842/10

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 75.799:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx x

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt konstruktionsfejl i klaplaget med fugt og ødelæggelse af parketgulvet til følge.

Selskabet har afvist at anerkende forholdet som dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring med henvisning til, at terrændækket i sommerhuset ikke afviger fra, hvad der var gængs byggeskik ved sommerhusets opførelse, hvorfor det manglende kapillarbrydende lag under betonlaget ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Med hensyn til parketgulvet og opfugtningen heraf har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet stammer fra før overtagelsen af huset, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at det har været til stede ved overtagelsen af huset.

Sommerhuset, der er opført i bindingsværk i 1961, blev overtaget af klageren den 15/11 2002, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/10 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger K1: Mindre alvorlige skader UN: Bør undersøges nærmere

K0: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader	Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige Som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB

…

B: Sokkel og facader var partielt dækket af beplantning, belægning og oplag, der hindrede besigtigelsen.

A, B: Da der ikke foreligger tegninger, er beskrivelse af materialer og konstruktioner baseret på et skøn.

…

A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K2		Puds er ikke overalt ført under terræn. Der ses enkelte steder afstødt samt løs puds og enkelte revner.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Der forekommer nedbrudt træ og der ses spor efter insektangreb i tømmer. Der forekommer endvidere løs puds i tavl.
	3.4 Indv. vægge	K0		Der ses misfarvning efter vandindtrængen under gavlvindue mod vest.
	…			
	4.3 Fuger	K2		Der ses defekte kitfuger.
		K3	2	Der mangler sætning mellem gavlvinduer og facadebeklædning på 1. sal.
	4.4 Sålbænke	K2		Der forekommer nedbrudt træ under gavlvinduer ved terræn.
A	8.0 Tagkonstruktion/-belægning Skorsten			
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Der ses defekte mørtelfuger i skorstenspibe og der forekommer revnet og løs puds og der mangler puds ved terræn.
	…			
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K1		Vægfliser mangler stedvist vedhæftning til underlaget.
	9.3 Fuger	K3		Der forekommer defekte fuger mellem væg/fliser samt mellem gulv- og vægbeklædning i badeværelse.
	9.4 Gulvafløb	K1		Der ses betonudstøbning i rørtilgang i afløbsskål i badeværelse.

…

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	A	3.1 Facader/gavle	Tavl er murede udfyldninger i bindingsværk.
2	A	4.3 Fuger	Dette giver risiko for at vand kan trænge ind i ydervægskonstruktionen.

3	A	9.3 Fuger	Dette kan medføre fugtindtrængen i gulv- og vægkonstruktion.

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
2.	**Kælder / krybekælder**			
…				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor	☒	☐	☐ "

Klageren anmeldte efter det oplyste telefonisk den 9/4 2008, at der var et myreangreb under sommerhuset. Den 25/4 2008 anmeldte klageren telefonisk, at gulvkonstruktionen var ulovlig og anmodede i den forbindelse om dækning til ny terrændækskonstruktion og gulv.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 6/6 2008, og selskabet har på baggrund heraf i skrivelse til klageren af 26/6 2008 bl.a. anført:

> "Grundlæggende er klaplaget, det som I benævner fundament, udført korrekt i forhold til den faglige viden man havde på opførelsestidspunktet.
> Ligeledes findes der ikke regler i bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, der er overtrådt med det udførte klaplag.
>
> Klaplagskonstruktionen afviger således ikke fra andre tilsvarende klaplag i sommerhuse fra 1961.
>
> Det udførte klaplag er angiveligt udført på terræn, hvilket kan bevirke risiko for opstigning af grundfugt.
>
> Det har man hindret ved at udlægge en plastfolie på oversiden af klaplaget - inden man lagde trægulvet.
>
> Fugtproblemerne er koncentreret i udbygningen mod syd - altså kun en mindre del af hele gulvkonstruktionen.
> Det må således lægges til grund at enten stiger der ikke grundfugt op, eller også bremser plastfolien den.
>
> Plastfolien kan dog ikke hindre myreindtrængen, og den fugt der derved fremkommer - på oversiden af plastfolien - vil uvægerlig skade trægulvet i en eller anden udstrækning.
>
> Det må lægges til grund at der ikke ved overtagelsen har været et fugtproblem i gulvkonstruktionen, ellers havde I formentlig anmeldt det tidligere."

Selskabet har som dokumentation for sin redegørelse fremlagt skrivelse af 20/11 2007 fra Teknologisk Institut i forbindelse med en anden sag, hvor der var en lignende kon-

struktion. Denne ejendom var opført i 1963. Gulvkonstruktionen var anlagt direkte mod terræn og bestod af:

1. jord
2. et lag plastfolie
3. betonlag på ca. 8 cm.
4. isolering
5. betonlag på 8-10 cm.
6. slidlag på 1-3 cm.

Selskabet havde spurgt, at såfremt jord ikke opfyldte kravet til et drænlag, ønskedes det oplyst, hvad man sædvanligvis brugte som drænlag i 1963. TI har hertil i skrivelsen svaret, at jord ikke kan anses at opfylde kravet til et drænlag, og at det almindeligste drænmateriale ved husets opførelse var sand, grus eller rene stenmaterialer, og der var ikke på opførelsestidspunktet noget krav om, at materialet skulle være kapillarbrydende.

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen, og der blev afholdt endnu en besigtigelse den 30/7 2008. Bygningskonsulenten har i intern rapport af 4/8 2008 bl.a. anført:

> "I spiseområdet og i stuen er gulvet belagt med lamelparket, og i værelse (2 værelser der er slået sammen) lå massivt plankegulv, der kan være fra ejendommens opførelse. Køkkengulv og entre er beklædt med fliser, antagelig fra ejendommens opførelse. Ft. har fået moderniseret badeværelset. Omkring køkkengulv oplyser ft, at dette virker koldt og vådt i visse perioder af året. Tømrer oplyser, at der under betongulv er konstateret sand og stenmaterialer.
>
> Følgende kunne endvidere konstateres:
> - der ses ingen trænedbrydning ved gulvkonstruktionen
> - der har været myrer på et mindre område ved karnapydervæg
> - strøer er opklodset. Træfugtigheden af strøer 15 - 21 vægt%, størst ved myrebo - der ses svag mørkfarvning ved parketstavenes endestød
> - beton er noget opfugtet, men absolut ikke direkte vådt
> - der ses i øvrigt ingen skade på lamelparketgulvet i spiseafdelingen og i stuen - kun den svage mørkfarvning stedvist ved endestød. Overalt kan der måles en træfugtighed i trægulve, også i værelse, på 14 - 17 vægt%
> - der kan ingen steder konstateres opfugtning af vægge
> - i entre og i køkken er betongulvet opfugtet som i stuen
> - på udvendig side af facaderne er tavler og bindingsværk intakte og tørre
>
> På ydervæg mod øst i spiseafdelingen op til køkken forekommer der synlig trænedbrydning på ca. ½ m2.
> …

Gulvkonstruktionen i hele ejendommen vurderes at være udført ganske traditionel, som i 1961. Min umiddelbare vurdering er, at ejendommen kan være væsentlig ældre, når byggestilen iagttages.

Men går vi ud fra byggeåret 1961, så var der ingen krav i bygningsreglement 1961 til ejendommens gulve, herunder kapillarbrydende lag. Selvom trægulvet i spiseafdelingen og i stuen er udskiftet, så bevirker dette ikke, at nyere krav til gulvkonstruktionen skal følges. Udlægning af plastmembran på betongulv, opklodsning af strøer - påført træbeskyttelse og udlægning af isolering og lamelparketgulvet har været gængs byggemetode i flere årtier, og ses fortsat den dag i dag ved renoveringsopgaver.

Mørkfarvningen ved lamelparketgulvets endestød peger på, at træet har optaget fugt. Denne fugt kommer givetvis både nedenfra og fra en høj relativ luftfugtighed, bl.a. pga. at sommerhuset er uopvarmet i vinterhalvåret, som vil medføre at luftfugtigheden i længere perioder er over 90 %. Min vurdering er, at fugtigheden i gulvkonstruktionen er ganske normal, og er altså ikke mere opfugtet end en tilsvarende ejendom. Dette skal også ses ud fra, at oprindeligt trægulv i værelser vurderes at være de originale, eller er af ældre dato, og disse trægulve er intakte (de tåler bedre lidt fugt i forhold til lamelparketgulve, som er et sammensat og sammenlimet produkt).
…
Myreboet ved sydfacaden har givetvis medført indførsel af grusmaterialer, der har opfugtet gulvet lokalt, og nedbrudt limen i trægulvet, plastmembran og isolering - også meget lokalt. Det kan opstå over 1 - 2 år, og altså efter at ejerskifteforsikringen er trådt i kraft.

At flisegulv i køkken og i entre i perioder er koldt og vådt er ganske normalt, idet der ikke forefindes isolering i gulvkonstruktionen. Der ses ingen skade som følge heraf.

Omkring trænedbrydningen på ydervæg mod øst i spiseafdelingen skal oplyses, at forholdet må behandles på fritidshusforsikringen. Ft. må dokumentere, om der forekommer råd eller svampeangreb. Da ft. har haft ejendommen i snart 6 år vurderer jeg, at skaden ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen."

Ved skrivelse til klageren af 21/8 2008 har selskabet henvist til bygningskonsulentens vurdering. På baggrund heraf afviste selskabet forholdet med henvisning til punkt 14 og 16 i forsikringsbetingelserne.

Over for nævnet har klageren indbragt klage den 9/3 2009 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at anerkende, at udgiften for at optage eksisterende klaplag, lægge et nyt klaplag og et nyt gulv er dækningsberettigende. Til støtte for påstanden har klageren - udover omfattende supplerende redegørelse - anført:

" Parketgulv i sommerhus er beskadiget pga. fugt.

Forsikringsselskabet mener ikke, skaden er dækket af forsikringen, da skaden ikke nedsætter ejendommens værdi væsentligt, da skaden skyldes, at huset står uopvarmet i vinterhalvåret, og da skaden er opstået efter overtagelsen af huset.

> Undertegnede er uenig i alle punkterne og har argumenteret for, at skaden nedsætter værdien af ejendommen væsentligt, og dokumenteret at fugten skyldes, at fugt fra terræn trænger op gennem klaplaget og videre op i gulvet, samt at skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen."

I sin beskrivelse af skaden i den supplerende redegørelse har klageren anført, at parketstave i spisestuens sydlige del buler op og løsner sig fra underbelægningen, og at dette skyldes, at fugt trænger op gennem det underliggende klaplag og videre op i gulvbelægningen.

Som dokumentation for, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i 2002, har han i redegørelsen bl.a. anført:

> "I 2004 blev en brændeovn udskiftet, der stod på en messingplade i den vestlige del af stuen. Det viste sig, at en del af parketstavene under messingpladen bulede op på samme måde, som de gør i spisestuens sydlige del (Figur 1). På det tidspunkt var undertegnede ikke klar over, at problemet skyldtes fugt, der trænger op nedefra gennem klaplaget. Skaden blev derfor udbedret, uden den blev anmeldt til forsikringsselskabet."

Med hensyn til forholdet vedrørende trænedbrydning på ydervæg mod øst har klageren anført, at forholdet var til stede ved husets overtagelse, idet afskrabning af maling har vist, at nedbrydningen har været der i lang tid, og at den er forsøgt udbedret med cement. Afslutningsvis har klageren opfordret til, at selskabet anerkender skaden, som ifølge klagerens tømrer er estimeret til 130.000 kr.

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 1/5 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Forholdet består i, at lamelparket gulv i spisestue/stue viser tegn på delaminering i et afgrænset område. Forholdet anmeldes telefonisk den 27. marts 2008, dvs. 4 år og 4 måneder efter overtagelse af huset. Forsikringstager skriver i sit klagebrev, at det i vinteren 2005/2006 konstateres, at parketstavene i det sydvestlige hjørne af spisestuen buler op, men vi kan kun forholde os til, at skade først anmeldes i 2008.
>
> Stueetagens øvrige gulve består af massivt plankegulv i værelse samt fliser i køkken og entre. Badeværelse er moderniseret i forsikringstagers ejertid.
> …
> **Vores vurdering**
> Vi vil i det følgende behandle terrændækskonstruktionen for sig og gulvkonstruktionen for sig.
>
> *Terrændæk*

Der er ikke kapillarbrydende lag under betonlaget til at hindre opstigende grundfugt. Med udgangspunkt i, at terrændækskonstruktionen er udført i 1961, udgør dette ikke et ulovligt forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.

Det første landsdækkende bygningsreglement trådte i kraft 1. april 1961 og indeholder i kapitel 19 kun få regler til sommerhusbyggeri, og i disse sparsomme regler er der ikke krav til fugtisolering.

Forholdet udgør heller ikke en skade, når byggeåret tages i betragtning. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 14, hvor en skade i ejerskifteforsikringens forstand forstås som et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand
…
Terrændækskonstruktionen i sommerhuset afviger ikke fra, hvad der var gængs byggeskik i 1960'erne og opfylder endda kravet til helårsbeboelse, idet der ifølge forsikringstagers tømrer er konstateret sand og stenmateriale under betonklaplaget.

Terrændækket udgør ikke en skade, og ejerskifteforsikringen skal ikke dække udgiften til at omgøre det, så opstigende grundfugt undgås.

Gulvet
…
De mørkfarvede aftegninger i gulvet, hvor parketstave støder sammen i endetræet (= den korte ende af staven), er en følge af, at sommerhuset ikke opvarmes hele året. Ved en luftfugtighed over 80 vil endetræ suge fugt fra luften. De mørkfarvede aftegninger udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de vil opstå i alle sommerhuse, der sædvanligvis ikke opvarmes hele året.

Vi har ikke afvist, at der også er en fugtpåvirkning af gulvet pga. opstigende grundfugt, men grundfugt har ikke et omfang, der generelt medfører delaminering af gulvet. Parketstave er delamineret på to lokalt afgrænsede område, hvor der pga. andre årsager har været en større fugtpåvirkning.

Der er tale om et område ved den tidligere brændeovn, hvor fugt tilsyneladende har været holdt inde i træet pga. messingpladen. Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke kan anerkende dækning for dette område, idet vi ikke har haft lejlighed til at besigtige, og krav er desuden forældet, idet skaden ikke blev anmeldt inden for indeværende år + 2 år efter skadens opdagelse i 2004, jf. daværende § 29 i forsikringsaftaleloven.

Der er endvidere tale om et område ved karnap i spisestue, hvor et myrebo har forøget fugten. Træ i dette område er begyndt at delaminere mere end 4 år efter forsikringstagers overtagelse af huset (3 år, hvis forsikringstagers oplysning lægges til grund), hvorfor alt peger på, at myrerne først er kommet ind i gulvkonstruktionen i vores forsikringstagers ejertid.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre en dækningsberettigende skade og herunder, at forholdet stammer fra før overtagelsen af huset. Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at myreboet stammer fra før overtagelsesdagen 15. november 2002.

Myreangreb er ikke dækket af svamp/insektdækningen på fritidshusforsikringen. Forsikringen dækker kun angreb af træødelæggende insekter, hvad disse myrer ikke har været, idet der ikke er gnavet i strøer.

8. 75.799

Nedbrydning af træ på ydervæggen mod øst

Vores forsikringstagers klage til Ankenævnet vedrører kun terrændæk og gulvkonstruktion.

Med hensyn til nedbrydning af træ på ydervæggen mod øst mente vores bygningskonsulent, at det var en nyere skade, og vores forsikringstager er opfordret til at anmelde forholdet til fritidshusforsikringen, som også er tegnet i Nykredit.

Vi har ikke tidligere fået fremsendt billede 18 og 19, som er taget den 11. februar 2009, og denne del er videregivet til vores ejerskifteafdeling for revurdering. Vores forsikringstager vil høre fra ejerskifteafdelingen.

Ankenævnet kan ikke tage stilling til dette forhold, jf. vedtægternes pkt. § 2, stk. 7."

Der har efterfølgende været ført en omfattende korrespondance mellem parterne, men parterne har hver for sig fastholdt deres standpunkter.

Klageren har efterfølgende foranlediget 3 analyseprøver indsendt til Goritas, og resultatet af prøverne blev fremsendt til klageren ved Goritas' skrivelse af 12/8 2009. På prøve 1, som var udtaget fra det nederste af brættet fra træbeklædt væg, blev der konstateret ægte hussvamp (serpula lacrymans). Der blev ligeledes konstateret ægte hussvamp på prøve 2, som ligeledes var udtaget fra det nederste på et bræt fra den træbeklædte væg. Her blev der endvidere konstateret almindelig borebille (anobium punctatum). Vedrørende prøve 3, som var udtaget foroven på brættet fra den træbeklædte væg, blev der fundet træmisfarvende svampearter, som ikke er trænedbrydende i forsikringsmæssig forstand.

Klageren fremsendte analyseresultatet til selskabet ved skrivelse af 23/8 2009, og selskabet har som reaktion herpå i skrivelse til klageren af 3/9 2009 bl.a. anført, at klagerens husforsikring dækker svamp, men ikke råd, og at sagen var overgivet til selskabets privatskadeafdeling. Selskabet bemærkede tillige i den forbindelse, at selvrisikobeløbet var noget lavere på husforsikringen. Selskabet gik på baggrund heraf ud fra, at klagen vedrørende nedbrydningen i ydervæggen bortfaldt.

Klageren har i skrivelse af 5/9 2009 til selskabet anført, at han har opfattet selskabets skrivelse således, at selskabet dækker svampeskaden, og at han derudover betragter gulvskaden og svampeskaden som én og samme sag.

Selskabet har i skrivelse af 25/9 2009 til nævnet opfordret til, at selskabet får mulighed for at besigtige angrebet af Ægte Hussvamp, og har afvist, at der er årsagssammenhæng mellem gulvskaden og svampeangrebet.

Klageren har i skrivelse til nævnet af 26/9 2009 bl.a. anført, at han ikke har været afvisende over for at lade selskabet besigtige svampeskaden og har endnu en gang argumenteret for, at forholdet skulle behandles over ejerskifteforsikringen.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdet den 7/10 2009, og han konstaterede et omfattende angreb af svamp på bagsiden af beklædningsbrædderne, og muligvis kunne mycelium være gået i gulvet. På baggrund heraf bad selskabet Goritas omfangsbestemme angrebet.

Goritas' omfangsbestemmelse af svampeangrebet forelå den 30/11 2009, og det fremgår bl.a. af rapporten:

"**Skadested** Skaden er konstateret i forbindelse med bindingsværket i ydervæggen mellem køkkenet og spisenichen

…

Den Ægte Hussvamp er vanskelig at bekæmpe effektivt, da den er selvforsynende med vand, og i stand til at vokse hen over og igennem murværk, beton m.m. til friskt sundt træ. Det er derfor vigtigt, at skaden udbedres som angivet i det følgende.

Skadeomfang Der kunne ses mycelium i murværket langs gulvet mellem 2 stolper i bindingsværket i ydervæggen.

Der er umiddelbart tale om et ældre angreb. Gulvet er tidligere udskiftet til beton i hele huset. I køkkenet og badeværelset/gangen er betongulvet næsten helt nyt.

Det vurderes at det tidligere trægulv (som er udskiftet til beton på et ukendt tidspunkt) har været angreb af Ægte Hussvamp.

Det er derfor ikke muligt at afgrænse skadens omfang på normale vis, idet de angrebne konstruktioner er fjernet.

Vi skal derfor anbefale at betongulvet ophugges i et afgrænset område, og at der foretages yderlige kontrol af jorden og ydervægge indenfor området. Der ophugges en cirka 20 cm rand i betonklaplaget i området vist på skitsebilaget.

På vedlagte skitsebilag er det konstaterede omfang af angrebet af Ægte Hussvamp angivet med rød skravering.

Skadeårsag Skadesårsagen har sandsynligvis været manglende ventilation i forbindelse med en tidligere krybekælder gulvkonstruktionen, inden genopbygning med beton.

...

Indsendt prøver

Vi har udtaget prøve fra isoleringen i et område af gulvet i spisenichen. De har desuden sendt yderligere 3 prøver af gulvbrædder fra samme område.

I isoleringen er der konstateret rester af **myrer.**

I gulvbrædderne er der konstateret **Overfladeråd** og **Skimmelsvampe.**

Der er tale om nedbrydning som karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd** i henhold til Definition af svamp og råd af 1. december 1990.

Myrer er ikke trænedbrydende, men kan være årsagen til forekomster af trænedbrydende svampe eller råd i bygninger, når de medbringer fugt ind i huset i forbindelse med deres bo.

Overfladeråd er en betegnelse for en speciel type nedbrydning af træ, der periodisk opfugtes og udtørres og forårsager sjældent væsentlig styrkesvækkelse.

Skimmelvækst kan forekomme alle steder, hvor overflader eller luften er tilbagevendende eller konstant fugtig. En sådan fugtighed kan stamme fra defekter i overfladestrukturen (revner), der tillader indtrængen af nedbør, lækager i rørinstallationer og kondensering af vanddampe fra det indre miljø.

Det er oplyst, at de omfattede gulvbrædder var fjernet på undersøgelsestidspunktet."

Selskabet har i skrivelse til nævnet af 11/1 2010 afslutningsvis igen fastholdt, at terrændækket ikke udgør en skade eller et ulovligt forhold og har henvist til tidligere argumentation desangående. Endvidere har selskabet fastholdt, at gulvet heller ikke udgør en skade, og har ligeledes her henvist til tidligere argumentation.

Med hensyn til ydervæggen mod øst i spisestue har selskabet accepteret, at forholdet ikke er tilstrækkeligt klart beskrevet i tilstandsrapportens punkt 3.1, idet hverken beskri-

velsen eller karakteren dækker over et forhold bestående i rester af et angreb af ægte hussvamp. Selskabet har nærmere herom anført:

> "Forholdet er i princippet dækket af ejerskifteforsikringen, for angrebet kan vågne op igen, og udgør dermed en latent nærliggende risiko for skade, men ifølge Goritas' rapport er der ingen sammenhæng mellem den eksisterende gulvkonstruktion og opståen af ægte hussvamp. Det skønnes at være fugt fra en uventileret krybekælderkonstruktion, der har skabt betingelserne for ægte hussvamp, og ikke opstigende grundfugt i den eksisterende betonkonstruktion.
>
> Ægte hussvamp i østvæggen er derfor et selvstændigt forhold på ejerskifteforsikringen med fradrag af selvstændig selvrisiko på 10.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.
>
> Ægte hussvamp er også dækket på fritidshusforsikringen, og vi vil fortsat behandle skaden på denne forsikring pga. den lavere selvrisiko på 1.230 kr."

Efterfølgende har selskabet honoreret Goritas' faktura vedrørende både svampeanalysen og omfangsbeskrivelsen.

Klageren har afslutningsvis endnu en gang besværet sig over selskabets konklusion vedrørende terrændækket og gulvet og har konkluderende i skrivelse af 22/1 2010 anført:

> "Nykredit lægger vægt på, at bygningsreglementet ikke stiller krav til konstruktion af terrændækskonstruktioner. Men det er ikke afgørende for, om skaden er dækket af forsikringen, idet der i forsikringsbetingelserne ikke står, at forsikringen ikke dækker, hvis alle bygningsreglementer er overholdt. Der står derimod, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, betinget af at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen og at forholdet er konstateret og anmeldt i aftaleperioden (bilag … side 9). Skaden er aktuel, den var til stede ved overtagelsen af ejendommen og den er konstateret og anmeldt i aftaleperioden. Årsagen til skaden er, at klaplaget ikke kan forhindre fugt i at stige op i gulvbelægningen og ødelægge gulvet, og fugten giver sandsynligvis også anledning til svamp. Derfor skal klaplaget udskiftes og gulvbelægningen reetableres."

Af ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

> "14 **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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> Desuden dækkes ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen samt ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Af fritidshusforsikringens police fremgår, at ejendommen er forsikret mod brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade samt stikledninger.

Nævnet udtaler:

Ad. Gulvet

Nævnet har gennemgået sagen og finder at måtte give selskabet medhold i, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i 2002, ligesom forholdet i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad. Terrændæk

Nævnet finder, at konstruktionen ikke udgør et ulovligt forhold, idet der ikke var noget krav om et kapillarbrydende lag i 1961. Terrændækskonstruktionen afviger ikke fra, hvad der var almindeligt på opførelsestidspunktet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at bekoste en ændring af konstruktionen.

Svampeskaden

Nævnet har noteret sig, at selskabet har givet dækningstilsagn over fritidshusforsikringen til udbedring af svampeskaden i henhold til Goritas' rapport og tilsyn.

Nævnet finder på baggrund heraf ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann