Den 3. september 2012 blev i sag nr. 81.714:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xx xxxx xx
xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skimmelsvamp og opfugtning af gulvkonstruktionen. De har endvidere nedlagt påstand om, at selskabet skal betale deres udgifter til skønsmand samt advokatudgifter og udgift til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed i forbindelse med forslag til skønsmand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/8 2005.

Klagerne anmeldte den 20/7 2007, at flisebelægningen i køkkenet var begyndt at revne. Den 6/7 2009 modtog selskabet en nærmere redegørelse for forholdet.

Selskabet besigtigede ejendommen den 14/8 2009 og konstaterede, at fliserne var lagt på det oprindelige parketgulv, der ikke egnede sig som underlag for fliser. Denne konstruktion medførte bevægelser i gulvet med efterfølgende revner i fliserne. Gulvkonstruktionen var formentlig etableret i 2004. Selskabet anerkendte ved brev af 17/9 2009 at yde dækning til fjernelse af eksisterende fliser, udlægning af nyt undergulv, der var egnet til fliserne, samt pålægning af nye fliser.

I mellemtiden havde klagerne konstateret skimmelsvamp på væggen i arbejdsværelset, som støder op til køkkenet. Forholdet blev anmeldt til klagernes husforsikringsselskab, der efter en besigtigelse afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til, at årsagen til fugten var, at vand var dryppet fra en synlig pakning under køkkenbordet.

Renoveringen for skimmelsvampevæksten i arbejdsværelset blev igangsat samtidig med renoveringen af gulvet i køkkenet. Ved optagning af trægulvet i køkkenet blev der konstateret våd isolering omkring varmerørene, og ifølge det oplyste var isoleringen så våd, at den kunne vrides. Der blev foretaget en trykprøvning, der viste, at der ikke var utætheder i varmerørene i ejendommens centralvarmesystem.

Klagerne indhentede herefter en rapport af 18/11 2009 fra NCS Fugtteknik A/S med henblik på at finde årsagen til opfugtningen af isoleringen i køkkenet. Heraf fremgår bl.a.:

> "Man har konstateret lidt skimmel på væg i værelse op imod køkken, nærmer undersøgelse viste at der kunne konstateres en mindre utæthed på synlig vandinstallation i køkkenelement.
>
> Efterfølgende har man fjernet køkkenelementer og gulv ned til eksisterende betonklaplag.
>
> Det blev aftalt at undertegnede skulle foretage fugtmålinger af tilstødende gulvkonstruktioner samt måling af fugtniveau i væg imellem køkken og værelse.
> …
> Der blev foretaget målinger ved målepunkt A -- B -- C målingerne blev målt i hulrummet under parketgulve. Der er tale om en 'fugt følsom' konstruktion da man ikke har en fugtspærre direkte på betonklaplag. i stedet har man i 1973 lagt alukraft ned på betonklaplag. En alukraft er at betragte som en 'dampspærre' desværre bliver en sådan alukraft nedbrudt ad åre. Som man kan se på vedlagte foto er den forvitret. En anden fugtteknisk uheldig opbygning er at man har ført alukraft over varme og koldtvandsrør.
>
> Jeg har indsat de målte værdier i et skema, de målte værdier er på et fugtniveau der svare til værdier man må forvente i en gulvkonstruktion uden fugtspærre."

I november 2009 anmeldte klagerne opfugtningen og skimmelsvampen til det indklagede selskab. Klagernes rådgivende bygningssagkyndige anførte i brev af 18/11 2009 til selskabet bl.a.:

> "Som tidligere beskrevet opstod der en ændret situation efter optagelse af køkkengulvet i ejendommen ...
>
> Her blev der konstateret alukraft anvendt som fugtspærre.
>
> En situation der absolut ikke var forventet, ud fra husets opførelsestidspunkt i 1974, hvoraf det klart fremgår af daværende bygningsreglement af 1. juni 1972, at der i terrænkonstruktioner under fugtfølsomme gulve skal udlægges en fugtspærre af 0,15 mm polyethylenfolie eller lignende.
> Kapitel 7.4 Terrændæk.
>
> På tegninger fra husets opførelsestidspunkt approberet i … kommune 14/6-73 fremgår gulvkonstruktionen som 22 mm parket , alukraft , 2x2" ledere , 50 mm mineraluld, 8 cm beton og 15 cm grus.
>
> Tegninger er først kommet ejer og undertegnede i hænde 2.11.2009 hvor [klageren] hentede dem på Teknisk forvaltning.
>
> Her er alukraft angivet lige under trægulv. En konstruktion der er anvendt i ventilerede krybekældre, men ikke i terrændæk.
>
> Ydermere er konstruktionen efterfølgende ændret, så alukraften er nedlagt over betonklaplaget, som man ville have gjort med en polyethylenfolie. Alukraften er så yderligere udlagt hen over varmerør, hvorved der opstår en lomme, der er kondensdannende grundet varmestrålingen fra centralvarmerør og varmtvandsførende brugsvandsrør.
>
> Ud over at alukraften er krympet og forvitret, idet denne ikke kan arbejde sammen med fugt og cement fra betonlaget, så var det netop den kraftige opfugtning i isoleringslaget omkring rør der gjorde, at der af husets eget forsikringsselskab Lærerstandens Brandforsikring , blev foretaget en trykprøvning for utæthed i rør.
>
> Der blev ikke konstateret utæthed i centralvarmesystemet og efter samråd med LB blev der foretaget en overordnet fugtsporing den 11.11.2009 af firmaet …, for at få et overblik over omfanget.
>
> Vi afventer en skriftlig redegørelse fra denne undersøgelse, men mundtligt er det blevet oplyst, at der var et væsentlig forhøjet fugtniveau under de gulve som var tilgængelige fra det optagne køkkengulv.
> Der er ikke foretaget undersøgelser i fjernereliggende trægulve.
> …
> Alukraften er på nuværende tidspunkt stærkt forvitret i det tilgængelige gulvareal i køkkenet. Ved optagelse af det beskadigede klinkegulv viste det sig, at der under dette lå den oprindelige vinylbelægning, der har været med til at gøre konstruktionen endnu tættere.

Det har taget en vis årrække for alukraften at blive så nedbrudt som nu. Og den har i den tid virket mere eller mindre mod det opstigende damptryk.
På tegninger er angivet grus som kapillarbrydende lag og kornstørrelsen kan sagtens have en størrelse der kan give en kapillarbrydende effekt.
Men vanddampene vil søge op gennem betonlaget, især ved de noget større regnmængder der ofte kommer nu.
Uden fugtspærre vil opstigende fugt søge op under gulvbrædderne og kondenserer med råd eller skimmel til følge.
Spildvarme fra varmerør er herefter med til at forværre situationen i det fugtige hulrum under gulvet. Dette er bla. nærmere beskrevet i BYG-ERFA 98 09 24

Som tilstandene har vist, må det skønnes at konstruktionen under de resterende trægulve er lagt på samme måde.
Alukraft er udlagt under strøer men over varmerør og er med begyndende nedbrydning , ud fra at denne forvitre ved berøring af cement og især i miljøer hvor der også forekommer fugtpåvirkning.

Dette medfører at gulve er uden den anviste fugtspærre som angivet i daværende gældende bygningsreglement fra 1972, og at der er risiko for forekommende påvirkninger/nedbrydning i strøer og undersiden af trægulve grundet den opstigende grundfugt."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 28/11 2009. Ved brev af 2/12 2009 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne oplyste klagernes advokat, at han ønskede, at der blev afholdt syn- og skøn. Selskabet oplyste, at det ikke havde indvendinger herimod, men at forsikringen ikke dækker omkostningerne hertil. Efter en præcisering af syn- og skønstemaet blev der foretaget syn- og skøn den 2/9 2010. Af skønserklæring af 6/10 2010 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**
'Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres nuværende eller tidligere fugt i ejendommens gulvkonstruktion? Jf. også den foreliggende fugtrapport.
Det bemærkes, at gulvet har stået åbent i gennem efterhånden 1/2-3/4 år.'

Svar på spørgsmål 1:
…
Som det kan ses af tabellerne kunne der på dagen for undersøgelsen generelt konstateres et forhøjet fugtniveau i terrændækket. De steder, hvor det var muligt at foretage målinger i strøkonstruktionen, var fugtniveauet lettere forhøjet - og kun under TV-bænken tæt på niveauet for hvornår skimmelsvampevækst er mulig. I bøgeparketgulvene var generelt et normalt fugtniveau.

Tidligere opfugtninger kan ikke måles.
…
analysesvarene.

Spørgsmål 2.1.:
'Er der generelt under gulvene mere skimmel, end man sædvanligvis måtte forvente af en konstruktion af samme alder i almindelig god byggeskik?'

Svar på spørgsmål 2.1.:
Nej, generelt er der ikke fundet mere skimmelsvampevækst under gulvene end man måtte forvente af en konstruktion af samme alder i almindelig god byggeskik. Men der er en punktskade i køkkenet, som strækker sig til de tilstødende rum: arbejdsværelset, et ukendt areal i stuen under TV-bænken og et ukendt areal i gangen ved væggen til køkkenet. I disse områder er fundet forhøjede eller lettere forhøjede skimmelsvampeniveauer i forhold til hvad man måtte forvente af en konstruktion af samme alder i almindelig god byggeskik.

Spørgsmål 3:
'Såfremt spørgsmål 1 og/eller spørgsmål 2 besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at oplyse årsagen hertil.'

Svar på spørgsmål 3:
Idet der er svaret delvist bekræftende på spørgsmål 1 skal årsagen til fugten i gulvkonstruktionen oplyses. Der er fundet forhøjede fugtniveauer i terrændækket, lettere forhøjede fugtniveauer i strøkonstruktionen et enkelt sted og normale fugtniveauer i parketgulvet.
På baggrund af det udleverede materiale, oplysninger givet ved skønsforretningen samt resultatet af den udførte undersøgelse vurderes det, at der flere årsager til opfugtningen af gulvkonstruktionen:

1) Ifølge den udlevere tegning i bilag …, er gulvkonstruktionen opbygget således at der er grus under klaplaget - der er således ikke vist noget fugtspærre under betonen eller noget velfungerende kapillarbrydende lag. Årsagen til opfugtningen af klaplaget er således opstigende grundfugt.
2) I og omkring køkkenet er terrændækket og alukraften mere fugtskadet end i de øvrige åbninger. Det vurderes derfor, at der har været en anden fugtkilde i dette område. Da de afproppede rør i gulvkonstruktionen er konstateret tætte, er den mest sandsynlige årsag til skaden, den konstaterede utæthed i vandtilførsel i køkkenet vist på foto i bilag ...

Spørgsmål 4:
'Skønsmanden bedes oplyse, om anvendelse af Alukraft i gulvkonstruktionen var i overensstemmelse med byggeteknisk viden på opførelsestidspunktet i 1974?

Svar på spørgsmål 4:
Alukraft er ifølge indsamlede oplysninger ikke et produktnavn, men en fællesbetegnelse for en type dampspærre, som er opbygget af aluminiumsfolie og papir. Det har således ikke været muligt at finde en producent og en anvendelsesbeskrivelse-/ montagevejledning fra før 1974. Ved litteratur søgning har det ikke været muligt at finde beskrivelser af gulvkonstruktioner, hvor 'alukraft' indgår.
Ved indhentning af oplysninger hos Statens Byggeforskningsinstitut blev det oplyst, at 'Alukraft' ikke har været tiltænkt gulvkonstruktioner ej heller i 1970'erne.
Det kan således konkluderes, at alukraft ikke var i overensstemmelse med byggeteknisk viden på opførelsestidspunktet i 1974.

Skønsmanden bedes desuden oplyse, om anvendelsen af Alukraft var i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement?

Nej, alukraft anvendt som fugtspærre var ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972. I afsnit 7.4. Terrændæk stk. 3 står at 'Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp.' Da alukraft indeholder organisk materiale i form af papiret på den ene side, er anvendelsen af alukraft ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972.

Skønsmanden bedes endvidere oplyse, om det på opførselstidspunktet i 1974 var almindelig byggeskik at anvende Alukraft som fugtstandsende lag i terrændækkonstruktioner.'

Nej, det var ikke almindelig byggeskik i 1974 at anvende alukraft som fugtstandsende lag i terrændækkonstruktioner.

Spørgsmål 5:

'Er Alukraften placeret på det sted, der fremgår af de approberede tegninger indgivet til Teknisk Forvaltning i forbindelse med ejendommens opførelse?'

Svar på spørgsmål 5:

Nej, alukraften er på vist tegningerne umiddelbart under parketgulvet. I huset ligger alukraften på terrændækket.

Spørgsmål 5.1:
'Hvilken tilstand ville alukraften være i, hvis den havde ligget som vist på tegningen?'

Svar på spørgsmål 5.1:

Alukraften ville sandsynligvis have set ud som ny i de områder, som ikke er omfattet af punktskaden, der er beskrevet under svar på spørgsmål 2.1. I køkkenet ville alukraftens papir sandsynligvis være nedbrudt af skimmelsvampevækst. I de tilstødende rum: arbejdsværelset, stuen under TV-bænken og gangen ved væggen til køkkenet ville alukraftens papir sandsynligvis være delvist nedbrudt.

Svar på spørgsmål 6:

'Skønsmanden bedes oplyse, om anvendelsen og placeringen af Alukraften er årsag eller medvirkende årsag til de eventuelle fugt- og/eller skimmelsvampe- problemer, der eventuelt kan konstateres på ejendommen, jfr. spørgsmål 1 og 2?'

Svar på spørgsmål 6:

Med henvisning til svar på spørgsmål 2.1, er der tre steder hvor der er fundet uacceptable forekomster af skimmelsvampevækst, se også tabel 10, 12 og 14 i svar på spørgsmål 2. I de øvrige åbninger er der ikke fundet uacceptable eller unormale skimmelsvampeforekomster i gulvkonstruktionen i forhold til andre huse af samme alder i almindelig god byggeskik. Fugtniveauet i klaplaget derimod er uacceptabelt højt i alle de målte positioner.

Anvendelsen af alukraften som specifikt produkt på klaplaget er ikke årsag eller medvirkende årsag til fugten i klaplaget. Fugten skyldes manglende effektivt kapillarbrydende lag under klaplaget.

Placeringen af alukraften direkte på klaplaget over rørene, som forsyner radiatorerne med varme kan teoretisk set være et problem, idet aluminiumsfolien kan forvitre når den sættes i forbindelse med betonen og såfremt varmerørene er uisolerede eller dårligt isoleret kan der opstå en fugtpumpeeffekt. Aluminiumsfolien på alukraften var imidlertid intakt i alle åbninger - bortset fra i køkkenet. I alle de etablerede åbninger i gulvkonstruktionen, hvor der var adgang til varmerørene var de isolerede med ca. 30 mm mineraluld og papir. På baggrund af denne observation og skimmelsvampeprøvetagninger vurderes det, at placeringen af alukraften ikke er årsag eller medvirkende årsag til fugten eller skimmelsvampeproblemer i gulvkonstruktionen.

Spørgsmål 7:

'Var der på opførelsestidspunktet i 1974 byggeteknisk sædvane for eller krav i bygningsreglementet til, at deri terrænkonstruktioner under følsomme gulve skulle etableres en damp- eller fugtspærre?'

Svar på spørgsmål 7:

Ja, udlægning af en fugtspærre var et krav jfr. Bygningsreglementet fra 1972 afsnit '7,4 Terrændæk' stk. 4.: *'Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, feks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.'*

Spørgsmål 8:

'Såfremt spørgsmål 7 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, om der er etableret en sådan damp- eller fugtspærre i den pågældende ejendoms gulve.'

Svar på spørgsmål 8:

Der er ikke udlagt en velegnet fugtspærre på terrændækket, idet alukraften, som indeholder organisk materiale og som kan forvitre ved kontakt med fugtig beton, er udlagt som et alternativ til den polyethylenfolie, der er nævnt i bygningsreglementet 1972.

Spørgsmål 9:

'Såfremt spørgsmål 8 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, om dette forhold i givet fald har været årsag eller medvirkende årsag til de eventuelle fugt- og/eller skimmelsvampproblemer, der kan konstateres på ejendommen, jfr. spørgsmål 1 og 2?'

Svar på spørgsmål 9:

Da alukraften kun er konstateret kraftigt nedbrudt i køkkenet og i stuen under TV- bænken, hvor det vurderes at der er en punktskade, og aluminiumsfolien i de øvrige åbninger er intakt, vurderes det at anvendelsen af alukraften ikke er årsagen til de konstaterede fugt og skimmelsvampeproblemer.

Spørgsmål 10:
'Skønsmanden bedes oplyse, om ejendommens gulve er i en tilstand, der måtte forventes, såfremt god byggeteknisk skik og kravene i daværende bygningsreglement var blevet iagttaget?'

Svar på spørgsmål 10:

Både ja og nej:

Parketgulvene og strøerne fremstår med enkelte undtagelser uden misfarvninger, skimmelsvampevækst, fugt, eller indikationer på tidligere opfugtninger og er derfor i en tilstand, der måtte forventes såfremt god byggeteknisk skik og kravene i daværende bygningsreglement var blevet iagttaget.

Undtagelserne er følgende steder, som er omfattet af punktskaden:

- Køkkenet, hvor trægulvet er fjernet,
- Gulvkonstruktionen i arbejdsværelset
- Strøkonstruktionen i stuen under TV-bænken lagt op mod væggen til køkkenet samt
- Strøkonstruktionen i gangen ved væggen til køkkenet

Såfremt denne punktskade ikke havde indtruffet ville gulvene sandsynligvis have set ud som i resten af huset

Terrændækket er, som beskrevet, opfugtet til et niveau der ikke er forventeligt, såfremt der var lagt et effektivt kapillarbrydende lag, som bygningsreglementet krævede det i 1972, jfr. kapitel 7.4. Terrændæk stk 2.

Spørgsmål 11:
'Skønsmanden bedes oplyse, hvorledes forholdene i givet fald kan udbedres og hvad dette vil koste incl. alle hoved- og biydelser, herunder til eventuel genhusning, teknisk rådgivning og bistand.

Medfører det en forbedring i forhold til eksisterende konstruktioner?

Skønsmanden bedes i denne forbindelse tillige forholde sig til, om der er sket følgeskader på ejendommen, herunder på rør i gulvkonstruktionen.'

Svar på spørgsmål 11:
Det forudsættes i forbindelse med svaret på spørgsmål 11, at årsagen til opfugtningen af terrændækket er opstigende grundfugt fra et ikke fungerende kapillarbrydende lag. Endvidere forudsættes det, at der er lagt vandret fugtstandsende lag under bagmurene i ydervæggene og under skillevægge. Forholdene kan udbedres ved, at køkkenet demonteres med henblik på genopsætning, alle træbaserede gulve, opstrøninger, isolering og alukraft fjernes. Herefter kan udlægges et fugtstandsende lag eks. epoxy eller støbeasfalt, som effektivt stopper den opstigende grundfugt. Efterfølgende kan rørene genisoleres, der kan laves en ny opstrøning og der kan udlægges nyt parketgulv. Endeligt kan køkkenet reetableres og WS arbejdet kan udføres.

På baggrund af V&S prisdata 2010 samt erfaringstal er estimeret en samlet pris på ovennævnte renoveringsarbejder lydende på kr. 390.000,- + moms incl. flytning, genhusning, teknisk rådgivning og bistand.

Der sker ingen forbedring af konstruktionen i forhold til eksempelvis isoleringsevne i gulvkonstruktionen. En forbedring i form af en effektiv fugtbremse på terrændækket og et nyt gulv kontra et ca. 36 år gammelt parketgulv er der imidlertid.

9. 81.714

Ved inspektion af de varmeførende rørs tilstand i forbindelse med undersøgelsen for fugt og skimmelsvampevækst viste rørene i samtlige åbninger ikke tegn på rust eller nedbrydning. Der er derfor ikke forudsat udskiftning af varmeførende rør i ovenfor opgivne prisestimat.

Spørgsmål 12:

'Bortset fra det område af gulvet, som Tryg har anerkendt, nedsætter det konstaterede forhold så bygningens værdi eller brugbarhed næveværdigt i forhold til tilsvarende intakte gulve af samme alder og stand?'

Svar på spørgsmål 12:

De konstaterede forhold - i dette tilfælde de fundne fugtniveauer i klaplaget samt anvendelsen af et ikke egnet materiale som fugtspærre, nedsætter bygningens værdi. På kort sigt har disse forhold ingen effekt på huset brugbarhed, da der ikke generelt er fundet skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen, men fugtniveauet i klaplaget og det ikke egnede materiale som fugtspærre, kan på længere sigt give opfugtning i trægulvene og dermed skimmelsvampevækst, som vil nedsætte bygningens brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte gulve af samme alder og stand."

I supplerende skønserklæring af 24/3 2011 hedder det bl.a.:

"Supplerende spørgsmål til spørgsmål 12 stillet af Tryg: Følgende supplerende spørgsmål i relation til spørgsmål 12 er stillet:

Er det under hensyn til at konstruktionen er fra 1974 nærliggende at tro, at der jf. svaret i spørgsmål 12 vil ske en opfugtning af gulvkonstruktionen fremadrettet, når en sådan opfugtning ikke er indtrådt på nuværende tidspunkt?
Er det nærliggende at tro, at gulvkonstruktionens sædvanlige levetid vil blive påvirket negativt i nævneværdigt omfang?

Svar på supplerende spørgsmål til spørgsmål 12 stillet af Tryg:

Under forudsætning af, at gulvkonstruktionen anvendes som nu, altså uden relativt diffusionstætte belægninger oven på parketgulvet, er det ikke nærliggende at tro, at der fremadrettet vil ske en opfugtning. Lægges der derimod en tæt belægning ovenpå parketgulvet vil fugtniveauet i konstruktionen stige. Om den vil stige til et kritisk niveau afhænger af overlægget/samlingerne i alukraften.

Under samme forudsætning, som ovenfor, er det ikke nærliggende at tro, at gulvkonstruktionens sædvanlige levetid vil blive påvirket negativt i nævneværdigt omfang. Lægges der derimod en tæt belægning ovenpå parketgulvet vil fugtniveauet i konstruktionen stige. Om den vil stige til et kritisk niveau, hvor levetiden nedsættes, afhænger af overlægget/samlingerne i alukraften.

Spørgsmål 13:
'Kan nedbrydning i fugtspærre (alukraft) samt forhøjet fugt og skimmelsvampe- dannelse i køkkenet skyldes:

- A. At fugtspærre er udlagt over varmerør, og dermed kan forstærke fugtopstigning?
- B. At der er anvendt en fugtspærret, der ikke opfylder de krav, der var i dagældende Bygningsreglement?

- C. At linoleum udlagt over eksisterende trægulv på strøer har virket som en dampspærre for den opstigende fugt?'

Svar på spørgsmål 13:
A. Ja, selvom varmerørene er isolerede, kan det ikke afvises, at det er en medvirkende årsag. Det vurderes dog, som i Skønserklæringen dateret 6. oktober 2010, at der har været en anden fugtkilde i køkkenet, som er primærårsag til nedbrydningen af alukraften.
B. Ja, det kan ikke afvises, at det er en medvirkende årsag.
C. Ja, det har sandsynligvis været en forværrende faktor.

Spørgsmål 14:
'Kan der over eksisterende trægulve i ejendommen udlægges damptæt belægning, f.eks. gulvtæppe med gummibagside, pergogulve eller tilsvarende, uden at risikere en acceleration af skader i form af forøget fugt, nedbrydning af alukraft, skimmelsvampeangreb og tilsvarende?'

Svar på spørgsmål14:
Der kan ikke lægges en 'damptæt' belægning oven på en gulvkonstruktion, hvor fugtspærren på terrændækket er lagt med overlæg uden tapening og hvor der ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket uden, at der er risiko for at luftfugtigheden hæves i konstruktionen.
Alukraften vil imidlertid ikke blive nedbrudt hurtigere, idet fugtbelastningen på denne vil forblive den samme. Om fugtniveauet hæves til et kritisk niveau og medfører skimmelsvampeangreb højere op i konstruktionen afhænger af tætheden af samlinger/overlæg på alukraften. Såfremt der er store utætheder i samlingerne vil der være større risiko for opfugtning i strøer og parketgulv, end hvis samlingerne er tætte. Der kan derfor ikke svares entydigt på spørgsmålet.

Spørgsmål 15:
'Idet der henvises til skønsmandens svar på spørgsmål 12 og skønsmandens svar på Trygs nye tillægsspørgsmål, bedes skønsmanden oplyse, om ejendommens gulve er i mere nærliggende risiko for at blive opfugtet i forhold til andre gulve af samme alder og stand i ejendomme, som har et anvendeligt kapillarbrydende lag og en effektiv fugtspærre, som Bygningsreglementet fra 1972 krævede det?'

Svar på spørgsmål 15:
Under forudsætning af, at gulvkonstruktionen anvendes som nu, altså uden relativt diffusionstætte belægninger oven på parketgulvet, er ejendommens gulve ikke i mere nærliggende risiko for at blive opfugtet i forhold til andre gulve af samme alder og stand i ejendomme, som har et anvendeligt kapillarbrydende lag og en effektiv fugtspærre, som Bygningsreglementet fra 1972 krævede det.

Lægges der derimod en tæt belægning, som f.eks. gulvtæppe med gummibagside ovenpå parketgulvet vil fugtniveauet i konstruktionen stige. Om den vil stige til et kritisk niveau afhænger af overlægget/samlingerne i alukraften.

Spørgsmål 16:
'Skønsmanden bedes oplyse, om der er konstateret konstruktionsfejl på hele ejendommen i forhold til byggeteknisk viden, god håndværksmæssig udførelse og Bygningsreglementet fra 1972.'

Svar på spørgsmål 16:

Skønsmanden har ikke gennemgået hele ejendommen i forhold til konstruktionsfejl andre steder end i gulvkonstruktionen. I forhold til spørgsmål vedrørende gulvkonstruktionen henvises til skønserklæring dateret d. 6. oktober 2010.

Spørgsmål 17:
'Skønsmanden har konstateret et uacceptabelt højt fugtniveau i alle målte positioner i klaplaget og terrændækket er opfugtet til et niveau der ikke er forventeligt. Når samtidig henses til, at Bygningsreglementet fra 1972 ikke er overholdt og under hensyn til, at alukraften er lagt forkert, nemlig ovenover rørene, bedes det oplyst, om dette kan medføre en varmepumpeeffekt og give øget risiko for skimmelsvamp og fugt og andre skader i alle ejendommens rum.'

Svar på spørgsmål 17:
Hvis varmerør over terrændækket er utilstrækkeligt eller slet ikke isolerede, vil betonen og jordlagene direkte under varmerøret blive opvarmet, hvorved vanddampenes partialtryk forøges svarende til den højere temperatur. Hvis der ikke findes en fugtspærre, direkte oven på betonen, som i dette tilfælde, vil vanddampen søge op i konstruktionen mod det lavere partialtryk i luften og kondensere, såfremt den rammer en flade, som er koldere end luftens dugpunkt. I sådanne tilfælde vil der ske øget risiko 'skimmelsvamp og fugt og andre skader i alle ejendommens rum'.

I dette hus er varmerørene isolerede med ca. 30 mm mineraluld, derefter ligger alukraften, mineraluldsisolering og parketgulvet. Alukraften vil have nogen fugtstandsende effekt, hvilket underbygges af, at der ikke blev målt uacceptable fugtniveauer i parketgulvet. Det vil sige, at såfremt der skal opstå kondensering i konstruktionen skal det være på undersiden af alukraften. Hvis dette fænomen forekom ville alukraften være forvitret og i dårligere stand, end tilfældet er. Ligeledes ville varmerørene sandsynligvis være rustangrebne, hvilket heller ikke var tilfældet i nogen af åbningerne.

Samlet vurderes det, at der er en teoretisk risiko for fugtpumpeeffekt mellem terrændækket og alukraften, men isoleringen omkring rørene og alukraftens tæthed har gjort, at det ikke i praksis har medført generel uacceptabel opfugtning og skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen.

Spørgsmål 18:
'Er der - eventuelt ved en ændret anvendelse med pålægning af tæpper og linoleum eller tilsvarende - en risiko for yderligere udvikling af skimmelsvamp og fugt eller andre skader så som råd og svamp?'

Svar på spørgsmål 18:
Råd- og svampeangreb (konstruktionsnedbrydende svampe) opstår typisk senere i et opfugtningsforløb end skimmelsvampeangreb. Det vil sige, at råd- og svampeangreb kræver konstant høj fugtighed over relativt lang tid. Svaret vil være det samme som svar på spørgsmål 14.

Spørgsmål 19:
'Skønsmanden bedes vurdere, if også svaret på spørgsmål 12, og under hensyn til besvarelsen af øvrige spørgsmål, om ejendommens værdi skønnes nedsat i forhold til andre huse af tilsvarende alder og stand, men med en korrekt opført gulvkonstruktion m.v. i overensstemmelse med Bygningsreglementet af 1972. I den forbindelse bedes skønsmanden ligeledes tage højde for de målte fugtniveauer og risikoen for yderligere skader.
I og med at ejer ved eventuelt salg har oplysningspligt om bruddet på Bygningsreglementet fra 1972 samt byggeteknisk viden på opførelsestidspunktet i 1974, er husets værdi så reelt

nedsat i forhold til andre huse i samme område med samme alder og stand - dette forstærket af at der er uacceptabelt højt fugtniveau i alle målte positioner.'

Svar på spørgsmål 19:
Det vurderes at ejendommens værdi er nedsat i forhold til andre huse af tilsvarende alder og stand, idet gulvkonstruktionen er opbygget uden kapillarbrydende lag under terrændækket og med den begrænsning, at konsekvensen af lægge en relativt diffusionstæt belægning på parketgulvet ikke kendes, men det kan ikke anbefales.

Spørgsmål 20:
'Er der en sundhedsmæssig risiko - eventuelt en potentiel sundhedsmæssig risiko - i form af angreb af skimmelsvamp henset til terrændækkets opfugtning og øvrige konstateringer - eventuelt ved en ændret anvendelse, så som udlægning af linoleumsgulv, gulvtæppe med gummibagside, pergogulve eller tilsvarende?'

Svar på spørgsmål 20:
Skønsmanden er ikke lægefagligt uddannet, og kan derfor kun udtale sig om der en sundhedsmæssig risiko udfra en teknisk indgangsvinkel samt med afsæt i Byg og Byg-anvisning 204 og 205 og Sundhedsstyrelsens *'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, 2009 - Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning 2009'.* Med afsæt her i, vurderes det, at gulvkonstruktionens stand på undersøgelsestidspunktet i september 2010 ikke generelt var så dårlig, at der er sundhedsmæssige risici ved ophold i huset. Den konstaterede skade i og tæt omkring køkkenet har medført medfører jfr. By og Byg anvisning 204 stor risiko for eksponering af skimmelsvampe i huset. Indeklimaet i huset har således været påvirket i en negativ retning.

Fugt i bygningskonstruktioner medfører en potentiel risiko for skimmelsvampe- vækst, og med årsag heri til en potentiel risiko for en sundhedsmæssig påvirkning. Sandsynligheden for at der skal opstå skimmelsvampevækst i et omfang, som giver sundhedsmæssige konsekvenser under den nuværende anvendelse, er imidlertid ikke stor, idet huset er opført i 1975 og der var på undersøgelsestidspunktet i september 2010 ikke opstået generel uacceptabel skimmelsvampevækst.

I forhold til en sundhedsmæssig risiko - eventuelt en potentiel sundhedsmæssig risiko - i form af angreb af skimmelsvamp ved en ændret anvendelse, så som udlægning af linoleumsgulv, gulvtæppe med gummibagside, pergogulve eller tilsvarende, henvises til svar på spørgsmål 14."

Selskabet fastholdt ved brev af 29/4 2011 sin afgørelse.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne er sagen indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i klageskrift af 12/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"PÅSTANDE:

PÅSTAND 1: Tryg Forsikring skal anerkende dækningspligt i anledning af den anmeldte skade, og endvidere pålægges at foretage udbedring i overensstemmelse med skønsmandens anvisninger.

13. 81.714

PÅSTAND 2: Tryg Forsikring bør tilpligtes at betale afholdte udgifter til skønsmand, rimelige advokatudgifter samt afholdt udgift på kr. 1.500,00 til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed i forbindelse med forslag til skønsmand.

SAGSFREMSTILLING:

…

I tillægserklæringens svar på spørgsmål 14 anføres det blandt andet, at der ikke kan lægges en damptæt belægning oven på gulvkonstruktionen så som gulvtæppe med gummibagside, pergogulve eller tilsvarende, uden at man risikerer en acceleration af skader i form af forøget fugt, skimmelsvampeangreb m.v.

Klagerne har de facto konstateret et sådant forhold, nemlig under det sted, hvor køleskabet i den forløbne periode har været placeret som var i stuen ved siden af tv bænk. Under køleskabet har der været placeret en gummidug for at undgå fugtskade f.eks. i forbindelse med afrimning af køleskabet. Under denne belægning er der konstateret en fugtskade af taksator … fra Lærerstandens Brandforsikring ved besøg den 30. august 2011.

Taksator … betragter skaden som opstigende grundfugt, og at opstigning og mangelfuld fugtspærre som så alvorlig en skade, at Lærerstandens Brandforsikring nu har taget forbehold i deres husforsikring for svampe og rådskader som følge af opsigende grundfugt.

Dette sætter klagerne i en endnu dårligere situation, end det tab, der ifølge skønsmandens vurdering vil kunne foreligge i en salgssituation, hvis ikke skaden udbedres.

Ud fra taksators vurdering kan der altså ikke længere tales om, at der henvises til en fugtskade fra en utæt rørsamling. Denne har desværre været brugt negativt i flere sammenhænge.

Det skal endvidere understreges, at forekomsten af skimmel og fugt ifølge syns- og skønserklæringen var allerstørst under tv-bænken i stuen, hvor køleskabet var midlertidigt placeret, og hvor [taksatoren] besigtigede skaden. Her målte skønsmand, … et mycometertal på 1839(c), tabel 12. Dette tal modbeviser i øvrigt også påstanden om, at fugten stammer fra en utæthed under køkkenvasken. Målingen af skimmel og fugt i arbejdsværelset, der ligger lige op ad køkkenvasken og længst væk fra stuen ved tv-bænken havde kun et mycometertal på det halve, nemlig 931 (c), tabel 10. I denne forbindelse henvises også til bilag ...

…

Til brug for sagens behandling **opfordres (1)** Tryg til at oplyse om det fastholdes, at det vil være en ændring af gulvkonstruktionen at udlægge gulvtæppe/gulvtæpper med gummibagside på trægulvene.

Endvidere **opfordres (2)** Tryg til at oplyse om man bestrider, at husets værdi er nedsat i forhold til tilsvarende huse uden de pågældende mangler.

Endelig **opfordres (3)** Tryg til at oplyse om man bestrider, at en sådan værdinedsættelse svarer til udbedringssummen kr. 390.000,00 med tillæg af moms, jf. skønsmandens erklæring.

Som **bilag …** fremlægges BYG-ERFA blad nr. 98 09 24, der blandt andet vedrører skader som følge af dårligt virkende kapillarbrydende lag, hvor fugt diffunderer op nedefra på grund af varmerørene, hvorved grundfugt fordampes op i den øvre del af gulvkonstruktionen. Det anføres i BYG-ERFA bladet, at diffusionstætte belægninger vil forværre problemet.

Dette er netop hvad klagerne har konstateret i deres køkken, hvor der var et flisegulv udlagt ovenpå et vinylgulv der igen var udlagt ovenpå trægulvet.
…
Såfremt der ikke er dækning af en skade af denne type, vil klagerne blive ringere stillet under huseftersynsordningen i forhold til den retstilstand, der var gældende forud for huseftersynsordningens ikrafttræden i 1996. Der kan efter de afgivne skønserklæringer ikke herske megen tvivl om, at klagerne ville være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købesummen som følge af den konstaterede mangel/skade ved ejendommen og den deraf følgende nedsatte værdi svarende til udbedringsudgiften.

Til dokumentation for afholdte udgifter fremlægges som **bilag …** mit brev af 29. oktober 2010 med skønsmandens faktura stor kr. 61.801,98 inkl. moms. Som **bilag …** fremlægges skønsmandens faktura for besvarelse af tillægserklæring stor kr. 10.625,00 inkl. moms.

Endelig fremlægges som **bilag …** Voldgiftsnævnets brev af 3. juni 2010, hvor man foreslog den aftalte skønsmand, udgiften andrager kr. 1.500,00.

Tryg bør desuden tilpligtes at forrente afholdte udgifter til syns- og skønsmand og Voldgiftsnævnet. Derudover bør skønsmandens udbedringsudgifter forrentes fra afgivelsen af erklæringen, da det må formodes, at renten modsvarer prisudviklingen."

Hertil har selskabet i brev af 17/1 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation.**
I forbindelse med udbedringen af et dækningsberettigende forhold omkring gulvet i køkkenet anmelder vores kunde den 27. november 2009, eller næsten 4 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret skimmelsvamp i enkelte områder af bygningen.

Ejendommen er stort set opført efter den godkendte tegning fra kommunen, dog er dampspærren, der består af alukraft ikke lagt i overensstemmelse med tegningen.

Placeringen af alukraften har imidlertid i henhold til svarene fra syn og skønsmanden ikke medført opfugtning eller skimmelsvamp, hvilket blandt andet er indikeret af, at der ikke kunne konstateres rust eller nedbrydning af de underliggende rør.

Det er vores og skønsmandens opfattelse, jævnfør svar på spørgsmål 17, at der ville have været rust, nedbrydning af rørene eller væsentlig større nedbrydning af selve alukraften, hvis placeringen af alukraften havde betydning for fugten i konstruktionen.

Idet tegningen er godkendt med anvendelse af alukraft som fugtspærrende membran, samt med 15 cm. grus som kapillarbrydende lag finder vi det ikke dokumenteret, at opbygningen af ejendommen er ulovlig.

Selv hvis ejendommen var opført ulovlig eller i strid med det dagældende bygningsreglement, vil dette ikke være dækket over ejerskifteforsikringen; medmindre forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jævnfør betingelsernes pkt. 4.2.

Spørgsmålet er derfor, om de konstaterede forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed næveværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Syn og skønsmanden har i sine besvarelser af spørgsmål 12, at under forudsætning, at ejendommen anvendes på samme måde som på nuværende tidspunkt, er det ikke nærliggende at tro, at der fremadrettet vil ske en opfugtning, ligesom det ikke har betydning for gulvkonstruktionens sædvanlige levetid.

Det er korrekt, at syn og skønmanden i svaret på spørgsmål 19 er af den opfattelse, at med en ændret anvendelse af boligen, vil der kunne være tale om, at ejendommens værdi skulle være nedsat.

Endvidere fastslår syn og skønsmanden i svaret på spørgsmål 15, at forudsat at den nuværende anvendelighed fastholdes, er ejendommens gulve ikke i mere nærliggende risiko for at blive opfugtet i forhold til andre gulve af samme alder og stand end i ejendomme, som har et anvendeligt kapillarbrydende lag og en effektiv fugtspærre, som Bygningsreglementet fra 1972 kræver det.

Imidlertid ligger det klart i svaret fra skønsmanden, at det forudsætter en ændret anvendelse, idet det forudsætter, at der udlægges en relativ diffusionstæt belægning på parketgulvet, for at det medfører risiko for skader.

Det er vores opfattelse, at denne forudsætning ikke skal tillægges betydning i forbindelse med vurderingen af, om ejendommen har en nedsat brugbarhed eller værdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Netop svaret på spørgsmål 15, underbygger at denne ejendom ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af konstruktionens opbygning.

Det er således vores opfattelse, at klageren og dennes advokat ikke har dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, snarere tværtimod, idet syn og skønsmanden netop i de ovenfor refererede svar underbygger, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende skimmelsvampen

Skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade, under forudsætning at skimmelsvampen generelt er af et sådant omfang, at ejendommen er ubeboelig, samt at skimmelsvampen var så udbredt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, at ejendommen var ubeboelig.

Af de foretagne undersøgelser fremgår det klart, at der generelt ikke er nævneværdig skimmel i vores kundes ejendom.

De steder, hvor der er konstateret skimmelvækst er centreret til områder i nærheden af køkkenet, hvor der har været konstateret et utæt rør.

Det fastholdes fortsat, at det ikke er dokumenteret, at utætheden i røret har været til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, hvorfor dette ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Endvidere er der efter vores opfattelse, ikke ført dokumentation for, at der ved vores kundes overtagelse af ejendommen har været skimmelsvamp i et sådant omfang, at det ville være dækningsberettigende.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det først er 4 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, at skimmelsvampeangrebet er centreret i området omkring køkkenet, og først konstateres i forbindelse med udbedringen af forholdet omkring fliserne på køkkengulvet, samt at der i den mellemliggende periode tilsyneladende har været en utæthed i de vandførende rør.

Ud fra disse betragtninger er det således fortsat vores opfattelse, at den konstaterede skimmelsvamp ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Det er således fortsat vores samlede vurdering, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Vedrørende advokatens provokationer er det vores opfattelse, at vi ved ovennævnte gennemgang og argumentation har besvaret disse, det er således vores opfattelse, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Det fremgår endvidere af klagen, at vores kundes bygningsforsikring nu har indsat en klausul, hvorefter kundens forsikring i Lærerstandens Brandforsikring ikke længere vil dække eventuel rådskade.

At et andet forsikringsselskab vælger at indsætte en klausul af denne art, er ikke nødvendigvis udtryk for, at der er nærliggende risiko for skader, eller for at bygningens værdi og brugbar- hed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig og vedligeholdelsestand.

De er vores opfattelse, at der ligger andre vurderinger til grund for valget af, om der skal indsættes en klausul eller end hvorvidt, der er nærliggende risiko for skader efter definitionen på ejerskifteforsikringen.

Endvidere vil en beslutning fra Lærerstandens Brandforsikring omkring bygningsforsikringen ikke kunne binde vurderingen over ejerskifteforsikringen tegnet hos os.

Såfremt det måtte være nødvendigt at medinddrage Lærerstandens Brandforsikrings holdning, må vi anmode om kopi af hele korrespondancen mellem Lærerstandens Brandforsikring og vores kunde/denne advokat.

Vedrørende advokatens provokation 3 må vi indledningsvis fastholde, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor provokationen allerede af den grund må anses som besvaret.

Hvis spørgsmålet reelt er, om vi, såfremt Ankenævnet måtte finde, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen, kan acceptere den fremsendte opgørelse, kan vi oplyse, at den ikke kan accepteres.

Indledningsvis skal der i opgørelsen ske fradrag for de forhold, der er omfattet af tilbuddet dateret 27.juli 2007, og som er accepteret i forbindelse med behandlingen af skaden omkring fliser på køkkengulvet.

Allerede anerkendte forhold, skal således ikke indgå i beregningen af dette ikke anerkendte forhold.

Herudover skal der ske fradrag for slid og ælde, idet flere af de skaderamte dele er værdiforringet med mere end 30 %.

Endvidere vil vi ikke på det foreliggende kunne tage stilling til de estimerede følgeudgifter.

Afslutningsvis skal vi kort kommentere klagerens advokats henvisning til tidligere tilstand omkring forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Uden at tage stilling til, om forholdet ville kunne have medført et forholdsmæssigt afslag i købesummen, hvilket vi stiller os tvivlende overfor, er der tale om retshistoriske betragtninger, der efter vores opfattelse ikke kan medføre, at forholdet skulle være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Forholdet skal vurderes efter gældende ret, herunder efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast Ejendom, og derved over systemet med ejerskifteforsikring.

Som bekendt er det en forudsætning for erstatning over dette system, at forholdet opfylder definitionen på et dækningsberettigende skade/forhold, hvilket det efter vores opfattelse ikke gør."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, 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 vedligeholdelsesarbejde 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
...
4.2

18. 81.714

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig 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.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
…
5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.6
Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder særligt skønserklæringen af 6/10 2010 og den supplerende skønserklæring af 24/3 2011, finder nævnet at måtte lægge vægt på, at der - forudsat at ejendommen anvendes på samme måde som på nuværende tidspunkt - ikke er nærliggende risiko for, at ejendommens gulve vil blive opfugtet i forhold til andre gulve af samme alder og stand i ejendomme, som har et anvendeligt kapillarbrydende lag og en effektiv fugtspærre som foreskrevet i Bygningsreglementet fra 1972. På denne baggrund finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der er nærliggende risiko herfor.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, og kan i konsekvens heraf heller ikke kritisere selskabets afvisning af at betale klagernes udgifter i forbindelse med skønserklæringen og advokatbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen