762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.888:

xxxxx xxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtskader på gulve, træværk, mure og indeklima i forbindelse med utilstrækkeligt fundament, betondække og trægulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten dateret 28/7 2003 oplyst:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

Ejendommen er opdelt i ideelle anparter med to lejligheder. Bebyggelsen består af oprindeligt to huse, hvor der har været et hovedhus, som ikke er omhandlet af salget, og en tilhørende udbygning, som er omdannet til beboelse og er den bygning, hvori nærværende ideelle anpart er beliggende.

Nærværende tilstandsrapport omhandler alene udbygningen samt den del af nabolejligheden, der er beliggende oven på lejligheden. Det fremgår af samejeoverenskomst, at der ikke påhviler nogen forpligtelser for nabohuset. Supplerende kan bemærkes, at nabohuset umiddelbart er et ældre hus, der er opbygget i en anden stil og er i dårligere stand end den bygning hvor lejligheden der sælges er beliggende."

Den gennemgåede ejendom er opført i 1962 og klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 28/7 2003. I tilstandsrapporten er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Tegn på diverse mindre revnedannelser og partielt noget løs sokkelpuds Nogen defekt i sokkel ved indgangsdør mod værksted.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Diverse revnedannelser i facader og spor efter forskellige til- og ommuringer og revne udbedringer - endvidere er der områder hvor facadepudsen har mangelfuld vedhæftning.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1	K1		Nogen fraslag i sildebensparket i stue samt smådefekter.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
	A	1.1 Udv. terrænfald	Dele af gulve ligger under terræn, omhandler siden mod køkken og indgangsside. Der er tegn på, der er etableret drænplade langs væggen, og der er ikke indikation på opfugtning.
1	A	3.1 Facader/gavle	Der er tegn på er overfladebehandlet indenfor en kortere periode - det vurderes at der løbende kan være behov for eftergang og reparationer i facader."

Af notat fra A. kommune dateret 19/4 2006 fremgår:

"Teknik & Miljø har intet arkivmateriale på den oprindelige bygning.

I 1960 er der en byggesag benævnt Ombygning, hvor der indrettes beboelse i en del af bygningen, der har været værksted (- muligvis sker der også tilbygning). Denne tilladelse er givet efter Bygningsreglement for L. Kommune, som var gældende fra 1946.

3. 68.888

I 1965 er der en byggesag benævnt Indretning af 4 værelser, hvor der indrettes yderligere værelser til beboelse. Denne tilladelse er givet efter Byggevedtægter for L. kommune, som trådte i kraft den 1. april 1964.

I 1984 er der en byggesag benævnt Modernisering af 2 lejligheder. De eksisterende lejligheder renoveres så gennemgribende, at det har krævet byggetilladelse. Der er i byggetilladelsen stillet krav om at byggeriet lever op til krav i Bygningsreglement 1982. Bygningsreglement 1982 var landsdækkende og omfattede både småhusbyggeri, etageboliger, erhvervs- og institutionsbygninger."

Af rapport dateret 8/3 2006 fra Hussvamplaboratoriet fremgår:

"Undersøgelse Arbejdsværelset i tilbygningen blev undersøgt visuelt.

Der er foretaget en større åbning ned i gulvet, hvor eksisterende trægulv og underliggende betonlag ved facaden blev besigtiget.

På murværket mod haven er der opsat trælægter med isolering og dampspærre.
På underliggende vægge sidder der stadig det eksisterende tapet.

I gulvkonstruktioner er der ingen kapillarbrydende lag. Gulvet består af ca. 10-15 cm beton lagt på 10-15 cm grus.

Fundamenterne står på gasbetonblokke og fugtigheden i disse blev målt til høj.

Der er ilagt vandret dampspærre i form af asfalt i de yderste 0,5 meter.
Der er tilsyneladende ikke lagt vandret dampspærre i den resterende del af den indvendige skillevæg.

Træfugtigheden i træskelet mod væggen blev målt til 18%.

Fugtigheden i eksisterende væg bag træskillevæggen blev målt til høj.

På bagsiden af eksisterende trægulv er der mørke misfarvninger og tegn på tidligere opfugtninger.

Prøve 1	er et aftryk udtaget på træskelet i væg mod haven.
Prøve 2	er et aftryk udtaget på betongulv.
Prøve 3	er et aftryk udtaget på bagsiden af trægulv.
Prøve 3M	er et stykke træ med mørke misfarvninger udtaget til direkte mikroskopi.

…

Konklusion

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.1, P.2 og P.3 er udtaget, er kimbelastningen uacceptabel høj, ligesom der i prøve P.1 forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt, at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og opfugtninger.

Undersøgelsen er foretaget punktvis i værelset, hvorfor det egentlige omfang af skimmelvækst og opfugtninger ikke kan vurderes, før evt. yderligere oplukninger i flere punkter.

Det formodes dog, at konstruktionsopbygningen er den samme i hele tilbygningen og at risikoen for områder med skimmelvækst er høj. Vi kan derfor ikke udelukke, at opfugtningen fra gulve og vægge kan påvirke indeklimaet i tilbygningen og den resterende del af huset.

Det anbefales derfor, at man ved en større renovering får fjernet træskelet og plader mod den eksisterende ydervæg.
Efterfølgende skal evt. organiske materialer, som tapet o.lign. fjernes fra underliggende overflader.

5. 68.888

Gulvkonstruktionen skal ændres, således at der udføres et kapillarbrydende lag, så fremtidige opfugtninger kan undgås, idet gulvet som det fremstår i dag, er disponibelt overfor både trænedbrydende svampe og skimmelvækst.

Den høje fugtighed i fundamentet og i ydervæggen tyder på, at der ikke er udført en fugtstandsende foranstaltning omkring bygningen.

Det anbefales derfor, at der udføres en fugtstandsende foranstaltning evt. ved ilæggelse af dræn og lodret fugtspærre.

I indervægge og dele af ydervægge, hvor der ikke er ilagt pap kan det også blive nødvendigt at udføre en vandret fugtspærre. Dette kan først vurderes, når man har et overblik over hvor store dele af huset der er/eller ikke er ilagt vandret fugtspærre."

Selskabets taksator har i taksatorrapport dateret 1/6 2005 anført:

"**1.Fundering ikke ført til frostfri dybde**

Ved besigtigelsen kan konstateres, at der er frigravet ved sokkel i den oprindelige del af ejendommen. Her kan det konstateres, at der ikke er funderet til frostfri dybde. Betonen afsluttes ca. 25-30 cm under terræn. Dog er der funderet yderligere med stenmaterialer.

Sådanne funderinger er ikke ualmindeligt forekommende for ejendomme fra opførelsestidspunktet (1962).

Der kan ikke konstateres skader på sokkel eller murværk, som kan henføres til differenssætninger.

2. Opbygning betongulve

I værelse i oprindelig del af beboelsen har FT forinden foretaget ophugning af betongulvet. FT oplyser, at der ved overtagelsen af ejendommen lå laminatgulv og tæppe oven på betongulvet. Alle materialer ses at være bortkørt.

Det kan konstateres, at betonen er lagt på et tyndt gruslag. Der er således ingen stikdræn eller kapillarbrydende lag under betongulvet. Der ses fugtskjolde partielt på betonvægge ved det tidligere betongulvniveau. FT mener at forholdet udvikler skimmel, idet husstandens børn har haft mange flere sygedage end tidligere efter at de overtog ejendommen.

Sådanne betongulvsopbygninger er forventelige for ejendomme fra 1962.

FT oplyser, at han har fjernet laminatgulvet og tæppet idet dette var fugtskadet. Jeg vil vurdere, at årsagen til dette er, at det manglende kapillarbrydende lag og det manglende dræn under betongulvet har medført, at opstigende grundfugt har medført fugtskader i laminatgulvet.

Tilbygningen er foretaget med et niveauspring. Ved besigtigelsen kan der ved træ-trappen til badeværelset ses fugtskjolder på væggen. Det vurderes, at der ikke er foretaget fugtspærre på væggen ind i mod den oprindelig ejendom (altså under gulvet).

3. Parketgulve stue og værelse

Både i stue og på værelse kan der ved besigtigelsen konstateres fugtskadet parketgulve partielt.

Fugtskader kommer til udtryk ved skjolde, dellaminering og enkelte stedet ved mørhed. I stuen har FT trådt i gennem et stykke parketgulv.

FT oplyser, at der på værelset lå væg til væg tæppe ved overtagelsen af ejendommen. I dette parketgulv kan måles fugtindhold på 12-13%.

Begge værelser befinder sig i den oprindelige del af ejendommen, hvorfor årsag menes at være det manglende kapillarbrydende lag og de manglende dræn under betongulvet. Opstigende grundfugt opfugter parketgulvet. Der er ikke udlagt fugtspærre mellem trægulvet og betongulvet.

I stuen ses desuden ved det knækkede parketgulvstykke, at der er uisolerede varmerør. Dette kan medføre dannelse af kondens, der opfugter parketgulvet lokalt."

Selskabets taksator har i supplerende taksatorrapport dateret 8/12 2005 anført:

"**1. Funderingsforhold**

Ved besigtigelsen havde FT opgravet yderligere omkring sokkel 3 steder, sådan at forholdet kunne besigtiges langt bedre end ved den første besigtigelse.

Opgravningen viser, at der er funderet med beton til 25-30 cm under terræn. Frostfri dybde er 90 cm under terræn.

Der kan partielt konstateres revnedannelser i sokkel og facader, samt større afskalninger. Men FT har afbanket pudslag, så det er ikke muligt at afgøre om skaderne er sætningsrevner. De øvrige revnedannelser uden større afskalninger er uden væsentlige forskydninger, hvorfor det vurderes at ejendommen ikke er undergået, eller undergår, væsentlige differenssætninger.

2. Opbygning betongulve

Det kan ved besigtigelsen konstateres at værelset, hvor FT har ophugget terrændækket, fremstår som ved den første besigtigelse.

FT har her oplyst, at der lå laminatgulv og væg til væg tæppe. Da han tog tæppet af, var laminatgulvet fugtskadet. Alt dette er bortkørt og kan ikke besigtiges.

Allerede inden første besigtigelse ophuggede og bortkørte FT terrændækket. Der ligger et gruslag på 5-10 cm og herefter jord.

I skillevæg mellem dette værelse og trappe til badeværelse kan måles et forhøjet fugtindhold på 40-50 %. Der ses mindre afskalninger i malerbehandlingen.

Årsag til fugtskaderne i dette gulv vil jeg vurdere er opstigende grundfugt. Dette er sædvanligt for ejendomme med denne alder, hvor der ofte ikke er udført

kapillarbrydende lag og dræn under terrændækket. Derudover er der sædvanligvis ikke udført omfangsdræn om ejendomme med denne alder. Gulvbelægningen var lagt direkte på betongulvet.

Årsag til fugt i skillevæggen vil jeg vurdere skyldes, at opstigende grundfugt i terrændækket på værelset, suges ud i den del af skillevæggen, som ligger under niveauet for gulvet i værelset (bygningen er med niveauspring på ca. 80 cm).

Alder på gulvbelægning kan ikke vurderes i det materialerne er bortkørt.

3. Parketgulve stue og værelse

I stue og på værelse kan der ved besigtigelsen konstateres fugtskadet parketgulve partielt. Fugtskader kommer til udtryk ved skjolde, dellaminering og et enkelt sted i stuen ved nedbrud. Her har FT trådt i gennem et stykke parketgulv. I stuen ses ved det knækkede parketgulvstykke, at der er uisolerede varmerør. Det vurderes, at dette kan medføre dannelse af kondens, der opfugter parketgulvet lokalt.

FT oplyser, at der på værelset lå væg til væg tæppe ved overtagelsen af ejendommen. I dette parketgulv kan måles fugtindhold på 12-13%. Det er min vurdering, at parketgulvet i værelset fortsat ville kunne anvendes som underlag for et gulvtæppe.

Årsag til fugtskaderne i parketgulvene generelt vil jeg vurdere er opstigende grundfugt. Dette er sædvanligt for ejendomme med denne alder, hvor der ofte ikke er udført kapillarbrydende lag og dræn under terrændækket. Derudover er der sædvanligvis ikke udført omfangsdræn om ejendomme med denne alder. Parketgulvene ses at være lagt direkte på betongulvet.

Jeg vil vurdere at parketgulvene er de oprindelige gulve i ejendommen.

4. Forsatsvæg i værelse

Der er i før nævnte værelse udført en forsatsvæg med indvendig isolering og dampspærre.

Den tidligere tapet på bagmuren er ikke nedtaget inden montage af forsatsvæggen.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres forhøjet fugtindhold eller fugtskader i konstruktionen, herunder f.eks. vækst af skimmelsvampe på tapetet.

I det konstruktionen er med dampspærre, vurderes der ikke at være en nærliggende risiko ved at der er organisk materiale i forsatsvæggen.

5. Bjælke i stue

I stuen kan konstateres en revnedannelse og nedbøjning i murstykket over et bredt dørhul midt i stuen (ejendommens længderetning). Af den udaterede plantegning kan det ses, at stuen fra start (ved tilbygningen 1960-61) har været opdelt i 2 rum. Af plantegningen dateret 1984 kan det ses, at skillevæggen næsten er nedtaget til et dørhul med en bredde på ca. 3 meter.

Nedbøjningen kan måles til 3-4 cm på en 2 meter retskinne. På den ene side ses udover revner, at tapetet trækkes så det slår folder.

Årsag vurderes at være enten underdimensioneret bjælke (gemt) eller manglende bjælke.

Det er meget sandsynligt at denne skillevæg i ejendommens længderetning er en bærende skillevæg.

Nedbrydningen af den bærende væg vurderes på baggrund af ovenstående at være udført i 1984.

6. Fold i gipsplade

I stuen bag en radiator opdager FT i forbindelse med besigtigelsen en forskydning og fold i tapetet på en forsatsvæg i gips. Forskydningens størrelse er ca. 1 cm. FT mener ikke at have set dette før og er overbevist om at forskydningen er ny.

Idet tapetet ikke er brudt er det min vurdering af denne forskydninger er af ældre dato, sandsynligvis opstået i forbindelse med udførelsen."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet i klageskrivelse dateret 24/2 20006 gjort gældende, at selskabet skal anerkende:

"1. at fugt- og rådproblemer i gulve, mure og i indeklima stammende fra fugtgennemtrængning fra terrænet gennem det manglende fundament og op gennem betondækket er 'dækningsberettigede' skader med nærliggende risiko for fremtidige skader.

2. at det manglende fundament samt den manglende bærende jernbjælke i stuen er vitale 'manglende bygningsdele' i policens forstand - subsidiært at de påviste forhold har påført skade på bygningen i form af forøget fugtighed i bygningsdele og med nærliggende risiko for fremtidige skader.

3. at gulvopbygningen med parketgulve fra 1965 og laminatgulve i 1993 lagt direkte på beton uden strøer eller ventilation er en dækningsberettiget skade med nærliggende risiko for fremtidige skader.

4. at skaderne i værelse på forsatsvæg, hvor der er konstateret organisk materiale under dampspærren samt skaderne i murværket ved trappen grænsende ind til badeværelset med fugt % målt til 50% - begge er dækningsberettigede skader."

Advokaten har efter indhentelse af rapporten fra Hussvamp Laboratoriet i skrivelse af 10/3 2006 til nævnet anført:

"Formålet med indhentelsen af rapporten var at få dannet et overblik over skadernes omfang. De konstaterede skader i form af uacceptabel høj kimbelastning (og bl.a. i prøve P.1 af en art *Penicillium chrysogenum, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer)* gør det ifølge rapporten nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og opfugtninger."

Selskabet har her over for nævnet i skrivelse af 5/4 2006 anført:

"**3. Konklusion:**

Fugtproblerner:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdene ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen. Da selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet at fugtindholdet i gulvkonstruktionerne ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og da gulvene i værelserne fortsat er egnede som underlag for gulvtæppe, bør klagen på dette punkt afvises.

For så vidt angår parketgulvet i stuen, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke findes at afvige fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derudover vurderer Dansk Boligforsikring A/S, at forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten. Klagen bør derfor afvises på dette punkt.

For så vidt angår det sted i stuen, hvor parketgulvet burde have fået karakteren K2 i tilstandsrapporten har Dansk Boligforsikring A/S i brev af 13. juni 2005 vurderet at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Forholdet vurderes af vores taksator at kunne udbedres for kr. 5.000, idet udbedring alene omfatter udskiftning af de enkelte nedbrudte parketstave. Dansk Boligforsikring A/S har i brev af 13. juni 2005 tilbudt at nedskrive klagers selvrisiko med dette beløb. Såfremt klager kan dokumentere, at udbedring ikke kan gøres for dette beløb, vil Dansk Boligforsikring A/S naturligvis tage stilling til dette. Jeg skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at udbedring ikke omfatter andet og mere end udskiftning af parketstavene. Eventuelle farveforskelle i parketbrædderne er et kosmetisk forhold, som ikke er dækket af forsikringen.

Betongulvets opbygning

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at forholdet vedrørende funderingen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at den anvendte funderingsmetode er sædvanlig for en ejendom af den pågældende alder. Derudover

har funderingen ikke medført skade på bygningen, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen. Klagen bør derfor afvises på dette punkt.

Funderingsforhold

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der er derudover ikke konstateret skader på bygningen i forbindelse med den valgte funderingsform, der går ud over det i tilstandsrapporten anførte. Bygningen er opført i 1960, og det vurderes derfor, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af funderingen. Klagen bør derfor afvises på dette punkt.

Bærende bjælke

Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Udbedring består i oplægning af en tre meter lang stålbjælke.

Gulvopbygning

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det forhold, at gulvene er lagt direkte oven på betongulvet, er helt sædvanligt for huse af den pågældende alder. Udlægning af strøer eller tilsvarende foranstaltning vil ikke have betydning, idet fugten skyldes fundamentets oprindelige konstruktion.

Fugtindholdet er ikke over det tilladte niveau for bygninger af den pågældende alder. Klagen bør derfor afvises på dette punkt.

Forsatsvæg

Vores taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere skader på forsatsvæggen eller i øvrigt konstatere forhold som giver nærliggende risiko for skade. Dansk Boligforsikring A/S mener derfor, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Forholdet bør derfor afvise."

Selskabet har efter modtagelsen af rapporten fra Hussvamp Laboratoriet i skrivelse af 20/4 2006 til nævnet anført:

"Det forhold, at rapporten angiver ændringer og reparationer for derved at fjerne forekomsten af skimmel, medfører ikke, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at ejendommen er opført efter de gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet. De konstaterede forekomster af skimmelvækst og opfugtninger er opstået som følge af den oprindelige konstruktion af ejendommen. Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke på det foreliggende grundlag mener at kunne afvise klagen, henstiller Dansk Boligforsikring A/S til, at nævnet afviser at behandle sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter, da det i så fald vil kræve bevisførelse at fastslå, hvorvidt de anmeldte forhold er skader i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder hvorvidt ejendommens bygningsindretninger afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1 Forsikringen dække rudbedring 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

14. 68.888

Nævnt udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende de gældende normer på tidspunktet for opførelse og indretning af de skadede lokaliteter.

Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen