912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.048:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for manglende fugtspærre på betondæk samt manglende kantisolering i hele huset.

Selskabet har dækket en fugtskade på gulvkonstruktionen i et værelse i husets sydvestlige ende og en fugtskade i et værelse i husets vestlige ende, som kan henføres til et skjult gulvafløb under gulvet, men har afvist at dække en generel fugtsikring af ejendommen med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko herfor. Selskabet henviser desuden til, at terrændækskonstruktionen ikke er ulovlig, men at forholdet under alle omstændigheder ikke er omfattet af den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen den 15/2 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/1 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K2	Terræn på vestgavl er lagt for højt i forhold til

		sokkeloverkant. Note: Manglende afstand medfører risiko for fugtskader på nedre del af hulmur.
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K3	I badeværelse mod øst er enkelte gulvfliser i brusenichen med mangelfuld vedhæftning. Note: Ved manglende vedhæftning er der risiko for revnedannelser i fuger med risiko for fugtindtrængen i underliggende bygningsdele.
	K1	I badeværelse mod nord er flere gulvfliser med mangelfuld vedhæftning. Note: Da området er udenfor det direkte vandbelastede område skønnes forholdet af være mindre betydende.
9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K2	I begge badeværelser er der revnedannelser i flisebeklædning på bag- og skillerumsvægge. Note: Fliserne er uden for de vandbelastede områder og vurderes derfor ikke at medføre skade på andre bygningsdele.
9.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløb er i begge badeværelse med betonsider mellem rist og afløbsskål. Note: Der er risiko for fugtindtrængen i omkringliggende konstruktioner.
9.5 Fald mod gulvafløb	K3	I badeværelset mod øst er faldet mod afløb i brusenichen forkert. Note: Der står vand på gulvet og forholdet betyder, at vand trænger ned i underliggende konstruktioner med risiko for skader til følge."

Af klageskemaet, der er underskrevet den 15/8 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Dansk Boligforsikring afviser at dække manglende fugtspærre på betondæk samt manglende kantisolering. Vi overtager huset 15. februar 2012. Sidst i februar 2012 opdager vi vandskade i køkkengulvs-konstruktion. I forbindelse hermed (sagen behandles af Privatforsikring) samt etablering af yderligere radiatorer i stuen, blev også dele af stuegulvkonstruktionen synliggjort, ligesom der blev lavet fugt-rapport af Dansk Fugtteknik. Der konstateredes manglende fugtspærre ovenpå betondækket, samt manglende fugtspærre under indervægge og bagvægge. Iflg. rapporten fra Dansk Fugtteknik er fugtniveauet i betondækket mellem 80% og 90% målt i stue, køkken, bryggers entre og værelse (nordvest). Byggeteknisk rapport udført 7. juni af ... Bygge & Indeklimateknik a/s viser at bagvæggen flere steder er kraftig opfugtet fra sokkelniveau og opefter. Indervæggene er flere steder lettere opfugtet fra betondækkeniveau og opefter. Endvidere er kapilar-brydende lag et sandlag med en kornstørrelse < 1 mm. Fugtmålinger i strøer og spånplader viser værdier fra 12% og helt op til >28%. Da vi fjernede gulvbelægningen i resten af huset, fandt vi områder med skimmelsvamp i værelse soveværelse samt fordelingsgang. Ligeledes er flere af varmerørene, der er placeret direkte i afretnings-sandet tæret. Ifølge bygningstegningerne er der 15cm kapilarbrydende lag (grus Ø4-32mm), kantisolering samt fugt-spærre ovenpå betondækket. Ingen af disse specifikati-

oner er overholdt, ej heller bygningsreglementet fra 1977. Vi er klar over, at forsikring ikke dækker konstruktionsfejl/mangler på terrændækkekonstruktionen med mindre der er nærliggende risiko for skade. Vi vurderer, der er nærliggende risiko for skader, da fugtværdierne er markant for høje i hele betondækket samt for høje i vægge og organiske materialer flere steder i huset. Fugtspærren er i øvrigt ikke en del af terrændækket, men en sikkerhedsforanstaltning, der placeres mellem terrændække og fugtfølsomme organiske materialer anvendt i gulvkonstruktionen, samt for at beskytte varmerør i gulvkonstruktionen. Se kapitel 7 afsnit 7.5 stk. 4 og stk. 5 (fugtisolering) i BR 1977. Derfor bør forsikringen dække denne del ubetinget iht punkt 16.1 i betingelserne. Ligeledes er den manglende fugtsikring ved indervægge og bagvægge en sikkerhedsforanstaltning, der fjerner risikoen for opstigende fugt i væggene og eliminerer risikoen for skader på tapet og fodpaneler. Privatsikring der skal reetablere køkkengulvet, har valgt at fjerne eksisterende betondække, understøtte indervægge og fugtisolere mellem understøtninger og indervægge, fugtisolere mellem sokkel og bagvægge, etablere kantisolering samt lægge 300mm isolering og støbe nyt betondække. De mener ikke nogen anden konstruktion er mulig, når der IKKE må være nærliggende risiko for skade. Dansk boligforsikring henviser til der ikke er sket skader. Vi finder dette både irrelevant og ukorrekt jvf. skader i værelse, soveværelse og fordelingsgang. Vores husforsikring hos Alm. Brand tager forbehold for råd og svamp i gulvkonstruktion og i vægge pga. de givne forhold.
(Se videre suppl redegør - bilag ...)

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Dansk Boligforsikring anerkender, at skaden/manglen er dækket af ejerskifteforsikringen, herunder:

- Dansk Boligforsikring dækker udgiften til:
- Fjerne og bortskaffe eksisterende gulv og gulvkonstruktion.
- Skimmelsanering.
- Etablering af fugtspærre på betondækket.
- Fugtsikring mellem indervægge og betondække.
- Fugtsikring mellem bagvæg og sokkel.
- Kantisolering.
- Udskiftning af varmerør.
- Genopbygning af gulvkonstruktionen (nye materialer) incl. ny gulvbelægning.
- Udgift til byggeteknisk rapport fra ... Bygge & Indeklimateknik a/s.
- Udgifter til flytning af indbo.
- Udgift til genhusning og opmagasinering af indbo for ombygningsperioden.

I rapporten fra ... Bygge & Indeklimateknik a/s fremgår en handlingsplan med to forslag til, hvordan man kan lave en sikker konstruktion, som eliminerer den nærliggende risiko for skader."

I et bilag til klageskemaet, har klageren anført, at han konstaterede det anmeldte forhold i forbindelse med en vandskade i køkken og bryggers, som blev dækket af den tidligere ejers husforsikring. I forbindelse med etablering af nye radiatorer brækkede han efterfølgende gulvet op i stuen og konstaterede, at konstruktionen svarede til den i køkken og bryggers. Af bilaget, hvori klageren er fremkommet med en supplerende redegørelse, fremgår bl.a.:

4. 83.048

"En gulvkonstruktionen kan ikke besigtiges løbende, og det er derfor ikke acceptabelt, at vi skal leve med frygten for råd og svampeangreb, pga. manglende fugtsikring. En fugtsikring, der er beskrevet i hustegningerne og som var lovpligtig iht. bygningsreglementet på opførselstidspunktet.

Vi kan ikke godtage et svar fra Dansk Boligforsikring, der hedder: 'Sådan gjorde man dengang.' Bygningsreglementet af 1977 blev netop sat i søen for at imødekomme den slags fejl.

I BR77 Kap.7 stk. 4. står der: 'Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes mod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15mm polyethylenfolie eller lign'.

I BR77 Kap.7 stk 5. står der: 'Hvis en gulvkonstruktion indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og gulvbelægningen består af tætte, fugtfølsomme materialer skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes en fugtspærre, f. eks. en 0,15 mm polyethylenfolie.' - Vi hæfter os ved, at der i begge tilfælde står *skal* og ikke *kan.*

Fugtisolering er ikke en del af terrændækket, og vores udvidede ejerskifteforsikring skal derfor ubetinget dække manglen iht. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Vi har i perioden fra 1. marts til 1. juni undersøgt, hvordan en sådan fugtspærre kan laves.

Dansk Teknologisk Institut anbefaler tagpap brændt fast på betondækket, men vil ikke tage ansvar for konstruktionen, med mindre der lægges fugtspærre i væggene, da der er risiko for at fugten finder vej op i disse, der i øvrigt allerede er opfugtede flere steder.

Zitano anbefaler en flydemembran, men vil ikke tage ansvar for konstruktionen, med mindre der lægges fugtspærre i væggene, da der er risiko for at fugten finder vej op i disse, der i øvrigt allerede er opfugtede flere steder.

... (gulvspånplade producent) vil ikke give garanti for deres produkt under de givne forhold.

Trægulvs producenterne vil ikke give garanti på deres produkter under de givne forhold.

I forbindelse med skaden i køkken/bryggers har Privatsikring dækket udgifter til genhusning og opmagasinering af indbo fra d. 23. marts 2012. Vi har på baggrund af nærværende sag fået genhusningen forlænget. Privatsikrings dækning af udgifter ophører pr. 1. september 2012. Vi har altså endnu ikke taget ophold i vores bolig.

På baggrund af rapporten fra Dansk Fugtteknik, sammenholdt med Dansk Boligforsikrings egne målinger, har vi ikke set nogen anden udvej end at ændre gulvkonstruktionen på egen hånd. Vi kan ikke acceptere at skulle bo i et hus, hvor der er nærliggende risiko for råd og svamp, hvor vi risikerer at huset mister værdi, og hvor vi ikke kan få forsikring mod råd og svamp. Rapporten fra ... Bygge- og Indeklimateknik bekræftede denne overbevisning, hvorfor arbejdet med at udbedre skaden er sat i værk medio juli 2012."

Af besigtigelsesrapport udarbejdet på baggrund af selskabets besigtigelse den 21/3 2012 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold**

5. 83.048

Manglende fugtspærre og kantisolering i gulvkonstruktion.

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen kunne den oprindelige strøgulvkonstruktion i køkken konstateres optaget og bortskaffet i forbindelse med verserende forsikringssag under hus-/villaforsikringen. Der er tidligere konstateret vandudtrængen fra fyr i tilstødende fyrrum i husets vestlige ende, som har forårsaget fugt i gulvkonstruktionen i køkken og en mindre del af gulvkonstruktionen i tilstødende stue, som er i åben forbindelse.

Der var som følge af forsikringssagen opsat affugtere i køkken, stue og gangareal.

Forsikringstager oplyste, at forsikringsselskabet har foranlediget udarbejdelse af en fugteknisk rapport, ligesom at der er blevet udtaget enkelte prøver i gulvkonstruktioner i køkken og stue for konstatering af evt. skimmelsvampe. De skriftlige resultater af disse undersøgelser er ikke set.

Gulvet i stuen har yderligere været pålagt flydende trægulv, som også var optaget forinden besigtigelsen, ligesom at der var åbnet op til støbte varmekanaler i gulve langs ydermure i stuen. Det var derfor muligt nærmere at bestemme opbygningen af gulvkonstruktionen som følger:

- nederst kapillarlag som grus
- støbt betondæk
- gulvstrøer med 50 mm. isolering imellem
- 22 mm. gulvspån
- øverst flydende trægulv

Konstruktionsopbygningen antages udført ens i alle husets rum, hvor der er trægulve, men det vides ikke med sikkerhed, idet der ikke var foretaget destruktivt indgreb i disse gulvkonstruktioner.

Der kunne således konstateres at mangle en PE folie fugtspærre på det støbte betondæk, som opgivet på den oprindelige bygningstegning fra 1978.

Forsikringstager har efterfølgende telefonisk oplyst mig om, at der efter hans opfattelse også mangler kantisolering i gulvkonstruktionen, som også er opgivet i samme tegningsmateriale.

Der blev foretaget fugtmåling i træ-/pladegulve i alle husets rum med fugtmåler af typen Tramex. Der kunne med undtagelse af trægulvet i gangareal, som støder op til køkken, ikke registreres forhøjet fugtindhold. I trægulvet i gangareal kunne der registreres lettere forhøjet fugtindhold på 19 %.

Der blev, hvor der var åbnet op i gulvkonstruktionen til varmekanaler i stue, foretaget fugtmålinger i konstruktionen med indstiksfugtmåler af typen FM 510. Der kunne registreres kraftigt forhøjet fugtindhold i det støbte terrændæk og lettere forhøjet fugtindhold i gulvstrøer på ca. 20 %. Ved berøring af undersiden af isoleringsmaterialet forekom dette ikke at være direkte vådt.

Der var derudover ingen synlige tegn på uhensigtsmæssig fugtpåvirkning af gulvkonstruktionen.

Med undtagelse af de flydende trægulve vurderes gulvkonstruktionerne oprindelige fra husets opførelsestidspunkt i 1978.

Konklusion
Huset er opført i 1978. Gældende bygningsreglement var derfor på opførelsestidspunktet Bygningsreglement af 1977. Det fremgår heraf, jf. kap. 7.5 stk. 4, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15 mm. polyethylenfolie eller lign. Der var på opførelsestidspunktet således ikke et konkret og specifikt krav til, at den pågældende gulvkonstruktion skulle udføres med hverken fugtspærre eller kantisolering i øvrigt, jf. kap. 8 i samme bygningsreglement.

Det er en velkendt problemstilling, at der kan forekomme opstigende grundfugt i støbte terrændæk i huse af denne alder og karakter, som følge af det anvendte kapillarlag, hvis drænende effekt ikke er optimal. Den opstigende grundfugt synes imidlertid ikke at have medført væsentlige følgeskader i gulvkonstruktionens trædele til trods for, at der sædvanligt ikke er udført PE folie fugtspærre mellem betondæk og trædele. PE folie kan være nedstøbt, det var ikke usædvanligt i 1978.

Den registrerede fugt i gulvstrøer ved de støbte varmekanaler kan meget vel være påvirket af kondens fra varmerør i kanalerne, hvilket også er en velkendt problemstilling.

Det registrerede lettere forhøjede fugtindhold i trægulvet i gangarealet, som støder lige op til køkken, kan meget vel være affødt af den mængde vand, der er rendt ud i gulvkonstruktionen i køkken. Erfaringsmæssigt kan vandskader i gulvkonstruktioner af denne type brede sig ud over et forholdsvist stort areal i et hus."

I fugtrapport af 20/4 2012 udarbejdet i forbindelse med vandskaden behandlet af husforsikringen konkluderes bl.a.:

"**Konklusion**
...
Fugtmålinger i stuebetongulv viser at manglende dampspærre er manglende og kapilærlag ikke er optimal, derfor ledes grundfugt op til betondækket, som kan aflæsses i fugt % i betonen, denne fugt % er ikke hensigtsmæssig i kombination med organiske materialer som gulvstrør, spånplader og træfinergulv, over tid vil denne fugt passere forbi eller gennem isoleringsbatch og opfugte de organiske materialer, med risiko for skimmelvækst eller reducering/ nedbrydelse af materialernes styrke.

Grundet opstigende grundfugt er der en stor sandsynlighed for at fortaget fugtmålinger i køkken, og bryggersbetondæk er en kombination af vandskaden og grundfugt, denne vurdering er taget udfra observationer på hastigheden affugtningen i disse betondæk. Derfor er det ikke muligt at få affugtet køkken og bryggers betondæk til samme niveau som et betondæk, hvor det fugtspærre er optimal og kapillærbrydende lag er intakt, samt korrekt udført. Ligeledes er fugt % forhøjet i stuebetondæk som ikke er omfattet vandskade fra bryggers."

Selskabets besigtigelseskonsulent genbesigtigede den 6/6 2012 ejendommen og sendte i den forbindelse en intern mail, hvoraf bl.a. fremgår:

"Forinden besigtigelsen havde forsikringstager for egen regning og risiko optaget de på overtagelsestidspunktet udlagte øverste trægulve i husets samtlige rum med trægulve, ligesom at der i samme rum også var optaget dele af underliggende spånpladekonstruktion på strøer.

Der var derfor muligt at bestemme følgende:

- der er under spånpladekonstruktionen flere steder udlagt vandrør i stål
- der synes ikke umiddelbart anvendt kantisolering, som opgivet i de oprindelige byggetegninger, hvilket der på opførelsestidspunktet heller ikke var krav til. Kantisoleringen var i hvert fald ikke synlig i terrændæk
- der er ikke udlagt en fugtspærre ovenpå betondæk, som opgivet i de oprindelige byggetegninger. Der kunne via radiatorgrav i stue registreres udlagt PE folie fugtspærre under betondæk
- der er ikke anvendt fugtstandsende murpap under hverken bagmure og skillevægge udført i letbeton, hvilket på opførelsestidspunktet ikke var ualmindelig byggeskik

Yderligere kunne følgende registreres:

- der kunne med stikprøvevis anvendelse af fugtmåler af typen FM 510 i gulvstrøer, hvor disse var blotlagt, registreres et fugtindhold på 16-19 %, hvilket ikke er alarmerende højt i betragtning af, at gulvstrøerne er udlagt med direkte kontakt til terrændæk
- der kunne med stikprøvevis anvendelse af fugtmåler af typen FM 510 i gulvspån ikke umiddelbart registreres forhøjet fugtindhold, dog undtaget tre steder, nemlig i værelse i husets østlige ende, i værelse i husets vestlige ende, samt i værelse i husets sydvestlige ende, jf. oversigtstegning
- der kunne i gang i husets vestlige ende registreres en svag synlig fugtaftegning på spånpladegulvet. Ved optagning af gulvpladen kunne der ikke registreres forhøjet fugtindhold i denne.

Ad. Fugt i værelse i husets ende mod øst
Der kunne registreres fugtaftegninger partielt på henholdsvis gulvspån mv. og nederst på skillevæg i mindre gangareal mellem soveværelse og badeværelse mod øst, hvor der er lokaliseret en bruseniche på den modsatte side af skillevæggen.

Det er min vurdering, at den registrerede fugt er affødt primært af de i tilstandsrapporten med karakteren K3 nævnte forhold, jf. pkt. 9.1 og 9.5, og således ikke gulvkonstruktionens generelle opbygning.

Ad. Fugt i værelse i husets vestlige ende
Der kunne registreres forhøjet fugt og synlige fugtaftegninger partielt på et mindre område i gulvspån mv. umiddelbart ved skillevæg mellem værelse og badeværelse, hvor der ved besigtigelsen blev åbnet op til. Det var derfor muligt at registrere et ulovligt skjult gulvafløb under spånpladen. Det vides ikke, om gulvafløbet er tilsluttet, men det forekommer på baggrund af den registrerede fugt omkring gulvafløbet sandsynligt.

Det er min vurdering, at den registrerede fugt er affødt af et ulovligt skjult gulvafløb under spånpladegulvet, og således ikke gulvkonstruktionens generelle opbygning.

Ad. Fugt samt i værelse i husets sydvestlige ende

Der kunne registreres forhøjet fugtindhold og synlige fugtaftegninger i spånpladegulv i værelse umiddelbart indenfor indgangsdøren, som ved besigtigelsen blev optaget. Det var derfor

muligt at registrere, at fugten er tilført ovenfra af uvisse årsager, måske fra en affugter. Fugten er sivet ned mellem pladesamlingerne og har forårsaget forekomst af skimmel.
Husets terrændæk og gulvkonstruktioner har været forsøgt affugtet igennem længere tid. Under de rette vækstbetingelser kan skimmelvækst opstå i løbet af forholdsvis kort tid, dvs. efter ca. en uges tid.

Sammenfattende konklusion
De registrerede forhold til trods synes gulvkonstruktionens generelle opbygning således ikke at have affødt væsentlige følgeskader. Det skal tilføjes, at der ikke kan aflæses et årstal på gulvspånplader, men at disse vurderes oprindelige fra husets opførelsestidspunkt. Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen, at han havde kunnet aflæse årstallet '99 på bagsiden af de udlagte øverste trægulve."

Der blev den 7/6 2012 udført endnu en fugtundersøgelse af et andet firma. Af rapport af 9/7 2012 fremgår bl.a.:

"**Observationer**

Ved adgang til ejendommen kunne der registreres en svag lugt af skimmel og fugt.

Gulvkonstruktion

Forud for nærværende undersøgelse var gulvbelægning fjernet i de fleste områder og underliggende konstruktionsdele fjernet delvist. I køkken og bryggers var gulvkonstruktionen fjernet ned til betondæk.

Opbygningen af gulvkonstruktionen var som følger set oppefra (se foto 1):

- Gulvbelægning
- Gulvspånplade, 22 mm
- Trykfast mineraluld, 50 mm
- Strøer / sand, 30-50 mm
- Betondæk.

Det kunne observeres, at rørføring (sorte rør) for varmeinstallationen var placeret direkte i sandlaget uden isolering, se foto 1. I enkelte områder kunne der observeres tæring på rørene, se foto 2.

I stuen var der placeret to, nu nedlagte, konvektorgrave. Konvektorgravene var udført uden støbte sider hvorfor der fra konvektorgraven var direkte adgang til sandlag under betondækket, se foto 3.

I værelset mod badeværelse kunne det observeres, at der under spånpladegulvet var et skjult gulvafløb, se foto 4. I området op til cirka 1 m fra gulvafløbet kunne der observeres misfarvning/skimmelvækst på oversiden af gulvspånpladen.

I værelset mod stuen kunne det observeres, at der i et område på cirka 0,5 x 1,0 m var skimmelvækst under gulvbelægningen, se foto 5. Der kunne måles en kraftig opfugtning af gulvspånpladen på op til cirka 26 % træfugt i området med skimmelvækst. Nærmeste rørføring var i gangareal hvor denne var synlig og uden indikationer på utætheder.

Strøerne der lå direkte i sandlaget på betondækket var flere steder opfugtet til >17 % træfugt og enkelte steder kraftigt opfugtet til >28 % træfugt, se foto 6. I andre områder kunne der ikke måles nogen opfugtning svarende til cirka ~12 % træfugt.

Hvor spånpladegulvene var fjernet kunne der i betondækket under sandlaget generelt måles lettere opfugtning svarende til 80-100 digits ved indervægge, ved ydervægge kunne der generelt måles kraftigere opfugtning svarende til 100-140 digits. Der kunne måles opfugtning i samme niveau i alle lokaler. Der kunne ikke observeres kantisolering mellem betondæk og fundament.

Gulvkonstruktion - Åbninger i betondæk

I forbindelse med undersøgelsen blev der etableret åbninger i betondækket i hhv. køkken og det bagerste værelse til venstre.

I åbningerne kunne følgende konstruktionsopbygning observeres (se foto 7)

- Betondæk (uarmeret), tykkelse cirka 10-13 cm.
- Plastfolie
- Sandlag med gennemsnitlig kornstørrelse < 1 mm, tykkelse cirka 13-15 cm.
- Ler

Sandlaget under betondækket var mærkbart opfugtet i begge åbninger.

Vægkonstruktioner

Forud for nærværende undersøgelse var tapet fjernet fra alle vægge.

Enkelte steder kunne der mellem bagmur og fundament observeres, at opklodsning var udført med træklodser samt, at der ikke var udført efterfølgende udstøbning af mellemrummet, se foto 8. Flere steder ved både bagmur og indvendige vægge kunne det ligeledes konstateres, at der ikke var foretaget udstøbning eller klæbning mellem porebetonvægge og fundament/betondæk, se foto 9. Det kunne ligeledes observeres, at der ikke var ilagt fugtspærre mellem porebetonvægge og fundament/betondæk. Mellem formur af tegl og fundament var der ilagt fugtspærre.

I bagmur af porebeton var der ingen målbar opfugtning over gulvniveau svarende til 30-50 digits. Under gulvniveau kunne der flere steder måles kraftig opfugtning svarende til 100-140 digits.

I indvendige vægge af porebeton var der ingen målbar opfugtning over gulvniveau svarende til 30-50 digits. Under gulvniveau kunne der flere steder måles lettere opfugtning svarende til 80-100 digits.

Vurdering

Gulvkonstruktioner
På baggrund af de gjorte observationer og målinger vurderes det, at der er opfugtning af terrændækket i ejendommen. Opfugtningen er størst i terrændækket ved ydervægge.

Opfugtningen af terrændækket vurderes at skyldes utilstrækkelig fugtsikring af konstruktionen mod opstigende grundfugt Det anvendte sandmateriale under betondækket vurderes til

ikke at være kapilarbrydende i tilstrækkeligt omfang som følge af en for lille kornstørrelse og lagtykkelse. Ligeledes har plastfolien mellem gruslag og beton ikke været tilstrækkelig tæt til alene at sikre mod opstigende grundfugt. På denne baggrund vurderes det, at terrændækket ikke overholder bestemmelserne i bygningsreglementet, gældende på opførelsestidspunktet (BR-77, kap. 7.5). Ligeledes er konstruktionsopbygningen ikke udført jævnfør beskrivelserne i tegningsmaterialet for bygningen.

Tilsvarende vurderes det, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen ikke har været tilstrækkeligt beskyttet mod nedefra kommende opfugtning som følge af manglende fugtspærre på oversiden af betondækket. Ligeledes vurderes det, at rørinstallationerne i sandlaget medfører risiko for forøget opfugtning af gulvkonstruktionen, da varme fra installationen medfører en forøget fugtafgivelse fra terrændækket. Disse forhold vurderes ikke at overholde bestemmelserne i bygningsreglementet, gældende på opførelsestidspunktet. Ligeledes er konstruktionsopbygningen ikke udført jævnfør beskrivelserne i tegningsmaterialet for bygningen.
I den udførte konstruktion mangler blandt andet kantisolering og fugtspærre på overside af betondæk, ligeledes er der ikke anvendt grusmateriale Ø4-32 som beskrevet.

Det vurderes, at der som følge af opfugtningen er forekomst af skimmelvækst i gulvkonstruktionerne samt tæring på rørinstallationer udlagt i sandlag. Ligeledes vurderes opfugtningen, at kunne medføre risiko for nedbrydning af strøer og gulvspånplader

Vægkonstruktioner

På baggrund af de gjorte observationer og målinger vurderes det, at der er opfugtning af nederste del af både bagmur og indvendige vægge af porebeton. Det vurderes, at opfugtningen skyldes manglende fugtsikring mellem porebetonvægge og fundamenter/betondæk. Opfugtningen vurderes, at kunne medføre risiko for forekomst af skimmelvækst bag fodpaneler og tapet.

Det vurderes, at den manglende udstøbning mellem porebetonvægge og fundamenter/betondæk kan medføre risiko for konstruktionsskader i form af revnedannelser og flytning-/sætningsskader. Dette forhold er dog ikke undersøgt nærmere i forbindelse med nærværende undersøgelse.

Indeklima

Det må på baggrund af de registrerede forhold vurderes, at der vil kunne opleves indeklimagener hos personer ved længerevarende ophold i ejendommens opholdsrum.

Konklusion

For gulvkonstruktioner konkluderes det, at:

- Der er opfugtning i terrændækket. Opfugtningen er størst langs ydervægge
- Opbygningen af terrændækket og gulvkonstruktionen ikke er udført som beskrevet i tegningsmateriale samt i bygningsreglementet, gældende på opførelsestidspunktet.
- Sandmaterialet under betondæk er ikke tilstrækkeligt kapilarbrydende som følge af for lille kornstørrelse og lagtykkelse.

- Manglende fugtspærre på betondæk har medført, at fugtfølsomme materialer ikke er beskyttet mod nedefra kommende opfugtning.

- Opfugtningen har medført skader på gulvkonstruktionen i form af skimmelvækst.

- Opfugtningen vil kunne medføre risiko for nedbrydning af gulvkonstruktionen.

For vægkonstruktioner konkluderes det, at:

- Der er opfugtning af nederste del af porebeton vægge i yder- og indervægge.

- Opfugtningen skyldes manglende fugtspærre mellem porebetonvægge og fundament/betondæk.

- Opfugtningen vi kunne medføre risiko for skimmelvækst bag fodpaneler og tapet.

- Der mangler udstøbning mellem porebetonvægge og fundament/betondæk.

- Den manglende udstøbning vil kunne medføre konstruktionsskader.

Generelt for ejendommen konkluderes det, at:

- Forekomsten af skimmelvækst i gulvkonstruktionen vil have en negativ indvirkning på indeklimaet med gener til følge ved længerevarende ophold i ejendommen."

Selskabet har i brev af 17/9 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Klagers ejendom er opført i 1978. Det kunne ved selskabets genbesigtigelse konstateres, at der er udlagt en fugtspærre i konstruktionen, men at denne er udlagt under betondækket (som en del af det kapillarbrydende lag), hvilket ikke var usædvanligt i 1978. Husets gulvkonstruktioner vurderes generelt at være udført i henhold til almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det er ikke usædvanligt, at gulvkonstruktioner fra 1978 ikke er fugtisoleret i overensstemmelse med moderne krav, og det kan som sådan ikke forventes, at gulvproducentens krav til maksimalt fugtindhold i betondækket altid kan overholdes.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at gulvspånplader og strøkonstruktion er den oprindelige fra husets opførelse i 1978. Ved den første besigtigelse kunne der ingen steder konstateres skader eller misfarvninger på de oprindelige trækonstruktioner. Gulvkonstruktionen har som sådan fungeret efter sin hensigt i 34 år.

Ved anden besigtigelse kunne der konstateres nogle lokale opfugtninger/misfarvninger i gulvet, dels ved badeværelser (utæthed anmærket i tilstandsrapporten), og dels i et af husets værelser.

Vedrørende fugten i værelset har det ikke været muligt at konstatere årsagen. Der er tale om en meget lokal fugtplamage, som konsulenten vurderer mest sandsynligt skyldes en opfugtning oppefra.

Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække en udbedring af de lokale fugtskade, som ikke kan henføres til tilstandsrapportens anmærkninger, men selskabet fastholder, at det ikke er sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade i den øvrige gulvkonstruktion. Der måles generelt ingen fugt i gulvpladerne og havde der været et generelt fugtproblem som følge af fugt fra terrændækket, ville man efter 34 år forvente at se skader og misfarvninger mere generelt i gulvet. Forhøjet fugt der kan tilskrives fugtskaden fra bryggers må antages at ville forsvinde, når dette forhold er udbedret.

Vedrørende terrændækskonstruktionens lovlighed, er det konstateret at der forefindes en fugtspærre under betondækket, hvorfor konstruktionen vurderes at være udført i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1977. Eventuelle uoverensstemmelser med bygningsreglementet vil dog under alle omstændigheder ikke være omfattet af den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Konklusion

Dansk Boligforsikring A/S har dækket de skader på husets gulvkonstruktion, som klager har påvist. Det er ikke sandsynliggjort, at husets gulve eller terrændæk er fejlkonstruerede eller, at der af anden årsag - efter 34 år - skulle være nærliggende risiko for skade på gulvet generelt. Klagen bør på den baggrund afvises."

Klagerens advokat har i brev af 10/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"I de påklagede afslag og indlægget fra Dansk Boligforsikring henvises der til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 litra a. I dette pkt. henvises til betingelsernes pkt. 3.1.

Der er således taget forbehold for dækning af ulovlige terrændækskonstruktioner, med mindre der er tale om fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skader.

I betingelsernes pkt. 3.1 3. afsnit er det angivet, hvorledes 'nærliggende risiko' defineres. Der er herefter nærliggende risiko for skade, hvis der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Det afgørende må således være 1) hvorvidt der er tale om ulovlige bygningskonstruktioner, herunder terrændækskonstruktioner, 2) og i bekræftende fald om disse erfaringsmæssigt giver nærliggende risiko for skade.

Ud fra det allerede fremsendte materiale kan det konkluderes, af terrænkonstruktionen er opbygget uden iagttagelse af det dagældende bygningsreglement i relation til utilstrækkelig fugtsikring mod opstigende grundfugt, manglende fugtspærrer på oversiden af betondækket, herunder fugtsikring i henhold til BR77 pkt. 7.5, manglende kapilarbrydende lag samt manglende kantisolering.

Gulvkonstruktionen og terrænkonstruktionen lever således ikke op til kravene i BR77.

Fugtspærreren, der lægges ovenpå betonlaget, er en del af gulvkonstruktionen og ikke en del af terrændækket. Det faktum, at der ikke er ilagt en fugtspærrer ovenpå betonlaget - hvilket er ubestridt mellem parterne - er en ulovlig bygningsindretning jf. BR77 pkt. 7 stk. 4 og 5 og forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 og udgør derfor i sig selv en skade, der er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade i relation til den ulovlige terrænkonstruktion afhænger af, hvorvidt forholdene er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

I den tekniske rapport fra ... Bygge og Indeklimateknik vurderes det på side 3, at '*...der som følge af opfugtning er forekomst af skimmelvækst i gulvkonstruktionerne samt tæring på rørinstallationer udlagt i sandlag. Ligeledes vurderes opfugtningen, at kunne medføre risiko for nedbrydning af strøer og gulvspånplader...'*

I rapporten vurderes det videre på side 4, at '*...det på baggrund af de registrerede forhold vurderes, at der vil kunne opleves indeklimagener hos personer ved længerevarende ophold i ejendommens opholdsrum...'*

Risikoen vurderes her både konkret og erfaringsmæssigt. Risikoen vurderes i relation til bl.a. indeklimagener, skimmelvækst, risiko for konstruktionsskader i form af revnedannelser og flytnings-/sætningsskader samt tæring på rørinstallationer.

Dansk Bygningsforsikring henviser i indlægget til Ankenævnet for Forsikring til, at det ikke er usædvanligt, at gulvkonstruktioner fra 1978 ikke er fugtisoleret i overensstemmelse med moderne krav.

Der er ikke mellem parterne uenighed om, at gulvkonstruktioner fra 1978 ikke er eller skal være fugtisoleret i overensstemmelse med moderne krav. Det er dog ubestridt mellem parterne, at gulvkonstruktionen er udført på et tidspunkt hvor BR77 var gældende.

Kravene i BR77 er dog ikke overholdt i relation til fugtsikring, og det faktum at der forefindes en plastfolie under betondækket, er ikke et udtryk for at konstruktionen er behørigt fugtsikret i henhold til kravene i BR77, jf. ovenstående mangelfulde forhold.

På baggrund af de fremlagte tekniske rapporter er det således såvel sandsynliggjort som bevist, at konstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med det på daværende tidspunkt gældende bygningsreglement, ligesom det tillige er sandsynliggjort og bevist, at konstruktionen både konkret og erfaringsmæssigt medfører nærliggende risiko for skade.

På den baggrund er betingelserne i forsikringsbetingelserne opfyldt, hvorfor skaden er en dækningsberettiget skade under den udvidede ejerskifteforsikring."

Hertil bemærker selskabet i brev af 25/10 2012 til nævnet bl.a.:

"Klagers advokat anfører, at ejendommens gulvkonstruktioner er udført i strid med BR 77 og der henvises til bygningsreglementets pkt. 7.5, Terrændæk. Af bygningsreglementets afsnit om terrændæk fremgår følgende under stk. 4 og 5.

> **Stk. 4. Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.**
>
> **Stk. 5. Hvis en gulvkonstruktion indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og gulvbelægningen består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes en fugtspærre, f.eks. en 0,15 mm polyethylenfolie.**

Under stk. 4 anføres at beskyttelse mod fugt kan ske med udlægning af en polyethylenfolie eller lign. Det var dengang helt sædvanligt at udlægge fugtspærren under betondækket, og dette ses i øvrigt også at være i god overensstemmelse med pkt. 7.5, stk. 5, idet der i gulvet findes varmekanaler.

Fugtspærren under betondækket beskytter ikke mod byggefugt, og denne beskyttelse må derfor ske på anden vis - typisk ved at vente med at etablere fugtfølsomme gulve indtil al byggefugt er ude af betondækket.

Besigtigelseskonsulenten har ikke fundet konstruktioner der vurderes at være usædvanlige for opførelsestidspunktet, og som sådan må det også antages, at konstruktionen har været lovlig.

Advokaten anfører i øvrigt at fugtspærren er en del af gulvkonstruktionen og ikke en del af terrændækket. Allerede fordi reglerne om fugtisolering fremgår af pkt. 7.5, Terrændæk, giver denne sondring ikke nogen mening.

Det er korrekt, at det forhold, at fugtindholdet i betondækket er relativt højt, teoretisk vil kunne medføre risiko for fugtskader. Sådanne generelle fugtskader har klager dog ikke påvist, og da konstruktionerne vurderes at være husets oprindelige, må det afvises, at der forud for klagers overtagelse af huset, har været en sådan nærliggende risiko for skade.

Skader der måtte være følger af rørskaden i bryggers vedrører ikke ejerskifteforsikringen og forudsættes dækket af husforsikringen."

I brev af 2/11 2012 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som det fremgår at BR77 pkt. 7.5 skal der hvis gulvkonstruktionen - som i det foreliggende tilfælde - indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og gulvbelægningen består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes en fugtspærrer.

Det betyder i mine klienters tilfælde, at en fugtspærrer skal ligge under det strølag som varmerørene ligger ovenpå - altså ovenpå betondækket.

Som før nævnt er dét, at der ligger en plastfolie under betondækket ikke et udtryk for at bestemmelsen er overholdt. Man udlagde i sin tid plastfolie under betondækket for at 'styre' betonen under støbning. I støbeprocessen vil denne plastfolie i øvrigt blive ødelagt og har dermed ingen eller begrænset fugtspærrende funktion.

Når en fugtspærrer - som det anføres i BR77 pkt. 7.2 stk. 5 - skal ligge **umiddelbart** under det lag hvor varmerør eller kanaler ligger, så er det selvsagt ovenpå betonen/terrændækket og dermed en del af gulvkonstruktionen.

Det er herudover ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring anfører, at min klient ikke har påvist fugtskader.

Der er påvist en fugtskade i gulvkonstruktionen i et værelse, hvilken skade Dansk Boligforsikring i øvrigt har anerkendt at dække under forsikringen, jf. brev af 18. juli 2012 og sagens bilag 2.10.

Denne fugtskade bekræfter, at der er nærliggende risiko for skade."

15. 83.048

Afslutningsvis har selskabet i brev af 27/11 2012 til nævnet anført, at en nedstøbt dampspærre hindrer grundfugt i at blive trukket op i betondækket, og at fugtskaden i et værelse ikke kan tages som udtryk for, at der er nærliggende risiko for skade på gulvkonstruktionen i hele huset.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

<u>Undtagelser til pkt. 16.1:</u>

16. 83.048

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af gulve og terrændækskonstruktion.

Nævnet udtaler:
Huset er fra 1978, og nævnet finder at kunne lægge til grund, at der er tale om den oprindelige terrændækkonstruktion. Forholdet, der klages over, er konstateret i forbindelse med en dækningsberettigende rørskade. Forholdet består i manglende kantisolering og manglende fugtspærre på betondækket i hele huset. Herudover mangler fugtisolering i bagvægge og skillevægge. Nævnet finder det ikke bevist, at det anmeldte forhold har ført til, hvad der kan betegnes som skader i forsikringsbetingelsernes forstand. I betragtning af, at forholdet ikke havde manifesteret sig i følgeskader før rørskaden, finder nævnet, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker desuden, at ulovlige terrændækskonstruktioner er undtaget forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16, stk. 1, litra a.

På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække yderligere, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen