658/02

Den 4. november 2002 blev i sag nr. 57.943:

xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Lloyd's of London
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

---

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's of London v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af et mangelfuldt gulv.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive udtalelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade ved almindelig brug af gulvene.

I tilstandsrapport af 26/5 1990 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

| **Bygningsdel** | **Karakter** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|
| 1.1 Sokkel | K1 | Der er enkelte sætningsrevner i fundamenter mod syd. Sokkelpuds slutter over terræn. |
| … | | |
| 6.1 Gulvkonstruktion | K1 | Der er enkelte svindrevner i parketgulv i køkken. Trægulve knirker en smule. Rist over radiator mod hæveskydedør er defekt. (10) |

…

**Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner**

| **Bygningsdel** | **Notenr. /kom.** | **Årsager/kommentarer** |
|---|---|---|
| … | | |
| 6.0 Gulvkonstruktion | Kom. | Der er parketgulve i stue, værelser, gange. I stue og værelser, hvor der yderligere er pålagt faste tæpper, er gulvenes tilstand ikke kontrolleret." |

Klagerens advokat har i skrivelse af 25/2 2002 til nævnet anført følgende:

"De påklagede fejl og mangler fremgår ikke af den udarbejdede tilstandsrapport, hvorfor de efter min mening er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med klageskemaets sagsfremstilling gives følgende kommentarer.

**1. krav:** Fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen.

Der er tale om en fejlkonstruktion fordi:

- manglende kapillar brydende lag,
- varmerørene indstøbt i beton under dampspær. De burde have været placeret over damspær.
- dampspær er ført til sokkel, men ikke til overkant,
- isoleringen burde ligge mod membranen. Faktisk er isoleringen lavet således, at der er luftcirkulation både oven - og nedenunder isoleringen, hvilket får det resultat, at isoleringen ingen effekt har.

Kan kun erkendes ved egentlig blotlægning.

Der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen,

idet - der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt, ligesom brugbarheden er nedsat i større omfang. Der kan blandt andet ikke pålægges gulvtæppe, idet det vil medføre risiko for fugt og insektskade. Dette vil fungere som en yderligere dampspærre.

idet - dampspærren ikke er korrekt afsluttet mod sokkel. Det er en almindelig forudsætning for køber af en ejendom, at der kan pålægges væg til væg tæpper, med mindre andet direkte oplyses.

idet - der ikke er kapillarbrydende lag i gulvkonstruktion, hvilket medfører at grundfugt ikke er hindret i opstigning.

idet - forholdet er tilstede før overtagelse af ejendommen, der er således tale om en oprindelig mangel ved ejendommen.

idet - dette konkrete forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten, andre forhold vedr. gulvet er dog omtalt, herunder, at det knirker, og at der er svindrevner i parketgulv i køkken. Dette er dog i denne henseende irrelevant. Gulvenes nærmere tilstand er ikke undersøgt i tilstandsrapporten. Dette medfører ikke ansvarsfritagelse for forsikringsselskabet.

idet - skaden er anmeldt i forsikringsperioden.

**2. krav:** Rettelse af fald i gulvkonstruktion.

Bør erkendes ved normal bygningsgennemgang.

Der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen,

idet - forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men burde have været bemærket ved den visuelle gennemgang.

idet - den høje fugtighed i undergulvet, pga. den fejlkonstruerede dampspærre, har været medvirkende årsag til at gulvene generelt falder ud mod ydermurene. Dvs. en følgeskade af en oprindelig mangel ved ejendommen. Forholdet er således anmeldt til forsikringsselskabet.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at dette forhold er anmeldt til Ankenævn for Huseftersyn.

**3. krav:** Ændring af rørføringen i forbindelse med varmeanlæg.

Kan erkendes ved normal bygningsgennemgang.

Der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen,

idet - der er tale om en oprindelig mangel, som ikke er medtaget i tilstandsrapporten

idet - rørføringen modsat god håndværkerskik på tidspunktet for konstruktion er placeret under dampspærren.

idet - den eksisterende rørføring påvirker brugbarheden af ejendommen væsentligt, idet huset bliver så opfugtet, at det bliver ubeboeligt ved opvarmning.

Dette forhold er ligeledes anmeldt til Ankenævnet for Huseftersyn.

**4. krav:** Sikring af sokkel mod indtrængning af fugt og myrer.

Kan kun erkendes ved egentlig blotlægning.

Der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen,

idet - der er tale om en oprindelig fysisk mangel ved ejendommen.

- begrundelsen for, at jeg anser forholdet for omfattet af forsikringen på trods af, at indtrængning af myrer er medtaget i tilstandsrapporten, er, at baggrunden til indtrængningen af myrer ikke er undersøgt nærmere.

idet - soklen består af én lecablok, dvs. den fremstår ikke som beskrevet i konstruktionstegningen i to blokke.

idet - fundamentet ikke er som beskrevet i byggetegningen og byggetilladelsen.

**5. krav:** Isolering mellem konvektorgrav og sokkel.

Kan kun erkendes ved egentlig blotlægning.

Der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen,

idet - der er tale om en oprindelig fysisk mangel ved ejendommen, da der burde have været isoleret.

idet - forholdet ikke er medtaget i tilstandsrapporten, er der ikke ansvarsfrihed for forsikringsselskabet.

**6. krav:** Vandrørene, - galvaniserede.

Kan erkendes uden egentlig blotlægning. Burde have været erkendt ved den visuelle gennemgang af ejendommen.

Der er tale om en oprindelig mangel omfattet af ejerskifteforsikringen,

idet - rørene ved den faktiske placering burde have været selvstændigt isoleret.

idet - rørsamlingerne ikke burde have været nedstøbt direkte i beton.

idet - forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Min klient har udbedret skaderne for egen regning, og ønsker såvel udgifterne til de egentlige mangler som til de deraf følgende skader erstattet, herunder den udgift han har haft til dobbelt husleje, da huset ikke har været egnet til beboelse inden udbedring af skaderne."

Sagen er overgået fra selskabet til videre varetagelse af rådgivende ingeniør L. H. Klageren har ved F. H. ladet ejendommen besigtige af Rambøll. På baggrund heraf er der bl.a. blevet udfærdiget 3 besigtigelsesnotater.

5. 57.943

Af besigtigelsesnotat af 20/9 2000 fra Rambøll fremgår bl.a.:

"**1 Myreangreb.**

Under værelsesgulv ses rester efter kraftige myreangreb. Ved besigtigelsen d. 8. september kunne iagttages enkelte levende myrer i området. Myreangrebet er tydeligt sket via sokkel, og som følge af at dampspærren ikke er korrekt afsluttet ved sokkel, ses myreangrebet at være både over og under dampspærren.

Af dine oplysninger fremgår, at myreangrebet skulle være bekæmpet, hvilket understøttes af iagttagelserne. Nye myreangreb må dog forventes at komme igen så længe soklen ikke er sikret og dampspærren ikke er korrigeret. Du bør kontakte din advokat for at få en vurdering af, om det er en sag for sælger, eller du selv skal udbedre skaden.

**2 Borebiller.**

Flere steder i parketgulvet er der tydelige spor efter borebilleangreb. Angrebene er tilsyneladende begrænset til de enkelte stave, idet der ikke har kunnet iagttages borebillehuller, der forløber tværs over samlingerne mellem de enkelte stave. Dette kunne tyde på, at angrebene var sket inden oprindelig nedlægning af stavene. Vi har derfor rettet henvendelse til Junckers Industrier, der er en sandsynlig leverandør af de pågældende parketgulve. Juncker oplyser, at man på intet tidspunkt har haft en sortering, der tillader spor efter borebilleangreb. Stave med borebilleangreb eller blot spor efter sådanne angreb er altid og i alle sorteringer blevet kasseret. Konklusionen må derfor være, at borebilleangrebet er opstået efter nedlægning af gulvet, og som sådan bør det anmeldes til forsikringen og til sælger.

**3 Gulvopklodsning.**

Du har påpeget, at gulvet nogle steder tilsyneladende har sat sig, muligvis fordi opklodsningen er skredet eller strøerne er sunket. Vor besigtigelse har ikke afsløret nævneværdige sætninger. Det ser dog ud til, at sandlisten, der har været monteret over gulvtæppet, nogle steder ikke har et retlinet forløb. Derved ser det ud som om gulvet er sunket. Forholdet kan efter vor opfattelse ikke rubriceres som en fejl eller mangel ved gulvet.

…

**5 Fundament.**

En frigravning af fundamentet 4 steder viser, at konstruktionen ikke følger tegningens anvisninger. Der er tilsyneladende tale om, at der er muret med en enkelt lecablok og ikke to som vist på tegningen. Samtidig er fundamentet ikke bindig med blokken, men rager frem foran lecablokken. Denne udførelsesmåde er uheldig, da den indebærer muligheden for at nedsivende vand bremses af den fremstående sokkel. Er sokkelpudsen ikke vandtæt og/eller er der fejl i opmuringen af lecablokken, kan vand trænge ind i konstruktionen. Der er dog ikke ved vor besigtigelse iagttaget skader på murværk eller på opklodsning/strøer under gulv.

**6 Konklusion.**

Af de nævnte forhold er det vor opfattelse, at forholdene omkring fundament og fugtmembran (myreangreb) kun kan erkendes ved en egentlig blotlægning, og derfor ikke vil bemærkes ved en normal gennemgang af bygningen.

Fugtskaden og borebilleangrebet bør erkendes ved en normal bygningsgennemgang, og som sådan kan de ikke betegnes som skjulte. Borebilleangrebene dog med det forbehold, at gulvoverfladen ved besigtigelsen ikke har været skjult af tæpper."

Af det andet besigtigelsesnotat af 3/10 2000 – ligeledes fra Rambøll fremgår:

"**1 Værelsesgulv.**

Det forøgede blotlagte areal bekræfter vor hidtidige iagttagelser.

- Det konstaterede myreangreb er ikke gået i ro.
- Dampspærren/sokkel er ikke korrekt afsluttet.
- Strøerne viser spor efter opfugtning.

**2 Varmerør.**

Den forøgede blotlægning af undergulvet viser, at varmerørene er ført frem under isoleringen og under dampspærren. Normalt bør varmerørene fremføres i isoleringen og over dampspærren. Der henvises til vedlagte kopi af SBI-anvisning nr. 72 fra 1972. Pjecen er dækkende for normal god håndværkerskik på opførelsestidspunktet.

Varmerørene kan anbringes under isoleringslaget og skal i så tilfælde selvstændig isoleres, og der skal være anvendt kobberrør.

**3 Stuegulv.**

En gennemgang af gulvets faldforhold viser at gulvet generelt falder mod ydermurene. Dette kunne indikere enten at opklodsningen ved udlægningen af gulvet ikke har været korrekt oprettet, eller også er der sket svind i de yderste dele af opklodsningen med sætning af gulvet til følge. Hvis der på gulvet har været udlagt gulvtæppe med relativ tæt gummibagside, kan dette muligvis bidrage til den nævnte sætning, da den relative fugtighed i undergulvet i den ydre randzone må antages at have været højere længere inde på gulvet.

Et område viser tegn på opbulning, hvilket muligvis også kan henføres til et forhøjet fugtindhold i undergulvet. Denne antagelse understøttes i nogen grad af det tidligere nævnte forhold omkring spor efter borebilleangreb. Borebiller foretrækker en træfugtighed på 15-30%, og træ i normale gulvkonstruktioner i boliger vil typisk indstille sig på en træfugtighed på mellem 7 og 9%. Hvor træfugtigheden er under 10% vil der ikke ske angreb af borebiller.

En sikker udtalelse omkring de nævnte forhold i stuen vil kræve, at undergulvet blotlægges.

**4 Konklusion.**

- Angreb af myrer forekommer stadig i ejendommen
- Ikke korrekt udført dampspærre/sokkel kan have medført skader på gulvkonstruktionen.
- Fremføring af varmerør under gulv er ikke dokumenteret.
- Der kan være skjulte skader under stuegulvet."

L. H. fremkom herefter i skrivelse af 20/9 og 3/10 2000 med følgende bemærkninger til det i besigtigelsesnotaterne anførte:

"pkt. 1, myreangreb:
Køber har fået nedslag på kr. 10.000,- hvorfor dette ikke er relevant for forsikringen. Nye angreb kan forhindres ved at bringe soklen i orden, og er således ikke betinget af, at fugtspærren bliver korrigeret.

pkt. 2, borebiller:
F.H.'s første konklusion antages at være korrekt. Angrebene er begrænset til de enkelte stave, og eftersom FH ikke har kunnet konstatere borebillehuller der forløber tværs over samlingerne, må det konkluderes at angrebene er sket inden lægning af gulvet. FH har kontaktet Junckers, som oplyser at dette er usandsynligt. Det blev midlertidigt oplyst ved besigtigelse, at gulvet stammer fra Hørning Parket. Hos Hørning Parket (nu BE-profiler) oplyser man, at der fandtes en sortering i 1978, hvor borebillehuller blev accepteret.

Derudover kan der konstateres gulvlak i mange af hullerne. Ejers observering af træstøv på underliggende isolering kan stamme fra afslibning af gulvene.

Slutteligt må det antages, at der ikke er tegn på angreb af borebiller, og derved er det ikke dokumenteret at gulvet har haft den høje fugtighed, som borebiller kræver.

pkt. 3, gulvopklodsning:
FH har ikke registreret nævneværdige sætninger i gulvet, hvorfor der vedr. gulvenes planhed og opklodsning, ikke er tale om en skade.
…
pkt. 5, fundament:
Det at den faktiske konstruktion ikke følger tegningerne, betragtes ikke som en skade. Vand kan ganske rigtigt trænge ind i konstruktionen, hvis sokkelpudsen ikke er vandtæt. I tilstandsrapporten står, at der er enkelte sætningsrevner i fundamentet mod syd og at sokkelpudsen slutter over terræn. Forholdet er altså nævnt og er derfor ikke dækket af forsikringen. FH har heller ikke konstateret skader på murværk og opklodsning/strøer under gulv, som følge af dette.

pkt. 6, konklusion:
Forholdene har ikke medført nogen forsikringsdækket skade.

Fugtskaden er erkendt af den bygningssagkyndige og nævnt i tilstandsrapporten.

pkt. 1, værelsesgulv:
- myreangrebet; ingen yderligere kommentarer
- Afslutning af fugtspærre har ikke medført nogen skade.
  Afslutning af sokkel er ikke et forsikringsanliggende. Der er ikke sket skade.
- Strøerne var ved besigtigelse tørre (fugtindhold målt til 3-6%). De spor der er efter opfugtning afslører ikke at opfugtningen er sket efter indbygning af strøerne. Derimod afslører en deling af en strø der vrider, at disse har været udsat for fugt før indbygning. Det er en almindelig løsning, når en strø vrider sig, at save den over, således at skævheden bliver fordelt.

pkt. 2, varmerør:
FH skriver at rørene bør ligge i isoleringen. Der kan ved besigtigelse ikke konstateres forhøjet fugtindhold i nogle bygningsdele.

pkt. 3, stuegulv:
Det virker underligt at der kun skulle være tale om svind i de yderste dele af opklodsningen. Hvis placeringen af varmerørene og fugtspærren i øvrigt skulle være årsag til meget fugt, ville netop de yderste dele modtage denne fugt. Sætning af de yderste opklodsninger tyder mere på svind i materialet pga. et tørt og varmt klima. Det er ikke blevet dokumenteret at gulvet har haft højre fugtindhold end det blev målt til ved besigtigelsen.

pkt. 4, konklusion:
- Myrerne er ikke vedkommende for forsikringen.
- Der kan ikke konstateres skader på gulvkonstruktionen. Gulvet ligger pænt over alt.
- Varmerørene har ikke forårsaget nogen skade.
- Det er ikke påvist eller sandsynliggjort at der er skader på gulvene.

**FORSIKRINGSDÆKNING:**

Ud fra de faktiske forhold er det ikke sandsynliggjort at der eksisterer forhold ved bygningen der giver anledning til skader.

Det påståede høje fugtindhold i bygningen er ikke dokumenteret og der er ikke bygningsdele der tydeligt viser at der har været for meget fugt i bygningen.

Huset har været beboeligt i mange år, og det vurderes ud fra de kendte forhold, at bygningen ved normalt brug og udluftning ikke er mindre beboelig for fremtidige beboere.

Det vurderes derfor at der ikke er noget forhold der er forsikringen vedkommende."

Endelig er der den 8/5 2001 udfærdiget rapport af F.H., Rambøll omkring ejendommens fugtforhold. I denne hedder det bl.a.:

"Til verifikation af faktiske fugtforhold i gulvkonstruktionen er der i perioden 6.4.2001 til 13.4.2001 indsamlet data ved hjælp af dataloggere. Dataloggerne blev opstillet i stuen midt på gulvfladen i spisekrogen. For at simulere effekten af væg til væg tæppe med gummibagside blev der i hele området udlagt en kraftig plastfolie, der ved afgrænsningerne blev klæbet til gulvet. Dataloggerne blev anbragt umiddelbart under og over plastfolien. Resultatet af datalogningen fremgår af vedlagte udtegnede kurver over temperatur- og fugtighedsforløbet i måleperioden.

Temperaturen under plastfolien er ca. 0,2 grader lavere end over plastfolien, og de to temperaturforløb er med denne forskydning fuldstændig sammenfaldende. Såvel over som under plastfolien falder den relative fugtighed stort set jævnt i måleperioden. Under plastfolien falder fugtindholdet fra ca. 11,3 g/m³ til ca. 10,8 g/m³. Over plastfolien falder fugtindholdet tilsvarende fra ca. 9,1 g/m³ til ca. 6,0 g/m³. Rumfugten falder således indenfor det område, der må betegnes som normalt for beboelsesrum. Fugtigheden under plastfolien må også umiddelbart betegnes som lav ved den målte temperatur. Temperaturen i gulvbrædderne skal dog blot falde under 19 grader for at træfugtigheden vil indstille sig på ca. 15%, der er den nedre grænse hvor insektangreb kan forekomme.

Måleresultaterne antyder således, at gulvopbygningen ikke er velegnet til at afsluttes med væg til vægtæppe med gummibagside."

I konkluderende rapport af 23/8 2002 udarbejdet af F. H. fremgår:

"Ejendommen er behæftet med væsentlige mangler idet:

- man ikke uden risiko for fugt- og/eller insektskade kan udlægge almindelige tæpper med gummibagside på trægulvene. Forholdet er tydeliggjort i skrivelse af 29. juni 2001 fra L.H. rådgivende ingeniører a/s.
- der ikke er udlagt kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen, og opstigning af grundfugt er ikke hindret på sikker måde.
- konvektorgrav er udført uden isolering mod sokkel.

Ejendommen indebærer forhøjet risiko for rørskade idet den skjulte rørinstallation ikke er henlagt i henhold til normalt gældende forskrifter.

Ejendommen kræver på grund af byggeteknisk fejlagtig udførelse særlig omhyggelig vedligeholdelse ved sokkel for at hindre fugtindtrængen og insektangreb."

I afsluttende skrivelse af 12/12 2002 til advokaten fra L.H. hedder det:

"Vi hæfter os ved at F.H. vurderer at man ikke kan udlægge almindelige tæpper med gummibagside på gulvene. Det aktuelle trægulv samt underliggende konstruktion er ikke udført som et undergulv. Belægningen, sandsynligvis Belinga, er sandsynligvis ikke udlagt med henblik på at blive tildækket med tæpper. Til dette formål havde man valgt et spånpladegulv.

Ud fra de foretagne undersøgelser mener vi ikke der er nærliggende risiko for skade ved almindeligt brug af gulvene, uden tildækning med tæpper.

Det faktum at konvektorgraven ikke er udført med isolering mod sokkel, vurderes ikke at være et forsikringsdækket forhold, idet der ikke er sket skade som følge."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. 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. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de af klageren påklagede fejl har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Klageren har således ikke krav på at få gulvet udbedret over ejerskifteforsikringen.

Marianne Højgaard Pedersen