792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.232:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets behandling af anmeldte fugt- og skimmelskader på den forsikrede ejendom samt over den udbedringsmåde, som selskabet har tilbudt, ligesom klageren har krævet etablering af omfangsdræn og etablering af lovligt kapillarbrydende drænlag, genhusningsudgifter, meromkostninger for lang sagsbehandlingstid samt rimelige omkostninger til advokat og andre rådgivere.

Selskabet har - efter kommunens afslag på dispensation - accepteret af dække en fugtsikring af værelser i tilbygningen fra 1970, men har i øvrigt afvist sagen med henvisning til, at etablering af nyt kapillarbrydende lag ikke vil løse ejendommens fugtproblemer, ligesom etablering af omfangsdræn ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet har herudover henvist til, at der ikke på ejendommen er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Den udbedring, selskabet har tilbudt, vedrører alene 2 værelser, og kan ikke begrunde dækning af omkostninger til genhusning m.v., ligesom sagens behandling ved nævnet ikke nødvendiggør advokatbistand.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 28/2 2003, at ejendommen (A) er opført i 1961 og tilbygningen (B) er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger**
A	**Beboelse,**			
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.3 Andet: Skade af gulv	UN	2	Gulv under tæppe i det nord-vestlige værelse mærkes ujævnt og skadet. Der kan måles fugtighed i gulvet. Se 'Sælgers oplysninger' punkt A 6.1

…

Sælgers oplysninger …

		Ja	Nej	?
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (evt. revner, fugtskader m.m.) ? Hvis ja, hvor? Ja, i soveværelse er der skader på gulv, antagelig fra skjult rørskade. Er under behandling af forsikring."	☒	☐	☐

Klageren anmeldte skaden den 19/8 2005 og vedlagde rapport fra Hussvamplaboratoriet af 18/8 2005.

Af denne rapport fremgik bl.a.:

"**<u>Undersøgelse</u>**
I tilbygningens børneværelse var trægulvet fjernet.
Der er en kraftig jordslået lugt i værelset.

Underliggende klaplag blev undersøgt i to mindre punkter.

Klaplaget er tilsyneladende opbygget som følgende:

- 50 mm betonklaplag
- plastmembran
- 50 mm glasuld
- 50-10 mm grus

Glasuld og grus var kraftigt opfugtet i de to undersøgte punkter.

Mod facadevæggen har vi ikke kunnet finde underliggende gruslag. Det virker som om klaplaget her ligger direkte til jord.

På fundamentet (fundablokke) blev der målt kraftige opfugtninger med kapicitetsfugtmåleren.

I fodpanelet omkring hjørnet blev træfugtigheden målt til 17-18%.

De øvrige steder i lokalet blev træfugtigheden i fodpanel målt til 11-14%.

I værelset er der på gulvbræddernes søm tydelige tegn på rust, som tegn på fugt under trægulvet.

På isoleringspap er der kraftige misfarvninger som tegn på vækst af skimmelsvamp.

På bagsiden af fodpanel er der tilsyneladende behandlet med et træbeskyttelsesmiddel eller lign. Der er mørke misfarvninger. Dette er ikke skimmelvækst.

Prøve 1	er et aftryk taget på fundablokke.
Prøve 2	er et aftryk taget på bagsiden af fodpanel.
Prøve 2M	er en materialeprøve udtaget fra fodpanel.
Prøve 3	er et aftryk taget på pap på rørisolering.
Prøve 3M	er en materialeprøve udtaget fra pap fra rørisolering.

…

Konklusion

I det område, hvorfra overfladeprøverne P.1 og P.3 er udtaget, er kimbelastningen uacceptebel høj, ligesom der i prøve P.1 forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmel- og bakterievækst.

Årsagen til skimmelvæksten skyldes opfugtninger fra underliggende klaplag, fundamentet og formentligt også fra omkringliggende terræn.

Vi formoder, at der ikke er udlagt et omfangsdræn omkring bygningen samt at der i det undersøgte rum ikke er udført et tilstrækkeligt kapillarbrydende lag til den valgte gulvkonstruktion.

På nuværende tidspunkt er værelset ikke egnet til beboelse før der er foretaget en fjernelse af skimmelsvamp og bakterievækst.

Det er vigtigt at kilden, dvs. gulvkonstruktionen også ændres, således at fremtidig opfugtninger elimineres.

Da værelset er en del af tilbygningen i huset kan man 'frygte', at der i den øvrige tilbygning også er problemer med det kapillarbrydende lag der ikke udført korrekt.

Reparationsanvisning

Det anbefales, at der udføres en fugtstandsende foranstaltning omkring bygningen. Når dette er gjort samt klaplaget i værelset fjernes og udføres efter nuværende gældende regler omkring opbygningen af kapillarbrydende lag.

Yderligere skal fundablokke afvaskes med et desinfektionsmiddel eller dampbehandles med tørdamp.

Nuværende gulvkonstruktion, gulvstrøer, isolering o.lign. fjernes. Se mere under vedlagte bilag 'Generel reparationsvejledning'."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 18/10 2005 og har i rapport af 24/10 2005 bl.a. anført:

"**Besigtigelse**

…

1) Fugt i gulv i værelse mod nord

Der kan ved besigtigelsen konstateres gulve i værelse er parket gulv, hvor der er indbygget skab i hjørnet. I bunden af skabet på gulvet er der opskåret hul ca. 40 x 40 cm hvorfra det lugter meget kraftigt af kælder. Der kan konstateres forhøjet fugtighed >21%. Paneler viser forhøjet opfugtning >14%. Gulvet er opbygget med dæk af ca. 50 mm. beton på underlag af grus, med strøer af 2" x 5" tømmer opklodset på masonit med 100 mm mineraluldsisolering.
Ved besigtigelse udenfor ses ingen ventilationsriste hverken ud for værelset eller nogen andre steder i fundamentet.

2) Fugt i gulv i værelse mod syd

Der kan ved besigtigelsen konstateres at gulv i værelse er fjernet, det eneste det står tilbage er opklodsede strøer. Parketgulv er ved besigtigelsen opmagasineret i haven og der ses kraftig vækst af skimmel på bagsiden. Dette skyldes at det nu ligger ude og kan opfugtes endnu mere end da det var inden døre. Gulvet er opbygget med dæk af 50 mm. beton på underlag af grus, med strøer af 2" x 5" tømmer opklodset på masonit med 100 mm mineraluldsisolering. Ved besigtigelse udenfor ses ingen ventilationsriste hverken ud for værelset eller nogen andre steder i fundamentet.

Tilstandsrapporten

1) Fugt i gulv i værelse mod nord

Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt

Tilstandsrapporten ses at anmærke en gammel vandskade i Nord-vest værelse (soveværelse) med UN under punkt 6.3.

2) Fugt i gulv i værelse mod syd

Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses at anmærke en gammel vandskade i Nord-vest værelse (soveværelse) med UN under punkt 6.3

Konklusion

1) Fugt i gulv i værelse mod nord

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at gulvkonstruktionen ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Der blev ved besigtigelsen målt fugtigheder i konstruktionen på >14 %, hvilket kan give anledning til skimmelvækst og svampeskade.
Den for ejendommen anvendte konstruktionstype, var almindelig anerkendt og brugt for den tids byggeri, og var ikke ulovlig at bruge på opførelsestidspunktet.
Der er udtaget prøve fra det sydlige værelse hvor der er konstateret skimmelvækst, jeg vurderer med min viden på området at der også her i det nordlige værelse er tale om skimmelsvampe angreb.

Det konkluderes derfor, at de konstaterede opfugtninger, som ejendommen tydeligt har været udsat for, med overvejende sandsynlighed har årsag i opsugning af fugt fra jorden. Da ejendommen ikke har ventilation i fundamenterne, kan opstigende grundfugt ikke bortventileres, hvorfor gulvkonstruktionen opfugtes og derfor giver mulig anledning til angreb fra trænedbrydende svampe og skimmelangreb. Udbedring af forholdet ses at være etablering af ventilationsriste i fundamentet, således at der skabes tilstrækkelig luftskifte under gulvene

for fjernelse af opfugtet luft. Gulvet og isoleringen udskiftes strøopbygningen afrenses mekanisk eller med tørdamp lige som resten af dækket.

En anden mulig løsning af problemet ville være at fjerne eksisterende gulv for at etablere kapillarbrydende lag i terræn med betondæk, hvorefter nyt opstrøet gulv vil kunne installeres efter afrensning som ovenstående.

En tredje mindre holdbar løsning kunne være at etablere omfangsdræn, og udlægning af kraftig membran på dæk som påsvejses til murpap efter afrensning som ovenstående, hvorefter nyt gulv vil kunne etableres.

2) Fugt i gulv i værelse mod syd
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse og på baggrund af rapporter fra Hussvamp Laboratoriet at fugt i gulvkonstruktion ikke afviger væsentligt i forhold til gulvkonstruktioner i andre intakte bygninger af samme alder.
Der blev ved besigtigelsen målt fugtigheder i konstruktionen på >14 %, hvilket kan give anledning til skimmelvækst og svampeskade.
Den for ejendommen anvendte konstruktionstype, var almindelig anerkendt og brugt for den tids byggeri, og var ikke ulovlig at bruge på opførelsestidspunktet. Der er udtaget prøve fra værelset hvor der er konstateret skimmelvækst, Hussvamp Laboratoriet skriver følgende:

På fundablok er der fundet Penicillium chrysogenum, som er toksisk, penicillium glabrum som er toksisk, Mucor hiernalis som er toksisk. På rørpap er der fundet Penicillium chrysogenum som er toksisk, Cladosporium cladosporioides som er et allergen, cladosporium herbarum som er toksisk, og Aspergillus niger som er toksisk. Denne sammenblanding af skimmelsvampe kombineret med massive bakterieangreb må opfordre til at forholdet udbedres hurtigst muligt, da tilstedeværelse af blot en af skimlerne kan give kraftige reaktioner hos udsatte personer.

Det konkluderes derfor, at de konstaterede opfugtninger, som ejendommen tydeligt har været udsat for, med overvejende sandsynlighed har årsag i opsugning af fugt fra jorden. Da ejendommen ikke har ventilation i fundamenterne, kan opstigende grundfugt ikke bortventileres, hvorfor gulvkonstruktionen opfugtes og derfor giver mulig anledning til angreb fra trænedbrydende svampe og skimmelangreb. Udbedring af forholdet ses at være etablering af ventilationsriste i fundamentet, således at der skabes tilstrækkelig luftskifte under gulvene for fjernelse af opfugtet luft. Gulvet og isoleringen udskiftes strøopbygningen afrenses Mekanisk eller med tørdamp lige som resten af dækket.

En anden mulig løsning af problemet ville være at fjerne eksisterende gulv for at etablere kapillarbrydende lag i terræn med betondæk, hvorefter nyt opstrøet gulv vil kunne installeres efter afrensning som ovenstående.

En tredje mindre holdbar løsning kunne være at etablere omfangsdræn, og udlægning af kraftig membran på dæk som påsvejses til murpap efter afrensning som ovenstående, hvorefter nyt gulv vil kunne etableres.

Aldersnedskrivninger og forbedringer
1) Fugt i gulv i værelse mod nord
Forholdet ses ikke at skulle behandles med det vurderes at der ville kunne aldersnedskrives med omkring 50%, som følge af almindeligt slid og ælde.

2) Fugt i gulv i værelse mod syd

Forholdet ses ikke at skulle behandles med det vurderes at der ville kunne aldersnedskrives med omkring 50%, som følge af almindeligt slid og ælde.

Tilbud/overslag
1) Fugt i gulv i værelse mod nord
Forholdet ses ikke at skulle behandles men det vurderes at en udbedring af forholdet vil ligge i mellem 20-45.000.- kr. eks. moms.

2) Fugt i gulv i værelse mod syd
Forholdet ses ikke at skulle behandles men det vurderes at en udbedring af forholdet vil ligge i mellem 20-45.000.- kr. eks. moms."

Ved skrivelse af 17/1 2006 har selskabet afvist at dække de anmeldte forhold, idet der for så vidt angår værelset mod nord henvises til det anførte i tilstandsrapporten, hvor forholdet har fået karakteren UN. Det er således selskabets opfattelse, at klageren burde have undersøgt forholdet nærmere. Med hensyn til fugt i gulv i værelset mod syd henviste selskabet til, at forholdet ikke afviger væsentligt i forhold til gulvkonstruktioner i andre intakte bygninger på samme alder.

Klageren var ikke tilfreds med denne afvisning og har i skrivelse af 20/3 2006 om forholdet i værelset mod nord anført, at sælgeren i tilstandsrapporten havde anført, at skaden ville blive udbedret inden salg/overtagelse, hvorfor der ifølge klageren ikke var anledning for ham til at undersøge forholdet nærmere. Med hensyn til fugten i gulvet i værelset mod syd anførte klageren, at skaden skyldes en konstruktionsfejl i gulvkonstruktionen og det kapillarbrydende lag og manglende omfangsdræn. I henhold til de originale konstruktionstegninger skulle der som foreskrevet i bygningsreglementet etableres dræn med Ø8 rør, hvorfor etablering heraf - når der tilsyneladende ikke ifølge Hussvamplaboratoriet er omfangsdræn - må være dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Ved skrivelse af 4/7 2006 til klageren har selskabet efter genbesigtigelse bl.a. anført:

"Det kan i ejendommens nordlige værelse (bygning A) konstateres at gulvkonstruktionen er udført som terrændæk hvorpå der ligger et opstrøet trægulv. Terrændækket/klaplaget er et enkelt sted gennembrudt, og det kan konstateres at der under dette ligger et lag grus/ler. Den præcise tykkelse af dette lag er vanskelig at fastslå. Det var i 1961 almindeligt at anvende finkornet grus (lergrus) som kapillarbrydende lag. Gruset blev samtidigt brugt som afretningslag, og tykkelsen af laget vil derfor typisk være uens, ligesom det kan være vanskeligt at fastlægge grænsen mellem lergruset og det oprindelige jordlag.

Det vurderes at konstruktionen er udført i henhold til sædvanlig byggeskik i 1961, og at konstruktionen har været lovlig på udførelsestidspunktet. Problemet er at det kapillarbrydende lag som var foreskrevet i 1961, efterfølgende har vist sig ikke at være effektivt, hvorfor der senere (i 1973) blev stillet krav til kornstørrelsen i det kapillarbrydende lag.

I værelse mod syd var gulvet fjernet på besigtigelsestidsunktet. Tilbage stod alene gulvstrøer udlagt på betongulvet. Klaplaget har her en tykkelse på 80 - 100 mm, hvorunder der ligger en plastmembran og 50 mm trykfast mineraluldsisolering udlagt på grus/ler.

Det vurderes ligeledes at konstruktionen her er sædvanlig for bygninger fra 1970, og at konstruktionen er i overensstemmelse med det dagældende bygningsreglement. Der er i princippet ikke forskel på kravene til gulvkonstruktioner/kapillarbrydende lag i BR61 og BR66.

I det sydlige værelse kan der alene måles forhøjet fugtighed i hjørnet, mod ydermurene. Udvendigt ved hjørnet ses et tagnedløb, som formodes at gå til en sandfangsbrønd. Det vurderes at fugten i værelset er grundfugt fra fundamentet, og ikke fugt som stiger op gennem gulvkonstruktionen. Der ses således ikke at være isoleret mellem klaplag og fundament (heller ikke krav i 1970). Der er formentligt tale om at sandfangsbrønden er stoppet, således at regnvandet ikke ledes effektivt bort fra fundamentet.

På baggrund af besigtigelsen vurderes der ikke at være tale om ulovlige forhold, da gulvkonstruktionen vurderes at være i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik i hhv. 1961 og 1970. Det bemærkes, at det ved denne vurdering alene er et spørgsmål om, hvorvidt lovbestemmelser og almindelige byggeforskrifter har været overholdt. Der kan således ikke stilles skærpede krav til konstruktionen på baggrund af eventuelle konstruktionstegninger.

Det vurderes at den konstaterede fugt dels stammer fra den erkendte vandskade, og dels fra en opfugtning af fundamentet, som følge af en stoppet sandfangsbrønd. Det vurder ikke sandsynliggjort at der skulle være nærliggende risiko for skade i vurderes så bygningens øvrige gulvkonstruktion. Det bemærkes at gulvkonstruktionen har eksisteret i 45 og 35 år uden at der kan konstateres skader, som følge af opstigende grundfugt.

Vedrørende sandfangsbrønde og omfangsdræn, er sådanne installationer ikke dækkede af ejerskifteforsikringen, da der er tale om forhold uden for bygningen. Se hertil forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Forhold udenfor bygningen er alene dækket i nogle få særlige tilfælde under den udvidede dækning, se. pkt. 15.3, 15.4 samt 15.9. De henviser i Deres klage til pkt. 15.3:

Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det der er dækket under denne bestemmelse, er forhold ved grunden, og altså ikke installationer eller evt. manglende installationer i terræn. Forhold ved grunden der påvirker funderingen vil typisk være en blød undergrund, som medfører revner og sætning af fundamentet. Der er ikke på Deres ejendom konstateret sådanne forhold ved grunden, ligesom der ikke kan ses at være sket skade på funderingen i de 45 år bygningen har eksisteret.

Den skade der konstateret på ejendommen (i værelse bygning B) ses dækket af en anden forsikring, og er desuden anmærket i tilstandsrapporten med karakteren UN. Dette forhold er således ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Da der her var tale om en rørskade, ses der ikke at være nogen forbindelse mellem dette forhold og gulvkonstruktionen som sådan."

Selskabets konsulent H.T. besigtigede ejendommen igen den 6/11 2006 og har i intern rapport til selskabets skadebehandling af 15/12 2006 bl.a. anført:

> "Årsagen til de konstaterede fugtforhold og svampevækster (tidligere rapporter og sagsmateriale) er efter min vurdering opstigende grundfugt. Jeg er dog ikke af den overbevisning at det springende punkt er om hvorvidt der er 8 eller 15 cm grus under betonen. Jeg har en fornemmelse af at denne ejendom vil have fugtproblemer selvom drænlaget havde været udført korrekt. Jeg mener at den væsentligste årsag til skaderne er, at der ikke er udført omfangsdræn omkring sokkel og stikdræn under betondæk. Det er sædvanligt at disse dræn ikke er udført i bygninger fra 1970. Omfangsdrænet blev først et krav i BR72 og stikdræn er kommet til siden hen.
>
> En komplet udbedring af forholdet mener jeg kan foregå ved at optage terrændækket og nedtage skillevægge der står på terrændækket, og støbe et nyt betondæk med korrekt drænlag (150 mm komprimeret tykkelse). Varmeisolering bør nu hvor man ved at der er opstigende grundfugt i rigelige mængder udføres i polystyren plader. Men det mest vigtigste er efter min mening ud fra det konstaterede og sagsmaterialet at der udføres omfangsdræn og stikdræn i bygningen.
> Udførelse af omfangsdræn alene vil med stor sandsynlighed medføre en væsentlig reduktion i den opstigende grundfugt.
> Parketgulv, isolering og strøer vil skulle udskiftes. Men i pejsestue, stue (del), entre og badeværelse i tilbygningen er gulvbelægningen klinker direkte på beton, som er et fugtafvisende materiale, hvorfor det ikke kan forventes, at der er fugtskader i disse områder. Fugtproblemerne (skaderne) begrænser sig derfor efter min vurdering til de to værelser på samlet 23 m2.
> …
> Derudover kan jeg konstatere at det er korrekt at den konstaterede opbygning af terrændækket ikke opfylder krav i BR61. Men den oprindelige ejendom er opført i 1961, og BR61 gælder kun for ejendomme med byggestart efter 1. juli 1961, hvorfor der er en vis sandsynlighed for at den oprindelige del af ejendommen ikke behøver at opfylde krav i BR61."

Ved skrivelse af 16/2 2007 anbefalede selskabet, at klageren henvendte sig til kommunen med henblik på opnåelse af dispensation vedrørende det kapillarbrydende lags tykkelse, idet det var selskabets opfattelse efter H.T.'s rapport, at tykkelsen af laget ikke ville kunne forventes at løse problemet.

A. Kommune gav afslag på dispensation ved afgørelse af 12/4 2007. Det hedder bl.a.:

> "Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98). På opførelsestidspunktet var tilbygningen omfattet af Bygningsreglement for købstæderne og landet af 1966. Kapitel 5.6.5, stk. 2 bestemmer at *under gulvkonstruktioner udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og hvor gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.*

På ejendommen er i 1961 opført et enfamiliehus på 111 m^2. I 1970 er tilføjet en tilbygning på 67 m^2. På de godkendte tegninger til tilbygningen er anført at terrændækket udføres med 200 mm singles, 50 mm rockwool pladebats på hele fladen samt 100 mm bats i randzonen, 80 mm beton, fugtspærre pvc-folie, 30 mm afretningslag samt belægning af 22 mm parket på strøer. På tegningerne er vist omfangsdræn ø 80 mm med 5 promilles fald.

På baggrund af problemer med skimmelsvampe har den nuværende ejer fået foretaget en indeklimaundersøgelse af et børneværelse. Det rådgivende firma Hussvamp Laboratoriet har undersøgt klaplaget i værelset i 2 punkter og har konstateret at det er opbygget med 50-100 mm grus, 50 mm glasuld, plastmembran og 50 mm betonklaplag. Ved facadevæggen er konstateret at klaplaget ligger direkte til jord.

Hussvamp Laboratoriet konkluderer at årsagen til skimmelvæksten skyldes opfugtning fra det underliggende klaplag, fundamentet og formentlig også fra det omliggende terræn, fordi der ikke er udført tilstrækkeligt kapilarbrydende lag og omfangsdræn.
Værelset er ikke egnet til beboelse før skimmelsvamp og bakterievækst er fjernet og gulvkonstruktionen er ændret. Det bemærkes at resten af tilbygningen kan være udført på samme måde.

Ud fra disse oplysninger er det Forvaltningens vurdering, at den faktiske udførelse af fundament, terrændæk og dræn afviger fra de godkendte tegninger og er væsentligt ringere end det minimumskrav, der er gældende på opførelsestidspunktet."

Foranlediget af kommunens afslag henvendte klageren sig atter til selskabet ved skrivelse af 14/4 2007 med krav om lovliggørelse af forholdet i værelset mod syd. Med hensyn til etablering af omfangsdræn henviste klageren til den udvidede dækning, hvorefter der er dækning, såfremt forhold ved grunden, der påvirker husets fundering eller terrændæk, medfører en skade på bygningerne. Det var således klagerens opfattelse, at det ulovligt manglende omfangsdræn skulle dækkes.Klageren henviste herudover til AK 66.972, hvor selskabet tidligere havde dækket etablering af omfangsdræn.

Selskabet har herefter i skrivelse af 13/7 2007 tilbudt at dække det anmeldte forhold i værelset mod syd således, at betondækket fugtsikres i de værelser i tilbygningen, hvor der er trægulve. Dette skulle ifølge tilbuddet udføres ved en Vandex behandling.

Klageren kunne ikke acceptere selskabets tilbud og indbragte ved klage af 25/7 2007 sagen for nævnet, idet han nedlagde følgende påstand:

"A. Dækning til lovliggørelse af boligen. Herunder:
A1. Dækning til etablering af lovligt kapillarbrydende drænlag.
A2. Dækning til etablering af omfangsdræn.
A3. Dækning af omkostninger til fuld fjernelse af sundhedsskadelige skimmelsvampe som beskrevet i Hussvamp Laboratoriets rapport / reparationsvejledning.

A4. Dækning til reetablering af bygninger og arealer efter etablering af drænlag og omfangsdræn.

B. Pga. nærliggende risiko for at skaden omfatter hele huset skal dækning også omfatte hele huset, ikke kun tilbygning fra 1970.

C. Dækning af meromkostninger som følge af urimelig lang sagsbehandlingstid.

D. Udgifter til genhusning. (herunder ind/ud flytning og evt. opbevaring).

E. Dækning af rimelige omkostninger til advokatbistand samt andre rådgivere."

Til støtte for sin påstand anfører klageren i den medfølgende supplerede redegørelse bl.a.:

"Vores krav er at DBF skal dække udgifter til lovliggørelse af vores bolig.

Herunder omkostninger til fuld fjernelse at den sundhedsskadelige skimmel. Afvaskning med desinfektionsmiddel eller dampbehandling med tørdamp, fjernelse af tapet mm., opsætning af støvvægge under rengøringen, samt efterfølgende kontrolprøver. (Som beskrevet i Hussvamp Laboratoriets rapport/reparationsvejledning).

Da den skimmelsvampinficerede tilbygning er en del af huset, der sammen med den oprindelige del i dag fremstår som ét hus, mener vi, at der er nærliggende risiko for, at skimmelsvampe kan have spredt sig til den gamle del af huset også. F.eks. er der tegn herpå i køkken og fordelergang i den gamle del, idet der i disse rum også er begyndt at lugte jordslået. Dækning af skaden mener vi derfor skal omfatte hele huset, og ikke kun tilbygning fra 1970. Det skal her bemærkes, at der ikke lugter jordslået i det værelse der i tilstandsrapporten har en UN. Der er ikke p.t. fugtproblemer i dette værelse.

…

Dækning af omfangsdræn

…

Vores antagelse om dækning mener vi understøttes af, at DBF i andre sager har dækket omfangsdræn. F.eks. i ankesag 66.972 hvor DBF frivilligt dækkede etabelering af et manglende omfangsdræn og tilmed direkte skriver at forholdet er omfattet af forsikringen.

…

Dækning af udgifter til genhusning.

Arbejdet ved renovering vil minimum omfatte store dele af opholdsrum samt badeværelse. det skal desuden bemærkes, at de skimmelsvampe inficerede rum er børneværelser, og vores to børn derfor allerede mangler opholdsplads i boligen.

…

Dækning af rimelige omkostninger til advokatbistand

Urimelig lang sagsbehandlingstid: Sagen har d.d. kørt næsten 23 måneder, siden vi anmeldte skaden til DBF. I denne tid har vi f.eks. ikke kunne bruge to store børneværelser."

Kravet til selskabet beløber sig til 1.280.000 kr. vedrørende renovering og 176.248 kr. i henhold til den vedlagte opgørelse.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/9 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det er ikke usædvanligt at se skimmelsvamp langs fundamenterne i huse fra 60erne og begyndelsen af 70erne. Disse bygninger har typisk ikke været effektivt isoleret mod fugt og kuldebroer langs fundament og sokkel, hvorfor der typisk ses både opstigende grundfugt og kondensationsfugt.

Skimmelsvamp betragtes ikke i sig selv som en skade, da skimmelsvampen ikke har konstruktiv betydning for bygningen.

…

Dansk Boligforsikring A/S vurderer, at der kan være tvivl om lovligheden af konstruktionen. Bygningsreglementet syntes at have et ret klart krav vedrørende gruslagets tykkelse, men der er dog ikke i bygningsreglementet taget stilling til andre muligheder for at fugtsikre, eksempelvist ved at indlægge en plastikfolie. Det kan nævnes, at der i dag typisk ikke udlægges grus- eller stenlag i nybyggerier. I stedet anvendes 220 - 300 mm polystyrenplader direkte på jord som isolering og fugtspærre. Brugen af plastikfolie i et terrændæk vurderes til fulde, at opfylde formålet med bestemmelsen i bygningsreglementet af 1966.

Det bemærkes, at besigtigelseskonsulenten har oplyst, at gruslaget nok er tyndere end foreskrevet, men at det ikke er dette forhold, der vurderes at være afgørende for den konstaterede fugt.

Besigtigelseskonsulenten har efterfølgende undersøgt mulige løsningsmetoder og har oplyst, at problemet vil kunne løses ved, at udføre en horisontal fugtsikring af betongulvet med f.eks. Vandex Super, Deitermann eller tilsvarende membran produkt. Løsningen vil medføre, at der ikke er opstigende grundfugt gennem betonpladen. Konsulenten oplyser dog, at en sådan løsning naturligvis ikke var gængs i 1970, og som sådan ikke kan siges at opfylde kravene som de er beskrevet i BR 66.

Da der utvivlsomt er tale om en grund der er periodevist vandlidende, har Dansk Boligforsikring A/S valgt at imødekomme klager og har bl.a. på baggrund af afgørelsen fra A. Kommune, valgt at tilbyde en indvendig fugtisolering af de pågældende værelser, som vil kunne løse fugtproblemerne (brochure fra Vandex vedlægges som bilag ..).

En behandling med Vandex, som indebærer udlægning af et vandtæt pudslag koster ca. kr. 700 ekskl. moms pr. kvadratmeter. Dvs. i alt ca. 20.000 kr. inkl. moms. Hertil kommer optagning og reetablering af trægulv, hvor dette ikke i forvejen er optaget.

…

<u>Vedrørende klagers krav til dækning:</u>

Ad A.

Vedrørende etablering af kapillarbrydende lag iht. BR66, vil en opfyldelse af disse regler ikke kunne løse ejendommens fugtproblemer. Tværtimod ville der med stor sandsynlighed opleves større fugtproblemer såfremt den udlagte plastikfolie erstattedes med et tykkere gruslag, iht. bygningsreglementets bestemmelse. Forholdet ville utvivlsomt også kunne udbedres ved etablering af en helt ny terrændækskonstruktion, iht. moderne principper for opbygningen af et terrændæk. En sådan udbedring ligger dog klart udenfor ejerskifteforsikringens dækning.

…

Ad. B

Det er ikke på ejendommen konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade. Den oprindelige del af huset vurderes i det hele at være opført iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.
…
Ad. C
Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen 3 gange og har ikke kunnet konstatere skader. Klager har dog været meget vedholdende i sit krav om dækning, hvilket naturligt har medført at sagen har stået på i lang tid. At Dansk Boligforsikring A/S ved brev af 13. juli 2007 har anerkendt at dække en fugtisolering i to værelser, må således ses som et forsøg på at afslutte sagen på en pragmatisk måde. Dansk Boligforsikring A/S anerkender således fortsat ikke, at der er tale om en skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3. 1.

Ad. D
Den af Dansk Boligforsikring A/S tilbudte udbedring vedrører alene to værelser, og kan ikke begrunde en genhusning.

Ad. E
Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en dækning af den nævnte type følgeudgifter. Klager har valgt at benytte sin ret til at påklage sagen over Ankenævnet for Forsikring. Ankenævnets behandling nødvendiggør ikke medvirken af advokat.

For god ordens skyld bemærkes, at klagers erstatningsopgørelse, som fremgår af den supplerende redegørelse side 5 og 6 på ingen måde kan danne grundlag for en erstatningsopgørelse under ejerskifteforsikringen.

Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S finder ikke, at klager har godtgjort at være berettiget til dækning udover det af selskabet tilbudte, og klagen bør derfor afvises."

Efter sagens indbringelse for ankenævnet har klageren i skrivelse af 27/9 2007 uddybet sine synspunkter og herunder bl.a. anført, at skimmelsvampen udgør en skade i henhold til betingelsernes pkt. 3.1, idet den vedrører "… fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed ...", og henviser igen til det af Hussvamplaboratoriet anførte.

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 15/10 2007 til nævnet fastholdt sine tidligere anførte anbringender.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
2.2.
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 være en skade.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses- / udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsdygtighed

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

15.3
Endvidere dækkes krav rejst mod forsikringstager som ejer grundet miljøforhold samt udgifter til udbedring, dog maksimalt kr. 250.000,00 i forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:

Ad A. Etablering af lovligt kapillarbrydende drænlag, etablering af omfangsdræn, fjernelse af sundhedsskadelige skimmelsvampe, retablering af bygninger og arealer efter etablering af drænlag og omfangsdræn

Kommunen har meddelt afslag på dispensation for den faktiske udførelse af fundament, terrændæk og dræn, hvorfor det følger af betingelsernes pkt. 15.1., at der er dækning.

Da ulovlighedsdækningen imidlertid ikke omfatter etablering af omfangsdræn, jf. pkt. 2.2., kan nævnet ikke pålægge selskabet etablering heraf.

Ad B. Risiko for skade på hele huset

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at der ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade i denne del af ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse desangående

.

Ad C. Meromkostninger grundet lang sagsbehandlingstid

Det fremgår af sagen, at selskabet har besigtiget ejendommen 3 gange, og selskabet har ikke kunnet konstatere skader. Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at kunne pålægge selskabet noget erstatningsansvar i anledning af sagsbehandlingstiden.

Ad D. Genhusning

Da der alene er tale om udbedring af terrændæk i 2 værelser i tilbygningen, finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at dette forhold ikke kan begrunde genhusning.

Ad E. Advokatbistand og andre rådgivere

Henset til, at kommunens afslag på dispensation hovedsagelig baserer sig på Hussvamplaboratoriets rapport, finder nævnet, at selskabet skal refundere klageren udgifter hertil. Klageren ses ikke at have fremlagt dokumentation for advokatomkostninger, ligesom der ikke ses at have været advokatbistand under behandlingen i nævnet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække sådanne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække omkostninger til etablering af lovligt kapillarbrydende lag under de to værelser i tilbygningen, ligesom selskabet skal dække indvendig fugtisolering i de to værelser som tilbudt med tillæg af normale prisstigninger i

sagsbehandlingstiden. Endelig skal selskabet dække klagerens udgifter til Hussvamplaboratoriet med tillæg af renter.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand