804/08

Den 6. oktober 2008 blev i sag nr. 72.175:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxxx

mod

BG Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i BG Forsikring, klager over selskabets afvisning af at dække skader på ejendommens gulvkonstruktion. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet indvilliget i at dække udgiften til etablering af en tæt fugtspærre på betondækket, en ny strøkonstruktion samt et nyt isoleringslag i 50 mm. Sagen omhandler herefter alene etablering af et kapillarbrydende lag samt et nyt parketgulv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det manglende kapillarbrydende lag ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt til at det omhandlende parket er lagt efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1873, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/7 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:**
2. Gulve er tildækkede med tæpper og øvrig belægning, også i tagetagens værelser, samt i del af bygn. B. Der er ikke besigtiget under disse belægninger, samt bagved/under fast inventar, hvidevarer og store møbler. Huset er møbleret.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			

6.1 Gulvkonstruktioner	K0	Gulv knirker enkelte steder i området ved spiseplads.

…

Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
…			
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☒	☐

Hvis ja, hvor?

Hele stuegulvet er renoveret således: Udført kapillarbrydende lag, udstøbt klaplag, udlagt strøer med isolering, samt genanvendelse af de gamle gulvbrædder."

Rådgivende ingeniør L.P.U. foretog den 10/10 2006 og den 6/11 2006 fugttekniske undersøgelser af ejendommen på foranledning af klageren. Som følge heraf anførte hun i notat af 6/12 2006:

"Ved undersøgelsen kunne der såvel i det massive trægulv som i klaplaget registreres forhøjede fugtniveauer.

Det vurderes at, der i gulvkonstruktionen er et fugtproblem forårsaget af en kombination af et dårligt kapillarvirkende lag i terrændækket samt kondensering på fugtspærren pga. et kraftigt isoleret lag over det kolde klaplag. Dette har resulteret i opstigende grundfugt i klaplaget samt kondensvand med deraf følgende fugt i trægulvet, se bilag … Det vurderes, at der derfor er en sammenhæng mellem skaderne i gulvet som svellende, gyngende og knirkende gulv, muglugten og den opstigende grundfugt. Det kan dog ikke afvises, at varmerørene i gulvkonstruktionen lokalt har medvirket til et kondensproblem."

Klageren anførte herefter i skadeanmeldelse af 6/12 2006 til selskabet:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Fugt under stuegulvet.
Hvordan blev skaden opdaget: Gulvet slår sig.
Hvornår blev skaden opdaget …
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Gulvet gynger
Hvis nej, hvorfor ikke:
Hvor i ejendommen er skaden opstået: stuegulv
Hvad er beskadiget: stuegulv

Hvilken bygningsdel er beskadiget

Indvendigt
Gulvkonstruktion/gulve"

Selskabets skadekonsulent E.O. besigtigede forholdet den 19/12 2006 og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 4/1 2007:

"**Anmeldte skader**
1. Fugt under stuegulvet, gulvet slår sig.

Vurdering af de anmeldte skader
Enfamilieshus på 164 m² opført i 1873
1. Kunde har umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen udskiftet trægulve i stue og entre, og har efterfølgende konstateret at de nye trægulve slår sig. Trægulv er formentlig udskiftet i forbindelse med: '**Total istandsættelse af stueetagen 1996-98**'. jfr. sælgers oplysninger om ejendommen.
   I TR side 6, bemærkninger pkt. 2, uddybende kommentarer, er der under 2 anført: 'Gulve er tildækkede med tæpper og øvrig belægning, også i tagetagens værelser, samt i del af bygn. B. Der er ikke besigtiget under disse belægninger, samt bagved/under fast inventar, hvidevarer og store møbler. Huset er møbleret.
   I TR side 8 pkt. 6.1 gulvkonstruktioner er der med K0 bemærket: 'Gulv knirker enkelte steder i området ved spiseplads."

Skadekonsulent N.E.M.A. anførte i tillægsrapport af 16/8 2007:

"Ved udskiftning af gulvet i 2005 blev der ikke foretaget undersøgelse af undergulvet, dvs. det blev ikke undersøgt om der var et kapillarbrydende lag af eksempelvis nøddesten, singels eller lignede under betonlaget.

Den anmeldte skade viser sig ved at gulvet nu står 'i spænd', dvs. de enkelte brædder har udvidet sig på grund af fugt i strørummet (rummet mellem underside gulvbrædder og overside beton)

På husets opførelsestidspunkt har gulvet formentlig ligget direkte mod jord, dette er så senere forbedret ved at der er udstøbt et betonlag (perioden 1993 til 2003), da det på det tidspunkt er de gl. gulvbrædder der er anvendt sker der ikke noget, da disse brædder har tilpasset sig det fugtindhold de i mange år har ligget i, - problemet opstår da der lægges ny, tørre gulvbrædder, der ikke har tilpasset sig fugtindholdet inden disse blev lagt.

Ved besigtigelsen var der ikke mulighed for at undersøge den udlagte dampspærre, - en dampspærre skal være min 0,15 mm i tykkelsen, og bør være ført op ad væggen og fastgjort bag fodpaneler - jeg har ikke tidligere set en sort dampspærre.!

Jf. bygningslovgivningen skal der ikke søges byggetilladelse for at foretage forbedringer, så som at lægge nyt gulv, der er således ikke lovmæssige krav der skal opfyldes for at udføre forbedringer af denne art, derimod findes der lægningsvejledninger fra de enkelte firmaer, hvis ikke de overholdes påtager håndværkeren sig selv ansvar for udførelsen."

L.L. fra G. Energy udtog prøver til fugtmåling den 21/1 2008 og anførte som følge heraf i rapport af 28/1 2008:

"Eftersom huset er opført uden kapillarbrydende lag, selvom sælger angiver i tilstandsrapporten punkt 6.1 at have udført dette, er der risiko for at eventuel opstigende fugt kan påvirke gulvkonstruktionen, yderligere er plastfolien af tvivlsom kvalitet og da denne forefindes i et konstant fugtigt miljø vil folien forvitre med tiden, dermed vil der kunne skabes grobund for eventuel skimmelvækst.

Det kunne konstateres at varmerør ligger uisolerede over betonen og da huset er opført uden kapillarbrydende lag samt en mangelfuld fugtspærre, er der risiko for at eventuel opstigende fugt pga. kapillarvandring kan påvirke gulvkonstruktionen.

> Prøverne er udtaget i det område hvor gulvkonstruktionen tidligere var blevet åbnet og da varmerørene ikke er isolerede og plastfolien var åbnet er det G. Energy's opfattelse at varmen har påvirket fugtniveauet i konstruktionen ved at der sket en udtørring af betonen i overfladen. Dette bestyrkes af at der kunne registreres 99,1 % RF ved 19,7°C under plastfolien."

Klageren har ved skrivelse af 15/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning til den anmeldte skade. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Efter vi har fået udskiftet trægulvet (massive planker i ask) i stuen, konstaterer vi, at gulvet begynder at slå sig og 'gynge'.
>
> Vi får derfor rådgivende ingeniør L.P.U. til at foretage en fugtteknisk undersøgelse, hvor konklusionen er, at problemerne skyldes et dårligt kapillarvirkende lag. Vi vedlægger notat fra ingeniøren.
>
> I tilstandsrapporten oplyser den tidligere ejer, at han har renoveret hele stuegulvet (side 14 pkt. 6.1 i tilstandsrapporten). Og da der ikke er nogen anmærkninger/forbehold i tilstandsrapporten, mener vi at Topdanmark bør dække fejlene."

Selskabet har ved skrivelse af 12/9 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Vores skadekonsulent har konstateret, at gulvbrædderne ligger for tæt på isoleringen uden mulighed for ventilation af konstruktionen. Dette er én medvirkende årsag til, at vores kunder nu har fugtproblemer. De har selv, eller deres tømrer har, lagt de nuværende gulvbrædder, og derfor skriver vi til dem, at det er sket efter overtagelsen. Hvorvidt der var isoleret tæt på undersiden af gulvbrædderne ved overtagelsen, kan skadekonsulenten ikke oplyse om, da vores kunder efterfølgende har ændret gulvkonstruktionen i form af udskiftning af gulvbrædderne.
>
> Det er vores vurdering, at der på overtagelsestidspunktet ikke har været nogen skade. I så fald burde vores kunder have opdaget fugten, da de selv udskiftede gulvbrædderne, og allerede dengang anmeldt forholdet, så vi havde haft mulighed for at besigtige gulvene, hvilket ikke har været tilfældet. …
>
> Vores kunders rådgiver, den rådgivende ingeniør L.P.U., der har foretaget en fugtteknisk undersøgelse, bemærker, at problemet skyldes et dårligt kapillarvirkende lag under gulvkonstruktionen. Dette kan ikke afvises. Der var dog ikke noget krav til, efter 1873-standard, at der skulle være gode, om nogen, kapillarbrydende lag under en gulvkonstruktion.
>
> På baggrund af ovennævnte, er der ikke tale om et ulovligt forhold, som ejerskifteforsikringen burde dække. Hvis vores kunder ønsker, at få rettet op på gulvkonstruktionen i henhold til anbefalingen i notatet fra den rådgivende ingeniør, jf. side 4 i notatet, er det en væsentlig forbedring i forhold til tilsvarende huse af den alder, og forbedringer er ikke omfattet af forsikringsdækningen.
> …

Vores kunder oplyser, at det tidligere gulv, der var der på husets overtagelsestidspunkt, var et fyrretræsgulv, lagt på strøer. Sælger af ejendommen har i årene 1996-1998 renoveret stuegulvet sådan, at han har udført kapillarbrydende lag, udstøbt klaplag, udlagt strøer med isolering, men så har han genanvendt de gamle gulvbrædder. Denne oplysning fremgår i tilstandsrapportens sælgeroplysninger på side 14, punkt 6.1.

På baggrund af disse oplysninger konstaterer vores skadekonsulent ved genbesigtigelsen, at de oprindelige gulvbrædder fra husets opførelsestidspunkt, formentlig har ligget direkte mod jord. Derfor har disse gulvbrædder tilpasset sig det fugtindhold, de i mange år har ligget i, og de har derfor været upåvirket af opstigende grundfugt.

Vores kunders problem opstår derfor først, efter at de har lagt nye, tørre gulvbrædder, der ikke har tilpasset sig fugtindholdet, inden disse blev lagt. Kunden har oplyst, at der ved udskiftning af gulvet i 2005, ikke blev foretaget undersøgelse af undergulvet, det vil sige, det blev ikke undersøgt, om der var et kapillarbrydende lag af eksempelvis nøddesten, singels eller lignende under betonlaget.

Skadekonsulenten oplyser også, at der jf. bygningslovgivningen ikke skal søges om byggetilladelse for at foretage forbedringer, såsom at lægge et nyt gulv. Der er derfor ingen lovmæssige krav, der skal være opfyldt for, at udføre forbedringer af den nævnte art. Jeg har vedlagt en ankenævnskendelse, som omhandler en lignende problemstilling, nemlig en nyere renovering, af blandt andet gulve, i et hus fra år 1880. Nævnet udtaler i denne sag, at det må lægges til grund, at den foretagne renovering ikke har haft en karakter og et omfang, der har været egnet til at løse problemet med opstigende grundfugt og at de herefter finder, at problemet med grundfugt, skal vurderes ud fra oplysningen om ejendommens opførelsestidspunkt. (AK 62.059)

Skadekonsulenten bemærker dog, at der findes lægningsvejledninger fra de enkelte firmaer. Hvis ikke disse overholdes, påtager håndværkeren sig selv ansvaret for udførelsen.

Konklusionen efter genbesigtigelsen er derfor, at hvis de gamle gulvbrædder var blevet liggende, så ville der ikke opstå det problem, vores kunder står med i dag, at gulvet slår sig. Det anmeldte forhold, har ikke været til stede på overtagelsestidspunktet, der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og der er ikke konstateret noget ulovligt jf. bygningslovgivningen."

Selskabet anførte senere i skrivelse af 5/3 2008 til nævnet:

"**Vi dækker en ny fugtspærre, ny strøkonstruktion og nyt isoleringslag**
Vi kan tilbyde vores kunde at dække udgiften til en etablering af en tæt fugtspærre på betondækket, samt ny strøkonstruktion og nyt isoleringslag i 50 mm.

Herudover vil vi gerne tilbyde at dække udgiften til L.P.U.'s delagtiggørelse i etablering af fugtspærre.

Vi dækker ikke nyt parketgulv samt etablering af kapillarbrydende lag
Vi kan desværre ikke tilbyde dækning for det nye parketgulv, som aldrig burde være lagt på den gulvkonstruktion, som vores kundes tømrer kunne se, ved fjernelsen af de oprindelige gulvbrædder.

Vi mener, at dette er et forhold mellem vores kunde og dennes tømrer, som ikke har fulgt lægningsvejledningen fra H. Parket Fabrik, da han lagde parketgulvet tilbage i 2005. Det er

vores vurdering, at hvis tømreren havde fulgt lægningsvejledningen, havde han afvist, at lægge gulvet på denne gulvkonstruktion, og parketgulvet ville aldrig være blevet beskadiget.

Parketgulvet var heller ikke til stede på overtagelsestidspunktet. Alene af denne grund mener vi ikke, at vi skal dække skade på dette, optagningen af dette eller lægningen af et nyt. Optagningen af de gamle gulvbrædder var en planlagt renovering, ligesom lægning af et nyt gulv var.

Vi har vedlagt en kopi af en ankenævnskendelse
Vi har vedlagt en kopi af en ankenævnskendelse 65.747 om planlagt renovering der viser, at forsikringsselskabet ikke blev pålagt at betale for ophugning og lægning af et badeværelsegulv, selvom rørskaden i gulvet var dækningsberettiget. Årsagen var, at rørskaden først blev konstateret efter ophugning af gulvet og at dette var en del af forsikringstagerens planlagte renovering.

Vores kunde har mulighed for, at gøre disse krav gældende hos hans tømrer. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 7F.

Punkt 7 F - Hvilke skader dækkes ikke?

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger, eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

Her kan l se, at vores kunde skal søge dækning for evt. garanti. Det er endnu en årsag til, at vi ikke dækker gulvet.

Vi kan desværre heller ikke tilbyde dækning for etablering af et kapillarbrydende lag. Fraværet af det har ikke medført skade eller givet nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Fraværet af et kapillarbrydende lag er heller ikke en ulovlighed, da der på husets opførelsestidspunkt i 1873, ikke var krav til udførelsen af et kapillarbrydende lag. Der er derfor ikke et forsikringsmæssigt grundlag for dækning over ejerskifteforsikringen.

Vores kunde er forståelig nok skuffet over, at der ikke er et kapillarbrydende lag, da sælger i tilstandsrapporten under sælgeroplysningerne har skrevet, at der er udført kapillarbrydende lag.

Vi kan derfor anbefale vores kunde, at gøre sit krav gældende overfor sælger, som har stillet vores kunde i en forventning om, at han har tilført ejendommen noget, som han ikke har."

Klageren anførte hertil i skrivelse af 26/5 2008 til nævnet:

"De tilbyder nu at dække en ny fugtspærre, ny strøkonstruktion og et nyt isoleringslag. Men ifølge N.K. fra Topdanmark, vil de ikke betale for at tage gulvet af og lægge det på igen. Jeg er ikke særlig kyndig inden for håndværk, men det må blive en smule svært at føre tilbudet ud i livet uden at fjerne det eksisterende gulv.

Jeg vedlægger en rapport med tilhørende bilag fra rådgivende ingeniør L.P.U. der bl.a. påpeger en række forhold, der gør, at vi risikerer fornyet fugtskade, hvis vi benytter os at Topdanmarks tilbud.

Desuden skriver Topdanmark nederst på side 1 i deres brev af 5. marts 2008:

'Målingerne i selve gulvkonstruktionen viser ikke tegn på, at der sker en opfugtning af gulvkonstruktionen nedefra'.

Den undersøgelse jeg har fået lavet af G. Energy viser, at fugtniveauerne allerede ligger på de kritiske 90 % 20 mm og nedefter fra betonlagets overflade.
Derfor er jeg heller ikke enig med Topdanmark, når de på side 3 skriver at 'Fraværet af det (kapillarbrydende lag) har ikke medført skade eller givet nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet'.

Endelig skriver Topdanmark på side 4, at jeg har ytret ønske om, at de skulle betale G. Energy's undersøgelse. Det er ikke korrekt. Jeg har hørt om de ville betale for L.P.U.'s deltagelse i forbindelse med at N. Fugtteknik foretog deres undersøgelse d. 14. januar 2008. Det gjorde jeg ud fra den betragtning, at de tidligere har tilbudt at betale for L.P.U.'s deltagelse og de tilbyder også at betale for hendes deltagelse i udførsel af det tilbud de beskriver i deres brev af 5. marts 2008."

Rådgivende ingeniør L.P.U. har i skrivelse af 3/5 2008 til klageren anført:

"Jeg har fået en kopi af Topdanmarks svar til dig, hvori de tilbyder at dække udgiften til etablering af en tæt fugtspærre på betondækket, ny strøkonstruktion og nyt isoleringslag i 50 mm.

Terrændæk med kapillarbrydende lag
Jf. huseftersynsrapporten har sælger haft ejendommen i perioden fra 1996-2004. I samme huseftersynsrapport har sælger oplyst, at stuegulvet er renoveret således: Udført kapillarbrydende lag, udstøbt klaplag, udlagt strøer med isolering, samt genanvendelse af de gamle gulvbrædder.

G. Energy har ved en destruktiv undersøgelse af terrændækket i stuen konstateret følgende konstruktionsopbygning (set oppefra):
- trægulv på strøer
- (isolering)
- plastfolie, 0,08 mm
- ca. 75 mm beton
- sand/fint grus.

Erfaringen i byggebranchen har vist, at sand som kapillarbrydende lag har den modsatte effekt end ral/singels, hvilket medfører at vand/fugt bliver suget op i betonklaplaget med risiko for råd, svamp og skimmelsvamp.

G. Energy's undersøgelse har også vist, at fugtniveauerne allerede ligger på de kritiske 90 % 20 mm og nedefter fra betonlagets overflade. Dette dokumenterer, at der er tale om opstigende grundfugt (bilag …).

Jf. SBI-anvisning 178: Bygningers fugtisolering fra 1993 skal et kapillarbrydende lag være mindst 150 mm tykt og kan bestå af ral eller singels med en mindste kornstørrelse på 4 mm. Alternativt kan det kapillarbrydende lag bestå af hårde mineraluldsplader eller stive skumplastplader (bilag …).

Bygerfa-blad 98 12 01 'Kapillarbrydende lag i terrændæk' beskriver problematikken med materialer med for lille kornstørrelse (bilag …). Sælger har således lavet en *fejlkonstruktion* i

perioden fra 1996-2004 som har forårsaget fugtskade i trægulvet og som giver nærliggende risiko for yderligere skade.

Ejendommen er opført i 1873, og netop på den baggrund må du som køber (på baggrund af huseftersynsrapporten) kunne forvente, at ejendommens konstruktioner og bygningsdele løbende ændres og vedligeholdes for at kunne opretholde en velvedligeholdt og tidssvarende ejendom anno 2000.

Risiko for fornyet skade
Etablering af en effektiv fugtspærre som anvist af Topdanmark forudsætter følgende forhold:
- at betonklaplaget er plant og rengjort/støvsuget for snavs
- at fugtforholdene i betonklaplaget ikke er for høje da fugten kan forhindre en fuldstændig klæbning af fugtspærren
- at der er en vandret fugtspærre i soklen.

Under etableringen kan det være nødvendigt at ændre el-installationerne og varmeinstallationerne under trægulvet.

Ved etablering af en effektiv fugtspærre på betonklaplaget ophobes den opstigende grundfugt yderligere og fugten vil øge varmetabet og kuldebroerne i fundamentet væsentligt med stor risiko for fornyet fugtskade til følge. Fugtskaderne vil hovedsagligt ske i ydervæggene da jeg forventer at der ikke er en fugtsikring over kampestenene.

Nyt terrændæk
Den optimale og korrekte løsning på den opstigende grundfugt er, at bryde eksisterende terrændæk og bygge nyt efter gældende forskrifter og krav fra gældende bygningsreglement.

Da der er kampesten som fundament er der byggetekniske udfordringer i den vandrette fugtsikring, og det er derfor nødvendigt at lade en byggesagkyndig følge og beskrive det fremtidige terrændæk."

Selskabet har i skrivelse af 12/6 2008 til nævnet anført:

"Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om en skade, der er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Vi mener derfor, at vi opfører os MEGET pænt ved at yde erstatning til noget, som vi aldrig har haft mulighed for at vurderer, når udgangspunktet var, at vi ikke havde behøvet at erstatte noget.

Tømrerens arbejde og uvidenhed er årsagen til vores kundes problem
Når vi ikke tilbyder dækning for optagning og lægning af gulvet, handler det om, at hvis tingene var blevet gjort i den rigtige rækkefølge i 2005, ville vi have haft en situation, som det vi nu tilbyder erstatning til.

Vi mener derfor ikke, at vi skal tilbyde yderligere erstatning end det vi allerede har tilbudt, fordi vores kundes tømrer ikke har haft den viden han burde have som professionel tømrer, sammenholdt med vores kundes manglende reaktion på gulvkonstruktionens opbygning, ved aftagning af gulvbrædderne i 2005.

Jeg skal minde om, at optagning og lægning af nye gulvbrædder i 2005, var planlagt arbejde.

Påstanden om fornyet fugtskade
Vores kunde refererer til det vedlagte bilag fra L.P.U. og hun påpeger en række forhold, der gør, at vores kunde risikerer fornyet fugtskade, hvis de benytter sig af vores tilbud.

Vores kundes forventning om, at vi burde betale en fugtspærre mellem sokkel og vægge, formoder vi, er baggrunden for ovennævnte påstand om, at vores tilbudte erstatning ikke løser kundens problem.

Forholdet omkring opstigning af fugt i vægge, er som i tilsvarende huse af samme alder. Vi skal minde om, at vores kunde ikke har købt et nyt hus, men et hus fra 1873. Vi mener derfor ikke, at vi skal opgradere vores kundes gamle hus til et nyt hus. I 1873 havde man andre byggemetoder, end man har i dag. Det som vores kunde ønsker, at vi skal betale erstatning for, svarer til en opgradering til nutidig standard.

Vi har tilbudt en delvis erstatning af det anmeldte forhold - et forhold som vi fra starten ifølge vores vilkår ikke mente, at vi behøvede at gå i dækning på.

Det er klart, at hvis vores kunde ønsker at benytte sig af vores tilbud, må han gøre de øvrige krav gældende overfor de 'skyldige' parter i denne sag, hvis han ikke selv ønsker, at afholde udgiften til optagning og lægning af gulvbrædder, samt etableringen af et kapillarbrydende lag.

Hvis vores kunde, af den ene eller anden grund, ikke ønsker at tage imod vores tilbud om dækning af ny fugtspærre, ny strøkonstruktion og et nyt isoleringslag, står det ham frit for at takke nej.

Det skal nævnes, at forholdet om det manglende kapillarbrydende lag, anses for et mellemværende blandt vores kunde og sælgeren. Det skyldes, at det er sælgeren der har givet en garanti i tilstandsrapporten om gulvkonstruktionens opbygning og ikke os.

Fraværet af det kapillarbrydende lag har ikke medført skade
Vores kunde henviser til at vi på side 3 i vores afgørelse fra d. 5. marts 2008 skriver, at 'fraværet af det kapillarbrydende lag ikke har medført skade eller givet nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.' Vores kunde referer til en fiktiv ting, da vi taler på overtagelsestidspunktet i det nævnte afsnit. Undersøgelsen som er foretaget af G. Energy er fra 2008.

Undersøgelsen fra N. fugtteknik viser, at det er sandsynligt, at fugten kommer fra terrænet og ikke nedefra. Derfor skriver vi, at vi ikke mener, at fugten er en følge af et manglende kapillarbrydende lag.

Hvis fugten, imod vores forventning, kommer nedefra, skal vi fremhæve, at det er ganske normalt i huse fra 1873. I så fald mener vi ikke, at vi skal løse dette fugtproblem.

Det er klart, at vores tilbud om at dække en ny dampspærre, nyt isoleringslag og en ny strøkonstruktion, ikke giver vores kunde en fugtfri gulvkonstruktion, hvis fugten kommer nedefra. Men så må vores kunde løse dette problem først, da opstigende grundfugt i et hus fra 1873 er forsikringens uvedkommende.

Vi formoder, at ovennævnte også er baggrunden for, at vores kunde og hans rådgiver påstår, at vores tilbud ikke løser fugtproblemet.

Vi er naturligvis kede af, at vores kunde ikke er tilfreds med vores tilbudte erstatning. Vi fastholder dog vores dækningstilsagn og henviser i øvrigt til begrundelserne i vores brev fra d. 5. marts 2008."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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.

…

7 Hvilke skader dækkes ikke

...

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

…

8 Anmeldelse af bygningsskade

Bygningsskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til BG Forsikring senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
Sikrede skal anmelde skaden hurtigst muligt efter, at de får kendskab til skaden.

Sikrede skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.
Udbedring af skaden må ikke finde sted, før BG Forsikring skriftligt har accepteret dette, ligesom BG Forsikrings skal godkende udbedringsmetoden.

…

21 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses- / udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til ny gulvbelægning, da denne er lagt efter overtagelsen af ejendommen, og at det er uafklaret, om gulvbelægningen er skadet som følge af en iboende fejl ved gulvkonstruktionen, eller at gulvet ikke er lagt i overensstemmelse med fabrikantens lægningsvejledning.

Sælger har til tilstandsrapporten anført, at der er udført kapillarbrydende lag. Da oplysningen er givet i tilstandsrapporten, finder nævnet, at klageren med rette kan gå ud fra, at dette er tilfældet, og forholdet vil således udgøre en dækningsberettigende skade, hvis fejlen hidrører fra det manglende kapillarbrydende lag, og hvis forholdet ikke er omfattet af en af undtagelserne.

Nævnet finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at fugten alene hidrører fra det manglende kapillarbrydende lag, idet det også kan skyldes overisolering, varmerør og fundamentets opbygning med sylsten. Da nævnet finder det tvivlsom, om der efter de af selskabet tilbudte reparationer fortsat vil være fugtproblemer med et korrekt lagt gulv, finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge selskabet at etablere et nyt kapillarbrydende lag. Nævnet bemærker i den forbindelse, at dette i øvrigt ville kræve, at klageren godtgør, at det forgæves er forsøgt at rette kravet mod sælger, idet oplysningen i tilstandsrapporten fra sælger om, at der findes kapillarbrydende lag, må anses for en garanti, jf. også afgørelsen i Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling gengivet i årgang 2000, side 2976.

Nævnet har også vurderet, om forholdet kan henføres til ulovlighedsdækningen, men da nævnet ikke finder det godtgjort, at forholdet er ulovligt, og der i øvrigt ikke er søgt dispensation, finder nævnet heller ikke at kunne pålægge selskabet at anse det manglende kapillarbrydende lag for en ulovlighed i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann