Ankenævnet for Forsikring

914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 83.699:

xxxxxx xx xxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i gulvkonstruktionen. Klagen vedrører desuden betaling for undersøgelse af kloak, mangelfuldt udført sokkelpuds samt manglende afløb fra varmtvandsbeholder.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende opfugtningen med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har tilkendegivet, at det er indstillet på at betale for undersøgelsen af kloakkerne, men at dækningen er betinget af, at klagerne fremlægger dokumentation for, at deres villaforsikring ikke vil dække denne udgift. Selskabet har givet tilsagn om at dække forholdet vedrørende mangelfuldt udført sokkelpuds. Ifølge selskabet mangler det imidlertid forsat at modtage et specificeret tilbud på udbedringen. Forholdet vedrørende manglende afløb fra varmtvandsbeholderen har selskabet afvist at dække med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand er tale om en aktuel skade, ligesom forholdet ikke vurderes at give nærliggende risiko for skade.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med overtagelsesdag den 1/6 2011, men med betinget dispositionsret fra den 8/4 2011. Ejerskifteforsikringen, der trådte i

kraft den 8/4 2011, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 21/3 2011. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et parcelhus opført i 1970. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under væg-til-væg tæpper i værelser og stuer er ikke besigtiget.*	☒	☐	A_____

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

En ældre ejendom i god stand kun med enkelte reparationskrævende skader inden normal vedligeholdelse fortsættes.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	4. Vinduer og døre		
...			
	4.2 Vinduer	K2	Sydvendte vinduer i værelse samt soveværelse er med større udtørringer.
		K2	Nedbrydninger i bryggersvindue mod vest samt større nedbrydninger i 3 høje vinduer mod syd i stue.
	4.5 Andet	K2	Stuevindue mod vest samt værelse mod syd og øst mangler generelt topforsegling ved bundlister. Note: Der er stor risiko for fugtindtrængning til bundramme.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

Af købsaftalen, der er underskrevet af klagerne den 29/3 2011, fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

3. 83.699

...
Vedr. kontantprisen:
Køber har fået afslag i den kontante salgspris på 95.000,- kr. - som fuld og endelig kompensation for de i tilstandsrapporten nævnte fejl/mangler, samt for ejendommens forhold."

Det fremgår af sagen, at klagerne den 10/4 2012 telefonisk anmeldte til selskabet, at der var konstateret fugt i gulv i stue og soveværelse.

Umiddelbart herefter modtog selskabet via mail fra klagerne en række relevante dokumenter, en skriftlig redegørelse samt diverse fotos. Af klagernes redegørelse fremgår:

"I efteråret 2011 har jeg lagt gulv i stuen. Og der var en kæmpe bule på gulvet, så jeg åbnede ned til strøerne for at sænke opklodsningen. Og opdager at betonen er meget fugtig. Men tænker ikke videre over det. Indtil jeg før påske skal lægge gulv i vores soveværelse, hvor jeg konstaterer at det er samme problem, så jeg har fået en fugtmåler med hjem fra arbejdet, og konstaterer at gulvet er meget fugtig, men lukket gulvet igen bare med flamingo granulat. Gulvtæppet var muggent på bagsiden. Herefter lukker jeg gulvet, da jeg ikke tænker på at vi har en ejerskifte som muligvis kunne hjælpe. Så i påsken snakker vi om problemet og beslutter så at anmelde skaden til jer.

Jeg er overbevist om at fugten kommer fra jorden omkring og under huset."

Ejendommen blev besigtiget af selskabets taksator den 18/4 2012, hvorefter taksatoren sendte brev af 25/5 2012 til klagerne. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1970 med en mindre tilbygning fra 1976. Ydervægge er opført i 20x60x24 cm gasbetonblokke, hvilket ikke var ualmindeligt i starten af 1970'erne. I den oprindelige bygning ses påført tynd gipsplade direkte på gasbetonblokke.

Gulve består af en opklodset og isoleret strøkonstruktion med underliggende betondæk og formentlig beskedent kapillarbrydende lag af sand/grus. Der foreligger snittegninger fra både den oprindelige bygning samt tilbygningen - begge viser tidstypiske måder at udføre terrændæk. Der ses ikke umiddelbart tegn på, at konstruktionen adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende af samme type og alder.

Ydervægs- og terrændækskonstruktioner af denne type kan ikke forventes at være fugt- og varmeisoleret i samme grad som et nyere hus, hvorfor disse altid vil være mere udsat for kondensdannelser på indvendige flader samt opstigende grundfugt. Specielt seneste våde sommer og meget kolde vinter gør, at risikoen for opstigende grundfugt og kondensdannelser på indvendige flader er forhøjet.

Minimering af gener i forbindelse med ovennævnte kan formentlig ske ved forøgelse af isoleringsniveauet samt evt. etablering af omfangsdræn.

4. 83.699

Der er konstateret fugtgener ved soveværelse og opholdsstue, primært omkring udvendige hjørner mod SØ. Der kan ikke ved besigtigelse registreres unormal fugt ved fodlister, men der ses afskalninger på indvendig side af gasbetonydervægge i opholdsstuen, især ved de 3 høje vinduespartier mod syd. Du har dog oplyst, at der ved gulvarbejder i opholdsstuen blev registreret fugt i betongulvet ligesom der var mugdannelser på bagsiden af nu fjernet gulvtæppe. Det er formentlig gunstigt for minimering af fugtdannelser i terrændækkonstruktionen, at gulvtæppe er fjernet - gulvtæpper især med tæt gummibagside ses ofte at hindre den opstigende grundfugt i at passere, med ophobning under gulvet til følge.

På nævnte 2 udvendige hjørner ses der nederst på sydsiden begyndende afskalninger i de malede gasbetonoverflader - med orientering direkte mod syd må der forventes hyppig og løbende vedligeholdelse af overfladebehandling.

De i tilstandsrapport nævnte forhold vurderes alene at have beskeden indflydelse på fugtdannelser

Ejerskifteforsikring.

Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet de konstaterede forhold alene vurderes at kunne relateres til den almindelige byggeskik i 1970'erne. Gener i forlængelse af den tids konstruktioners beskedne fugt- og isoleringsniveau er ikke usædvanlige - ejendommens konstruktioner ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra almindelige byggeskik i 1970'erne.

Efterisolering af ydervægge til nutidigt niveau vil formentlig minimere kondens- og fugtdannelser indvendigt - ejerskifteforsikringen tager dog udgangspunkt i, at der er tale om en ældre ejendom, der ses udført som almindelig byggeskik i 1970'erne.

Ligeledes vil etablering af omfangsdræn og evt. isolering af sokkel formentlig have gunstig påvirkning på fugt- og varmeisoleringen - ejerskifteforsikringen dækker dog ikke forhold udenfor bygningen ligesom det ikke var almindeligt forekommende at etablere omfangsdræn på udførelsestidspunktet."

På baggrund af henvendelser fra klagerne lod selskabet SSG Fugtteknik foretage undersøgelse af ejendommen. Der blev på baggrund heraf udarbejdet en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Efter den 30 juni 2012 at have foretaget en fugtundersøgelse på ovenstående adresse blev følgende observeret.**

Omfang/Årsag:
Formålet med besøget var en undersøgelse af fugtforholdene i huset efter at ft tidligere havde haft åbnet gulv i stue og konstateret fugt i isoleringen og den relative fugtighed var også blevet målt under gulvet i stuen. Der er tale om et hus fra 1970, hvor facademur og indvendige vægge består af gasbeton. Disse er beklædt med en enkelt gipsflade med alucraft. Der er opklodset pladegulv med udlagte flydende trægulve på klaplag og isolering. Ved besøget var der optaget et bræt og opbygningen af klaplaget er 12 cm. beton udlagt på sand/grus.

Stue:

5. 83.699

Her viste målingen i klaplaget, hvor bræt var fjernet, Gann værdier >135. Målingen med Timbertest monteret med lange elektroder viste værdier >28%. Den relative fugtighed blev målt til 99% v 17 gr. i midt af stuen, men ved vindue mod have viste målingen 91% v 18 gr. Overflademålingen af det flydende trægulv med Tramex viste i pletter værdier >20%. I tilbygning var væggene ikke beklædt med gips og målingen viste forneden Gann værdier >135. Ved nedsænket radiator viste målingen i bund og sider værdier >120.

Soveværelse:
Her viste målingen under gulv en relativ fugtighed på 99% v 17 gr. Overflademålingen med Tramex viste i pletter værdier >20%. Målingen i væggene var ikke muligt pga. alucraft og gipsplade.

Værelserne:
Her blev den relative fugtighed målt til 97%-99% v 17 gr. Der er ligeledes her Tramex værdier >20% i pletter.

Udvendig mod have:
Her er der begyndende afskalling af facademaling og der blev observeret at sokkel ikke er pudset under jordniveau.

Konklusion/Løsningsforslag:
Ud fra ovennævnte målinger og observationer er det vores overbevisning at fugtforholdene under de opklodsede gulve i huset ikke er stabile. Opbygning og isolering er efter datidens normer, hvorved der kan opstå kondens under gulvene. Ligeledes var huset nymalet overalt ved overtagelsen i april 2011 og dårlig vedligeholdt gasbeton suger meget fugt. Ligeledes er sokkel ikke pudset under jordniveau, som også kan have indvirkning på forholdene under gulvene. Dog er det vores overbevisning at forholdene er så ekstremt dårlige, hvorfor vi anbefaler en kontrol af afløb og rørinstallationer i huset, dette ses ud fra de høje målingerne midt i huset."

Selskabets ejerskiftetaksator sendte brev af 27/8 2012 til klagerne. I dette brev hedder det bl.a.:

"**Skadesanmeldelse - opfølgning.**

Der foreligger nu fugtrapport i forlængelse af de foretagne målinger og iagttagelser på din ejendom - se vedhæftede.

I konklusionen slås fast at gulvets opbygning og isolering vurderes udført efter datidens normer med deraf følgende risiko for kondensdannelser. Det er dog derudover konstateret, at den påførte sokkelpuds er mangelfuldt udført og dette kan have en vis betydning for den indtrængende fugt.

Det er dog samtidig konklusionen, at der må være andre og mere betydningsfulde kilder til fugtindtrængen, idet forholdene er konkluderet som værende 'ekstremt dårlige' - der rettes mistanke mod ejendommens afløbs- og rørinstallationer, hvorfor der anbefales undersøgelse af disse.

Såfremt der konstateres brud/lækage fra ejendommens afløbs- eller rørinstallationer er det sandsynligt, at udbedring af disse incl. følgeskader vil være dækket over din almindelige husforsikring, hvis du har tegnet en dækning for skjulte rør.

Jeg kan ikke se, at du har tegnet din almindelige villaforsikring i TRYG - du anmodes derfor om at kontakte dit villaforsikringsselskab med mistanke om lækage fra en skjult rørinstallation - du er velkommen til at vedhæfte SSG-rapport til dit villaforsikringsselskab.

Grunden til at du bedes kontakte dit villaforsikringsselskab er som det fremgår af dine forsikringsbetingelser §4.5 at '*Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er dækket af en anden forsikring'.*

Den mangelfuldt udførte sokkelpuds vurderes at kunne være medvirkende, men på ingen måde den væsentligste årsag, til risikoen for fugtindtrængen. Det **vurderes dog, at der vil være tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring omfattende korrekt udførelse af sokkelpuds til et niveau svarende til almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Du kan indhente et specificeret tilbud på udbedringen fra en murermester og fremsende dette til min godkendelse.

Udbedring kan herefter igangsættes indenfor tilbuddets ramme - såfremt det viser sig at udbedring ikke kan udføres indenfor den accepterede økonomiske ramme, skal undertegnede straks kontaktes. Merydelser accepteres ikke uden forudgående accept fra TRYG.

Efter udført arbejde kan der fremsendes faktura til undertegnede - faktura skal stiles til dig som forsikringstager og du bedes med din underskrift godkende det udførte arbejde inden fremsendelse til undertegnedes afregning med reparatører. Der gøres dog opmærksom på den på forsikringen gældende selvrisiko på kr. 30.000,-.

Selv om det vurderes, at udgifter til udbedring ikke overstiger selvrisikoen kan der alligevel fremsendes faktura for udført arbejde - fakturabeløbet vil herefter blive modregnet forsikringens samlede selvrisiko.

Det vurderes dog ikke hensigtsmæssigt at iværksætte denne udbedring før andre og formodentlig meget mere væsentlige årsager er afklaret."

Vedhæftet mail af 1/10 2012 til selskabet sendte klagerne en udtalelse samt en faktura på 3.250 kr. med moms fra en kloakmester. Af kloakmesterens udtalelse, der er dateret 26/9 2012, fremgår:

"Der er foretaget en tv inspektion af kloak anlægget der er ikke fundet brud og åbne samlinger som kan give anledning til fugt problemer.
Afløbet fra varmvandsbeholderens overtryksventil er ikke tilsluttet kloak men løber ud på gulv i teknik rum/skab.
Der er endvidere en tagbrønd på husets syd side der ikke er tilsluttet kloak/Faskine men løber direkte ned ved sokkel og er derfor med til at tilføre fugt til bygningen.
Nedløb fra terrassetag løber også ud på jorden."

Den 8/10 2012 sendte selskabets ejerskiftetaksator et nyt brev til klagerne. I dette brev fastholdt taksatoren, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, da ejendommens opbygning ikke afviger fra den måde, hvorpå tilsvarende ejendomme af samme alder er opført. Endvidere opfordrede taksatoren klagerne til at indsende kopi af

villaforsikringens afvisning af at betale for kloakundersøgelsen, da omkostningen herved efter selskabets opfattelse burde dækkes over villaforsikringen.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen og klagede derfor over denne ved mail af 14/10 2012 til selskabet.

Selskabet besvarede henvendelsen ved brev af 19/10 2012 til klagerne. I dette brev henledte selskabet klagernes opmærksomhed på, at det endnu ikke havde modtaget kopi af afvisningen fra villaforsikringen vedrørende udgiften til kloakundersøgelsen. Endvidere fastholdt selskabet, at forholdet vedrørende opfugtningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Selskabet bemærkede desuden, at mulige årsager til opfugtningen kan være forhold ved grunden, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Den ene af klagerne rettede telefonisk henvendelse til selskabet den 30/10 2012. Senere samme dag sendte han en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

> "Som aftalt over telefon samtale 30-10-2012 kl: 12:20 en kopi af BR66, samt begrundelse.
>
> Som talt om står vi stadigvæk uforstående overfor jeres afslag af vores skade på bygningen, pga af følgende:
>
> I skriver at bygning ikke afviger VÆSENTLIG fra andre bygning fra denne årgang, men ifølge br66 så afviger vores gulv MEGET fra dette reglement.
>
> Vores gulv er i dag opbygget på følgende måde:
>
> Parket gulv.
> Skum(Uden dampspærrer).
> 15mm X-Finer.
> Strør ca. 50*145 (Ikke imprægneret).
> Isolering.
> Opklodsning (Mursten, træ opklodsning, pap).
> Beton klaplag.
> Sand.
>
> Efter br66 skulle det være på følgende måde:
>
> Parket gulv.
> Skum (Uden dampspærrer).
> 15 mm X-Finer.
> **Strør ca. 50*145 (imprægneret).**
> Isolering.

8. 83.699

Opklodsning (Mursten, træ opklodsning, pap).

Plastfolie (Da der ikke er udluftning under gulvene).
Beton klaplag.
Kapillarbrydende lag af uorganisk og ikke fugtsugende underlag. (SAND er fugtsugende)
Så kan det også diskuteres om det kapillarbrydende lag ikke skal være drænet da gulvet ligger mindre end 30cm over terræn.

Så set ud fra dette så ville jeg mene at huset ikke er bygget efter BR 66.

Derudover vil jeg også mene at husets værdi er VÆSENTLIG forringet pga. det voldsomme opfugtet betonklaplag. Herved står vi med et hus som ikke kan sælges med denne alvorlige fejl som huset har, uden at skaden bliver udbedret. (Ikke da vi står for at vil sælge). Dette konkluderer jeg ud fra den rapport som SSG skadeservice har udarbejdet, at der er konstateret meget høj fugtighed under gulvene, og denne høje fugtighed har en skadevirkning på huset og dets værdi. Med den høje fugtighed er vi ved at være bange for at der kan være skimmelsvamp under gulvene (Med en fugtighed på over 70% er der STOR gro bund for skimmelsvamp), og at vi på sigt vil blive syge, af forholdene under gulvene.

Da jeg til daglig er tømrer og kører og laver forsikringsskader, mener jeg at vi står med en god sag, og agter at køre sagen videre, hvis dette bliver nødvendigt."

Selskabet besvarede denne henvendelse ved brev af 12/11 2012 til klagerne. I brevet fastholdt selskabet den tidligere afgørelse samt meddelte, at konstruktionen efter selskabets opfattelse er i overensstemmelse med BR66. Samtidig anførte selskabet, at der trods eventuelle uoverensstemmelser alligevel ikke er dækning over den tegnede forsikring.

Den 6/12 2012 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi køber huset foråret 2011(Et hus fra 1970). I efteråret vælger vi at lægge nogle andre gulve (Tæpper skiftes ud med laminat gulv). Under arbejdet i stuen åbner vi ned til undergulvet og konstaterer at det er meget fugtig, men bliver enige om at det har været sådan længe så det er normalt. Under gulvtæppe i det ene værelse finder vi mugpletter på bagsiden af tæppet. Vinter/foråret 2012 lægger vi gulv i soveværelset og konstaterer det samme problem bare mere fugtig og her melder vi skaden til forsikringen. Der er så en del korrespondance mellem os og forsikringen, vi bliver så enige om der skal en fugt mand ud og kigge. Der kommer så en fra SSG Skadeservice og laver en rapport på det MEGET fugtige under gulv vi har. Her efter kommer der en kloak mand ud for at undersøge kloak og vvs og dette er næsten som det skal være.(Der mangler et afløb til vores varmtvandsbeholder, dog ikke årsagen til skaden). Nu har jeg så klaget flere gange til tryg om forholdene under gulvene men de bliver ved med at benægte.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

9. 83.699

Jeg vil opnå at de skal dække denne skade da jeg mener at den er dækningsberettiget. Og der ingen tvivl er omkring skaden, Husets gulve er IKKE opført efter bygge reglementet fra 1966 som det skulle have været. Så jeg vil mene at forsikringen skal dække denne skade, da den ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Betaling af kloak regning (Det har de godkendt, men det skal medregnes i slut regnskabet).
Sokkelpuds på huset (Det har de godkendt, men det skal medregnes i slut regnskabet) (Men der kan måske mangle mere sokkel puds resten af vejen rundt.)
Manglende afløb til varmtvandsbeholder."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/12 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation.**
Vores argumentation vil være opdelt på de enkelte forhold, som vores kunde anføre.

Vedrørende sokkelpuds.
Som det fremgår af ovenstående har vi den 27. august 2012 anerkendt forholdet omkring mangelfuldt udført sokkelpuds som værende dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har opfordret vores kunde til at indsende et specificeret tilbud på udbedringen af dette forhold, men har endnu ikke modtaget et sådant, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at tage stilling til udbedringen af forholdet.

Vores kunde skal derfor indsende tilbuddet, således at sagsbehandlingen af dette forhold kan fortsætte.

Regningen for kloakundersøgelsen
Som det fremgår af vores brev af 8. oktober 2012 er vi indstillet på at betale for undersøgelsen af kloakkerne, hvis vores kunde fremsender dokumentation for, at Villaforsikringen ikke vil dække omkostningerne.

Denne dokumentation har vi endnu ikke modtaget, hvorfor kunden fortsat skal indsende dokumentationen for, at Villaforsikringen ikke vil betale for omkostningerne, således at denne del af sagen kan færdigbehandles i skadeafdelingen.

Vedrørende afløb til varmvandsbeholderen.
Som det fremgår af ovenstående gennemgang af sagen har dette forhold ikke tidligere været behandlet i skadeafdelingen.

Indledningsvis henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at forsikringen er tegnet uden Ekstrasikring, hvilket indebærer, at forsikringens udvidelse vedrørende ulovlige eller manglende funktionsduelighed af VVS installationer ikke er gældende.

Herudover fremgår det af oplysningerne i tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen ikke skal undersøge eller gøre anmærkninger om VVS installationerne; medmindre der er tale om åbenbare ulovlige forhold, som en lægmand kan konstatere.

Baggrunden for dette er, at forhold omkring VVS installationer, og for den sags skyld også el-installationer kræver en særlig uddannelse, som den bygningssagkyndige kan forudsættes at være i besiddelse af.

Ud fra de foreliggende oplysninger herunder billedet af vandvarmeren er det vores opfattelse, at det anførte forhold er af en sådan art, at en bygningssagkyndig ikke kan forventes at have undersøgt og konstateret forholdet.

Herudover er det vores opfattelse, at det manglende afløb ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på standard betingelserne, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det vores opfattelse, at det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på bygningen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende fugt på terrændækket
Af de foreliggende oplysninger, herunder rapporten fra SSG Fugtteknik kan det konstateres, at vores kundes terrændæk er opfugtet.

Imidlertid har de foretagne undersøgelser ikke klarlagt årsagen til denne opfugtning.

Det fremgår dog af rapporten fra SSG Fugtteknik, at vores kundes ejendom er opført på den måde og med de materialer, som man anvendte i 1970, og at opbygningen af vores kundes ejendom således ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse.

I 1970 opførte man ejendomme på anden måde, end man gør i dag, blandt andet havde man ikke dengang opmærksomheden rettet mod risikoen for opstigende grundfugt. Det var først i 1972 at der blev indført skærpede krav til det såkaldte kapillarbrydende lag, som skal minimere risikoen for opstigende grundfugt.

Dette medfører, at det ikke er usædvanligt, at der kan konstateres ejendomme fra før 1972 uden kapillarbrydende lag eller tilstrækkeligt kapillarbrydende lag, hvilket igen medfører, at det på sådanne forholdsvis ældre ejendomme ikke er usædvanligt, at der er risiko for opstigende grundfugt.

I betingelsernes pkt. 3 er en dækningsberettigende skade defineret som 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.

Det vil med andre ord sige, at for at tage stilling til, om et forhold på en ejendom er dækningsberettigende skal ejendommen sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og i denne sammenligning skal det vurderes, om forholdet afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til, at vores kundes ejendom er opført på den måde, som man opførte ejendomme på i 1970 er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er ført dokumentation for, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring opfugtningen af terrændækket ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og derfor ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Af SSG Fugttekniks rapport og rapporten fra kloakfirmaet kan vi endvidere konstatere, at mulige årsager kan være manglende brønde til vandafledning, problemer med terrænet omkring vores kundes ejendom, herunder eventuelt manglende eller ikke fungerende dræn på ejendommen.

Da ejerskifteforsikringen ikke er tegnet med Ekstrasikring, er disse forhold, som vedrører forhold på grunden udenfor bygningen ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

I henhold til betingelserne omfatter forsikringen samtlige bygninger på grunden, hvilket indebærer, at forhold omkring selve grunden herunder manglende brønde, afledning af vand eller manglende dræn ikke er omfattet af basisdækningen på ejerskifteforsikringen.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at forholdet, bortset fra den anerkendte omkring manglende sokkelpuds ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde har i sin e-mail af 31. oktober anført, at ejendommen ikke er opført i overensstemmelse med BR66, idet der ikke er udlagt en plastmembran over terrændækket.

I relation til dette skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelsernes punkt 4.2 dækker forsikringen ikke ulovlige bygningsindretninger, medmindre der som følge af ulovligheden er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skader.

Som det fremgår ovenfor er der efter vores opfattelse ikke konstateret en skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader, hvorfor vi af denne årsag ville kunne tilbyde dækning over forsikringen, hvis forholdet var ulovligt.

Herudover er det vores opfattelse, at der i BR 66 ikke er lovkrav om udlægning af plastmembran, medmindre gulvkonstruktionen er med varmeledninger eller varmekanaler, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag.

Det er således fortsat vores opfattelse, at konstruktionen ikke er i strid med bestemmelserne."

Hertil har klagerne i brev af 6/1 2013 til nævnet bemærket:

"Vi forstår stadigvæk ikke at Tryg Ejerskifteforsikring stadigvæk ikke vil erstatte vores skade på gulvene. Da de ikke er bygget efter byggereglementet fra 1966. Jeg prøver lige endnu en gang at opremse hvorledes vores gulv er lavet.

Pergo laminat gulv
Foam med trindlyd(Uden dampspærrer)
15m x-finer
Gulv strøer af fyrtræ/grantræ
Opklodsning på mursten med træopklodsning med og uden pap mellem træ og mursten.
Mellem strøer ligger der isolering direkte på beton
Mellem klaplag og x-finer ligger vores vandinstallation og varmerør.
Klaplag ca. 7cm beton

12. 83.699

Kapillarbrydende lag af sand.

Jævnført byggereglementet 1966 5.6.5 stk2 til stk4
Gulvet skal opbygges som vores er i dag, dog med undtagelser af følgende:

Stk. 2. Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og gulvoverfladen ligger mindre end 30cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.

For det første er vores kapillarbrydende lag lavet af sand som IKKE kan bruges til dette da det er fugt sugende. Dernæst så ligger huset på en mindre skråning som er rent ler og gulvene ligger mindre end 30cm fra terræn så skal det også drænes til omfangsdræn, hvilket der heller ikke er.

Stk. 3. Alle materialer i gulvkonstruktionen, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganisk materiale eller være beskyttet mod råd og svamp. Strøer under trægulv skal lægges på ikke fugtsugende opklodsninger.

Alt træet under gulvene er rå fyrtræ/grantræ og der er ingen tegn på det er beskyttet med råd og svamp. Mange steder ligger opklodsningen direkte på murstenen.

Stk. 4. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende.

Under vores gulve ligger som sagt vores varmeledninger og der er ingen udluftning. Så det vil sige at der skal være en plastfolie under vores gulve.

Jeg kan ikke bruge Trygs argument til noget omkring at vores hus er bygget som andre tilsvarende huse fra 1970. Da vi har et kæmpe fugt problem under gulvene og gulvene ikke vil holde til dette, da chancen for skimmelsvamp og andre råd typer er meget store, grundet det store fugt niveau. Vi står nu med et hus som er total usælgelig pga fugten, så hvis det ikke er væsentlig værdiforringende så ved jeg ikke rigtig, hvad det ellers er.

Jeg har haft en uvildig byggesagkyndig ude og kigge på huset, og han siger der ingen tvivl er. Det er ikke bygget efter br1966, og mener helt sikkert der ingen tvivl er, forsikringen skal dække. Hvis forsikringen stadigvæk fastholder deres syn på at de ikke vil dække syntes jeg der skal sendes en helt uvildig byggesagkyndig og kigge på skaden og huset."

Efterfølgende har selskabet i brev af 28/1 2013 til nævnet anført:

"Indledningsvis skal vi fastholde, at det vores kunde har konstateret på sin ejendom ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må i den forbindelse fastholde, at rapporten fra SSG fugtteknik fastslår, at ejendommen er opført på den måde, og med de materialer, som man anvendte i 1970.

Måtte Ankenævnet finde, at terrændækket er mere opfugtet end hvad der kan forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det

fortsat ikke dokumenteret, at denne opfugtning skal findes i den måde, som ejendommen er opført på.

Det er vores opfattelse, at havde ejendommens konstruktion medført opfugtning af terrændækket, ville der på nuværende tidspunkt kunne konstateres rådskader, eller andre tegn på opfugtning af ejendommens terrændæk og gulv. Der er efter det foreliggende ikke tegn på, at gulvkonstruktionen eller terrændækket skulle have været opfugtet gennem de mere end 30 år ejendommen har eksisteret.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at mulige årsager til den konstaterede opfugtning kan være manglende dræn, manglende funktionsduelighed ved drænet. Samt forhold ved grunden, som påvirker ejendommen.

Sådanne forhold, er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi skal i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at de sidste somre har været meget fugtige, ligesom de sidste vintre har været meget hårde med megen sne, hvilket alt andet lige har medført en opfugtning af selve grunden.

Det er således sammenfattende fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har set 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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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 almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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.
...
4.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:
Selskabet har tilkendegivet, at det er indstillet på at betale for undersøgelsen af kloakkerne, men at dækningen er betinget af, at klagerne fremlægger dokumentation for, at deres villaforsikring ikke vil dække denne udgift. Nævnet har ikke grundlag for at kritisere, at selskabet som betingelse for dækningen har krævet, at klagerne fremlægger den omtalte dokumentation, idet samme udgift ikke kan kræves dækket to gange.

Selskabet har givet tilsagn om at dække forholdet vedrørende mangelfuldt udført sokkelpuds. Ifølge selskabet mangler det imidlertid fortsat at modtage et specificeret tilbud på udbedringen af dette forhold. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet afventer det omtalte tilbud.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke dokumenteret, at forholdet vedrørende manglende afløb fra varmtvandsbeholderen opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder, at der til afgørelsen af tvisten vedrørende opfugtningen af gulvkonstruktionen kræves en nærmere bevisførelse vedrørende de faktiske forhold. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene,

hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at viderebehandle denne del af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre tvisten vedrørende opfugtningen af gulvkonstruktionen.

For så vidt angår de øvrige forhold får klagerne ikke medhold.

Poul Sørensen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson