782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 71.014:

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xx xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 med ulovlighedsdækning i Topdanmark Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at dække udgifterne til udbedring af terrændækket.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår sagen, at ejendommen er opført i 1959. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/1 2006.

Den 19/3 2006 anmeldte klagerne, at de i forbindelse med opbrydning af parketgulvet havde konstateret, at der som følge af fugt var skader på det oprindelige underliggende gulv.

Den 29/3 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets skadekonsulent. Om besigtigelsen anfører selskabet i skrivelse af 29/1 2007 bl.a.:

> "Ved besigtigelsen konstaterer skadekonsulenten, at gulvbelægningen er et flydende parketgulv, lagt ovenpå det oprindelige parketgulv med en diffusionstæt måtte imellem. Gulvet skønnes at være 5-6 år. Ifølge skadekonsulenten har denne opbygning givet fugtskade på det nederste parketgulv, som har 'slået sig' og blevet skævt. Dette har medført, at øverste flydende parket er blevet ujævnt. Fugten skyldes kondensering i parketgulvet, da dugpunkt er blevet flyttet ved placering af en tæt membran mellem gulvbelægningerne. Den samme gulvtype sås i køkkenet."

På baggrund af besigtigelsen meddelte selskabet tilsagn om dækning af udgifterne til optagning af de to lag parketgulve samt montering af nyt gulv i køkken og spisestue.

Da der i forbindelse med udbedringen blev konstateret skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, iværksatte selskabet en skimmelsanering af betondækket under gulvet samt en affugtning af betondækket. Der blev i den forbindelse foretaget en fugtmåling.

Af målerapporten, udarbejdet af firmaet S.D., fremgår bl.a.:

> "Der er tale om et usædvanligt ringe klaplag i styrkemæssig henseende.
> Der er ca. 20 mm fast lag af cementmørtel med et underliggende meget usammenhængende mørtellag.
> Konstruktionen er uegnet som underlag for en gulvbelægning."

I en kommentar til målerapporten anfører chefkonsulenten E.F. fra firmaet S.D. i e-mail af 21/8 2006 til selskabets skadekonsulent bl.a.:

> "Som du ser er klaplaget tørt, men det er af en yderst ringe kvalitet. Hvis man lægger en fugtspærre på det eksisterende terrændæk vil man trække fugt op gennem beton fra jorden, det er derfor yderst vigtigt, at der er pinligt rent på klaplaget inden man lægger gulv ligesom det er pinligt nødvendigt, at man taper samlingerne i membranen. De styrkemæssige forhold er ikke til stede, da beton kun er 2 cm tyk."

Da det af bygningstegningerne for den forsikrede ejendom fremgår, at huset skulle være opført med et betonlag på otte cm og et slaggelag på 20 cm, anmeldte klagerne den 30/8 2006 betondækket som en dækningsberettigende skade.

Den 31/8 2006 foretog selskabets skadekonsulent besigtigelse af betondækket. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

> "Ved min besigtigelse banker vi huller i betondækket 2 steder. Jeg kan konstatere at der er asfalt/tjære på betonlag med tykkelse 2-5 cm, et tyndt lag slagger (< 10 cm) og herunder jord.

> Jeg kan ved min besigtigelse ikke se tegn på skader, dvs. revner, sætninger eller hævninger på gulv eller vægge."

Efter modtagelse af rapporten fra skadekonsulenten meddelte selskabet ved skrivelse af 20/9 2006 afslag på erstatning for klaplaget/betondækket. Som begrundelse anførte selskabet, at der ikke var tegn på skade som følge af betonlagets tykkelse, hvorfor der ikke var tale om et forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Desuden anførte selskabet, at forholdet ikke var ulovligt, hvorfor det heller ikke var omfattet af forsikringens udvidede dækning.

På baggrund af selskabets afslag rekvirerede klagernes advokat besigtigelse af terrændækket fra arkitektfirmaet F. Arkitekten blev i den forbindelse også bedt om at forholde sig til selskabets forslag om at lægge en membran på det eksisterende betondæk med henblik på at undgå yderligere fugtopstigning. Af arkitektens notat dateret den 9/10 2006 fremgår bl.a.:

> "Etablering af fugtspærre oven på det eksisterende klaplag, for at beskytte det nye gulv, er vanskelig at udføre, og forbundet med væsentlig risiko for at etablere nye vækstbetingelser for skimmelsvampe og dårligt indeklima til følge.
> Jfr. Teknologisk Institut (TI) frarådes det at anvende en løs membran, idet den fugtighed, der er i klaplaget, standses af membranen, så der er stillestående fugtig luft ved betonoverfladen hvor skimmelsvampe trives godt.
> For at standse nedefra kommende fugt anbefaler TI - under visse forudsætninger - at der etableres en påsvejst membran (tagpap) således at der etableres et iltfrit lag mellem beton og pap. Ovennævnte løsning forudsætter, at der er fugtspærre i ydervægge og skillevægge samt et intakt og jævnt klaplag - ingen af disse forudsætninger er imidlertid til stede.
> Altså vil der være behov for at etablere fugtspærre i tilstødende vægge, samt etablere en jævn og fast betonoverflade herunder arealer med installationskanaler.
>
> **Løsning**
> Det kan således ikke anbefales at afhjælpe forholdet ved etablering af en membran, hvilket vurderes at kræver en uforholdsmæssig stor indgriben i eksisterende bygningsdele ligesom resultatet igen vil være forbundet med risiko for svigt og udvikling af skade/skimmelvækst. Der foreslås derfor etableret et konventionelt terrændæk."

Klagernes advokat har desuden indhentet en byggeteknisk vurdering af forholdet fra arkitekt F.Z. Af hans skrivelse af 8/11 2006 fremgår bl.a.:

> "Årsagen til den kraftige fugtophobning i det ældre trægulv, som nu er fjernet, er at den normale fugttransport fra undergrund via klaplaget til overliggende beboelsesrum er bremset af den monterede fugtspærre mellem ældre og nyere trægulve. Derved ophobes grundfugten i klaplaget og det ældre trægulv.

Samtidig med dette er nu observeret, at klaplaget og underliggende kapilarbrydende lag ikke er funktionsdygtig, d.v.s. at den kapilarbrydende effekt (brydende sugeeffekt) ikke virker efter hensigten. Det kan nu konstateres at det kapilarbrydende lag har den modsatte virkning nemlig, at det er sugende.

Endvidere kan det konstateres, at klaplaget ikke har den nødvendige bærestyrke, dels ved forkert blanding, dels ved for tyndt udlægningslag. Der er målt mellem 2-5 cm tykkelse. Den normale tykkelse på klaplag er mellem 8-10 cm.

Efter bedste overbevisning er ejendommens terrændækskonstruktion derfor behæftet med store og meget alvorlige fejl og mangler, idet konstruktionen burde havde fulgt husets godkendte projekt."

Ved skrivelse af 24/11 2006 fastholdt selskabet, at betondækket ikke var en dækningsberettigende skade. Uanset dette, tilbød selskabet dog at betale udgiften til en fugtstandsende membran på betondækket i form af en behandling med Vandex forud for ilægning af fugtspærre på betondækket.

Da klagerne ikke var tilfredse med denne løsning, blev sagen indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet skal udbedres i overensstemmelse med det af arkitekt F.Z. anførte.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 29/1 2007 bl.a.:

"**Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand**
Forholdet har bestået siden husets opførelse i 1959, uden at der er sket skader, og betondækket har fungeret efter sin hensigt. Der er derfor ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Da forholdet har bestået i mere end 40 år uden, at der er konstateret skader eller tegn på skader, er der ikke nærliggende risiko for skade.

Vi er således uenige i Skadeservices vurdering af, at konstruktionen er uegnet som underlag for en gulvbelægning.
...
Det anmeldte forhold var ikke ulovligt på opførelsestidspunktet
Ejendommen er opført i 1959. Det første landsdækkende bygningsreglement trådte i kraft i 1961, og der er derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet. På dette tidspunkt gjaldt alene gængs byggeskik.

Etablering af fugtspærre på betondækket
...
Vores kundes rådgivere, arkitekt F. og arkitekt Z., er af den opfattelse, at den tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig, fordi metoden er forbundet med risiko for yderligere

fugtproblemer. Årsagen til fugtskade på det oprindelige trægulv er ikke selve betondækket, men skyldes som nævnt, at der var lagt en diffusionstæt måtte mellem det oprindelige gulv og det nye gulv.
...
Såfremt det mod forventning efter lægning af nyt gulv konstateres, at den tilbudte udbedring resulterer i fugtproblemer, er vores kunde velkommen til at kontakte os. Så vil vi kigge på sagen igen. Forsikringen løber frem til 31. december 2015."

Klagernes advokat har efterfølgende bl.a. fremsendt skrivelse af 17/4 2007 fra firmaet K.A.M., som har foretaget en besigtigelse af betondækket. Heraf fremgår bl.a.:

"Ved gennemsyn af klaplag i stue samt køkken, kan jeg konstatere at beton er meget porøs, samt er revnet mange steder.
Opfyld under beton er udført af slaggermatr. som arbejder ved fugt fra undergrund."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 25/5 2007 bl.a.:

"Ved skadekonsulentens besigtigelse er der ikke konstateret skader eller tegn på skader på betondækket. At betonen er porøs opdages først i forbindelse med, at der hugges hul på betondækket. Forholdet er således ikke konstateret på grund af skader eller tegn på skader. Som redegjort for i vores tidligere skrivelser fra d. 29. januar og 15. marts 2007 har betondækket fungeret, og fungerer fortsat, efter sin hensigt i 47 år uden, at der er tegn på skader. Vi må således fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Skrivelsen fra K.A. Multiservice indikerer, at der er skader/revner på betondækket som følge af, at der er slagger herunder.

Skadekonsulenten oplyser, at dette ikke er tilfældet. Store dele af den gamle gulvkonstruktion ligger fortsat i huset, og der er ikke konstateret nogen skade eller tegn på skader på denne gulvkonstruktion.

Vi må således afvise, at slagger har medført eller vil medfører skader på betondækket"

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 finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at betondækkets konstruktion ligger ud over, hvad der efter husets alder er forventeligt. Herefter, og da det er nævnets opfattelse, at der efter ilægning af fugtstandsende membran kan etableres nyt parketgulv, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til et nyt betondæk som sket. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet har opfordret klagerne til at kontakte selskabet, hvis der skulle blive problemer med den af selskabet anbefalede udbedringsmetode.

Det kan som ubestridt lægges til grund, at den forsikrede ejendom er opført i 1959. Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at konstruktionen på opførelsestidspunktet var i strid med gældende bygningsforskrifter, kan nævnet heller ikke pålægge selskabet at yde dækning for forholdet efter forsikringens ulovlighedsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann