796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.740:

xxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at anerkende slaggefundamentet og de deraf afledte fugtproblemer som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at slaggerne ikke i sig selv er en skade og ikke har medført en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 29/8 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1960. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse 1/12 2005. Forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning.

Det fremgår af sagen, at klageren den 17/10 2006 anmeldte, at han - bl.a. som følge af søvn- og vejrtrækningsproblemer - havde en mistanke om, at der var svamp i ydermuren.

Den 27/10 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets skadekonsulent, som afviste, at der var tegn på skimmelsvamp i murene. Derimod hæftede bygningskonsulenten sig ved, at klageren - efter overtagelse men forud for indflytningen - havde fjernet det kork-

beklædte gulv i soveværelset og i stedet lagt nyt trægulv. Ved fornyet besøg den 9/11 2006 kunne bygningskonsulenten konstatere, at der var begyndende skimmelsvamp "under plastik på gulvet".

Efter modtagelse af bygningskonsulentens rapport meddelte selskabets advokat ved skrivelse af 3/1 2007, at årsagen til den konstaterede skimmelsvamp relaterede sig til den nye gulvbelægning, som klageren selv havde udført efter overtagelsen. Da forholdet således ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, var det ikke omfattet af forsikringen.

Foranlediget af selskabets afslag rekvirerede klageren et geoteknisk firma til at foretage en undersøgelse af jordlag og slagger under gulvet i soveværelset. Af det geotekniske notat af 27/2 2007 fremgår bl.a.:

> "Det fremgår at skema 1, at der under gulvet findes et vandopsugende slaggelag med et vandindhold på 32 % og med et organisk indhold (glødetab) på 12 %.
>
> Det høje vandindhold (32 %) viser, at slaggelaget er vandopsugende og ikke kapillærbrydende.
>
> Det høje indhold af organisk materiale (12 %) viser, at der er tale om en meget dårlig forbrændt slagge."

Klageren forelagde det geotekniske notat for rådgivningsfirmaet B. C. ApS, der i skrivelse af 19/3 2007 opfordrede klageren til at få fjernet det vandopsugende slaggelag, idet der ellers ville være risiko for husets bærende konstruktioner i form af revnede ydervægge og bulende gulve samt for sundhedsskadelig mug og skimmelsvampevækst.

I skaderapporten af 1/5 2007 tilkendegav selskabets skadekonsulent, at oplysningerne i den geotekniske rapport ikke gav anledning til at tilbyde dækning. Til støtte herfor henviste skadekonsulenten til, at det var sædvanligt - og ikke ulovligt - at anvende slagger i huse fra 1960 i det område, som klagerens hus ligger i, og at problemerne først var opstået efter, at klageren havde valgt at "lægge nyt trægulv med plastfolie under gulvet i stedet for de gl. tæpper".

Efter et møde med klageren den 9/5 2007 meddelte selskabet ved skrivelse af 16/5 2007, at det ønskede Teknologisk Institut til at foretage en uvildig undersøgelse af den forsikrede ejendom.

Af rapporten af 2/7 2007 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

> "På Deres foranledning har vi besigtiget gulvkonstruktionen på ovennævnte ejendom med det formål at vurdere, om opbygningen af terrændækket med ca. 20-25 cm slagger, ca. 6-8 cm lecabeton og ca. 2 cm slidlag var korrekt på det tidspunkt, hvor huset blev opført i 1960.
>
> På daværende tidspunkt var SBI-anvisning nr. 40 "Gulve på jord" fra 1958 gældende, og denne anviser den ovenfor nævnte konstruktion for uopvarmede gulve uden fugtfølsomme materialer. Konstruktionen er således korrekt opbygget.
>
> Fugtmålinger viste, at der ikke sker fugtopsugning i de indvendige skillevægge. I skillevæg i baggang mod badeværelse er der ud for badekarret lokalt kraftigt opfugtning. Dette kan skyldes utætheder ved armaturet eller nedsivning af vand mellem kar og væg.
>
> I skillevæg mellem stue og værelse er der enkelte sætningsrevner. I en åbning i gulvet kunne det iagttages, at fundamentet under væggen var placeret ca. 20 cm fra denne, hvilket vil kunne give sætningsskader af den pågældende type."

Efter modtagelse af rapporten fra Teknologisk Institut meddelte selskabet ved skrivelse af 5/7 2007, at det kunne anerkende sætningsrevnen i skillevæggen mellem stue og værelse som dækningsberettigende, men at det fastholdt afgørelsen vedrørende skimmelsvamp under det nye trægulv i soveværelset. Det fremgår af skrivelsen, at selskabet desuden igen orienterede klageren om, at skadekonsulentens tidligere undersøgelser viste, at der kunne være problemer med ejendommens afløbsforhold, og at klageren burde få et kloakfirma til at foretage tv-inspektion.

Ved skrivelse af 13/7 2007 meddelte klagerens advokat, at der var blevet foretaget tv-inspektion af afløb fra toilet og bad, og at der ikke i den forbindelse var konstateret synlige skader på afløbene. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Jeg mener heller ikke at det er korrekt, at fugtskaderne skyldes det nye trægulv. Ved den omhandlede type trægulv skal der nedlægges en dampspærre og det er direkte forkert, at min klient har lagt dampspærre på et vådt gulv, som det fremgår af de tidligere skaderapporter.
>
> Da min klient pillede det oprindelige korkgulv af, kunne han konstatere, at gulvet var fugtigt og lod derfor gulvet udtørre inden der blev lagt nyt gulv. Gulvet var således fuldstændigt tørt inden gulvet blev lagt. Det bemærkes i denne henseende, at min klient er tømrer.

> Det forekommer således for min klient helt åbenbart, at de omhandlede fugtskader kommer nedefra, og efter de rapporter der er vedlagt nærværende brev, forekommer det ligeledes som åbenbart, at fugtskaderne kan henføres til det vandholdige slaggerlag i fundamentet.
> ...
> I denne sammenhæng ses det efter min vurdering at være uden betydning om anvendelsen af slagger var almindeligt benyttet ved husets opførelse, idet de såkaldte udviklingsskader er almindelig anerkendt som mangler ved fast ejendom.
>
> På baggrund af ovenstående beder jeg Dem venligst revurdere sagen."

Ved e-mail af 31/7 2007 fastholdt selskabet, at det var ombygningen af huset, der var årsag til, at skaderne var opstået, og at det i øvrigt er almindeligt kendt, at ældre huse ikke kan tåle at blive tætnet så meget, at den naturlige udluftning blev forhindret.

I skrivelse af 11/9 2007 meddelte klagerens advokat, at klageren - på baggrund af selskabets holdning til, at ombygningerne var skyld i skaderne - på ny havde bekostet en undersøgelse fra rådgivningsfirmaet B. C. ApS. Henset til, at det fremgik af rapporten fra rådgivningsfirmaet, at alle ventilerne i de nye vinduer var åbne, og at de massive fugtproblemer stammede fra opstigende fugt i terrændækket som følge af anvendelsen af kapillarsugende slagger, fandt advokaten det dokumenteret, at fugtproblemerne ikke skyldtes klagerens ombygning af huset.

I e-mail af 1/10 2007 til selskabet oplyste advokaten desuden, at der var tale om en meget begrænset utæthed i badeværelset, og at der ikke var sammenhæng mellem den og fugtophobningen i slaggefundamentet.

Hertil svarede selskabet i e-mail af 5/10 2007 bl.a.:

> "Jeg mener, at vi i denne sammenhæng skal se bort fra eventuelle vandskader fra afløbet og koncentrere vurderingen omkring den opstigende grundfugt. Grundfugten er det egentlige problem, og det er jo også det, som vores kunde vil have dækket.
> ...
> Det er helt fast ankenævnspraksis, at opstigende grundfugt i ældre ejendomme ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
> ...
> Hvis det kan dokumenteres, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for, at slaggerne ville forvolde skader på bygningen, vil der efter min vurdering foreligge en dækningsberettiget skade. Det må indgå i vurderingen heraf, at slaggerne ikke har forvoldt skader på bygningen siden 1960, og det tyder derfor på, at der ikke var nærliggende risiko for skader med den oprindelige gulvkonstruktion.

> Vores teknikere advarer om, at den ændrede fugtbalance, der er sket efter overtagelsen af huset på grund af den nye gulvkonstruktion, kan betyde en ændret (læs øget) fugtpåvirkning af slaggerne. Hvis dette på et tidspunkt medfører skader på bygningen, vil skaderne som udgangspunkt ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da risikoen i dette tilfælde ikke var til stede på overtagelsestidspunktet."

Ved skrivelse af 23/10 2007 indbragte klagerens advokat sagen for nævnet med påstand om anerkendelse af, at det vandsugende slaggefundament og de deraf afledte fugtproblemer i den forsikrede ejendom blev anerkendt som dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anførte advokaten bl.a., at det vandsugende slaggefundament havde medført så omfattende fugtproblemer i huset og så voldsomme problemer med indeklimaet, herunder især sundhedsskadelig skimmelsvamp, at det må betragtes som en aktuel skade og ikke blot som en potentiel skaderisiko. I skrivelsen bestrider advokaten desuden skadekonsulentens bemærkninger om, at klageren - i forbindelse med anlæg af trægulvet i soveværelset - havde lagt plastic på et vådt underlag forud for lægning af trægulvet.

Efter indbringelse af sagen for nævnet anmodede selskabet ved skrivelse af 8/11 2007 om at få sagen stillet i bero, idet selskabet havde truffet aftale med klagerens fader om, at der skulle iværksættes forskellige undersøgelse af den forsikrede ejendom. Med henblik på at få konstateret, om en del af opfugtningen af slaggerne skyldtes det utætte afløb, andre utætheder i kloakken og/eller overløb af tagbrønd som følge af manglende vedligeholdelse, hvilket i alle tre tilfælde kunne få betydning for omfanget af en eventuel dækning på ejerskifteforsikringen, var det således blevet besluttet, at der skulle iværksættes en ny fugtmåling samt en nærmere inspektion af huset. I e-mail af 24/10 2007 understregede selskabet, at undersøgelserne skulle iværksættes med henblik på at underbygge afvisningen af kravet mod selskabet, men også for at hjælpe som dokumentation for et evt. krav mod husejerforsikringen.

Det fremgår af sagen, at selskabet desuden anmodede et rådgivende ingeniørfirma om at foretage en undersøgelse og vurdering af gulvkonstruktionen, herunder fugtophobningen og anvendelsen af slagger.

Den 1/11 2007 foretog kloakfirmaet S. P. J. A/S tv-inspektion af afløbssystemet. Der blev i den forbindelse konstateret korrosion, forskudte samlinger og rørbrud i fareklasserne 2-4.

Den 1/11 2007 udførte firmaet Å. T. & I. ApS trykprøvning af vvs-installationerne. Der blev i den forbindelse ikke konstateret trykfald på vandinstallationer og varmeanlæg.

Af det rådgivende ingeniørfirmas rapport af 26/11 2007 fremgår bl.a.:

"Jordbundsforhold
I værelse nærmest gang, hvor der pt. er hul i betonpladen, er der foretaget håndboring til belysning af konstruktion og jordbunds - og vandspejlsforhold.
...
Baseret på erfaringsformel og ud fra kornkurven, er der foretaget en overslagsmæssig beregning af den kapillære stighøjde. For slaggelaget er fundet en stighøjde i størrelsen 60-180 cm. Slaggelaget er således ikke kapillarbrydende i den trufne mægtighed. For sandlaget er fundet en stighøjde i størrelsen 40-120 cm. Såfremt vandspejlet til alle tider er beliggende mere end ca. 1 m under sandlagets overside vil sandlaget kunne fungere som kapillarbrydende lag. Med de aktuelle forhold vil der således være risiko for tilførsel en vis mængde fugt til undersiden af slaggelaget og dermed gulvkonstruktionen.
...
Vurdering
Topdanmark har ønsket følgende spørgsmål besvaret:

Er udlægning af slagger normal byggeskik da huset blev opført?

Som anført i Svampeanalyse dateret 2. juli 2007 udført af Teknologisk Institut var den udførte konstruktion angivet som normal i SBI-anvisning nr. 40 "Gulve på jord" 1958.

I BYG ERFA Erfaringsblad 97 06 23 er tillige angivet at '*I 1960'erne blev det almindeligt ved bygge- og anlægsarbejder at anvende slagger som fyldmateriale eller kapillarbrydende lag i stedet for eller som et supplement til diverse grusmaterialer*".

På grundlag af ovenstående sammenholdt med den trufne konstruktion, vurderes denne at være almindelig på daværende tidspunkt. Det er først senere, at man er blevet klar over slaggernes manglende kapillarbrydende effekt.
...
Er der nærliggende risiko for at der sker skader på bygningen, hvis slaggerne ikke fjernes? Hvis Ja.
Kan forholdet skyldes utætheder i afløbssystemerne?
Kan forholdet skyldes faskiner under tagbrønde?
Kan fugten skyldes de ændrede fugtforhold som følge af udlagt dampspærre under lamelgulve?
Er tagrender repareret jf. tilstandsrapportens angivelser?

Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skader på bygningen.

Slagger blev anvendt op gennem 1960'erne som underlag for gulve. En del af disse slagger, men ikke nær alle, udvider sig ved fugtoptagelse. Der kan ikke nøjagtig siges noget om hvornår udvidelsen sker. Udvidelsen sker som følge af en kemisk reaktion. Et vandindhold på 20-25 % vil normalt være tilstrækkelig til at iværksætte den kemiske reaktion, såfremt slaggen er disponeret for udvidelse. Da vandindholdet fundet i slaggeprøverne er højere og vurderes at have været konstant i en længere periode, må en evt. kemisk reaktion og dermed evt. udvidelse forventes at have pågået i en længere periode.

Der er ikke forhold, der betinger ændrede fugtforhold i negativ retning ved uændret anvendelse.

Det er dog vigtigt, at der ikke forekommer vandtilførsel. fra utætte ledninger (jf. foretaget tv-inspektion) under gulve, af hensyn til fugt i gulvkonstruktionen. Herudover bør det sikres at overfladevand og tagvand bortledes effektivt fra bygningen.

Ved etablering af dampspærre oven på betonpladen, vurderes der at kunne forekomme forøget fugtindhold i betonpladen. I køkken, hvor gulvbelægningen består at linoleum, kan der dog ikke konstateres skader."

Efter modtagelse af resultatet af de supplerende undersøgelser har selskabet ved skrivelse af 21/12 2007 til nævnet meddelt, at det fastholder sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

"Vi kan - trods flere supplerende undersøgelser ud over undersøgelsen fra Teknologisk Institut - ikke se, at der er sket en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade, fordi der er slagger og fugt under huset.

Hvad angår årsagen til fugten, har undersøgelsen vist, at der er flere skader på rørsystemet - herunder brud.

l den forbindelse henviser jeg til vilkårenes punkt 5B. Her kan l se at skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det betyder, at vores kunde - med resultatet af de undersøgelser, som vi indtil videre har betalt for - kan bede Alm. Brand genoptage skadebehandlingen i rørskadesagen.

Vores kunde kan vende tilbage, hvis fortsat fugt efter reparation
Når der er repareret for rørskade, og fugten som følge af rørskade er fjernet, er vores kunde velkommen til at vende tilbage over for os, hvis der fortsat er forhøjet fugt i ejendommen. Fugtniveauet skal være ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente på baggrund af ejendommens alder, konstruktion og de oplysninger han har fået, inden han indgik handlen.

Vi beder vores kunde oplyse os om skadenummeret hos Alm. Brand, fordi vi ønsker at kontakte selskabet med henblik på hel eller delvis refusion af vores udgift til undersøgelse af rørsystemet."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 11/1 2008 bl.a.:

"Sagen har særdeles stor betydning for min klient, og flere prøver i huset har vist, at huset er fyldt med skimmelsvamp. Men klient er på denne baggrund blevet frarådet at bebo huset af sin læge.
...
For så vidt angår Topdanmarks brev af 21. december 2007 oplyser min klient, at der er flere deciderede usandheder i dette brev, og jeg vil for overskuelighedens skyld fremkomme med mine bemærkninger kronologisk:
...
Pålægning af trægulv:
Forsikringsselskabet fremstiller endnu engang forholdet således, at min klient skulle have lagt plastik ud under den nye gulvbelægning, fordi gulvkonstruktionen var fugtig. Dette er naturligvis også hensigtsmæssigt for forsikringsselskabet, men på ingen måde i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Da min klient fjernede den oprindelige gulvkonstruktion, konstaterede han fugt under denne. Han fik dog oplyst, at dette skyldtes, at den tidligere ejer ikke havde haft huset varmet ordentligt op forud for overtagelsesdagen, hvorfor min klient lod gulvet tørre i 4-5 dage med fuld varme og udluftning, før end han anlagde det nye gulv. Da det nye trægulv blev anlagt, var betonen knastør, og gulvet er anlagt korrekt, det vil sige med dampspærre, underlag og derefter gulv.

Det er decideret ukorrekt og mod bedre vidende, når det fremstilles som om, min klient har lagt plastik ovenpå et fugtigt underlag blot for at kunne lægge trægulvet. Min klient er uddannet tømrer og er udmærket klar over, hvordan et trægulv anlægges og de taksatorer fra Topdanmark, der har besigtiget ejendommen, er blevet orienteret herom.

Vandsugende slaggelag:
I brevet anfører Topdanmark, at det ikke var ulovligt eller for den sags skyld ualmindeligt at bruge slagger under ejendomme bygget i år 1960, og at dette ikke i sig selv er en skade.

Det fremgår imidlertid udtrykkeligt af det geotekniske notat, som tidligere er fremsendt som bilag ..., at slaggelaget er vandopsugende i stedet for kapillærbrydende, og dette forhold er i sig selv udtryk for en eksisterende skade, idet et vandopsugende slaggelag heller ikke i 1960 ville være udtryk for en håndværksmæssig korrekt opbygning af gulvkonstruktionen.

Isætning af nye vinduer:
Det anføres at min klient har åbnet konstruktionerne og derved været årsag til skimmelspredningen.

Jeg er ikke klar over, hvad der sigtes hertil fra Topdanmarks side, men det kan oplyses, at min klient har isat nye vinduer i huset. Topdanmark har tidligere postuleret, at dette skulle være årsag til problemerne med indeklimaet i huset, idet det skulle være almindeligt kendt, at 'gamle huse ikke må blive for tætte'.

Hertil finder jeg blot anledning til at bemærke, at et hus i sagens natur ikke er et forbrugsgode som blot kasseres, når det er 'slidt', og at min klient naturligvis har været berettiget til at have en forventning om, at et hus kunne tåle forbedringer, så som nye vinduer. I øvrigt er der tale om nye vinduer fra anerkendte producenter med udluftningsventiler.
...
Gulvkonstruktion:
Det er ikke korrekt, at gulvkonstruktionen er korrekt opbygget.

M.P. fra Dansk Teknologisk Institut oplyste, at gulvet som absolut minimum skulle være 10 cm og ikke under. Ved ydervæggen blev tykkelsen målt til max. 10 cm. Efterfølgende har min klient selv opmålt tykkelsen midt i rummet, og her er konstruktionen på 7,5 cm. Dette har min klient telefonisk orienteret M.P. om, hvilket han dog åbenbart ikke har fundet anledning til at medtage i den rapport, Topdanmark har rekvireret.
...
Udvidelse af slaggerne/skadesbegrebet i øvrigt:
Min klient har allerede oplyst Topdanmark om, at gulvet var revnet flere steder i hele stuen. Hertil kommer, at det vandsugende slaggelag, endvidere helt åbenbart forekommer at være årsag til, at huset er mere eller mindre ubeboeligt som følge af skimmelsvamp, og der er således efter min klients opfattelse, indtrådt en skade. "

Det fremgår desuden af advokatens skrivelse, at klagerens husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S har anerkendt de konstaterede rørskader som dækningsberettigende.

Til det af advokaten anførte bemærker selskabet i skrivelse af 31/1 2008 bl.a.:

Pålægning af trægulv
Vi har fremstillet forløbet, som oplyst til os fra vores skadekonsulent. Vi har sendt skadekonsulentens rapport fra den 6. december 2008 til vores kunde. Her oplyser vores skadekonsulent hændelsesforløbet. Vores kunde har ikke over for os tilbagevist hændelsesforløbet efter vores kunde modtog rapporten.

Vandsugende slaggelag har *ikke* betydet, at slaggerne har udvidet sig
Vi henviser til rapporten fra P. C. Her kan l se, at fugten i slaggerne (som vi mener i et vist omfang må komme fra rørskade), ville have fået slaggerne til at udvide sig, hvis slaggerne var af den type, der udvider sig.

En del af de slagger, der tidligere blev anvendt som kapillarbrydende lag kan udvide sig ved optagelse af fugt - men ikke nær alle slagger. Vi henviser til rapportens side 5.

Der er tale om en ejendom, der har haft denne konstruktion siden opførelsen i år 1960. Ejendommen har altså stået med slagger som kapillarbrydende lag i 26-27 år uden problemer - og slaggerne har ikke udvidet sig hverken i tiden der er gået eller efter der rørskade.

Isætning af nye vinduer
Vi er ikke klar over, hvorfor advokaten mener, at vores kommentar om, at vores kunde selv har været årsag til en spredning af skimmelsvampesporer, er relateret til isætning af vinduer.

Vi tænker fx her på, at der er lavet hul i gulvkonstruktionen dels, da vores kunde udførte arbejdet med nye lamelgulve, dels da vores kundes egen tekniker lavede destruktive undersøgelser og huggede hul to steder i soveværelset. Der er også et område ved facadepartiet, hvor nyt gulv ikke når ud til vinduespartiet efter ydervæg er ændret.

Når vores kunde åbner for konstruktionerne er der mulighed for spredning af skimmelsvampesporer. At vores kundes eget ombygningsprojekt sker på betryggende vis i relation til forekomst af skimmelsvampesporer, er desværre ikke en risiko, der er dækket af forsikringen.

...
Rørskade på toilet
Uanset størrelsen af rørskaden, er det et faktum at der var en rørskade i toiletrummet.

Selvom tagbrøndene blev renset efter vores skadekonsulent - B.R.s - første besøg, er det et faktum, at der var opstuvning to steder, nemlig tagbrønd og gulvafløb.

Til sammen giver det et fugtbillede af ejendommen sammenholdt med den omstændighed, at vi i dag den 25. januar 2008 telefonisk har fået oplyst fra advokaten, at hele stuegulvet er taget op på grund af rørskade, som er dækket af Alm. Brand.

Der har derfor været flere forskellige fugtpåvirkninger i ejendommen forårsaget af flere rørskader samt vores kundes manglende oprensning/vedligeholdelse af tagbrønd og gulvafløb.

Gulvkonstruktion
Advokaten oplyser, at vores kunde selv har målt gulvkonstruktionens tykkelse.

Vi henviser til rapporten fra Teknologisk Institut, hvor det klart og utvetydigt fremgår, at 'Konstruktionen er således korrekt opbygget'.
...
Udvidelse af slaggerne/skadesbegrebet i øvrigt
Revner i stuegulv kan meget vel stamme fra den/de rørskade(r), som nu er under reparation.

Fagligt dygtige på området har udtalt sig skriftligt om både gulvkonstruktionens opbygning og den omstændighed at slaggerne altså ikke har udvidet sig.

Eventuel skimmel og revner i stuegulvet kan sagtens være en følgeskade af en dækningsberettiget rørskade. Derfor bør forholdet rettelig bør drøftes med Alm. Brand. Derfor henviser vi igen vores kunde til dette selskab, som efter vores oplysninger fra i dag er i gang med hele stuegulvet.

Vi gentager gerne, at vi revurderer spørgsmålet om dækning for forholdet efter reparation af rørskader og følgeskader af rørskader, der er dækket af bygningskaskoforsikringen.

Hvis vores kunde efter de nødvendige reparationer af rørskader og følger af rørskader fortsat har fugt i ejendommen, der går ud over det fugtniveau, som vores kunde med rette kan forvente på en ejendom af denne alder og konstruktion, ser vi gerne på skadesagen igen.

Vi vil gerne tilbyde en kulant dækning på et beskedent beløb
Vi må i det hele fastholde vores afgørelse af forholdet med slagger.

Advokaten har i dag oplyst, at vores kunde gerne vil forlige sagen med betaling af et kontant tilskud, og at det vil koste 350.000 kroner at fjerne slaggerne.

Vores skadekonsulent skønner, at slaggerne kan fjernes og fx flamingo eller lecanødder kan erstatte slaggerne for en pris af cirka 50.000 kroner.

Der er langt mellem de beløb, som står her. Vi er ikke afvisende over for en kulant erstatning på et beskedent beløb, men udgangspunktet i dén forhandling vil være vores skadekonsulents skøn, hvis vi tilbyder et kulant tilskud."

Heroverfor anfører advokaten i skrivelse af 15/2 2008 bl.a.:

> "Denne sag har beklageligvis for klager taget endnu en kedelig drejning efter indgivelse af klagen til Ankenævnet for Forsikring.
>
> Klager havde således den 21. december 2007 en vandskade i husets stue, som betyder, at hele stuegulvet er blevet brækket op, og at klager for tiden bor i en skurvogn. Genhusningen af klager ophører den **1. marts 2008**, det vil sige om 14 dage, og herefter har klager ikke noget sted at bo, jf. nedenfor.
> ...
> Vandskaden som opstod den 21. december 2007 blev naturligvis straks anmeldt til klagers husforsikring, og husforsikringen har uden videre anerkendt at dække skaden. Husforsikringen har imidlertid frarådet klager at få reetableret stuegulvet, idet det vandsugende slaggelag efter husforsikringens opfattelse er skyld i fremkomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, og idet husforsikringen har oplyst, at et nyt gulv ligeledes vil blive ødelagt af skimmelsvamp, hvis ikke forholdet med det våde slaggeslag udbedres.
>
> Jeg vedlægger kopi af brev af 8. februar 2008 modtaget her på kontoret gårs dato fra Alm. Brand til klager.
>
> Klager står med andre ord i en situation, hvor hans hus er ubeboeligt, og han bor i en skurvogn, og hvor ejerskifteforsikringen nægter ethvert ansvar som følge af skaderne fra det fugtige slaggefundament, hvorimod husforsikringen fraråder klager at få udbedret stuegulvet, som er blevet ødelagt af en vandskade netop på grund af det fugtige slaggefundament. Det forekommer på denne baggrund åbenbart, at klager har købt et hus med en skjult mangel, og at denne mangel skal dækkes via ejerskifteforsikringen.
>
> For så vidt angår Topdanmarks brev af 31. januar 2008 finder jeg alene anledning til at bemærke, at de anslåede udbedringsomkostninger forekommer helt urealistiske. Klager har således fået oplyst, at det vil koste kr. 140.000 ekskl. moms alene at få gravet de våde slagger op og få bortskaffet disse."

I skrivelse af 8/2 2008 fremgår det, at Alm. Brand Forsikring A/S har anerkendt at dække et fremsendt tilbud på reparation på 43.300 kr. ekskl. moms. Af skrivelsen fremgår desuden:

> "Umiddelbart efter vandskaden konstaterede Skadeservice Danmark i forbindelse med fjernelsen af gulvet i stuen, at der var en hel del skimmelsvamp under trægulv/plastic på gulvet fremkomsten af disse skimmelsvampe har ikke noget med den aktuelle skade at gøre.
> ...
> Huset er placeret i et lavtliggende område, hvor der er højt grundvandsspejl, og er beliggende forholdsvis tæt på E. og da slagger ikke er kapillarbrydende, vil der kunne opsuges fugt i gulvkonstruktion/beton fra det underliggende terræn.
> ...
> Det er heller ikke hensigtsmæssigt for fugtforholdene i huset, at der efter det oplyste skulle være tale om, at vand fra husets tagnedløb ledes til faskiner ca. 60 cm i jorden, umiddelbart op af husets sokkel.
> ...
> Reparation af skaderne jf. modtagne priser fra I. Byg kan igangsættes nu, hvis det ønskes, men udført med en konstruktion svarende til den eksisterende, er der stor sandsynlighed for, at der igen vil komme angreb af skimmel i konstruktionen.

Jeg afventer nærmere besked om, hvorvidt beløbet ønskes udbetalt kontant eller om det ønskes, at det skal henstå til betaling for udført arbejde jf. det modtagne fra I. byg."

I skrivelse af 20/2 2008 anfører klagerens advokat desuden:

"Ejerskifteforsikringen har flere gange i denne sag for så vidt angår den manglende dækning henvist til, at der efter forsikringsselskabets opfattelse ikke er tale om skade, idet de våde slagger (endnu) ikke har udvidet sig så meget, at soklen, ydervæggene eller gulvet er blevet ødelagt af det.

I forbindelse med at træbeklædningen af gulvet er blevet fjernet, som følge af den tidligere omtalte vandskade, har klager imidlertid kunnet konstatere, at denne antagelse ikke er korrekt. Der er således tydelige revnedannelser i betongulvet i husets stue og betongulvet 'buler op' på midten med fald ud mod siderne. Faldet er på knap 4 centimeter over 2 meter og er således ganske betragteligt.

Til illustration heraf vedlægger jeg som bilag ... farvefotokopi af 5 digitale billeder."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 26/2 2008 bl.a.:

"Ejendommen har gennem alle 26-27 år ligget det samme sted, nemlig - citat fra Alm. Brands taksator: 'placeret i et lavtliggende område, hvor der er højt grundvandsspejl og er beliggende tæt på E.'

Hvis der forud for de konstaterede rørbrud havde været problemer med fugtighed på ejendommen, er det vores opfattelse, at problemerne ville have vist sig på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid siden år 1960 og ikke først efteråret 2006, d.v.s. 46 år efter opførelsen.

Ejendommens fugt og skimmelproblemer ser for os ud til at være opstået i forbindelse med de konstaterede rørskader og ikke forud for rørskaderne.

Umiddelbart ser det for os ud til, at advokaten ikke har oplyst Alm. Brand om resultatet af de undersøgelser, som vi har betalt for er blevet udført på ejendommen. Vi opfordrer advokaten til at dele resultaterne med Alm. Brand.

Hvis Alm. Brands skadekonsulent vurderer, at slaggerne er mere våde end vores kunde med rette kan forvente af en gulvkonstruktion af denne art og alder, beder vi om dokumentation for dette.

Dokumentation kan fx være Alm. Brands kvalitetssikring efter udbedring af rørskader og følgeskader af rørskaderne, fordi bør det udtrængende vand fjernes i forbindelse med reparationerne af rørskaderne, da det ellers kan volde problemer i konstruktionen.

Viser det sig herefter, at fugtniveauet i konstruktionen ikke har relation til de udbedrede rørskader, fordi der ér sket kvalitetssikring efter udbedring af følgeskaderne af rørskaderne, som dokumenterer at fugtniveauet efter rørskaderne er bragt ned til det normale for en konstruktion af denne art og alder - og at konstruktionen til trods for dette atter er blevet våd, vil vi meget gerne revurdere vores stillingtagen til spørgsmålet om eventuel dækning.

Dækker vi et forhold, sker det i henhold til vilkårene for forsikringen
Vi har hele tiden været villige til at revurdere, men mener samtidigt også, at rørskaderne og følgerne heraf skal være fastlagte, fordi ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til bygningskaskoforsikringen.

Hvis vi efter dokumentationen for udbedringen efter rørskaderne og følgerne kan se, at der er et forhold, der berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen, får vores kunde dækning i henhold til de vilkår, der gælder for forsikringen
...
Vi er naturligvis også villige til at revurdere forholdet med revnerne, når vi modtager nævnte dokumentation fra vores kunde, fx i form af kvalitetssikringen fra Alm. Brand.

Vi bemærker dog, at det bestemt ikke er usædvanlig med revner i betongulve, og at det kan skyldes årsager som fx betonens blanding, den måde arbejdet er udført på, svindrevner med mere.

Hvis advokaten sandsynliggør over for os, at revnerne formentlig har sin årsag i, at det kapillarbrydende lag af slagger - ganske modsat udtalelsen fra P. C. - har udvidet sig - og i givet fald har udvidet sig før de skete rørskader og alene som følge af mere fugt fra konstruktionen end man kan forvente i en konstruktion af denne art og alder, er vi fortsat villige til at revurdere.

Vi henviser igen til rapporten fra P. C., som konkluderer, at fugten i slaggerne (som vi mener i et vist omfang må komme fra rørskader), ville have fået slaggerne til at udvide sig, hvis slaggerne var af den type, der udvider sig.
...
Påstanden fra bygningskaskoselskabet er udokumenteret
Så vidt vi kan se, har der været vandskader i konstruktionen gennem nogen tid, fordi Alm. Brand i første omgang afviste rørskade, hvor vi senere dokumenterede rørskader.

Vi foreslår advokaten, at han sender os kopi af den dokumentation, som vi regner med Alm. Brand har indhentet for påstanden om at skimmel alene udspringer af fugt, der på ingen måde har relation til de skete rørskader, samt for at der er sket en rimelig og nødvendig affugtning af konstruktionen efter rørskaderne er udbedret.

Når vi har dokumentationen vil vi meget gerne revurdere vores tidligere afgørelse.

Vi gør opmærksom på, at vi har betalt for forskellige undersøgelser, der støtter vores afgørelse i sagen.
...
Vi har tilbudt et kulant beløb, og tilbuddet er ikke accepteret
Vi må i det hele fastholde vores afgørelse af forholdet med slagger.

Vi må konstatere, at vores tilbud om en pragmatisk løsning med en kulant betaling af et mindre beløb desværre ikke er blevet accepteret af vores kunde.

Som bekendt bortfalder tilbud, når den anden part ikke accepterer tilbuddet.

Vores tilbud var af ren kulant karakter, idet vi mener, at have udført undersøgelser på ejendommen foretaget af dygtige teknikere fra velrenommerede ingeniørfirmaer. Vi mener også, at resultaterne af undersøgelserne støtter vores synspunkter og endog har påvist rørskader til trods for bygningskaskoselskabet havde afvist, at der var rørskader."

Nævnet har fået forelagt skadekonsulentens og klagerens fotos af den forsikrede ejendom.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

5 Hvilke skader dækkes ikke
...
B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det forhold, at der er anvendt slagger, udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det dog ikke godtgjort, at skimmelsvampeangrebet var til stede i et omfang ved overtagelsen, at angrebet i sig selv udgør en skade.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at selskabet - mod fremlæggelse af dokumentation for, at revnerne i betongulvet ikke skyldes de konstaterede rørskader - er indstillet på at foretage en revurdering af sagen, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

15. 72.740

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand