800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 73.010:

xxx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx x
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende konstateret fugt i gulvkonstruktionens betonklaplag som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at anerkende fugt i betonklaplaget i tilstødende rum til klagerens badeværelse som en dækningsberettigende skade med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det kapillarbrydende lag ikke virker som det skal, og at fugten mest sandsynligt må antages at stamme fra en fugtskade i badeværelset, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Selskabet gør dertil gældende, at fugten ikke har medført skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen. Klageren har over for nævnet endvidere nedlagt påstand om, at selskabet betaler hendes udlæg til rapporter om fugtforholdene i huset fra BMT A/S.

Klageren har tillige krævet dækning for det anmeldte forhold hos Topdanmark Forsikring A/S i henhold til den i dette selskab tegnede bygningsforsikring, og har også indbragt dette selskabs afslag for Ankenævnet for Forsikring (j.nr. 72.374).

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forsikrede ejendom er opført i 1935 og generelt er om- og tilbygget i 1985, samt at klageren overtog ejendommen pr. 30/3 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/9 2003. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om de anmeldte forhold.

Klageren har i klageskemaet af 29/11 2007 anført:

> "Årsagen til fugt i gulvkonstruktionen i de to børneværelser, som ligger nær badeværelset, er ikke kortlagt, idet Codan, hvor jeg har tegnet ejerskifteforsikring, henviser til, at der er tale om følgevirkninger af fugtskaden i brusenichen, mens Topdanmark anser opstigende grundfugt som årsag til det erkendte fugtproblem i gulvkonstruktionen i de to værelser.
> Codan har fra sagens start i februar d.å. været involveret forud for, at Topdanmark erkendte rørskaden i brusenichen, således at skaden var dækket af min husforsikring frem for at relatere sig til min ejerskifteforsikring i formodning om, at der var tale om utætte fuger.
> Codan bliver igen involveret den 12. juli 2007 i forbindelse med, at Topdanmark afviser at de tilbageværende fugtproblemer i gulvkonstruktionen i de to værelser hænger sammen med fugtskaden i brusenichen, men i stedet peger på, at der er tale om opstigende grundfugt, jf. bilag .. Ifølge tegningerne af huset burde der være kapillarbrydende lag, men Topdanmark konkluderer at det kapillarbrydende lag ikke virker. Altså en skjult fejl set fra min side.
> Jeg rykker gentagne gange for et svar fra Codan på min henvendelse af 12. juli 2007, herunder skriftligt den 22. august, jf. bilag ..
> Svar på min henvendelse til Codan udebliver. indtil jeg den 7. september 2007 modtager det svar, at 'det ikke med sikkerhed kan siges, om det kapillarbrydende lag virker, som det skal, eller der er tale om følgeskader fra den rørskade, som Topdanmark har udbedret', jf. bilag ..
> Jeg er således efter knapt to måneders stilstand igen henvist til Topdanmark, som forudgående har henvist til Codan.
> Sagen startede tilbage i februar/ marts d.å. også med, at Topdanmark og Codan gensidigt henviste til hinanden med anmodning om yderligere dokumentation for deres gensidige udsagn om skadens årsag, jf. bilag .., brev fra undertegnede til Codan.
> Jeg efterlades dermed uden afklaring af skaden og uden ret til at få skaden udbedret som dækningsberettiget, fordi forsikringsselskaberne ikke påtager sig at afklare årsagen på en måde, som de respektivt kan godtage og som kan påvise, hvilket selskab der skal dække min skade, som er dækningsberettiget

Selskabet har ved skrivelse af 11/1 2008 hertil bemærket

> "Det fremgår af bygningstegningerne, at der i den nyere del af ejendommen er lavet en gulvopbygning med kapillarbrydende lag. Der er intet i tegningsmaterialet der indikerer, at gulvbelægningen er behæftet fejl.
>
> I den ældre del af ejendommen er der ikke kapillarbrydende lag, idet denne del af ejendommen er opført forinden dette blev almindelig byggeskik.
>
> Vores kunde har fået indhentet 2 rapporter, der vedlægges om bilag F og G.
>
> Det fremgår af rapporten vedlagt som bilag F, at der stikprøvevis er skåret op i gulvet og foretaget fugtprøver i betonklaplaget. Derimod er der ikke foretaget indgreb for at få be- eller afkræftet om gulvkonstruktionen under betonklaplaget er opbygget som vist på tegningerne, eller om der evt. måtte være en konstruktionsfejl.

Det fremgår videre af rapporten, at det pågældende firma skønner, at fugtforekomsten kan henføres til, at det kapillarbrydende lag ikke virker, som det skal.

Vores bygningskonsulent er af den opfattelse at tilstedeværelse af fugt i betonklaplaget ikke i sig selv dokumenterer, at der er fejl ved det kapillarbrydende lag.

Et kapillarbrydende lag kan godt med mellemrum blive fugtpåvirket ved eksempelvis variationer i grundvandsstanden. Det er bl.a. derfor, at der indbygges fugtspærre i konstruktionen.

Hertil kommer, at fugten efter vores bygningskonsulents opfattelse mest sandsynligt kan henføres til den fugtskade, der har været i badeværelset og som Topdanmark angiveligt har anerkendt som dækningsberettiget.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi ikke finder det sandsynliggjort at fugerne i brusenichen har været utætte på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, hvorfor evt. følgeskader heraf ikke konstituerer en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Desuden dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er dækket på husforsikringen.

Det forhold at M. Fugtteknik og Bygge og Miljøteknik har en anden formodning om årsagen til fugten end vores bygningskonsulent, er efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt til at dokumentere at der foreligger en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, når de pågældende firmaer ikke har foretaget en blotlæggelse af det kapillarbrydende lag, og når tegningsmateriale viser, at der er projekteret med et korrekt opbygget lag.

Hertil kommer, at det ikke er dokumenteret at evt. fugt i betonklaplaget har forvoldt skader på ejendommen.

Efter vores opfattelse er det heller ikke dokumenteret at fugten i sig selv giver nærliggende risiko for at skader vil opstå, idet sådanne skader i så fald allerede ville være opstået henset til at konstruktionen har bestået i en del år.

Vi kan opfordre vores kunde til at få hugget op til det kapillarbrydende lag, hvorefter det vil være muligt at få be- eller afkræftet om det kapillarbrydende lag er korrekt opbygget, og om det er fejl ved gulvopbygningen, der medfører fugtophobning i konstruktionen.

Selvom der måtte påvises fejl i konstruktionen er det dog ikke nødvendigvis ensbetydende med at forholdet så er dækket af forsikringen, idet der skal være opstået en egentlig skade som følge af forholdet eller bestå en nærliggende risiko for at forholdet vil udvikle sig til en skade.

Hvis en undersøgelse imidlertid viser, at der er tale om en dækningsberettiget skade vil undersøgelsesomkostningerne ligeledes være dækket, og ellers vil disse omkostninger være for vores kundes egen regning eller alternativt Topdanmarks, hvis skaden kan henføres til Topdanmarks mulige tilsagn om dækning af følgeskader.

På det foreliggende grundlag må vi imidlertid fastholde, at vores kunde ikke har dokumenteret at fugtgenerne kan henføres til en på ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skadeårsag."

Af skrivelse af 26/6 2007 fra M. Fugtteknik A/S fremgår bl.a.:

"Ifølge aftale har jeg besigtiget ovennævnte adresse den 20. og 25. juni 2007 og foretaget fugtmåling som vist på vedlagte skitse.

Som det fremgår af skitsen, er der konstateret fugt i betonklaplag i kammer under fugtspærre. Der er nu foretaget fugtmåling af betonklaplag ved at bore huller i beton og afproppe det. Disse målinger viste, at det er grundfugt som opfugter betonklaplaget. Målingen er højst i den gamle del af huset, her er betonklaplag støbt direkte ovenpå jord.

Fugten har ikke noget med vandskaden på badeværelset at gøre, vægge mod bad er tørre."

I notat af 11/7 2007 fra BMT A/S hedder det bl.a.:

"**Baggrund**
I forbindelse med vandskade fra badeværelse har M. Fugtteknik foretaget målinger i terrændækket i børneværelset, som danner grundlag for at Top Danmark konkluderer at der er opstigende grundfugt. Dette er til trods for at tegninger viser at der skulle være 150-200 mm singels, altså et kapillarbrydende lag.

Husets ejer, G.J. [klageren], har bedt Bygge- og Miljøteknik A/S om ved målinger at undersøge om der tillige er opstigende grundfugt i det andet børneværelse, der ifølge tegninger er udført med samme terrændæk som det første børneværelse.

Målinger
Der er skåret op tre steder i undergulvet for adgang til klaplaget. Der er to prøvesteder nr. 1 og 2, 40 cm fra ydervæg og en prøve ved indvendig skillevæg mod gang nr. 3. Der er boret og isat forseglede propper i betonlaget 06-07-2007. Forseglingen er brudt og der er foretaget målinger med Vaisala fugt-måler 09-07-2007.

Træfugt er målt i undergulvet med indstiksmåler af typen Timbertest FM510.

Resultater
Måleresultater er anført i skema nedenfor:

Prøve nr.	Relativ fugtighed, %	Temperatur, ^{o}C	Træfugt i undergulv Vægt-%
1	90,2	17,0	14
2	93,5	16,8	13
3	96,4	17,2	9

Målingerne viser at betonklaplaget er opfugtet. Det skønnes at årsagen er opstigende grundfugt, som følge af at det kapillarbrydende lag ikke virker som det skal.

Den høje fugt giver stor risiko for, at der dannes skimmelsvamp mellem beton og fugtspærren af PE-folie, som kan påvirke indeklimaet negativt.

Opretning
Den opstigende grundfugt kan holdes nede ved at påsvejse en oxyderet tagpap på betonklaplaget. Det forudsættes at der ikke er ført varme rør eller tilsvarende under gulvet, som kan opvarme tagpappen lokalt.

- Alle materialer fjernes betonklaplaget.

- Overfladen støvsuges med microfilter.
- Der påsvejses oxyderet tagpap med 100 mm overlæg på det rengjorte betonklaplag. Pappen føres op ad sokler så det slutter med overside af nyt gulv.
- Ved udførelse af tagpaparbejdet skal der være lukket lufttæt af til resten af boligen. Værelset hvor der arbejdes skal ventileres kraftigt med mekanisk ventilation. Den kraftige ventilation fortsættes 3-5 døgn efter svejsearbejdet er afsluttet.
- Der kan evt. udlægges en 0,2 min PE-folie med tapede samlinger, for ekstra sikkerhed mod lugtgener.
- Nyt gulv på strøer med maksimalt 75 mm isolering."

I en skrivelse af 7/9 2007 fra selskabet til ejeren af den i sagen omhandlede ejendom hedder det:

"Jeg henviser til behagelig tlf. samtale og møde Områdekonsulent J.H.S. afholdt den 13.8.2007, hos BMT med T.B. og C.G., der udfærdigede BMT-rapporten af 11.7.2007.

Konklusionen af dette møde blev, at det ikke med sikkerhed kunne siges om det kapillarbrydende lag virker som det skal, eller der er tale om følgeskader fra den rørskade som Top-Danmark har udbedret.

Da det påhviler forsikringstager, at dokumentere, at der er tale om en dækningsberettiget skade, kan skaden ikke anerkendes på nuværende tidspunkt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**
- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5. Hvad dækker forsikringen?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen godtgjort, at opfugtningen af betonklaplaget i overensstemmelse med konklusionerne i skrivelsen fra M. Fugtteknik A/S af 26/6 og notatet af 11/7 2007 fra BMT A/S skyldes opstigende grundfugt.

På det foreliggende grundlag finder nævnets flertal dog ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke aktuelt er sket skade som følge af opfugtningen, eller at det er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende risikoen for skade kan føre til andet resultat.

Nævnets mindretal finder med henvisning til erklæringen fra BMT A/S, at det er godtgjort, at det kapillarbrydende lag ikke virker, som det skal, og at dette medfører stor risiko for skimmelsvamp mellem beton og fugtspærre. Mindretallet finder det derfor godtgjort, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann