/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.900:

xxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Vejle Brand af 1841 g/s
"Gormsgaard"
Gormsgade 2
7100 Vejle

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom mv. har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikringsselskabet Vejle Brand af 1841 g/s, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet mener, at der ikke foreligger en "skade" i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor man har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring heraf.

Af tilstandsrapport af 21/9 1998 fremgår bl.a. følgende:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation **Vurdering**

	IB	KO	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler			**1**			
2. Kældre/krybekældre/Terrændæk			**1**			
3. Yder- og indervægge				**1**		

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A A A A	... 1.2 Udvendige trapper 2.1 Vægge 3.1 Facader 3.2 Gavle	... K2 K1 K1 K2 K1	... Puds på kældertrappe og vanger krakelerer og revner. Puds/maling afskaller på enkelte kældervægge indvendigt. K1 Der forefindes flere sætningsrevner på facader og gavle. K2 Tegloverligger er angrebet af rust og puds afskaller. Se pkt. 3.1

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

6. Gulvkonstruktion og gulve	**JA**	**NEJ**	**?**
6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?	☐	☒	☐

"

Klagerne har fået foretaget en bygningsundersøgelse af Dansk Bygningsanalyse A/S, Kolding, hvoraf bl.a. fremgår:

"Den 29. oktober 2001 har vi besigtiget ovennævnte ejendom for et konstateret angreb af svamp i gulvkonstruktionen.

Der er tale om en ældre ejendom, bygget ind i skrånende terræn. Tagkonstruktionen er sadeltag med skifer.

Formål:

Formålet med besigtigelsen var, at klarlægge art og skadesomfang af det konstaterede angreb af svamp i dele af gulvkonstruktionen i stueetage, samt udarbejde behandlingsforslag. Desuden er det klarlagt, hvorvidt der i forsikringsmæssig henseende er tale om råd eller svamp.

Undersøgelsesmetode:

Undersøgelsen er gennemført dels visuelt, dels ved hjælp af forskelligt teknisk udstyr, og der er hjemtaget prøver til mikroskopi på vort laboratorium. Analyseresultaterne foreligger nu, og vi kan derfor oplyse følgende:

3. 57.900

Laboratorieresultater og skadesomfang:

I det følgende henvises til bilag 1 og foto 1-8, samt prøve 1-7.

Gulvkonstruktionen er plankegulv på strøer, klodset op på terrændæk af beton. Vægge er indvendigt beklædt med Celotexplader.

Prøve 1-6 er udtaget fra gulvstrø 1-6, se foto 1-3 samt markering på bilag 1.

Laboratorieanalyse af prøve 1-3 og 6 viser angreb af Almindelig Råd.

Nedbrydningerne betegnes i forsikringsmæssig henseende som **råd.**

Laboratorieanalyse af prøverne 4 og 5 viser angreb af Gul Tømmersvamp (*Coniophora puteana*).

Nedbrydningerne betegnes i forsikringsmæssig henseende som **svamp.**

Prøve 7 er udtaget fra liste bag Celotexplade, se foto 4 samt markering på bilag 1.

Laboratorieanalyse af prøven viser angreb af Gul Tømmersvamp.

Nedbrydningerne betegnes i forsikringsmæssig henseende som **svamp.**

Undersøgelse på stedet viser markante nedbrydninger i alle blotlagte strøer, dvs. fra bagmur og 1-1,5 m ind i rummet, samt overflademycelium på puds bag Celotexplader.

Fugtmålinger i strøer viser 20->28%, hvilket er uacceptabelt.

Områder angrebet af Almindelig Råd/Gul Tømmersvamp er på bilag 1 markeret med blå skravering.

4. 57.900

Forklaringer:

Gul Tømmersvamp repræsenterer den hyppigst forekommende svamp i bygninger. Under optimale betingelser - dvs. 22-24° C og 30-50% træfugt er svampen en hurtigtvoksende svamp, og angrebet vil blive karakteriseret som svamp. Gul Tømmersvamp kan stadig vokse ved en træfugtighed på 15-18%, men nedbrydningen vil foregå så langsomt, at den karakteriseres som råd.

Almindelig Råd kan forårsages af flere forskellige svampe - herunder Barksvampe (*Corticiaceae*), Bævresvampe (*Tremellales*), Overfladerådsvampe (specielle mikrosvampe) og forskellige brun- og hvidmuldsvampe, der ikke umiddelbart lader sig identificere. De optræder typisk på træ, der over en længere årrække udsættes for skiftende op- og nedfugtninger.

Nedbrydninger forårsaget af disse svampe foregår oftest så langsomt, at de i forsikringsmæssig henseende må vurderes som rådskader.

Skadesårsag.:

Skadesårsagen vurderes at være en kombination af opstigende grundfugt, samt revner mellem facade og udvendig trappe, se foto 5 og 6.

Skadesudbedring:

Alle fugtkilder skal være fundet og elimineret.

Gul Tømmersvamp/Almindelig Råd

Gulv

Angrebet og styrkesvækket træ erstattes med nyt, lagertørt fyrretræ, der er kemisk beskyttet, enten trykimprægneret efter NTR (Nordisk Træbeskyttelsesråd) klasse A (hvis murværket er fugtigt) eller behandlet til mætning med et egnet træbeskyttelsesmiddel som f.eks. Gori 22, Boracol 20 eller lignende.

Hvis området holdes tørt, under 15% træfugt, vil angrebet gå i stå for siden hen at dø ud. I sådanne tilfælde kan man nøjes med en desinfektion af træ, der ikke er styrke-

5. 57.900

svækket. Nyt træ behandles efter ovenstående anvisning. Murværk skal stadig behandles, hvis der er tale om vækst på overfladen.

Bagmur mod trappe og terrændæk
Renses for overfladem ycelium med stiv kost eller ligende og desinficeres med et egnet desinfektionsmiddel, f.eks. Boracol 20.

Revner mellem facade og trappe udbedres, og opstigning af grundfugt skal forhindres, f.eks. ved ændring af konstruktionen.

Såfremt der skal etableres ny forsatsvæg skal denne være af uorganiske materialer, f.eks. stål og gips.

Det skal kontrolleres om nedløbsrør og tagbrønd fungerer efter hensigten, ligeledes bør nedløbsrør, se foto 7, føres helt ned i tagbrønd.

For god ordens skyld skal det oplyses, at endeligt skadesomfang under gulv ikke er klarlagt."

Klagerne har ved skrivelse af 18/2 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagsfremstilling:**
Vi købte med overtagelse den 1. februar 1999 beboelsesejendommen ..., og fik i forbindelse med købet udleveret ejerskifteforsikringstilbud fra Vejle Brand, bilag 1, energimærke, bilag 2, samt tilstandsrapport, bilag 3. Vi valgte at tegne ejerskifteforsikringen, jf. bilag 4.

I efterårsferien 2001 flyttede vi rundt på nogle reoler og konstaterede da, at der var problemer med trægulvet i det største rum i kælderen, hvor sælger havde haft soveværelse. Efter bortfjernelse af væg-til-væg-tæppet og de underliggende isoleringsmåtter kunne vi se, at trægulvet ud mod ydermuren mod vest var angrebet af råd og svamp, og at de fire yderste rækker gulvbrædder var erstattet af træplader. De underliggende strøer bar ligeledes tegn på tidligere forsøg på udbedring af råd- og svampeangreb. Vi kontaktede derfor straks Vejle Brand, idet forsikringsselskabet

måtte overveje, om regningen kunne sendes videre til den bygningssagkyndige eller eventuelt sælger.

Efter Vejle Brands anvisning fik vi Dansk Bygningsanalyse A/S, Kolding, til at lave en bygningsundersøgelse, bilag 5, hvoraf fremgår, at skadesårsagen er en kombination af opstigende grundfugt samt revner mellem facade og udvendig trappe.

Vejle Brand afslog herefter dækning, bilag 6. Vi fastholdt dækningspligten, bilag 7, og Vejle Brand fastholdt deres afslag, bilag 8. Da vi ikke fandt yderligere korrespondance frugtbar, bad vi om klagevejledning, bilag 9.

Påstand:
Forsikringsselskabet Vejle Brand af 1841 g/s skal anerkende at være forpligtet til at dække udgifterne ved udbedring af råd- og svampeskaden i trægulvet i vores kælder tillige med udgifterne til konstatering heraf.

Anbringender:
Det bestrides, at ejerskifteforsikringen ikke skulle dække konstruktionsfejl, jf. præmisserne i H.D. 29. januar 2002, i sag II 213/2000, refereret i UfR NyhedsService, 2002/7, eller at råd og svamp i et trægulv skulle være en konstruktionsfejl.

Det bestrides, at råd- og svampeskaden er et forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen på opførelsestidspunktet, der ikke skulle være dækket, jf. ovennævnte afgørelse.

Det bestrides, at råd- og svampeskaden er en følge af et i tilstandsrapporten anført forhold, idet tilstandsrapporten

- ikke omtaler træguvle i kælderen, og den bygningssagkyndige har næppe løftet tæppet og isoleringsmåtterne,
- ikke omtaler den vestvendte fortrappe, og derfor heller ikke revner mellem denne og facaden,
- ikke angår den vestvendte facade, da denne er bag ved fortrappen,

7. 57.900

- alene omtaler revner ved den østvendte kældertrappe, hvilket ikke har kausal sammenhæng med de konstaterede skader i den anden ende af huset."

I selskabets skrivelse af 12/3 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ved købsaftale af den 09.01.1999 købte klagerne ejendommen beliggende ... til overtagelse pr. den 01.02.1999.

Ejendommen er opført i 1927.

Klagerne har den 20.09.2001 anmeldt en råd- og svampeskade på et trægulv i et kælderrum. Skaden blev konstateret ved, at klageren 'gik igennem gulvet' i forbindelse med flytning af møbler.

Selskabets taksator har besigtiget skaden og har bemærket, at gulvbelægningen i det omhandlede kælderrum oprindeligt er opbygget som følger:

På betongulv er monteret strøer i 50x100 mm. regler. Herpå er lagt et plankegulv. En tidligere ejer har monteret isoleringsplader og væg-til-væg gulvtæppe med gummibagside ovenpå plankegulvet.

Efter bortfjernelse af tæppe og isoleringsmåtter konstateredes, at de yderste 4 rækker gulvbrædder var erstattet af spånplade, og de hér underliggende strøer var udført i 50x100 mm. trykimprægnerede, høvlede regler, og disse bar præg af at være udskiftet i hvert fald inden for de seneste 10 år.

Spånpladegulvet med underliggende strøer var opfugtet og angrebet af råd og svamp. Plankegulvet med underliggende strøer er tilsyneladende ikke angrebet.

Spånpladegulvet udgør et areal på ca. 6 kvm.

Det er selskabets opfattelse, at skaden - og udbedring af årsagen til denne - ikke er dækket af forsikringen.

8. 57.900

Vi gør gældende,

- at der er konstateret indtrængende fugt i kælderen
- at tidligere ejer(e) efter de oplyste forhold formentlig også har haft problemer med indtrængende fugt
- at årsagen til at fugten trænger ind ikke er endeligt fastslået
- at den indtrængende fugt ikke har et omfang, der overstiger niveauet for tilsvarende intakte kældre i ejendomme fra 1927
- at det må betegnes som sædvanligt, at fugt vil være i stand til trænge ind i en kælder i en ejendom fra 1927, hvor man sædvanligvis ikke udførte omfangsdræn og/eller dampspærre
- at fugt i øvrigt må betegnes som sædvanligt forekommende i en kælder i en ejendom fra 1927
- at fugt i det konstaterede omfang ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand
- at problemet med indtrængende fugt kan afhjælpes ved, at der etableres omfangsdræn og/eller dampspærre
- at manglende omfangsdræn og/eller dampspærre i en ejendom fra 1927 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand
- at selskabet derfor ikke er forpligtet til at dække de udgifter, der er forbundet med at etablere omfangsdræn og/eller dampspærre, hvilket i øvrigt vil indebære en væsentlig forbedring af ejendommen
- at selskabet ikke i øvrigt er forpligtet til at dække udgifter forbundet med at holde fugten ude af kælderen
- at tilstandsrapporten anfører bemærkninger til ejendommens sokkel, udvendige trapper, vægge, facader og gavle, og at disse nævnte forhold er medvirkende årsag til fugtindtrængningen
- at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten
- at hovedårsagen til skaden på trægulvet er, at gulvet på grund af monterede isoleringsplader og tæppe med gummibagside ikke har kunnet ånde og dermed komme af med den tilførte fugt
- at skaden på trægulvet således ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand

9. 57.900

- at det er udokumenteret, at skaden på trægulvet var tilstede ved ejendommens overtagelse, og
- at udgiften til udbedring af skaden på trægulvet (udskiftning af ca. 6 kvm. spånpladegulv med tilhørende strøer) i øvrigt vurderes at ligge under den for forsikringen gældende selvrisiko.

Med klagernes henvisning til præmisserne i H.D af 29.01.2002, sag II 213/2000, gøres det særligt gældende,

- at der i nærværende sag ikke er konstateret en mangel ved bygningens sikring mod fugtindtrængning eller en tilsidesættelse af gældende byggelovgivning m.v., og
- at netop konstateringen af sådanne forhold var afgørende i højesteretsdommen.

Vedrørende bygningsundersøgelsen af den 13.11.2001 fra Dansk Bygningsanalyse A/S bestrides det, at de anførte revner mellem facade og udvendig trappe er årsag til at fugt trænger ind i ejendommens kælder. Vi bemærker i den forbindelse, at fugt på trods af anførte forhold - ikke ville være i stand til at trænge ind i kælderen, såfremt der var etableret omfangsdræn og/eller dampspærre, og kældervægge og fundament var opført efter nutidens byggemåde.

Årsagen til at fugten trænger ind, må tilskrives datidens gængse byggemåde.

Til støtte for vort standpunkt påberåbes AK 46.870, AK 46.969, AK 47.005 og AK 53.786."

Heroverfor har klagerne ved skrivelse af 11/4 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Først bemærkes, at vi ikke har anmeldt en skade vedrørende opstigning af vand/ fugt i kælder, men en skade på et trægulv, der er angrebet af råd og svamp, jf. den tidligere fremsendte rapport, som vi efter forsikringsselskabets anvisning har indhentet. Der er således ikke tale om, at vi vil have dækket udgifter til omfangsdræn eller lignende, men blot om at vi vil have dækket udgiften til udskiftning af trægulv og de afholdte udgifter til undersøgelse af forholdet samt til renovering af vægbeklædning

og træværk i det omfang, dette er nødvendigjort af den tekniske undersøgelse (den indvendige vægbeklædning er i et vist omfang brækket ned) eller for at standse det påbegyndte svampeangreb. Vi er ligeledes indforståede med, at eventuelle foranstaltninger til sikring af, at der ikke opstår en ny skade (f eks. etablering af ventilationshuller) skal betales af os selv.

Det bemærkes, at forsikringsselskabet ikke tidligere har anført, at skaden ikke skulle have været til stede ved overtagelsen, og at det efter oplysningerne i den tidligere omtalte rapport er åbenbart, at der har været et begyndende svampeangreb, som en tidligere ejer uden held har forsøgt at udbedre. Forholdet burde vel have været omtalt i tilstandsrapporten, men vi har netop valgt at tegne en ejerskifteforsikring for at sikre os mod forhold, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten og det er derfor op til forsikringsselskabet om dette vil rejse et krav mod den bygningssagkyndige eller evt. mod den tidligere ejer.

Forsikringsselskabets henvisning til andre sager med skader i kældre, giver os anledning til at oplyse, at skaden på trægulvet nok er sket i et kælderrum, men at der er tale om et værelse, der fremtræder som en stueetage, idet vores hus er bygget ind i en skrænt, og det pågældende værelse er placeret i den side af huset, hvor det omliggende terræn er i gulvniveau. Værelset fremtræder derfor ikke som et kælderværelse og vi har da heller ingen problemer haft med fugt eller vand i kælderen. Det kan i denne forbindelse oplyses, at vi efter delvis opbrækning af gulvet ikke har foretaget os yderligere, da vi har afventet forsikringsselskabets svar på, om man af hensyn til eventuelle krav mod den byggesagkyndige/tidligere ejere ønsker yderligere undersøgelser. Vi kan derfor se underlaget for det opbrækkede gulv, og det har gennem hele vinteren til trods for stor nedbør fremtrådt knastørt. Forsikringsselskabet er til hver en tid velkommen til at besigtige dette."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

3.2. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.3. Dækningen er betinget af,
a) at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b) at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækningen
4.1. Forsikringen dækker ikke:
a) forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse,
b) forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v."

Nævnet udtaler:
Klagerne konstaterede selv skaden i forbindelse med, at de fjernede et væg til væg tæppe. Da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, er det herefter afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen, om der er tale om en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en dækningsberettigende "skade" på kældergulvet i form af råd og svamp.

Nævnet finder endvidere, at selskabet, der har bevisbyrden herfor, ikke har sandsynliggjort, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

12. 57.900

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikringsselskabet Vejle Brand af 1841 g/s, skal anerkende, at kældergulvet har en dækningsberettigende skade i form af råd og svamp.

Poul Sørensen
formand