846/10

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.951:

xxxxx xxxxxx
xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets behandling af fire anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt delvis dækning af et enkelt forhold og afvist de øvrige med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb ikke er opfyldt. For så vidt angår et enkelt forhold har selskabet desuden henvist til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus, er opført i 1959 med krybekælder. Der er opført en tilbygning med terrændæk i 1968. Klagerne, som begge er arkitekter, har overtaget ejendommen den 1/7 2006. Ejerskifteforsikringen er tegnet uden ekstrasikring på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/4 2006. I forbindelse med købet af ejendommen har klagerne også modtaget et tillæg til tilstandsrapporten. Tillægget er dateret 11/4 2006.

Klagerne har ved skrivelse af 19/5 2007 anmeldt diverse skader til selskabet. Selskabet har som følge heraf ladet ejendommen besigtige af taksator den 5/6, 10/9 og 12/9 2007 samt den 27/8 2008. Førstnævnte besigtigelse er foretaget af ekstern taksator, som har udfærdiget skadekonsulentrapport af 19/6 2007 og intern rapport af 20/6 2007.

Selskabet har løbende modtaget diverse oplysninger fra klagerne, herunder bl.a. klagernes eget notat af 22/8 2007, fugtteknisk rapport af 22/8 2007 fra V. Ingeniørerne A/S, skønserklæring af 30/8 2007 (udarbejdet i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn) samt overslag af 7/1 2009 vedrørende udbedring af fugtskader m.v.

På selskabets foranledning er ejendommen desuden blevet undersøgt af ingeniør …, som har udfærdiget rapport af 30/4 2008 samt supplerende rapport af 18/6 2008.

Der har været ført en omfattende korrespondance mellem selskabet og klagerne/advokaten. Dette har dog ikke resulteret i enighed om de forhold, som klagen til nævnet vedrører.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende. Parternes egen opdeling benyttes.

1. Krybekælder

Af den tilstandsrapport, som blev fremlagt i forbindelse med klagernes køb af ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.6 Ventilation	K3	Sokkelristene på husets vestside er placeret i niveau med terræn/belægning. Risiko for vandindtrængning i krybekælder.
		K2	Luften i krybekælderen er noget indelukket/ fugtig. I bjælkelaget kunne dog måles normal træfugtighed for årstiden. Det samlede areal af ventilationsåbningerne i soklerne vurderes i underkanten af det nødvendige. Det anbefales derfor at etablere flere ventilationsåbninger i sokler, så tilstrækkelig tværgående ventilation opnås.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere."

Af fugtteknisk rapport af 22/8 2007 fra V. Ingeniørerne A/S fremgår bl.a.:

"En udvendig gennemgang viser manglende ventilationsåbninger til krybekælder, jf. SBI 178 anbefaling om min 150 cm^2 åbning pr 6 m. Da ventilationsåbninger ydermere ligger under terræn, bør ventilationsåbninger øges 50 %. Denne placering giver dog større risiko for indtrængning af overfladevand i krybekælder.

Ved besigtigelse nede i krybekælder bar denne tydelig præg af manglende ventilation. En sammenhængende temperatur- og fugtmåling udenfor viste en relativ luftfugtighed på 72,3 % sammenholdt med tilhørende udetemperatur på 21,1 C° (jf. foto A). Ved tilsvarende måling nede i krybekælderen måltes en RF på 91 % med en tilhørende temperatur på 19 C° (jf. foto B). Vedlagt som bilag er kopi af vanddampdiagram fra SBI 178 med de målte værdier plottet ind. Som det fremgår, kan luftfugtigheden i kælderen ikke alene henføres til stigende relativ luftfugtighed, som følge af afkøling af luft ved passage gennem krybekælder. Vi er blevet oplyst om, at datalogger opsat af fa. C. viser tilsvarende høj relativ luftfugtighed i kælder.

Der er altså tegn på, at der sker en fugtakkumulering nede i krybekælderen. De nødvendige vækstbetingelser for skimmelsvampe er:
1. Tilstedeværelsen af organisk materiale.
2. Temperaturer på 12-32 °C.
3. Relativ luftfugtighed over ca. 70 %.

I boliger vil punkt 1 og 2 altid være til stede, medens punkt 3 ikke nødvendigvis er til stede. Punkt 3 er samtidig den eneste betingelse, man reelt har indflydelse på.
…
Vores test på bræt under bjælkelag viste ikke alarmerende skimmelniveau, men bygherren oplyser også, at hele krybekælder minutiøs er behandlet med skimmeldræbende Protox. Vi er dog ikke i tvivl om, at med de givne forhold vil skimmelvækst opstå igen.

Er isolering af gulvkonstruktionen udført efter husets opførelsestidspunkt, kan dette have forskubbet fugtbalancen, idet der nu ikke sker en opvarmning af luft i krybekælder ovenfra. Dette er behandlet i BYG-ERFA blad (19) 02 06 25 Udeluftventilerede krybekældre – fugtproblemer og lugtgener, hvor det anføres: '*Eksisterende krybekældre, som i årevis har fungeret hensigtsmæssigt, bør ikke umiddelbart ændres, da der åbenbart findes den rette balance imellem fugt-afgivelse og ventilation.'*

Stikprøvemåling af træfugt viser også uacceptable høje fugtniveauer for årstiden (jf. foto C og D).

Træ er et hygroskopisk materiale, og fugtindholdet i træ vil forsøge at opnå ligevægt med den relative luftfugtighed i den omgivende luft. Ligevægtsforløbet mellem træ og omgivende luft beskrives normalt ved sorptionskurver. Om sommeren, hvor den gennemsnitlige relative luftfugtighed er 75 %, medfører det en ligevægtsfugtighed i træ på 15 %. Ved en gennemsnitlig relativ luftfugtighed om vinteren på 90 % stiger træfugtigheden til 20 %. Længerevarende ligevægtstræfugt på 20 % anses normalt for faregrænsen for svampeangreb i kon-

struktioner. Ved temperaturer under 5°C går svampevæksten normalt i stå, hvorfor det undtagelsesvis kan accepteres, at fugten overstiger 20 % i perioder, hvor trædelene er kolde.

Vores konklusion er, at der bør udføres tiltag, således den relative luftfugtighed i krybekælder mindskes under grænsen for skimmelvækst, hvilket vil sige 75 -80 %.

Med efterfølgende afsnit omkring opstigende grundfugt i murede vægge er det meget vigtigt, at bjælkeender er effektivt fugtbeskyttet med asfaltpap eller lignende ved vederlag. Det vurderes ikke at være tilfældet, hvorfor rådskader kan forekomme. Dette bør undersøges nærmere og udbedres."

I rapport af 30/4 2008 fra ingeniør hedder det bl.a.:

"**4.0 Konklusion**
For husdelen med krybekælder år 1959

På baggund af de foretagne observationer, registrerede fugtindhold og modtagne oplysninger vurderes det, at murværket generelt må betegnes som værende normalt tørt. Afskalninger fra malingen nær gulv i kontor tyder dog på, at opstigende fugt til tider / over årene kan / er forekommet

Årsagen til at opstigende fugt forekommer vurderes at være forårsaget af, at regnvand i form af overfladevand fra omgivende terræn kan løbe direkte ind i krybekælderen gennem ventilationsåbningerne under terræn. Med blankt vand i krybekælderen i større eller mindre omfang vil der være risiko for, at opstigende fugt i murede vægge forekommer, især hvis blankt vand dækker en eventuel vandret fugtspærre i murværket nær terrændækket i krybekælderen, eller hvis en vandret fugt- spærre i murværket nær gulvkonstruktionen i stueetagen ikke er etableret. Forholdet er ikke nærmere undersøgt, men supplerende undersøgelser med henblik på lokalisering af eventuelle fugtspærrers placering i murværk kan anbefales, men det skal anføres, at murværket i målepunkterne 1-4 og 19-21 alle inklusive ikke indikerer væsentlige / specielle fugtforhold.

Det er ligeledes min vurdering, at der ikke til dato er udført tiltag for at forhindre de forhold nævnt i f. eks. Tilstandsrapportens side 6/14, pkt. 2.6, angivet med karakteren K3, hverken det ovenfor anførte, eller

at *det samlede areal af ventilationsåbningerne i soklerne vurderes i underkanten af det nødvendige. Det anbefales derfor at etablere flere ventilationsåbninger i sokler, så tilstrækkelig tværgående ventilation opnås.*"

I rapport af 18/6 2008 fra ingeniør K.G.S. hedder det bl.a.:

"Murede vægge i krybekælderen under den oprindelige del af bygningen blev … nærmere besigtiget. Der blev hugget ind i nogle tilfældigt valgte mørtelfuger i nederste skifte nær klaplaget i krybekælderen samt næstfølgende væg syd for lemmen. Vandret fugtspærre i murværket blev ikke observeret nogen af stederne.

På foto fra krybekælderen vurderes murede vægge visuelt bedømt at fremtræde med mørke aftegninger i større eller mindre omfang, se fig. 10 og 11. Sandsynligvis forårsaget af den anførte vandindtrængen i krybekælderen, se mit notat af 30. april 2008."

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 23/9 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Der kan konstateres vand i krybekælderen, og dette er påberåbt som en mangel, idet vandet kan påvirke ejendommes gulvkonstruktioner og generelt gør krybekælderen ubrugelig.

Dækning er afvist med henvisning til, at forsikringsselskabet betragter det som værende normalt og forventeligt, at der er vand i krybekælderen.

I tilstandsrapporten …er der ikke anført noget om vand i krybekælderen. Der er imidlertid anført under punktet 'ventilation', at sokkelristene i placeret i niveau med terræn, og at det anbefales at etablere flere ventilationsåbninger. Dette burde imidlertid ikke være afgørende for, om der er vand eller ikke vand i krybekælderen. Af rapport, indhentet af forsikringsselskabet fra K.G.S. af 18.6.2008 fremgår det i afsnit 3 på side 2, at vandret fugtspærre i murværk ikke blev observeret nogen af stederne.

Der var tale om en undersøgelse af de murede vægge under den eksisterende ejendom (krybekælderen) og samtidig kan det konstateres af rapporten, at de murede vægge fremtræder med mørke aftegninger.

Det er klagerens opfattelse, at der er tale om en byggeteknisk fejl.

Der kan i den forbindelse henvises til, at det var almindelig kendt viden i 1956, jfr. bygningsreglementet for Å. Amt fra 1950 - § 56, stk. 1. og byggevedtægten for Å. Kommune af 1954 - § 32, stk. 6. Det fremgår endvidere af SBI's anvisning nr. 7 fra 1951, at paplaget lægges 10 cm over færdig overside kældergulv.

Da ejerskifteforsikringen skal dække tekniske fejl og mangler, der medfører risiko for ejendommens ødelæggelse, i dette tilfælde fugtophobning/fugtopstigning, er der tale om en fejl, der bør dækkes under ejerskifteforsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 17/11 2009 bl.a. anført:

"Forholdet er oprindeligt anmeldt på baggrund af, at der i forbindelse med regnskyl er konstateret vand i krybekælderen. Ved vores besigtigelser er der konstateret normale fugtforhold i krybekælderen, og der er ikke konstateret decideret vand i krybekælderen ved nogen af besigtigelserne.

Bygningen ligger på en svagt skrånende grund fra vest mod øst, og vand kan derfor løbe ind mod huset, hvor sokkelriste er placeret i niveau med terræn/belægning. Samtidig løber tagvand fra naboens carport/udhus ud over jorden ca. 4 meter fra sokkelristene.

Dette bevirker, at overfladevand kan løbe ned mod huset og ind i krybekælderen via de for lavt placerede ventilationsriste i sokkel.

Den omstændighed at der alene har været oversvømmet i enkeltstående tilfælde underbygger, at årsagen er for lavt placerede ventilationsriste og en let skrånende grund, hvor overfladevandet løber ned mod bygningen i kraftigt regnvejr.

Dette forhold er korrekt og fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3, ligesom fugtigheden i krybekælderen er beskrevet korrekt med karakteren K2. Årsagen til fugt angives som manglende ventilation.

Alene som følge af, at forholdet vedrørende krybekælder er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er forholdet ikke omfattet af forsikringen. Dette fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Det er korrekt, som advokaten anfører, at der ikke kunne ses vandret fugtspærre i murværk. Det fremgår dog ligeledes af rapporten fra ingeniørfirmaet S., at årsagen til let opstigende fugt i den oprindelige bygning skyldes regnvand, der siver ind i krybekælderen udefra.

Årsagen til fugtopstigningen skyldes ikke den manglende vandrette fugtspærre men alene, at der kan sive vand ind i krybekælderen på grund af det forhold, der er beskrevet af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten. Samme årsag som vores taksator og ingeniørfirmaet S. har konkluderet.

Hvis det i tilstandsrapporten beskrevne forhold udbedres, vil dette nedføre en normal og begrænset fugt i krybekælderen og vægge, som ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og med samme byggemåde.
…
Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2006, og i 2008 var forholdene fortsat ikke udbedret, hvorfor skaderne naturligt vil udvikle sig yderligere i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Det skal endvidere bemærkes, at der er udarbejdet syns og skønserklæring i forbindelse med sag i Ankenævnet for Huseftersyn. Skønsmanden vurderer, at den byggesagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med sin vurdering og beskrivelse af forholdet vedrørende krybekælderen.

Da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og manglende vandret fugtspærre ikke i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, fastholder vi vores afgørelse."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2009 til nævnet bemærket:

"Det er ikke korrekt, at årsagen til problemer med fugt i krybekælderen er, at overfladevand løber ned mod huset og ind i krybekælderen.

Min klient præciserer, at der kun 2 gange i løbet af 2006 og 2007 har været konstateret vand i krybekælderen.

Endvidere har min klient foretaget afgravning rundt om huset.

Ventilationsåbninger mod øst og vest er gravet fri og ventilationsriste er udskiftet fra en plasticmodel til en model med større gennemstrømningsareal, ligesom ventilationsåbninger er blevet genetableret, hvor disse var tildækkede.

Problemet er således entydigt opstigende grundfugt, jfr. ligeledes hvad V. Ingeniørerne har anført herom.

Efter etablering af 'faskinen' rundt om huset må det således konstateres, at det alene er opstigende grundfugt der er problemet.

Problemet med den opstigende grundfugt udmønter sig særligt i, at maling skaller af og puds falder af væggene.

Det må forventes, at en bygning fra hhv 1956 og 1968 er sikret mod opstigende grundfugt i murene og gulve.

Manglende sikring mod opstigende grundfugt i krybekælder er forhold der i nævneværdigt grad nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 21/2 2010 til nævnet anført:

"Her skal vi for god ordens skyld henvise til, at vi alene har oplyst, at såfremt det i tilstandsrapporten beskrevne forhold udbedres, vil det medføre en normal og begrænset fugt i krybekælderen og vægge, som ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og med samme byggemåde."

2. Opstigende grundfugt i ydervægge i den oprindelige bygning

Af fugtteknisk rapport af 22/8 2007 fra V. Ingeniørerne A/S fremgår bl.a.:

"**Opstigende grundfugt i murede vægge.**
Der er tydelige tegn på fugtopstigning i de murede vægge og et stærkt varierende fugtindhold bekræftes ved måling med kapacitetsfugtmåler. Fugten er et tegn på manglende asfaltindlæg eller lignende mellem underliggende stribefundamenter og murværk. Dette er ikke et nyt problem, der er opstået i det forløbne år efter overtagelse af ejendommen, men har været evident tidligere. Dette skjules dog, når væg er nymalet som ved overtagelsen."

I rapport af 30/4 2008 fra ingeniør K.G.S. hedder det bl.a.:

"**Udvendig besigtigelse**
Udvendigt er hul i formuren i første skifte tidligere blevet etableret såvel i facaden mod øst i den oprindelige del af ejendommen som i facaden mod vest i tilbygningen. Begge steder er fugtspærre i form af asfaltpap monteret over sokkel, men ombukket fugtspærre i hulmuren ses ikke. Spildmørtel i hulmuren forekommer i facaden mod øst."

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 23/9 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Af en undersøgelse foretaget af V. Ingeniørerne af 22.8.2007 …er der udover fugtproblemerne, som angivet I, problemer med opstigende grundfugt i murede vægge. I rapporten angives det, at fugten er et tegn på manglende asfaltindlæg e.l. mellem de underliggende stribefundamenter og murværket. Af den tidligere nævnte rapport fra ingeniør S. fremgår det på side 4, punkt 3.2., at der er foretaget undersøgelser af ydervæggen på den eksisterende bygning.

Her blev det konstateret, at der nok var en fugtspærre, men at denne ikke var ombukket, således som fugtspærringen i ydervægge burde være.

Fugtspærren burde være ført op til 3. skift på bagmuren.

Det er efter klagernes opfattelse en byggeteknisk fejl, det skal dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 17/11 2009 bl.a. anført:

"Ved Ingeniør S. besigtigelse kunne det konstateres, at der var sokkelpap i ydermuren på fundamentet. Funktionen af dette er at forhindre fugt fra fundamenterne i at trække op i murværket.

Den ekstra pap der lægges ovenpå 1 lag og bukkes op i 3 skifte i bagmuren manglede, og funktionen af dette er, at forhindre nedfalden mørtel i hulmuren ved opmuringen i at danne en kuldebro mellem for- og bagmur, samt lede eventuel indtrængen af slagvand ud ved bunden af formuren.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af dette, hvorfor forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Det er ikke påvist eller sandsynliggjort, at manglende ekstra murpap bøjet op i 3. skifte i bagmuren udgør en nærliggende risiko for skade, og det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er fortsat en fejl, at der mangler pap.

Det forhold, at der ikke umiddelbart kunne konstateres en skade ved besigtigelsen, er ikke et udtryk for, at konstruktionen er korrekt og ikke er udtryk for, at der ikke kan opstå skader i forbindelse med den mangelfulde konstruktion.

Min klient har endvidere bemærket, at der er fugtaftegninger begrundet i den manglende pap.

Det er således ikke korrekt, at der ikke er nogen nærliggende skade for risiko som anført af TrygVesta Forsikring A/S.

Opstigning af fugt i ydervæge i oprindelig bygning er forhold der i nævneværdigt grad nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed."

3. Gulvkonstruktion i tilbygning

I rapport af 30/4 2008 fra ingeniør K.G.S. hedder det bl.a.:

"**Indvendig besigtigelse samstillet med blandt andet tegninger**
Her ses der stengulv i pejsestuen og at mursten er ført ned til lidt under gulvoversiden, foto 5 og 6. Gulvopbygningen er vist på et af de modtagne tegningsudsnit som:

Stengulv i opholdsstue
4 cm afretning med linoleum i legestue
15 cm lecabeton
8 cm klaplag

plastikfolie
20 cm sand

hvilket er en opbygning som ikke er i overensstemmelse med BR-66, som i kapitel 5.6.5, stk. 2 anfører, at der skal udføres et 15 cm tykt kapillarbrydende lag under gulvet.

Der er ikke udført destruktive indgreb for at konstatere dette, men hvis ikke udført og hvis udført som tegningerne angiver, vurderes det herfra, som overvejende sandsynligt, at forholdene angivet i SBI-Fugt 6, bilag …, kan forekomme, idet plastikfolie udlagt ovenpå sand under klaplag kan være / ofte er 'defekt'.

4.2 Konklusion
Det relativ høje fugtindhold kan tilskrives opstigende fugt fra 'undergrunden' og

at fugtspærre i ydervæggen kan omgås under gulvet eller også
at den ovenfor formodede mulighed (Fugt 6) er til stede."

I rapport af 18/6 2008 fra ingeniør K.G.S. hedder det bl.a.:

"**Årsag / Konklusion**
På baggrund af de foretagne undersøgelse vurderes årsagen til et lidt højere fugtindhold i murværket nær gulve i tilbygningen, der er registreret i forbindelse med målingerne den 2. april 2008 at være forårsaget af opstigende fugt fra terræn. De destruktive indgreb bekræfter, at risiko for opstigende fugt er til stede, idet materialerne i gulvkonstruktionen ikke kan betragtes at være kapillarbrydende.

Let klinkebeton og beton i gulvkonstruktionen er ikke kapillarbrydende og risiko for opstigende fugt i yder- og skillevægge er forårsaget af, at vandret fugtspærre på fundamentet er monteret under gulvbelægningsniveau, samt at afretningslaget er udført i tæt kontakt med murværket i yder- og skillevægge, hvorved den ilagte asfaltpap kan omgås.

Plastfolien under letklinkebetonen anses for at være nærmest en form for støbeunderlag og vurderes ikke at være tæt. Antagelsen bekræftes af, at sokkel og første skifte i murværket samt dele af gulvkonstruktionen visuelt bedømt vurderes at være let fugtig i hullet i gulvkonstruktionen ved længdeskillevæggen. Gulvkonstruktionens opbygning må betegnes som værende tidstypisk, tilbygningens alder taget i betragtning."

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 23/9 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Manglen ved gulvkonstruktionen i tilbygningen består i, at gulvkonstruktionen ikke er kapillarbrydende, og som følge heraf trækker der fugt op i gulvkonstruktionen og efterfølgende i under- og ydervægge.

Terrændækket er ikke udført korrekt, og i henhold til ingeniør S.' rapport, side 5, under konklusionen, angives det også, at det relative høje fugtindhold kan tilskrives opstigende fugt fra undergrunden.

Yderligere konkluderer ingeniør S., at gulvet ikke er i overensstemmelse med BR 66. Der er således en fejl ved gulvkonstruktionen, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Efter klagernes opfattelse skal udbedring ske ved ophugning af gulvet med lægning af et nyt gulv i overensstemmelse med normerne.

Forsikringsselskabet har foreslået en flytning af fugtspærren, men dette vil ikke i sig selv ikke løse problemet med det manglende 15 cm kapillarbrydende lag under gulvet.

Det er korrekt, at fugtspærren er monteret forkert under gulvbelægningsniveau, og at dette fører til, at fugt lettere 'trænger' op i væggene. Dette skal rettes sammen med omlægning af gulvet.

Problemet med opstigende fugt i konstruktionen er imidlertid ikke løst ved at flytte fugtspærren.

Dette kan alene løses ved at ændre gulvkonstruktionen, således at den bliver kapillarbrydende og i overensstemmelse med byggereglementet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 17/11 2009 bl.a. anført:

"Der er givet dækningstilsagn til standsning af fugt i skille- og ydervægge i tilbygning ved ilægning af murpap i den vandrette fuge over gulvet.

Ingeniørfirmaet konkluderer, at materialerne i gulvkonstruktionen ikke kan betragtes som værende kapillarbrydende. På baggrund af den destruktive undersøgelse konkluderes det endvidere, at risikoen for opstigende fugt skyldes at vandret fugtspærre på fundamentet er monteret under gulvbelægningsniveau og at afretningslaget er udført i tæt kontakt med murværket i yder- og skillevægge. Dette bevirker, at ilagt asfaltpap kan omgås.

Samtidig konkluderer ingeniørfirmaet, at gulvkonstruktionens opbygning må betegnes som værende tidstypisk i forhold til opførelsestidspunktet.

Dækningstilsagnet omfatter ilægning af murpap i vandret fuge over gulve, hvilket vil forhindre jordfugt i at forplante sig til vægge.

Den omstændighed at konstruktionen ikke opfylder bygningsreglementet er ikke i sig selv en skade, og det er vores taksators vurdering, at forholdet vedrørende fugt i vægge kan udbedres ved ilægning af murpap. Når dette er udbedret, vil der ikke være nærliggende risiko for skade som følge af konstruktionens opbygning. Det skal endvidere bemærkes at ingeniørfirmaet anser konstruktionen for at være tidstypisk."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det forhold, at der ikke er et kapillarbrydende lag har den betydning, at der stiger fugt op i gulvkonstruktionen.

I gulvkonstruktionen er indstøbt varmerør.

Der sker således fugtvandring gennem konstruktionen til skade for de indstøbte varmerør.

Det må forventes, at disse indenfor en kortere periode ruster og bliver utætte med den betydning, at gulvet skal brækkes op og retableres med risiko for skader på grund af brud.

Der er således vedrørende den manglende kapillarbrydende gulvkonstruktion problemer foranlediget af ukorrekt udførelsesmetode samt risiko for skader.

Min klient skal ikke leve med en ejendom, der er konstrueret forkert og det er ikke tilstrækkeligt, at der blot indlægges mur pap for at hindre fugt i at trænge op i murværket.

Det manglende kapillarbrydende lag i tilbygningen er forhold der i nævneværdig grad nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed."

4. Isolering af kuldebro

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 23/9 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Der er konstateret manglende kuldebrosisolering ved fundamentsokkel/gulv, nærmere angivet i ingeniør S.' rapport som billedmateriale.

Det fremgår af bygningsreglementet for 1966, kap. 8, stk. 8.1.2., at bygningsdele, der skal varmeisoleres alene må indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang.

Det er åbenbart, at gulvkonstruktionen i pejsestuen ikke opfylder disse krav."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 17/11 2009 bl.a. anført:

"I forbindelse med ingeniørfirmaets destruktive undersøgelser er der konstateret manglende kuldebrosisolering men ifølge taksator udgør dette forhold ikke en skade eller en nærliggende risiko for skade. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Konstruktionen er udført som forventeligt på opførelsestidspunktet, og der er ikke tale om et forhold der opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Det skal igen bemærkes, at ingeniørfirmaet anser konstruktionen for at være tidstypisk hvilket vores taksator er enig i."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af anvisning nr. 40 fra 1958 gulve direkte på jord, skal der varmeisoleres og etableres dræn.

Jeg vedlægger for en ordens skyld kopi af den pågældende vejledning og kan især henvise til bagsiden 'husk', hvoraf fremgår, at der altid skal indlægges et drænlag og at gulve med indstøbte varmeslanger skal have et damptæt lag, ligesom der skal varmeisoleres langs ydervægge.

Dette beskriver fuldt ud problemerne omkring punkt 3 og 4 vedrørende gulvkonstruktionen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, revnedannelser, 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelige brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler de sikrede at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen bemærker nævnet følgende til de enkelte forhold:

Ad 1. Krybekælder

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at udbedring og iværksættelse af de i tilstandsrapporten beskrevne forhold og tiltag vedrørende krybekælderen vil medføre en normal og afgrænset fugt i krybekælderen og vægge, som ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og med samme byggemåde.

Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad 2. Ydervægge i den oprindelige bygning

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ad 3. Gulvkonstruktion i tilbygning

Selskabet har givet tilsagn om at dække ilægning af murpap i den vandrette fuge over gulvet. Med den af selskabet angivne begrundelse finder nævnet ikke grundlag for at kritisere afgørelsen. Nævnet bemærker dog, at selskabet må bære risikoen for, at tiltaget ikke er tilstrækkeligt til at undgå fugt i gulvkonstruktion.

Ad 4. Isolering af kuldebro

Det findes ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen