759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 67.473:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt fejlkonstrueret gulv.

Selskabet har for så vidt angår ejerskifteforsikringen afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har på husejerforsikringen dækket en rørskade på klagerens badeværelse og i den forbindelse dækket udgift til etablering af dampspærre i badeværelset. Selskabet har på husejerforsikringen endvidere i forbindelse med nævnets behandling af sagen ved skrivelse af 19/4 2006 anerkendt skade på parketgulv som følgeskade af rørskaden.

Tvisten angår herefter om ejerskifteforsikringen skal dække manglende dampspærre og uisolerede rør i gulvkonstruktion under parketgulve.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 12/10 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 6/9 2002. Der er ikke bemærkninger til ejendommens gulve i tilstandsrapporten.

I forbindelse med en rørskade, som blev behandlet på husejerforsikringen, anmeldte klageren den 10/2 2005 på ejerskifteforsikringen, at der var problemer med gulvet, idet det i forbindelse med udbedringen af rørskaden var konstateret, at der manglede fugtspærre, og at der var uisolerede rør direkte på grovbeton.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Der er søgt om tilladelse til at opføre ejendommen ved ansøgninger dateret 13/4 og 15/5 1972, og byggetilladelsen er dateret 19/6 1972. Af bilag til byggetilladelsen fremgår:

> "Uddrag af byggelovgivningens gældende bestemmelser for enfamilieshuse, hvoraf nogle erfaringsmæssig ofte overses.
>
> ...
>
> 5.a. Under terrændæk (gulvkonstruktion direkte på terræn) skal udlægges et mindst 15 cm tykt, kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke fugtsugende, uorganisk materiale med mindste kornstørrelse 4 mm (grus kan ikke anvendes)."

Af "Kort beskrivelse af enfamiliehus [klagerens ejendom]" som er indgangsstemplet af det kommunale bygningsinspektorat den 7/5 1974 fremgår:

> "Gulve: 22 mm egeparketgulve lagt direkte på 2" x 2" strøer (trykimprægneret) strøerne opklodses på 10 cm betonklaplag, hvorunder der er lagt plastikfolie oven på 20 cm grus eller singels, mellem gulvstrøerne under parketgulvet lægges 100 mm isolering, som isolering i bad, toilet og fyrrum lægges ca. 10 cm lecabeton med afretningslag, oven på dette lægges stiftmosaik.
>
> ...
>
> Isolering: Overalt under gulve og på lofter 100 mm."

Selskabets skadekonsulent har i rapport dateret 8/3 2005 anført:

> "Ved min besigtigelse pågår arbejde i parketgulv i gang/entre. Det kan her konstateres at der ikke er fugtspærre over klaplag og under parket."

Skadekonsulenten har i rapport dateret 14/4 2005 efter et møde med forsikringstagerne den 12/4 2005 anført:

"**Konklusioner på mødet**

Ved mødet så vi på gulvet og vi kunne sammen konstatere at

- Der er ikke dampspærre over klaplag
- Der kan ses ir på koldtvandsrør som ligger på klaplaget
- Der er ikke nogen nærliggende risiko for gennemtæring, brud eller anden skade på koldtvandsrør selvom der er ir på disse.

Der blev også fremsat spørgsmål som vi ikke kunne finde en enig konklusion på. Derfor aftalte vi at få en udtalelse fra en træmand, evt. fra J. Gulv, til at vurdere forholdet.

Følgende spørgsmål ønskes vurderet af ejerskifte-forsikringen:

- Er der skade på gulvet?
- Hvis der er skade på gulvet, hvad er årsagen til dette (fugt, slid, alm. brug, forkert behandling eller andet)?
- Parketgulvets tilstand vurderet i forhold til alder og andre gulve af samme type.
- Hvilken betydning har manglende dampspærre haft på parketgulvet?

Videre sagsforløb

Når forholdet er besigtiget af træmand, sender jeg igen sagen til vurdering hos vores ejerskifteafdeling. Det vil her blive vurderet om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Af servicerapport dateret 4/5 2005 fra Junckers fremgår:

"Der er tale om ca. 30 år gl. flet lamel.

Gulvet er lagt på strøer uden fugtspærre på betonplade og med uisolerede rør, samt et strørum der er helt udfyldt med isolering ca. 100 mm.

Korrekt udført Konstruktion: 0,15 mm plastfolie på betonplade varmerør isoleres, max 75 mm isolering, desuden må isolering ikke fylde mere end der er min. 30 mm fra underkant gulv til overkant isolering.

Den udførte konstruktion har givet en ukontrollabel fugtpåvirkning, sommer/vinter.
Der kunne konstateres nogle løse slidlag, sandsynligvis pga. den varierende fugtpåvirkning.
Problemet med de løse slidlag er antallet vil sandsynligvis eskalere de kommende år.
Man regner et lamelgulvs levetid til ca. 35 til 40 år.
Den fejlagtige konstruktion har helt klart forkortet gulvets levetid."

Af rapport dateret 2/2 2006 fra NCS Fugtteknik A/S fremgår:

"Forsikringstager har konstateret forandringer ved gulvoverflader dels i opholdstue, samt i værelser. I entre har man udskiftet parketgulv efter en skade på vandinstallation i badeværelse.

N. Fugtteknik foretog den 17.01.2006 fugtundersøgelse på stedet. Denne undersøgelse viste ved målinger i hulrummet under parketgulv meget fine fugtværdier, dog skal det nævnes at fugtniveauet i værelse er lidt højere end i opholdstue. Men værdierne er inden for normalt niveauet for en gulvkonstruktion uden fugtspærre på beton klaplag.

Forsikringstager og tømrermester påpegede at parketgulv havde nogle kanter, *nogle forskydninger*. Årsagen til denne overflade skyldes at gulvkonstruktionen ikke har indbygget en fugtspærre til at hindre nedefra kommende fugt.

Fugtpumpevirkning

I ældre huse med terrændækskonstruktion, der er opført før byggelovgivningen krævede foranstaltninger mod opsugning af grundfugt, forekommer det ofte at fugt i jorden, på grund af kapillarvirkningen, bliver suget op i terrændækskonstruktionens betondæk. Problemet forekommer desværre også i nyere byggeri, når de krævede foranstaltninger er undladt eller mangelfuldt udført. Den opstigende grundfugt kan medføre skimmelvækst, misfarvninger, lugtgener, råd, svamp og forøgelse af fugtindholdet i rumluften.

Rør, der er indbygget skjult under trægulve i en terrændækskonstruktion, kan ofte, af flere årsager, give anledning til skader af stort omfang. I en terrændækskonstruktion med trægulve eller andre organiske materialer, kan tætte varmeførende rør forårsage skader af samme karakter og omfang som utætte rør. Dette forekommer når varmen fra uisolerede eller mangelfuldt isolerede rør opvarmer det underliggende betonklaplag der er udstøbt på et dårligt kapillarbrydende underlag, og når terrændækskonstruktionen er uden fugtspærrer. Forklaringen er, når varmen fra uisolerede eller mangelfuldt isolerede varmeførende rør når ned i det fugtige lag, der til stadighed kan suge fugt op fra undergrunden, er der skabt en fugtpumpe.
Den varme fugtige luft der herved fremkommer stiger til vejrs hvor den efterfølgende afkøles og optages i de materialer den fugtige luft kommer i kontakt med. Efterhånden bliver mængden af vandamp så stor og afkøles så meget at den kondenserer.
Opfugtningen kan medføre skimmeldannelse, misfarvninger og i værste fald udvikle sig til råd og svampeangreb. Problemet kan som ofte løses ved at der indbygges en effektiv fugtspærre i konstruktionen, som kompensation for et manglende eller dårligt fungerende kapillarbrydende lag.
Fugtspærren skal udlægges direkte på klaplaget og føres under alle rør som skal være selvstændigt isolerede, ligesom fugtspærren skal føres op ad væggene og klemmes bag fodpanelerne. Er det ikke muligt på grund af pladsmangel at isolere rørene selvstændigt, kan en anden løsning være at anbringe en mindst 15 mm tyk isolering under de varmeførende rør. Isoleringen skal føres 100-150 mm ud på begge sider af rørene. I den overliggende isolering skal der foretages udsparing, således at undersiden får kontakt med den under rørene udlagte isolering.

Som fugtspærre bør benyttes folier som har dokumentation for diffusionstæthed og holdbarhed. Isoleringstykkelsen i konstruktionen bør ikke være over 50 mm for at forhindre kondensdannelse i konstruktionen. Det bør ligeledes sikres, at der mellem isoleringens overside og gulvets underside er et hulrum for at sikre bedst mulig ventilation i konstruktionen. Der henvises endvidere til gulvproducentens anvisninger.

Terrændæk med trægulv på strøer

En terrændækskonstruktion er en konstruktion som er opbygget direkte på jorden og som stiller store krav til en byggeteknisk korrekt konstruktion og den håndværksmæssige udførelse.

Krav til terrændæk

En terrændækskonstruktion skal beskyttes mod jordfugt og indtrængning af overfladevand. Terrændækket skal udføres på fast og tør jordbund, og terrænet må ikke kunne udsættes for oversvømmelse. Terrænet omkring bygningen skal have tilstrækkelig fald bort fra bygningen, min. 1/50 i en afstand indtil 3 m fra bygningen. Jorden under konstruktionen skal renses for muld og organiske materialer. Der skal i nødvendigt omfang drænes under og omkring bygningen. Dræningen kan udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings norm for dræning af bygningsværk DS 436. Hvor gulvoverfladen ligger mere end 30 cm. Over terræn kan omfangsdræn undlades.

Hvor jordbunden ikke i tilstrækkelig grad er selvdrænende, skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et mindst 150 mm tykt stenlag eller coatede løse letklinker. Endvidere kan anvendes mindst 75 mm mineraluldsterrænbatts på et mindst 75 mm stenlag. Der skal anvendes renvaskede sten med en mindste kornstørrelse på 4 mm. Desuden skal byggefugt fra klaplaget hindres i at trænge op i trægulvene ved at anbringe en effektiv fugtspærre oven på klaplaget. Fugtspærrens overlæg skal være min. 200 mm og bør være tapede. Fugtspærren skal gå helt ud til væggene og bør samles tæt med fugtspærren i fundamentet og eventuelle dampspærrer i væggene. Dette sikrer ligeledes mod indtrængning af radon.

For at forhindre kondensdannelse på oversiden af fugtspærren skal mindst halvdelen af isoleringen være placeret under fugtspærren. I praksis vil det ofte være at placere isoleringen under klaplaget. Vandførende rør under trægulve skal isoleres selvstændigt.

For varmeførende rør for at forhindre udtørring af trægulvet, for koldtvandsrør for at forhindre kondensdannelse. Rørene bør klodses så meget op at de kommer på den varme side af isoleringen på klaplaget.

Hvis der anvendes en diffusionstæt belægning på et strøgulv på terrændæk, bør fodpaneler forsynes med udluftnings udsparinger, og der skal være min. 30 mm afstand mellem isoleringens overside og trægulvets underside, således at trægulvet får mulighed for at ligestille sig med rumluften over gulvet.

I forbindelse med renoveringsopgaver er det ofte kun muligt at placere isoleringen oven på fugtspærren. I disse tilfælde bør der udlægges en effektiv fugtspærre på klaplaget. Fugtspærren skal udlægges direkte på klaplaget og føres under alle rør som bør være isolerede, ligesom fugtspærren skal føres op ad væggene og klemmes bag fodpanelerne. Der bør benyttes folier som har dokumentation for diffusionstæthed og holdbarhed. lsoleringstykkelsen bør ikke være over 50 mm for at forhindre kondensdannelse i konstruktionen. Det bør ligeledes sikres, at der mellem isoleringens overside og parketgulvets underside er et hulrum for at sikre bedst mulig ventilation i konstruktionen. Der henvises endvidere til gulvproducentens anvisninger."

Klageren har i skrivelse af 25/10 2005 til nævnet anført:

"**Der er skade på gulvet.**

Topdanmark har reduceret skadesbegrebet til at være en løs lamel, men det overvejende skadesbillede er en vaskebræteffekt (buledannelse på tværgående lameller). Eftersom den foto-cd der var vedlagt seneste brev til ankenævnet blev returneret uåbnet pga. nævnets it-sikkerhedspolitik vedlægger jeg tre billeder som dokumentation. Billederne er taget på lang afstand og viser tydeligt 'vaskebræt' som følge af fugtpåvirkning. Jeg har tidligere vedlagt et billede at et gulv der ikke har været udsat for fugt og henleder opmærksomheden på at der ikke er tværgående buler på det billede.

Metodefrihed.

Topdanmark henholder sig gentagne gange til at der er metodefrihed i valget af dampspærre. Bygningsreglementet giver et eksempel på hvordan en dampspærre kunne udføres. Jeg mener ikke at begrebet 'metodefrihed' giver frihed til helt at undlade at nedlægge en dampspærre.

Opsummering.

- Der er skade på gulvet. Der er løse lameller og tydelig buledannelse på tværgående parketstave. Der er ingen tvivl om at gulvet har været udsat for nedefra kommende fugt.

- Gulvet er fejlkonstrueret.

- Det er i rapporten fra Junckers beskrevet at *gulvets levetid er væsentligt forkortet* som følge af *fejlkonstruktionen*. Derfor adskiller det sig fra gulve i huse af samme alder og vedligeholdelsesstand.

- Værdiforringelse. Kendskabet til et fejlkonstrueret gulv er oplysningspligtigt ved salg af ejendom. Dette kendskab vil uvægerligt blive benyttet af en evt. køber til at presse prisen ned svarende til den pris det koster at udskifte gulv og nedlægge dampspærre.

- Brugsværdien er nedsat. Løse lameller og buler i gulvet gør at det er tvivlsomt at gulvet kan afslibes. Det gør at gulvet står til udskiftning mindst ti år før det ellers ville være nødvendigt."

Klageren har i skrivelse af 9/12 2005 til nævnet medgivet, at det er bygningsreglementet fra 1966, og ikke det fra 1972, som finder anvendelse. Klageren har herefter anført:

"Topdanmark citerer fra afsnit 7 af det gældende bygningsreglement (1966) at 'bygninger skal beskyttes mod fugt fra grunden' og henviser til byggesagspapirerne, der bekræfter at denne del af bygningsreglementet er overholdt.

9. 67.473

Topdanmark har undladt at citere kapitel 5.6.5 stk. 3 + 4 fra bygningsreglementet af 1966 som efter min overbevisning er sagen i en nøddeskal:

5.6.5 stk. 3: Alle materialer i gulvkonstruktionen, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganisk materiale eller **være beskyttet mod råd og svamp**. Strøer under trægulv skal lægges på ikke fugtsugende opklodsninger

5.6.5 stk. 4: **Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret**, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, **skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0.05 mm polyethylenplastfolie** eller tilsvarende.

Alle forsyningsrør til brugsvand og varme løber under gulvet som uisolerede kobberrør lagt direkte på betonklaplaget og de buledannelser jeg har beskrevet tidligere og som jeg har dokumenteret på fotos er mest udtalte i nærheden af varmerørene. Topdanmark kommenterer at billederne er taget i modlys, men jeg kan oplyse at bulerne er synlige i alle typer lys, med-/modlys og elektrisk lys. Jeg kan endvidere oplyse at gulvet mod væggen i stuen har 'rejst sig' ca. 2 cm igen i et område hvor der er varmerør under gulvet.

Der er en tydelig sammenhæng mellem buledannelserne/deformeret gulv og den manglende dampspærre/uisolerede rør. Jeg har tidligere medsendt et BYGERFA blad der beskriver fænomenet varmepumpeeffekt hvor fugt, der akkumuleres i betonklaplaget i løbet af sommeren frigives i fyringssæsonen og kondenserer på den koldeste flade, som pga. varmerørene er trægulvets underside.

Jeg har sammenlignet gulvet med 'andre gulve af samme alder og vedligeholdelsesstand' i nabolaget og har ikke kunnet konstatere buledannelse og løse lameller på disse gulve. Jeg mener derfor fortsat at der er skade på gulvet. Samtidig er gulvet opført i strid med bygningsreglementet. Jeg mener at skaden ifølge policens ordlyd skal være dækningsberettiget.

Gulvet er opført i strid med gældende bygningsreglement, der er deformering, løse lameller og dermed nedsat værdi. Om sagen afgøres i henhold til bygningsreglementet af 1972 eller 1966 gør ingen forskel. Begge reglementer understreger at der skal være en dampspærre under isoleringen, hvis der er varmerør under et trægulv."

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har i skrivelse af 5/1 2005 anført:

"**Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygninger, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Vores skadekonsulent har besigtiget det anmeldte forhold. Ejendommen er oplyst at være fra 1973, og parketgulvet er fra opførelsen af ejendommen. Gulvbelægningen svarer til det forventelige for et parketgulv, der nu er 32 år gammelt, og med den deraf følgende slidtage.

Reparation af én løs lamel er under selvrisikobeløbet

Vi mener fortsat at gulvet er slidt alderssvarende, og at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over den ene løse lamel.

Vores skadekonsulent kan ikke konstatere flere løse lameller eller buler. Han kan konstatere én løs lamel og et gulv der er slidt alderssvarende efter 32 års brug.

Junckers har oplyst om, at den normale gennemsnitlige levetid er 35-40 år for sådan et parketgulv. Gulvbelægningens gennemsnitlige levetid er derfor næsten opbrugt ifølge producenten.

Reparationen vil ikke overstige selvrisikobeløbet. Derfor nedskriver vi selvrisikobeløbet, når vi får en kopi af regningen for reparationen.

Bygningsreglementet har anvisninger og/eller krav

Som tidligere oplyst, så er det helt op til den enkelte bygherre, hvordan en gulvkonstruktion bliver bygget op, hvis de krav, der var til en gulvkonstruktion i det Bygningsreglement, der gælder for byggeriet, er opfyldt.

Det er Bygningsreglementet fra 1966, der gælder, fordi der er ansøgt om byggetilladelse 13. april og 15. maj 1972, og byggetilladelsen bliver givet den 19. juni 1972, men den bliver givet på baggrund af en ansøgning med beskrivelse af projektet udarbejdet og godkendt før 1. juni 1972.

De krav der var gældende på tidspunktet for udførelsen af den aktuelle gulvkonstruktion fra 1972/1973, står i Bygningsreglementet fra 1966, kapitel 7, stk. 1: 'Bygninger skal beskyttes mod fugt fra grunden'.
I bilag 1 til byggetilladelsen, punkt 5 a, står der, at 'Under terrændæk (gulvkonstruktion direkte på terræn) skal udlægges et mindst 15 cm tykt, kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke fugtsugende, uorganisk materiale med mindste kornstørrelse 4 mm'.

I projektbeskrivelsen fremgår, at 'Gulve: 22 mm egeparketgulve lagt direkte på 2" x 2" strøer (trykimprægneret) strøerne opklodses på 10 cm betonklaplag, hvorunder der er lagt plastikfolie oven på 20 cm grus eller singels, mellem gulvstrøerne under parketgulvet lægges 100 mm isolering'.

Vores kunde henviser til Bygningsreglementet 1966, kapitel 5 om konstruktive bestemmelser. Under sit citat af 5.6.5, stk. 3 fremhæver vores kunde med fed skrift, at alle materialer i gulvkonstruktionen skal være beskyttet mod råd og svamp.

Det er vi enige med vores kunde i, og jeg kan se af projektbeskrivelsen modtaget fra kommunen, at det også er sket. I projektbeskrivelsen fremgår, at 'Gulve: 22 mm

egeparketgulve lagt direkte på 2" x 2" strøer (trykimprægneret) strøerne opklodses på 10 cm betonklaplag, hvorunder der er lagt plastikfolie oven på 20 cm grus eller singels, mellem gulvstrøerne under parketgulvet lægges 100 mm isolering'.

Når der er lagt plastikfolie oven på grus eller singels, så mener vi, at der netop er sket en tilstrækkelig beskyttelse mod fugt fra terrænet, så råd og svamp ikke kan opstå af denne årsag. Kommunen er af samme opfattelse, fordi de har givet byggetilladelse på dette grundlag.

Under vores kundes citat af 5.6.5., stk. 4 fremhæver vores kunde med fed skrift, at hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, skal der under gulvkonstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende.

Når der er lagt plastikfolie oven på grus eller singels, så er der kravet om et dampstandsende lag under gulvkonstruktionens varmeisolering opfyldt.

Vi har på nuværende tidspunkt ikke modtaget nogen dokumentation for, at projektbeskrivelsen for gulvkonstruktionen ikke er fulgt. Jeg gør endnu en gang opmærksom på, at Junckers *ikke* så vidt vi kan se, har undersøgt dette i forbindelse med den udtalelse, som de har lavet.

Derfor må vi fortsat lægge til grund, at der er lagt plastikfolie under betonklaplag, som oplyst i projektbeskrivelsen, og projektbeskrivelsen har som, bekendt dannet grundlag for byggetilladelsen.

Opmærksomheden henledes endnu en gang på, at gulvkonstruktionen har bestået i 32 år uden fugtskader, så det er overvejende sandsynligt at projektbeskrivelsen er fulgt.

Fugt i beboelsen kan meget vel skyldes vores kundes daglige brug af ejendommens beboelse. Jeg kan se i tilstandsrapporten, at den tidligere ejer har beboet

ejendommen i 29 år tilsyneladende uden de fugtproblemer, som vores kunde oplyser at opleve i beboelsen.

Vi går ud fra, at projektbeskrivelsen for gulvkonstruktionen er fulgt

Vores skadekonsulent kan ikke se nogen skade i ejerskifteforsikringens forstand på gulvet eller gulvkonstruktionen ud over én løs lamel i gulvbelægningen. Parketbelægningen fremstår med den forventelige struktur og slidtage til en 32 år gammel gulvbelægning af denne art. Ud over den ene løse lamel, afviger parketgulvbelægningen i udseende ikke fra tilsvarende gulvbelægninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Der er ikke trængt fugt op igennem parketbelægningen, som på dette tidspunkt er 32 år gammelt. I henhold til projektbeskrivelsen for byggeriet ér bygningen beskyttet mod fugtighed fra grunden. Det betyder, at den eksisterende opbygning, som gulvkonstruktionen har, er fugtstandsende og i overensstemmelse med kravet i Bygningsreglementet fra 1966."

Efter at selskabet på husejerforsikringen har anerkendt at dække følgeskade, har klageren i skrivelse af 2/5 2006 til nævnet anført:

"Den tilkendte erstatning fra husforsikringen består af reparation af gulvet og efterfølgende afslibning. Der er altså tale om en kosmetisk udbedring som ikke gør noget ved den grundlæggende konstruktionsfejl i gulvet.

Forsikringsselskabet bør dække en udskiftning:

Mange års fugtpåvirkning har resulteret i at limen i gulvet dekomponerer hurtigere end den ellers ville have gjort. P.B. (Junckers A/S) har vurderet at antallet af løse lameller vil eskalere i de kommende år og jeg har selv konstateret ca. 20 lameller som i løbet af det seneste år har løsnet sig. Det er derfor ikke en tilstrækkelig udbedring af skaden at afslibe gulvet.

Nærværende sag er kompliceret fordi der er/har været to fugtkilder (rørskade og grundfugt som følge af uisolerede rør/manglende dampspærre) som har udmøntet

sig i det samme synlige skadesbillede. Som følge heraf har sagen været kastebold mellem de to forsikringer i 1 1/2 år. Med de ekspertvurderinger som foreligger (Junckers, NCS) er det naivt at behandle sagen som om der kun er kommet fugt fra en kilde."

Klageren har i skrivelse af 7/8 2006 anført:

"Jeg er fortsat af den opfattelse at en tynd plastfolie mellem betonklaplaget og grus/singles har tjent det formål at beton ved udstøbning ikke skulle trænge ned mellem grus/singles og derved ødelægge den kapillærbrydende effekt af dette lag. Som dampspærre betragtet er plastmembranen fejlplaceret og vil give anledning til kondens fordi den ligger koldt.

Med hensyn til placering af dampstandsende lag i det tilfælde, hvor gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger er det min faste overbevisning at et sådant lag skal placeres umiddelbart under rørene for at have en effekt. Det er indlysende at en tynd plastfolie lagt direkte på grus hvorpå der efterfølgende er støbt 20 cm beton vil være hullet som en si og den har derfor ingen dampstandsende effekt. Desuden ligger plastmembranen koldt og vil derfor give anledning til kondens. Det har altid været hensigten at et dampstandsende lag skal befinde sig oven på betonkonstruktionen - umiddelbart under varmerørene - hvilket også er indskærpet i bygningsreglementet fra 1972. Indskærpningen i bygningsreglementet af 1972 antyder kraftigt at det også har været hensigten i reglementet af 1966. Jeg mener at ovenstående er en naturlig tolkning som kan forventes af en person med den fornødne faglige indsigt.

I øvrigt vil jeg henholde mig til de ekspertudtalelser fra Junkers Industrier og NCS-fugtteknik som foreligger. Eksperterne er ikke i tvivl om at gulvet er fejlkonstrueret og skadet og har forkortet levetid som følge af fejlkonstruktionen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at bygningsreglementet fra 1966 er gældende for den forsikrede ejendom. Nævnet bemærker, at klageren først i forbindelse med udbedringen af vandskaden i 2005 blev opmærksom på forholdene omkring fugtisolering. Nævnet finder - henset til at gulvene på dette tidspunkt havde ligget i 30 år uden problemer - at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen