv der knirker
2. Sokkelpuds
3. Sokkelpuds ved vinduer.

Selskabet har om disse spørgsmål henvist til sit svarskift af 7/6 2000 i retssagen. Heri hedder det:

"ad 1. Gulve, der snakker. Det gøres gældende, at denne 'fejl' ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes (bilag 15) afsnit 2, pkt. 10. Ifølge disse forsikringsbetingelser gælder følgende. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. … Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Dækningen er betinget af - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Det gøres gældende, at der ikke er tale om en skade, ligesom der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

ad 2. Udblomstring på sokkel/misfarvning. Heller ikke her anses skadedefinitionen for at være opfyldt. Der er alene tale om et kosmetisk problem, og det må antages, at bygningens fysiske tilstand ikke adskiller sig fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Eventuel manglende dræn eller andre foranstaltninger uden for husets fundament er ikke omfattet af forsikringen, jfr. forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 9 samt huseftersynsskemaet side 3.

ad 3. Sokkelpuds ved vinduer. Sagsøgte har anerkendt, at der er dækning for den del af skaden, som indebærer en nærliggende risiko for skader på vinduer ved havefacaden.

Der skal etableres fald væk fra vinduet, hvilket efter sagsøgtes opfattelse kan gøres for en ganske ringe udgift."

I den under retssagen fremkomne skønserklæring hedder det:

"**Skønstemaets spøgsmål 1. Skade, gulv der snakker.**

A) Er afstanden mellem strøernes opklodsning under gulvet udført forskriftsmæssigt, og er afstanden mellem strøerne passende, for lille eller for stor?

Svar: Ved besigtigelsen var en betydelig del af trægulvene i bygningen fjernet. I opholdsstuen resterede der et areal på 1,20 x 4,50 m. Denne del af gulvet blev registreret. Gulvbrædder var 27 mm massive fyrretræsbrædder. Strøer var trykimprægnerede 55 x 55 mm, udlagt med en afstand på 530 - 630 mm. Opklodsning var dels 'knudsenkiler' af plast, dels brikker af celotexplader, kiler og brikker var fastholdt på strøer med stiksøm. Opklodsninger var udlagt med en afstand på 600 - 700 mm. Opklodsningshøjden var 40 - 49 mm. Mellem strøer var udlagt 50 mm mineraluld. På dækket var udlagt PU-folie. Der var ved besvarelsen angående gulve taget udgangspunkt i Træbranchens Oplysningsråd anvisningen anvisning nr. 41 'Lægning af Trægulve'. Strøafstanden kan i henhold til anvisningen ved den anvendte gulvkonstruktion være op til 800 mm. Dog skal der ved vægge udlægges mellemstrø. Opklodsning af strøer kan være op til 900 mm. De udlagte strøer og opklodsningen er udført forskriftsmæssigt. Det er skønsmandens opfattelse, at den nedsatte strøafstand og opkoldsningsafstand giver stivhed i konstruktionen som kompensere for, at der ikke er udlagt mellemstrø langs vægge samt, at der nogle steder er udlagt flere lag bløde brikker.

B) Er strøernes opkoldsninger udført i sædvanligt og hensigtsmæssigt materiale, eller er opklodsningerne for bløde?

Svar: Opklodsning med plastkiler er sædvanligt, ligeledes er det sædvanligt at der udlægges et lag 'Bløde brikker' (12-13 mm celotexplader). Det er ikke sædvanligt at der udlægges flere lag 'Bløde brikker'. Ved belastningsprøve (Hoppeprøve af skønsmandens 100 kg) kunne det konstateres, at den lille del af gulvet som var tilbage, virkede stift og ikke eftergivende i et omfang som ville give gener. Da gulvet er udlagt med mindre strø- og opklodsningsafstand end foreskrevet, og gulvet virker stift, er det skønsmandens opfattelse, at det er acceptabelt, at der ved nogle opklodsninger er udlagt flere lag 'Bløde brikker'.

C) Kan de under punkt A) og B) anførte forhold medføre, at gulvet knirker, når man går på det, og/eller at man høre lyde fra gulvet, når man ikke går på det?

Svar: Skønsmanden kunne ikke konstatere at gulvet knirkede eller der kom lyde fra det. Med det kan ikke afvises at gulvet i større eller mindre omfang vil knirke ved en bevægelig belastning. Gulvet kan også afgive lyde uden at der er en bevægelig belastning på gulvet. Årsagen til at gulvet kan knirke ved belastninger er, at det er sømmet med blanke søm samt, at der ved gulvets udtørring kan være opstået afstand mellem strø og gulvbrædder. Ligeledes vil der kunne forekomme lyde, hvis dele af gulvfladen har kontakt med vægge og rørgennemføringer. Med hensyn til lyde fra gulvet uden belastning er det ikke unormalt, at en stor gulvflade af massive brædder, vil give lyde når fugt og temperaturforhold ændrer sig, her vil det specielt være et problem hvis gulvet har forbindelse til vægge eller rør, samt hvis søm ved opkoldsninger har kontakt til betondækket. Gulvet brude være sømmet med 31/80 søm. Det skal dog bemærkes at den nedsatte strøafstand kan gøre det acceptabelt, at der sømmes med 28/65 søm. (Sømantallet er forøget i gulvfladen). Såfremt gulvet var sømmet med riflede søm, ville der næppe have været knirkelyde, det skal bemærkes, at det i 1991 ikke var normalt, at anvende riflede søm samt, at det ikke i dag er et krav. Det er ikke skønsmandens opfattelse, at det er de under pkt. A) og B) nævnte forhold som gør, at gulvet knirker og giver lyde.

D) Er der tale om et forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed eller dens formål i nævneværdigt omfang?

Svar: Såfremt forholdet med knirkende gulve skal nedsætter bygningens brugbarhed, skal det have et betydeligt omfang. Da der kun er en meget lille gulvflade tilbage ved besigtigelsen, kan skønsmanden ikke udtale sig om i hvilket omfang gulvet har knirket. Det skal i øvrigt bemærkes, at problemet kan afhjælpes.

E) Er der tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller dens formål i nævneværdigt omfang.

Svar: Som forannævnt skal forholdet have et betydeligt omfang for, at nedsætter bygningens værdi i nævneværdigt omfang.

Skønstemaets spørgsmål 2. Skade, udblomstringer på sokkel.

F) Skyldes udblomstringerne på ejendommens sokkel opsugning af vand fra terræn?

Svar: Ved besigtigelsen kunne der konstateres misfarvning og saltudblomstringer på soklen, misfarvning og udblomstringerne forekom såvel på østsiden (vejsiden) som på nordsiden. Saltudblomstringerne skyldes opfugtning af sokkelpuds ved kapilarvirkning i pudsen, vandet tilføres soklen fra vand på terrænet omkring bygningen.

G) Hvis spørgsmål F) besvares bekræftende, bedes skønsmanden besvare, om ejendommen har lecablokfundamenter, og i bekræftende fald om disse er udført efter leverandørens anvisninger, og i overensstemmelse med Byggeforskningsinstitutets anvisninger, herunder om lecablokkenes overflade er lukket ved berapning, og om der på berapningen er udført et udkast af cementmørtel.

Svar: Der er på ejendommens betonfundamenter opmuret lecablokke som danner sokkel på huset. Ved bryggersdøren blev der foretaget udhugning af sokkelpuds. Det kunne her konstateres, at puds havde en god vedhæftning til lecasten. Det kunne ikke med sikkerhed fastslås, om der var udført grovpuds af sokkel før den endelige sokkelpuds. Under sokkelpuds kunne det flere steder konstateres, at der ikke var udført grovpuds af lecablokke, her var lecablokke synlige. På havesiden kunne det konstateres, at der var udført grovpuds af lecasten. Lecablokke leveres med en densitet på 600 kg/m2, hvilket er meget oprøst. Derfor foreskriver producenten at overfladen skal tætnes med grovpudsning med KC-mørtel 100/400, hvorefter soklen skal pudses. Lukningen med KC-mørtel skal ske helt ned til betonfundamentet. Af Bygningsreglementet for Småhuse BR-S85 kap. 4.1.2 fremgår det '*Konstruktioner skal udføre spå en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'.* Problemet fugt ved fundamenter er også behandlet i SBI anvisning nr. 147 'Konstruktioner i småhuse' (udkom i 1985) samt 178 'Bygningers fugtisolering' (udkom i 1993). Det er et krav, at bygningen skal sikres mod fugt, af de to anvisninger er forslået hvorledes det kan gøres. Årsagen til saltudblomstringen skyldes ikke alene, at lecablokken ikke er grovpudset. Den væsentlige årsag er, at der ikke sker en effektiv afledning af overfladevandet langs bygningens fundamenter. Fra vejen ind mod bygningen er der et betydeligt fald, det medfører at der ved regnvandsperioder vil ske opfugtning af soklen langs bygningen, herved vil saltforekomster i sokkelpuds samt i fuger blive opløst og trænge ud på overfladerne. Når vandet fordamper vil saltudblomstringerne

blive synlige. Saltudblomstringen vil aftage med årene. Som foran anført er lecablokke meget porøse, derfor kan de kun i begrænset omfang transportere fugt ved kapilarvirkning, hvorimod blokke ikke er tætte ved egentlig vandbelastning. (klart vand). Afhjælpning vil bestå i at den frie del af lecablokke grovpudses, der udføres en effektiv afledning af overfladevandet med fald væk fra bygningen. Afhjælpning bør suppleres med et omfangsdræn.

H) Hvis spørgsmål F) besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvad der er årsagen til udblomstringerne.

Svar: Spørgsmålet er besvaret foran under Spørgsmål 2 F) og 2 G).

I) Vil lecablokfundamentet således som det er og forefindes forblive fugtigt som følge af manglende berapning og udkastning af cementmørtel, og kan et lecablokfundament tåle at forblive fugtigt, eller er der risiko for, at lecablokfundamentet på sigt vil gå i stykker med deraf følgende risiko for sætningsskader eller andre skader?

Svar: Som anført foran skyldes opfugtningen ikke alene manglende berapning og udkastning af lecafundamentsblokke. Såfremt afhjælpningen som anført under besvarelsen af spørgsmål 2 G) ikke udføres, vil fundamenter fortsat blive opfugtet i regnvejrsperioder. Lecablokke er fremstillet af 'Letklinker' som ikke suger vand. Såfremt der skal forekomme vand opsugning (kapilarvirkning) i blokke sker det i bindemidlet mellem 'Letklinker', samt i fuger mellem blokkene. Det skal bemærkes, at 'letklinker' anvendes som kapilarbrydende lag i bygninger. Bindemidler i blokke er cementbasseret, hvilket delvist også gælder mørtlen som er anvendt til opmuringen af blokkene. Beton er, når det er hærdet af, ikke vandopløseligt, dette gælder også lecaklinker. Lecablokke vil derfor kunne tåle at være fugtige i næsten ubegrænset omfang, blokkenes porøsitet gør, at der næppe vil ske frostsprængninger i blokkene. Der vil derfor ikke være risiko for sætningsskader som følge af opfugtningen. Med hensyn til sokkelpuds vil der som følge af opfugtning være betydelig risiko for skader på puds i frostperioder.

J) Er udblomstringen et forhold, som adskiller bygningens tilstand fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Svar: Udblomstringerne på sokkelpuds er primært kosmetisk, og et forhold som meget ofte ses på sokler. Opfugtning af sokkelpuds medfører, at sokkelpuds får en noget kortere levetid hvilket medfører, at bygningen er afvigende fra et tilsvarende hus, hvor afvanding langs facader er udført korrekt og der er sket tætning af hele lecablokfundamentet.

Skønstemaets spørgsmål 3. Manglende fald ved vinduer/rådskader.

K) Er der svamp eller rådskader i bundstykket i ejendommens store vinduer og døre?

Svar: Der blev med spændingsmåler foretaget fugtmåling i bund- og sidekarme i vinduer, bundkarme var kraftigt opfugtet fugt på 40-45%. I sidekarme blev der målt fugt på 13-15%. Der blev med kniv foretaget kontrol for 'mørhed' (rådangreb) i bundkarme. Det er derfor skønsmandens opfattelse, at der ikke er rådskader på bundkarme i ejendommens store vindues- og dørpartier. Vinduespartierne er af fabrikatet 'Centrumvinduer', disse vinduer er fra fabrikken vacumimprægneret med insekt- og svampedræbende middel.

L) Er vinduerne og dørene monteret i overensstemmelse med god håndværksskik?

Svar: Spørgsmålet besvares alene i relation til forholdene ved vinduernes underside. Ved bundkarmene på de store vinduespartier på ejendommens syd og vestside er arbejdet ikke udført i overensstemmelse med god hårdværksskik. Der mangler fuldstændigt afvanding ved undersiden af vinduer. Den udførte fugtning og pudsning af den nederste vinduesfals er udført, så bundstykket af vinduer ved regn vil blive opfugtet i betydeligt omfang. Enkelte steder er puds ført op foran bundstykket. Såfremt der ikke sker en afhjælpning vil der opstå råd i bundstykker, og der vil trænge vand ind i bygningen.

M) Såfremt spørgsmål K) og L) besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om skaderne kan udbedres ved,

(i) et eventuelt manglende fald eller bagfald ved vinduerne udbedres ved at ændre konstruktionen til at være med fald bort fra karm uden at fjerne vinduer eller ændre sokkel, samt hvad omkostningen forbundet hermed vil anslå at udgøre;

(ii) udtagning af døre og vinduer, afskæring af fugtskadede elementer, afhugning af løs sokkelpuds og afskæring af 3 cm af lecablokke i døre og vindueslysninger, således at der ved ny sokkelpuds kan etableres en skrå sålbænk, behandling af døre og vinduer med Gori 22/7 samt isætning af vinduer.

(iii) Andre udbedringsmuligheder, der kortfattet bedes beskrevet, og omkostningerne forbundet hermed bedes anslået.

Svar: Besvarelsen af underspørgsmål i spørgsmål 2 M) er sket samlet neden for. En afhjælpning af mangler ved undersiden af vinduer vil bestå i, at der foretaget borthugning af sokkelpuds og mørtelfuge under vinduer. Dette arbejde kan udføres uden at vinduer udtages. I lecablokke friskæres så der er fald på 50-60 mm i vinduesfalsen, faldet skal starte ind under vinduet. Sokkel og fals grovpudses (cement og sand), der udføres

puds med sædvanligt sokkelpuds. Under vinduer fuges med højelastisk fuge. For inde fugen kan det anbefales, at undersiden af karpartier smøres med svampedræbende middel (Træværket skal være helt tørt før overfladebehandling og fugearbejdet udføres). Den højelastiske fuge skal ligge bag bundkarmens forkant. Der kan her henvises til SBI-anvisning nr. 177 Facadefuger. Det skønnede omkostninger til arbejdets udførelse incl. materialer er **12.900,00 kr. excl. moms.**"

I retshjælpsforsikringsbetingelserne hedder det: "**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?** 1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand. … 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene. … **§ 7. Klagenævn** Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at det forhold, at gulvene knirker, ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er oplysninger om, at gulvet ikke er ustabilt. Det er ligeledes nævnets opfattelse, at udblomstringerne på soklen ej heller kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skaderne ved vinduerne har selskabet erkendt som værende dækningsberettigede med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

For så vidt angår spørgsmålet om retshjælpsdækning finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand