Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.143:

xxxxx xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e:

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring ASA. De klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte skader og ulovlige forhold vedrørende fugt i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader eller nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelserne, og at der heller ikke er tale om ulovlige forhold, som er omfattet af den udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klagerne overtog ejendommen den 1/4 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/11 2003. Heraf fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
	1.1 Udv. terrænfald	*K0*		*Terrænfald bør rettes bag ved garagen.*

"

Af et bilag til klageskemaet af 9/3 2013 fremgår bl.a.:

"Ad. Drænlag under gulve (kapillarbrydende lag)
Ejendommen ... er udført med et lag finkornet sand ovenpå lerbunden - som bundopbygning for gulvkonstruktionen. Det er vores påstand, samt geoteknikers vurdering, at det benyttede sand ikke udgør korrekt eller tilstrækkeligt drænlag. Jf. dagældende bygningsreglement og SBI anvisningerne fra 1957/1958 angiver renharpede, grove slagger, groft lerfrit grus, ral eller skærver som korrekt drænlag, hvilket blandt andet er kendetegnet ved en vis kornstørrelse. Dertil kommer beskrivelse af skærpede krav i forhold til etablering af gulve på lerjord - som i dette tilfælde - hvor der foreskrives et ekstra lag grovere materiale under drænlaget.

Endvidere konstaterer Geoteknikfirmaet ..., at det finkornede sandmateriale ikke er veldrænende.

Vi bemærker tillige, at vi ikke er enige i forsikringsselskabets bemærkning om, at der ikke i det dagældende bygningsreglement er krav om et kapillarbrydende lag. Kapillarbrydende lag har været foreskrevet siden udgivelsen af SBI-anvisning 7, fugt og isolering i 1957 og det første bygningsreglement i 1961, jf. gældende BYG-ERFA blade. Vi bemærker tillige, at der allerede i 1. udgave af SBI 7, fugt og isolering, fra 1951 er beskrevet tilsvarende drænlag i gulvkonstruktioner.

Drænlag er endvidere nøje beskrevet i SBI-anvisning 40 'Gulve direkte på jord' fra 1958, hvor det blandt andet er præciseret: 'Under gulve skal altid lægges et tykt drænende lag, der afbryder kapillarsugningen fra grunden'.

Gensidige Forsikring refererer i deres afslag til udtalelser fra ingeniør ... Vi bemærker, at ingeniør ... ikke har været inddraget i sagen og således ikke har kendskab til de konkrete forhold for så vidt angår ... Vi finder derfor forsikringsselskabets bemærkninger herom irrelevante.

Vi bemærker, at der er tale om et lag af meget finkornet sand på underbund af ler, der suger vand, hvilket har den modsatte effekt i forhold til gældende regler og anvisninger på det pågældende tidspunkt jf. BR og SBI.

Efter det oplyste er ejendommens gulvkonstruktioner ikke udført med afvanding til omfangsdræn.
Jf. dagældende bygningsreglement fra 1961 kapitel 5.6.4, stk. 1 skal drænlag afvandes til omfangsdræn. Dette er tilsyneladende ikke tilfældet. For så vidt angår dækning af indskudsdræn/omfangsdræn under ejerskifteforsikringen er det opfattelsen, at dette skal dækkes, såfremt forholdet har betydning for lovliggørelse af det ulovligt drænlag samt øvrige ulovlige forhold.

Ad. fugtisolering
Det er vores påstand, at ejendommen ikke er fugtisoleret efter dagældende regler. Vi henviser således til bemærkningerne herom i ...s rapport.

Vi bemærker særligt, at Gjensidige Forsikring tilsyneladende ikke har taget stilling til det forhold, at pudsen er ført ned over murpap mellem sokkel og mur, hvilket medfører at pudsen trækker ophobet fugt fra det finkornede sandlag op langs væggene, hvilket flere steder forårsager synlig skimmel langs såvel inder- som ydervægge. Det er således vores påstand, at ejendommen ikke er fugtisoleret efter dagældende regler, idet dagældende regler henviser

til, at ydervægge og skillevægge af murværk skal være udført med et for fugt uigennemtrængeligt isoleringslag, jf. bygningsreglement fra 1961.

Ligeledes fremgår af Bygningsreglementet fra 1961 (kap. 7), at bygninger skal beskyttes mod fugt fra grunden og alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendigt som indvendigt. I relation hertil angiver SBi-anvisning 40 bl.a., at der skal være ekstra (kondens-)isolering langs ydervægsfundamenter, hvilket ikke er tilfældet i ejendommen.

For så vidt angår Gjensidiges påstand om at den fugt der kan måles overvejende sandsynligt skyldes utætheder i skjulte rør/kloakskade bemærkes det, at der ikke er konstateret sådanne utætheder, der kan have relation til eller indflydelse på fugtproblemerne på ejendommen.

Varmerørene er placeret langs ydervæggene i det finkornede sandlag. Der mangler tilsyneladende fugtstandsende lag under rørene og ekstra isolering langs ydervæggene. Forholdet anses ikke for værende i henhold til gældende anvisninger på udførelsestidspunktet. Ligeledes vurderes forholdet at være medvirkende årsag til fugtproblemerne i ejendommen, idet varmen fra rørene suger fugten fra det finkornede sand op, ligesom ydervægskonstruktionen uden kuldebrosisolering bidrager med yderligere kondensproblemer.

Endelig kan vi orientere om, at vi, af taksator ..., Top Danmark, i relation til tidligere rørskade i det opgravede værelse, er blevet oplyst om at det er usædvanligt med rørskader i såkaldt 'tørre' rum, selv byggeriets alder taget i betragtning. ...har bl.a. udtalt, at tæring af rørene fremskyndes ved placeringen i det våde sand. Tillige har såvel ..., som fugttekniker ... fra ...s uddybet, at sandsynligheden for yderligere rørskader i ejendommen er øget, i fald gulvopbygningen er den samme i de øvrige rum i huset og fugtniveauet således også her kan forventes at være forhøjet.

Ad. fugt i rum/vægge
Det er korrekt, at vi har udskiftet gulvbelægningen i en del af ejendommen. Det er dog opfattelsen, at dette forhold er irrelevant. Dette på baggrund af, at forsikringspolicens punkt 15 udgør en ulovlighedsdækning, hvorfor afgørende for om forholdet dækkes er selve konstateringen af den ulovlig bygningsindretning. Hertil kommer, at det er opfattelsen, at fugtproblemerne ikke primært skyldes fugt mellem betondæk og træbelægning, men i stedet, som følge af manglende drænlag, ophobning af fugt i det finkornede sandlag, der trænger op via overpudsning af murpap. Varmerørenes placering bidrager med en forstærkning af problemerne. Der er således ikke etableret et for fugt uigennemtrængeligt isoleringslag, jf. dagældende bygningsreglement.

Fotorapport fra Gjensidige Forsikring
Ift. Gjensidige Forsikrings fotorapport, er det vores opfattelse, at den ikke kan danne grundlag for en afgørelse, idet anvendte måleudstyr, jf. cheftaksator ...s egen udtalelse i forbindelse med genbesigtigelse hvor fotorapporten blev udarbejdet, ikke er beregnet til de aktuelle fugtmålinger, men blot kan give et fingerpeg om fugtforholdene.

BYG-ERFA - Erfaringsblad 05 05 05 og notat fra Landsbyggefonden vedr. fugtmålinger underbygger, at det er væsentligt, det korrekte måleudstyr anvendes og at undersøgelserne udføres systematisk og ud fra flere forskellige faktorer.

Endelig er det vores opfattelse, at højere eller lavere fugtmålinger ikke som sådan er relevant, idet gulvopbygningen, med det manglende drænlag, er ulovligt og forholdet dermed dækningsberettiget.

Identifikation af fugtproblemerne
I relation til Gjensidige Forsikrings påstand om, at evt. fugtproblemer ville have vist sig tidligere, henviser vi til vores beskrivelse i mail af 5. marts 2012, hvor vi beskriver nyt forhold vedr. grundfugt i huset, samt til bilag vedr. beskrivelse af hændelsesforløbet.

FED2010.18
Vi vedlægger afgørelsen FED2010.18, hvoraf blandt andet fremgår af byrettens afgørelse for så vidt angår krav til gulvets isolering, at *'de anvisninger, der var fastlagt i SBI-anvisninger, også på tidspunktet for husets opførelse regulerede byggeriets lovlighed, idet disse anvisninger definerede, hvorledes byggerier skulle udføres for at leve op til bygningsreglementets krav. Det har derfor på opførelsestidspunktet været et krav til byggeriets lovlighed'.* Tilsvarende fremgår det af Landsrettens bemærkninger for så vidt angår gulve, at *'der var tale om en fejlkonstruktion ved bygningen, som medførte skimmelsvamp, idet gulvkonstruktionen afveg fra de normer og vejledninger, der var gældende på opførelsestidspunktet'.*

Vi bemærker i forlængelse af ovenstående afgørelse, at Statens Byggeforskningsinstitut anser SBI's byggetekniske udgivelser som alment teknisk fælleseje, hvilket betyder, at de har en særlig juridisk status, og at byggeriets parter har pligt til at være bekendt med anvisningernes indhold. Statens Byggeforskningsinstitut angiver, at parterne kan vælge at bruge andre løsninger end dem, som anvisningerne beskriver. Det skal da kunne dokumenteres at den pågældende part træffer et velbegrundet valg. Man har dermed en særlig bevisbyrde, såfremt der viser sig at være problemer med de løsninger man har valgt.

Hertil skal bemærkes, at ejendommen er opført i 1964. De SBI anvisninger der refereres til, og som angiver specifikke anvisninger på gulve på jord er udgivet allerede i 1951.

Tilstandsrapport og plantegning
Endelig gør vi opmærksom på, at det i tilstandsrapporten beskrevne forhold omkring terrænfald er kategoriseret som en K1, altså uden betydning for husets tilstand, hvilket vi på baggrund af nuværende forhold/undersøgelser anser for misvisende.

Ligeledes svarer opbygningen af skillevæggene ikke til snittegningerne. Det er vores opfattelse, at de beskrevne fugtproblemer kunne forventes at være mindre, idet der ikke ville være risiko for fugtopsugning i skillevæggene, hvis opbygningen svarede til snittegningerne.

Vi er af den opfattelse, at vi ved køb af en ejendom kan forvente, at ejendommens bygningskonstruktioner og de anvendte materialer svarer til angivelserne på fremviste tegninger, og de opfylder gældende regler og forskrifter. Dette anser vi ikke for tilfældet på ejendommen.

Brugbarhed og værdi
Gjensidige forsikring vurderer, i deres første afslag på dækning, at forholdene ikke nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi. Heri er vi fuldstændig uenige. Det er vores opfattelse, at de bestående forhold er funktionsmæssigt og sundhedsmæssigt uforsvarlige, og i høj grad nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi, ligesom forholdene udgør en potentiel sundhedsrisiko:

I en salgssituation har vi oplysningspligt ift. bl.a. fugtforholdene på ejendommen. Vi vil derfor ikke være i stand til at sælge ejendommen uden væsentlig nedslag i prisen, svarende til omkostningerne for udbedring.

Bekostningen ved udbedring af forholdene vil ligeledes langt overstige den vurdering vi vil kunne få på ejendommen i en salgssituation, hvorfor vi også ved denne løsning vil ende med et betydeligt økonomisk tab.

Af helbredsmæssige årsager, kan vi heller ikke forsvare overfor vores to små børn og os selv at blive boende i ejendommen uden at udbedre forholdene. Vi oplever, i forskellig grad, symptomer i form af hovedpine, ekstrem træthed, tilstoppet næse og svigtende hukommelse hvilket vi ved, kan skyldes skimmelvækst.

Derudover giver forholdene begrænsninger ift. indretning. Vi er f.eks. nødt til at gøre os overvejelser ift. indbyggede møbler og/eller møbler/genstande placeret direkte på gulvet eller op ad væggen, idet der er risiko for mug/skimmeldannelse og fugtansamlinger.

Af konkrete eksempler herpå kan nævnes: Gulvvasen, som ved en placering i det sydvestlige hjørne af stuen, efter ca. 14 dg. efterlod en fugtskjold på gulvet, på trods af at der ikke havde været vand i vasen. Brændeovnen, som vi fik flyttet til en ny placering i stuen, i hvilken forbindelse vi opdagede at gulvbelægningen under glaspladen var fuld af skimmelsvamp. På den nye placering kan vi nu, under glaspladen, se en hvid plamage som kunne være skimmel. Der er, som beskrevet i medsendte, synlig skimmel på såvel yder- som indervægge i soveværelset. Vi har endvidere haft bygget en reol op i multiplader, langs stuens sydvendte væg. Denne måtte vi rive ned, fordi der opstod skimmel på bagvæggen, hvilket vi på daværende tidspunkt, uvidende om de aktuelle forhold, tilskrev kondens. Vi har haft reoler i multiplader ved væggen mellem stue og værelse som vi, i forbindelse med flytning af brændeovn, fjernede i hvilken forbindelse der lugtede jordslået ved væggen/reolen, ligesom pudsen på væggen langs fodlisten virkede fortykket. Vi har haft et par puder liggende under sengen i soveværelset, hvilke vi måtte kassere efter ca. 14 dg., fordi de lugtede jordslåede. Der lugter af mug ved gulvet i børneværelset og i klædeskabene. Vi har senest opdaget, at der er begyndende skimmel på gulvet under sofaen og lugter af mug, når vi tager de løse tæpper og tæppeunderlag ved sofaen væk i forbindelse med rengøring. Som det nævnes i medsendte materiale delaminerer parketgulvet i stuen flere steder. Vi er af den opfattelse, at der ud over slitage og gulvets alder sker delaminering grundet fugtproblemerne, idet gulvet i høj grad også delaminerer langs vægge/fodlister og ved radiatorer.

Slutteligt er det vores opfattelse, jf. tidligere beskrevne udtalelser fra ..., Top Danmark, at der er forøget risiko for rørsprængninger, hvilket på sigt kan få konsekvenser ift. den husforsikring vi har tegnet.

På baggrund af medsendte materiale, herunder ovenstående beskrivelse, er det vores opfattelse, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger og dermed en dækningsberettiget skade, hvorfor ejerskifteforsikringens afslag på dækning ikke er berettiget.

Vi klager således over Gjensidige Forsikrings afgørelse med påstand om, at Gjensidige Forsikring skal dække omkostninger til udbedring af de konstaterede skader og ulovlige bygningsindretninger, jf. ejerskifteforsikringens punkt 14 og punkt 15."

Selskabet har i brev af 29/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**

Vores forsikringstagere købte ejendommen ... med overtagelsesdag 1. april 2004.

Den 23. november 2011 over 7½ år senere anmeldte forsikringstager fugtproblemer i huset.

6. 84.143

Huset er opført i 1964 under BR-61.

På husets nordside skråner terrænet ned mod huset. Tilstandsrapporten har følgende angivelse:

1.0 Fundamenter/Sokler
1.1 Udv. Terrænfald K0 Terrænfald bør rettes bag ved garagen.

Da forsikringstagerne overtog huset var der tæppebelægning på beton i huset. Dog var der lamelparketgulv i stuen formentlig stammende fra husets opførelse, og i soveværelset tæppebelægning på linoleum, værelse 1 og 8, jf. plantegning bilag ...

Sælger var ved at renovere huset og havde lovligt inddraget garagen til beboelse og lagt trægulv der og i køkken/alrum, værelse 9 og 6 jf. plantegning.

Kort tid efter overtagelsen udlagde forsikringstagerne svømmende trægulve på skumfoam i værelse 2, 3, 7 og 8, jf. plantegning.

Forsikringstager oplyser, at de havde fugtproblemer i soveværelse ½-1 år efter overtagelsen i 2004. De overfladebehandlede væggene og etablerede omfangsdræn langs husets nord, øst og vest sider. Under dette arbejde fandt de et gammelt ikke fungerende dræn.

Tiltagene hjalp, men i 2011 begyndte der igen at komme skimmel i soveværelset, og der blev konstateret mug under indbygget seng i børneværelse ved siden af. Der var fugt i væggene.

I efteråret 2008 havde der været en rørskade i børneværelset, som blev dækket af Topdanmark. Ved brev af 6. februar 2012 accepterede Topdanmark at dække de forhøjede fugtforhold i vægge og gulv i værelset som en følgeskade efter rørskaden. Topdanmark mente dog, at fugtforholdene i overvejende grad skyldtes husets konstruktive forhold og grundfugt. Topdanmark skriver i brev af 6. februar 2012, at radiatorrør er indstøbt i gulvet. Rørene er imidlertid ikke indstøbt i gulvet, men befinder sig i sandlag under betonklaplaget.

Vores bygningskonsulent havde besigtiget den 28. november 2011 og afvist dækning. Han besigtigede igen den 29. marts 2012, da vores forsikringstagere henvendte sig på ny den 5. marts 2012. I brev af 4. april 2012 udbyggede forsikringstagerne anmeldelsen og oplyste, at da Topdanmarks håndværkere brød gulvet op i børneværelset var lecalaget vådt. Det var konstateret, at pudslaget var ført over murpappet i skillevægge . Endvidere skrev forsikringstagerne, at der var også problemer i stuen, hvor placering af vase og brændeovn på gulv samt reoler langs sydvæg og væg mellem stue og børneværelse gav anledning til fugtproblemer.

Vi besluttede at få foretaget en fugtanalyse, og Polygon foretog to undersøgelser. Vi citerer fra rapport af 22. maj 2012:

'Fugtforholdene i skillevægge var stort set i orden. I soveværelse var der dog antydning af fugt i bunden af væggen mod gangareal... Fugtforholdene i væggene kan ændre sig hen over året, hvis der er tale om forhold, der kan påvirke vandindhold under hus, damptryk i materialer m.m.
...
Fugtopstigning i skillevægge er betinget af, at der er vand tilstede, og at der ikke er kapillarbrydende foranstaltninger. I det konkrete tilfælde er der murpap monteret i korrekt højde på cementbaseret stensokler. Vægge herover er almindelig tegl.

Pudslaget går ud over murpappet, hvilket kan give de førnævnte problemer med fugt.

Umiddelbart før overtagelsen for 9 år siden blev der lagt tyndpladegulve med tæt membran ud på betongulvene. [Dette er ikke helt korrekt, idet hovedparten af gulvene blev lagt af forsikringstagerne efter overtagelsen.] Det er ofte set, at betongulve, som har et højt vandindhold og/eller transporterer fugt op fra undergrunden, fungerer fint, så længe der er gulvtæpper på. Efter montering af tæt gulv ledes fugten ikke væk hurtigt nok og ophobes under membran og ledes ud til væggene og tilføres over murpap.

Stuegulv er oprindeligt lamelparket i fliser, som er fuldlimet på beton... Gulvet var nyrenoveret ved overtagelse for 9 år siden. Gulvet fremstår nu med svære skader pga. delaminering. Træfugtmålinger er let forhøjet (12% i.f.t. reference 8-9%). Fugten er ikke tilført gulvet oppefra. Vand- og varmeinstallation ligger i sandlaget - ret dybt og formentlig uden kapillarbrydende lag. Hvis sandet er tænkt som kapillarbrydende, ødelægges effekten af varmens placering, som giver et højt damptryk opad med deraf følgende hævning af fugt fra undergrunden.'

Med hensyn til Polygons fugtmåling i lamelparketgulv, kan vi oplyse, at et trægulv vil arbejde lidt afhængig af luftens fugtighed og temperatur, som varierer afhængigt af årstiden. Som tommelfingerregel regner man med, at fugten i et trægulv årstidsmæssigt ændrer sig i intervallet 8-13 %. Polygon har i sin anden rapport af 7. juni 2012 om soveværelset skrevet, at fugtkvote på 12 % i trægulv er ok.

Der blev lavet et hul i gulvet i hjørne af soveværelse. Da geoteknikeren lavede sin håndboring var det meste af sandfyldet fjernet, så sandlag er tykkere end de 4 cm i håndboringen. Jf. tegning i Polygons rapport af 7. juni 2012 er gulvkonstruktionen opbygget som følger nedefra og op:

Sandlag
8-10 cm betonklaplag
9-10 cm isoleringslag af leca
3-4 cm betonlag
Skumfoam
Trægulv

Varmerør er placeret i sandlaget. Omfangsdræn er placeret ca. 0,3 m under terræn og højere end varmerør.

Fugtmålinger viste, at 15-20 cm fra væg er gulvet normal tørt, men fugtigt 5 cm fra væg. Væggen er normal tørt 10-15 cm over gulv, men fugtig 2-4 cm over gulv.

Den relative fugtighed i betongulvet måltes til 85-90% ved 16 gr. For udlægning af trægulve accepteres op til RF 90 %, når der udlægges fugtspærre.

Vi citerer fra rapporten:

'Der blev hugget hul i betongulvet. Såvel beton som leca føles tør/støver. Mørtelpuds går ud over murpap til overkant klaplag (foto 3).

Som beskrevet i første rapport ligger varmerørene ikke hensigtsmæssigt (se skitse).

Der er konstateret omfangsdræn, som ligger for højt (se skitse). Der vil mere eller mindre altid være fugtpåvirkning af sokkel under drænslange.

Hulmur blev frilagt. Konstruktion er korrekt udført, og hulmuren fremstår tør.

Konklusion
Vi kan konstatere, at der ikke hæves fugt igennem gulvbeton. Væsentligste årsag er fugt fra terræn, som til dels presses op af varmerør og hæves i pudsen. Der udføres tillige kontrol af afløbsinstallationer for at konstatere, om der rent faktisk kan være en fugtkilde fra tagvand.'

Den geotekniske rapport konkluderer:

'Vores vurdering er at fugt i rum/vægge kan skyldes en kombination af manglende kapillarbrydende lag, uisolerede varmerør, og manglende tæppedræn under gulve. Hvis omfangsdrænet samtidigt er ineffektivt, vil dette også betinge manglende bortledning af overfladevand.'

Der blev udført TV-inspektion af afløbsledninger, som viste mindre forskudte samlinger omkring badeværelse.

Den 20. og 21. juni 2012 afviste vi dækning ved brev og e-mail, idet gulvkonstruktionen ikke afveg fra tilsvarende huse bygget i 1964. Da vi havde opbrudt gulv i soveværelse, tilbød vi - uden selvrisiko - at betale for ny gulvbelægning samt afhugning af puds, der var ført over fugtspærre, samt afrensning af fodlister og maling af vægge.

Vores forsikringstagere henvendte sig til advokat, som sendte os brev af 26. september 2012 bilagt en rapport fra ..., der konkluderede, at gulvkonstruktionen var ulovlig udført efter BR 61 og SBI-anvisning 40 fra 1958.

Vi besigtigede nok engang den 14. november 2012, og ved brev af 21. december 2012 fastholdt vi vores afvisning af dækning, idet vi bl.a. henviste til, at BR 61 stillede krav om 'drænlag' og ikke 'kapillarbrydende lag', hvilket først blev et krav ved BR 66. Endvidere henviste vi til, at SBI-anvisninger ikke var en lov eller offentligretlige forskrifter.

Vores vurdering
...
Vores forsikringstagere mener, at ejerskifteforsikringen skal dække, fordi terrændækskonstruktionen er ulovlig udført, hvorfor vi vil besvare dette punkt først.

Dækning for ulovligheder

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med *bygningslovgivningen.* Bygningslovgivningen er byggeloven og bekendtgørelser udstedt med hjemmel i byggeloven. Bygningsreglementet er en sådan bekendtgørelse. SBI-anvisninger er ikke lovgivning, men tekniske forskrifter, og der henvises ikke i BR-61 til SBI-anvisninger.

Vores forsikringstagere har medsendt FED 2010.18 ØLD som støtte for, at SBI-anvisninger også skal indgå i bedømmelse af ulovligheder, men i dommen var ejerskifteforsikringen udvidet til at dække: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen *eller sædvanlige byggeforskrifter...* Dommen kan ikke bruges som støtte i denne sag, hvor dækningen er formuleret anderledes
.

Henvisningerne til SBI-anvisning 7 om fugt og isolering fra 1957, SBI-anvisning 40 'Gulve direkte på jord' fra 1958 og SBI-anvisning 178 om bygningers fugtisolering fra 1993 (i øvrigt udstedt 29 år efter husets opførelse) er derfor irrelevante for bedømmelse af dækning. Gulvkonstruktionens lovlighed skal afgøres efter BR-61, som gjaldt, da huset blev opført.

BR-61 har følgende krav til gulvkonstruktioner direkte på terræn:

5.6.4. Gulvkonstruktioner direkte på terræn.
***Stk. 1 .* Under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn.**
***Stk. 2.* Strøer under trægulv skal imprægneres og lægges på ikke fugtsugende opklodsninger på et gennemgående underlag af 8 cm beton eller tilsvarende tæt og fast underlag.**
***Stk. 3* Hulrummet under trægulve på strøer må ikke ventileres til det fri. Såfremt hulrummet ventileres, skal dette ske med rumluft. Er gulvkonstruktionen ikke effektivt ventileret, skal der lægges et damptæt lag under gulvbrædderne.**
***Stk. 4.* Under gulvkonstruktioner med varmeledninger i kanaler, indstøbte varmeslanger eller lign. og tæt gulvbelægning skal der anbringes et dampstandsende lag under varmeisoleringen.**

BR 61 anvender udtrykket 'drænlag'. Det er først med BR 66, at der stilles krav om et kapillarbrydende lag, og først med BR 77, at der stilles krav til kornstørrelsen i det kapillarbrydende lag. Det er derfor ikke unormalt, at der vil forekomme opstigende grundfugt i huse bygget før 1977.

Det er ikke unormalt, at der er anvendt sand som drænlag. Vi henviser til udtalelse af 20. november 2007 fra Teknologisk Institut, som vi indhentede i en anden skadessag om et hus opført i 1963, og som er vedlagt dette svar som bilag ... Teknologisk Institut udtaler følgende om BR 61 pkt. 5.6.4 stk. 1: 'Jord vil ikke kunne regnes at opfylde kravet til et drænlag. På det tidspunkt, hvor huset er opført var det mest almindelige drænmateriale sand, grus eller rene stenmaterialer. Der var på dette tidspunkt ikke krav til at materialet også skulle være kapillarbrydende.'

Der stilles ikke i pkt. 5.6.4, stk. 1 krav om, at der altid skal være et omfangsdræn. Men huset synes oprindelig at være udført med omfangsdræn, idet vores forsikringstagere har skrevet, at de i forbindelse med etablering af omfangsdræn langs husets nord, øst og vest sider fandt et gammelt ikke fungerende dræn (bilag ...).

Ifølge BR 61 pkt. 5.6.4, stk. 4 skal der under gulvkonstruktioner med varmeledninger i kanaler, indstøbte varmeslanger eller lign. og tæt gulvbelægning anbringes et dampstandsende lag under varmeisoleringen. Bestemmelsen omhandler varmerør, der ligger i selve gulvkonstruktionen, men her ligger rørene under gulvkonstruktionen i drænlaget. Krav til dampstandsende lag under varmeisoleringen (lecalaget) gælder ikke for denne konstruktion.

Varmerørene er placeret i sandlaget. Der er ikke i BR 61 krav til rørenes placering. Vi henviser til bilag ..., hvor vi har forespurgt et rådgivende ingeniørfirma, ..., der udtaler, at placeringen af varmerørene på opførelsestidspunktet ikke var ulovlig.

I BR 61 er der alene krav til varmerørs afstand til brandbart materiale og materialekvaliteten af rørene, hvis de indstøbes i beton- eller jernbetonkonstruktioner, jf. pkt. 12.3.

12.3. Rørledninger m. m.

Stk. 1. **Rørledninger og andre installationsdele med en temperatur mellem 100° C og 120° C skal holdes mindst 3 cm fra træværk eller andet brændbart materiale. Med en temperatur mellem 120° C og 150° C skal afstanden være mindst 5 cm.**
Stk. 2. **Vand- eller dampledninger, der indstøbes i beton- eller jernbetonkonstruktioner, skal udføres af dertil egnet, holdbart materiale. Inden indstøbningen skal ledningerne trykprøves for et vandtryk på mindst 30 atm. i 12 timer.**
Stk. 3. **Hvor varmen leveres fra et fjernvarmeanlæg i form af hedt vand eller damp ved en temperatur over 100° C, skal afspærrings- og reguleringsventiler og eventuelle varmebeholdere m. v. anbringes i et særligt rum, der skal have vindue, rist eller lignende friskluftåbning til det fri på mindst 0,1 m^2. Kan vandets eller dampens temperatur overstige 150° C, må rummet ikke have direkte dørforbindelse til fællestrappe.**

Med hensyn til fugtisolering af vægge bestemmer BR 61 kapitel 7 om fugtisolering følgende:

Stk. 2. **I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn og, når der findes kælder, tillige ca. 10 cm over kældergulvet. Er kælderydervægge eller fundamenter af beton ført mindst 15 cm op over terræn, anbringes isoleringslaget herpå. Er den nederste etageadskillelse anbragt lavere end isoleringslaget, skal der træffes særlige foranstaltninger til isolering af etageadskillelsen. Over fundamenter og vandrette fulde udmuringer i hule ydervægge skal fugtisoleringen og forbindelsen mellem væg og fundament udformes således, at indtrængende regnvand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen.**

Det fremgår af Polygons rapport af 22. maj 2012, at der er anbragt et sådant isoleringslag i form af murpap i korrekt højde på cementbaserede stensokler. Vores taksators fotorapporter viser, at der er murpap både i skillevæg og i ydervæg. Bestemmelsen eller BR 61 i øvrigt siger ikke noget om, hvordan pudslaget skal udføres. Kravet til fugtisolering efter BR 61 er opfyldt. I øvrigt var det ikke ualmindeligt på husets opførelsestidspunkt, at man pudsede væggene forbi fugtspærren.

Vores forsikringstagere mener ikke at BR 61 kapitel 7, stk. 1 og 4, er opfyldt:

Stk. 1 . **Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.**

Stk. 7. **Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne.**

Men disse bestemmelser er også opfyldt, fordi terrændækskonstruktionen er udført lovligt, og huset har oprindelig haft flere rum med tæppebelægning på beton, der har tilladt opstigende fugt at passere, således at der ikke skete ophobning af kondensfugt.

Vores forsikringstagere mener, at der mangler kantisolering i konstruktionen, men dette stilles der ikke krav om i BR 61. Pkt. 8.3 om varmeisolering har følgende krav:

8.3. Etageadskillelser og tage.
Stk. 1 . **Etageadskillelser og tage direkte mod beboelsesrum skal udføres således, at transmissionstallet k ikke overstiger de nedenfor nævnte tal:**

Gulvkonstruktioner direkte mod jord 0,4

Med henvisning til ovenstående er husets konstruktioner ikke opført i strid med BR 61, som gjaldt på opførelsestidspunktet.

Som nævnt er SBI-anvisninger uden relevans for bedømmelse af ulovlighedsdækningen. Der kan ikke opnås dækning for ulovligheder.

Dækning for skader

Gulvkonstruktionen er opbygget i overensstemmelse med BR 61. Det var heller ikke ualmindeligt på husets opførelsestidspunkt, at man pudsede væggene forbi fugtspærren.

Vores forsikringstager skriver, at opbygningen af skillevæggene ikke passer til snittegningerne. Dette forstår vi ikke, fordi byggetegningerne fra husets opførelse alene viser, at skillevægge er opført på sokler.

Det fremgår af Polygons rapport af 22. maj 2012, at der er murpap i skillevægge monteret i korrekt højde på cementbaseret stensokler. Skillevæggene er opbygget i almindelig tegl. Krav til fugtspærre er således overholdt.

Husets konstruktion udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet huset ikke afviger fra tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Konstruktionen hindrer ikke opstigende grundfugt.

I dette hus har den fugt, som måtte stige op, tidligere kunne passere gennem ikke tætte gulvbelægninger.

Fugtproblemerne er koncentreret til soveværelse samt børneværelse, hvor der tidligere har været en rørskade. Vores forsikringstagere kritiserer vores bygningskonsulents målinger, men et indstiksapparat giver alligevel et indtryk af fugten i huset. For træ anses målinger op til 14 % for tørt.

Fugtproblemerne er opstået 7½ år efter forsikringstagernes overtagelse af huset og efter, at de har udlagt svømmende trægulve med skumfoam, som virker som fugtspærre.

Herefter har fugten ikke kunne passere gennem de tætte gulve, men er 'flyttet' ud i bag- og skillevægge, hvilket dels er sket ved hævning i pudsen, der går forbi fugtspærre, men også er sket fra betondæk over fugtspærre (se tegning af skillevæg bilag ...).

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som først er opstået efter købers overtagelse af huset, jf. pkt. 16.

Med hensyn til stuen viser Polygons fugtmåling af lamelgulv i stue acceptabel fugtprocent.

I stuen mod børneværelse med rørskaden er det forventeligt, at parketgulvet viser tegn på fugt, misfarvning og delaminering. Delamineringen midt på stuegulvet vurderes at være almindelig nedslidning, fordi limen ad åre mister sin evne til at holde sammen på parketlagene. Gulvet skønnes at være fra husets opførelsestidspunkt, og der er intet usædvanligt i, at gulvet efter ca. 50 år er begyndt at vise flere tegn på 'træthed'. Ejerskifteforsikringen dækker ikke almindelig slid og ælde, jf. betingelsernes pkt. 17, stk. 6.

Forsikringstagerne skriver, at de ikke kan have store møbler (reoler og indbyggede senge) langs vægge eller tætte genstande på gulvet. Men huset er bygget i 1964 efter dagældende

forskrifter hvilket bl.a. indebærer, at vægge og gulve ikke er isolerede efter nutidens forskrifter. Hvis rumluften ikke har mulighed for at cirkulere, vil den stillestående luft bag store møbler mv. kondensere som fugt på koldere overflader og give grobund for mug og skimmel. Vi bemærker, at problemet ifølge vores forsikringstager også ses på soveværelsesgulv, hvor puder har været anbragt under sengen, og hvor der er lagt nyt gulv med dampspærre (skumfoam), der standser den opstigende grundfugt.

Vores forsikringstagere skriver, at varmerørs placering giver forøget risiko for rørsprængninger, men rørene har ligget i snart 50 år, og levetiden for VVS rør i terræn sættes til 30-40 år jf. vedlagte fra www.bolius.dk. (bilag ...), og max. 50 år ifølge Skafors levetidstabeller.

Terrænforhold og omfangsdræns placering er forhold uden for bygningen, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf betingelsernes pkt. 13.

Med henvisning til ovenstående mener vi ikke, at der er tale om forhold, som er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringens ulovligheds- eller skadedækning.

Med hensyn til børneværelse og soveværelse, hvor fugtproblemerne har været koncentreret, renoveres gulv og vægge i børneværelset af Topdanmark som en følgeskade af rørskaden. Da der til brug for ejerskifteforsikringen blev hakket hul i gulvet i soveværelset, vil vi i dette rum betale for udskiftning af gulv samt fritskæring af puds, således at fugt ikke længere tillige kan hæves i pudslaget over fugtspærren."

Hertil bemærker klagerne i brev af 27/5 2013 til nævnet bl.a.:

"Præciseringer ift. sagens fakta

Vedr. gulvbelægning i huset vil vi gerne præcisere følgende: I børneværelser og soveværelse var der ved overtagelse af huset tæppebelægning. I stuen lamelparket - formentlig det oprindelige. I køkkenet svømmende trægulv (formentlig med fugtspærre under), lagt af tidligere ejer. I entre, bryggers og bad klinker - lagt af tidligere ejer. I værelse vest for køkken (tidligere garage), fyrretræsplanker på strøer, lagt af tidligere ejer. Efter overtagelser har vi udskiftet gulvbelægningen i børneværelser og soveværelse, samt entre med svømmende trægulve med fugtspærre.

Vedr. rapport fra Polygon, af 7. juni 2012, præciserer vi, at Gannmåling på gulv, 5 cm. fra væg, viser en fugtkvote på 22 %, mens øvrige målinger 15-20 cm. fra væg, som Gjensidige fremhæver, er 12 %.

Ligeledes beskriver Polygon vedr. Gannmålinger på væg i soveværelset 2 cm. over gulv 118 digits, 4 cm. over gulv 101 digits og 10-15 cm. over gulv 52 digits, hvor 70 digits angives til normaltørt.

Vedr. geoteknisk rapport vil vi supplerende oplyse, at prøver ved håndboring er udtaget ca. midt i rummet (børneværelset).

...

Vedr. gulvkonstruktionen

Gjensidige vurderer, at gulvopbygningen ikke afviger fra tilsvarende huse bygget i 1964 og opbygningen som sådan svarer til gængs praksis på byggetidspunktet. Vi fastholder vores påstand om, at gulvopbygningen ikke er i overensstemmelse med det BR der var gældende på udførelsestidspunktet - og dermed er ulovlig.

Gjensidig angiver, at *husets konstruktioner ikke afviger fra tilsvarende huse i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og at konstruktionerne ikke hindrer opstigende grundfugt.* Under punktet vedr. dækning for ulovligheder angiver Gjensidige bl.a., at BR61 krav om at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden er opfyldt.

Det er vores påstand, at disse to angivelser modsiger hinanden: Konstruktionerne hindrer ikke opstigende grundfugt - heri er vi enige. Vi fremfører endvidere, at som følge heraf er kravet i BR61 om at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden ikke opfyldt.

BR61, pkt. 5.6.4 Gulvkonstruktioner direkte på terræn, stk. 1 angiver: 'Under gulvkonstruktioner skal der lægges et mindst 20 cm. drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn.'

Geoteknikerfirmaet, ..., der har udfærdiget rapport i nærværende sag oplyser, at det finkornede sandmateriale ikke er veldrænende.

I BR61, kap. 7, Fugtisolering er angivet, stk. 1: 'Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden', stk. *7:* 'Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås, såvel indvendig som udvendig i konstruktionerne.'

SBi-anvisningerne fra 1951 og 1958 vedr. gulvkonstruktioner direkte på terræn, definerer hvori et drænlag består - herunder krav til kornstørrelse mv. Ligeledes defineres skærpede krav til opbygning på lerjord, hvilket er tilfældet på vores ejendom.

SBi-anvisninger er alment teknisk fælleseje, der angiver gængse udførselsanvisninger på materialevalg og konstruktionsopbygninger. Anvisningerne angiver, at drænlag skal udføres af f.eks. renharpede, grove slagger, groft lerfrit grus, ral eller skærver. Det beskrevne materialevalg angiver således noget om kornstørrelse mv. Dertil kommer beskrivelse af skærpede krav i forhold til etablering af gulve på lerjord.

Det kan konstateres, at bygningens gulve mod jord således ikke opfylder gældende bygningsreglement på følgende punkter:

- Der er ikke etableret et 20 cm. drænlag under gulvene, med afvanding til omfangsdræn.

- Der er ikke udført et lag af grovere materiale.

Bygningen er etableret på underbund af senglacialt/glacialt ler. Dette betyder, at der skulle have været udført særlige tiltag ved støbte gulve direkte mod jord. Der er i stedet kun anvendt et finkornet sandlag, der iflg. geotekniker ..., *ikke* kan betegnes som veldrænende.

Gjensidige skelner mellem drænlag og kapillarbrydende lag. Drænlag er defineret i SBi. Ved søgning på ordforklaring under f.eks. Bolius henvises der, under 'drænlag', til beskrivelse af kapillarbrydende lag, hvilket igen defineres som: 'Lag der forhindrer opstigende fugt. Bruges i terrændækskonstruktioner og udføres i sten eller brændte letklinker. Også drænlag.' (Bilag ...).

Gjensidige henviser til udtalelse fra *Teknologisk Institut af 20. november 2007* (Gjensidige, Bilag ...), hvori der generelt oplyses at, i perioden for husets opførsel, var det mest almindelige drænmateriale sand, grus eller rene stenmaterialer. Oplysningen stemmer godt overens med anvisningerne i SBi nr. 7 og 40, der netop også angiver at der skal anvendes grovere

materialer til drænlag - og ikke finkornet sand med ringe drænvirkning, som det er tilfældet i vores ejendom.

Derudover findes en sådan generel henvisning ikke relevant, idet den aktuelle bygning er opført på lerholdig underbund, hvilket kræver særlig opmærksomhed ved udførelse af støbte gulve på jord.

Nyt forhold vedr. sandlaget/drænlaget

Vi har i forbindelse med genopbygning af gulvkonstruktionen i børneværelset - dækket af husforsikring, Top Danmark - konstateret, at tykkelsen af det benyttede finkornede sandlag, som Gjensidige refererer til som værende drænlag, varierer i tykkelse fra indervæg til ydervæg. Således er sandlaget ca. 10 cm tykkere mod indervæggen end det er mod ydervæggen:

Jf. nedenstående beregninger, lavet med udgangspunkt i Polygons skitse af gulvopbygningen, fremgår det at sandlaget, fra ydervæggen til ca. midten af rummet, ikke lever op til BR61, 5.6.4, Stk. 1., hvori der angives krav om en *minimumstykkelse* på drænlaget, på 20 cm.

Gulvkonstruktionen er jf. Polygons rapport opbygget som følger oppefra og ned:

Gulvbelægning

Plastfolie

3-4 cm. betonlag (toppen af betonlaget flugter, iflg. Polygons tegning, med murpappet)

9-10 cm. isoleringslag af leca

8-10 cm. Klaplag

Sandlag (tykkelse ikke angivet)

Tager vi udgangspunkt i ovenstående opbygning og jævnfører med vedlagte billedmateriale (Bilag ..., A-E), er der på Billede A, fra lerlag til murpap (hvorfra vi har målt), 33 cm. Lægger vi de 3-4 cm. beton, 9-10 cm. isolering og 8-10 cm. klaplag sammen, giver det i alt 20-24 cm., som trukket fra de 33 cm. fra ler til murpap, giver 9-13 cm. tilbage, til sandlaget (drænlaget). Gulvkonstruktionen lever således ikke op til det minimumskrav der angives, i BR61, 5.6.4, Stk. 1., om at der skal lægges et *mindst* 20 cm. tykt drænlag, under gulvkonstruktionen.

For os at se er der dog en fejl på tegningen, hvad angår murpappets placering. Så vidt vi kan se, er murpappet placeret lige i underkanten af øverste betonlag (se Bilag ... C) og ikke ved overkanten af øverste betonlag, som det fremgår af skitsen fra Polygon. Har vi ret heri, giver det en forskel på op til 4 cm. Hvorfor der ud fra ovenstående beregningsmetode vil være 13-17 cm. tilbage, til sandlaget. Jf. kravet i BR61, 5.6.4, Stk. 1. om en *minimumstykkelse* på drænlaget, på 20 cm., er der i dette tilfælde 7-3 cm. for lidt drænlag, i gulvkonstruktionen.

Som det også fremgår af Bilag ... (A-E) stiger afstanden, fra murpap til lerlag, fra ydervæggen mod indervæggen. Ca. midt i rummet er der således 34 cm. svarende til sandlag på 14-

18 cm. Altså 6-2 cm. for lidt, jf. BR61. Ved indervæggen (mod køkkenet) er der 41-42 cm. til lerlag, hvilket svarer til et sandlag på op til 22-26 cm.

Vedr. varmerørenes placering

Varmerørenes placering, nedgravet i det finkornede sand, med underbund af lerholdig jord er meget uheldig. Særligt i kombination med gulvkonstruktionen direkte på jord, uden forskriftsmæssigt drænlag. De uisolerede rør bidrager i denne sammenhæng med øget kondensdannelse i konstruktionerne. Rørenes placering lever således ikke op til kravene i BR61, kap. 7 er følgende krav opstillet:

Stk. 1: 'Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.'

Stk. 7: 'Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås, såvel indvendig som udvendig i konstruktionerne.'

I BR61, kap. 12 Installationer m.m., 12.1. Almene krav, stk. 2 angives, som Gjensidige fremfører i skrivelse fra ..., at: 'Installationer i eller i umiddelbar nærhed af bygninger skal udføres på en sådan måde, at de ikke svækker eller på anden måde udøver nogen skadelig virkning på bygningens konstruktion.'

Det er vores påstand, at rørenes placering, grundet øget kondensdannelse udøver skadelig virkning på bygningens konstruktion, i form af opstigende kondensfugt i indervæggene og risiko for acceleration af tæring på rørene.

I BR61, kap. 12 Installationer m.m., 12.1. stk. 1. står tillige, at 'Bestemmelserne om installationer omfatter *anlæg for fordeling af vand,* gas og elektricitet, *opvarmningsanlæg,* køleanlæg, ventilationsanlæg, telefonanlæg, radio- og fjernsynsanlæg, *anlæg til bortførsel af spildevand* eller affald og *lign. anlæg.'* (Bilag ...). Det er vores påstand, at kapitlet således også henviser til vand- og varmerør og forhold i relation hertil.

Da der iflg. ovenstående ligeledes er tale om *almene* krav til installationerne, er det vores påstand, at det ikke er yderligere påkrævet at henvise direkte til placering af varmerørene i terrændækket, hvorfor vi bestrider ...s vurdering af, at der ikke er tale om en ulovlig placering.

Vedr. fugtisolering af vægge

Det er, jf. BR61, vores påstand, at en væg består af flere elementer, f.eks. mørtel, mursten og puds, og at væggens elementer som helhed skal udgøre et for fugt uigennemtrængeligt lag. Pudses der ud over murpappet, er laget ikke uigennemtrængeligt og kravet til fugtisolering er dermed ikke opfyldt.

Endvidere fremgår af BR61, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden. Ligesom alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionen. Dette krav anser vi ikke for opfyldt, når der f.eks. pudses ud over murpappet.

Vedr. gulvbelægning

Det er vores påstand, at årsagen til fugtproblemerne er forkert udført drænlag, manglende hensyntagen til den lerholdige underbund, varmerørenes uheldige placering og den mang-

lende fugtspærre under rørene - altså forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen. At vi efter overtagelse af ejendommen er udskiftet noget af gulvbelægningen ændrer ikke på bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige forhold. Forholdet er således ikke opstået efter vores overtagelse.

Ligeledes vil vi præcisere, at det kun er i børneværelset der tidligere har været rørskade, og at fugtproblemerne ikke er koncentreret til soveværelse og børneværelse, hvor vi har skiftet gulvbelægning.

Vedr. parketgulv i stuen angiver Gjensidige Polygons fugtmåling som værende en acceptabel fugtprocent. Vi ønsker at præcisere, at Polygon benytter formuleringen 'en let forhøjet fugtprocent'. Konkret svarende til 12% ift. reference 8-9%.

Mht. Gjensidiges beskrivelse vedr. tegn på fugt, misfarvning og delaminering langs væggen til børneværelset, påpeger vi, som tidligere beskrevet, at der ligeledes er tegn på fugt, misfarvning og delaminering ved radiatorer langs ydervæggene (øst og vest). Ligesom der fremkommer fugtskjolder og begyndende skimmel ved placering af genstande på gulvet, eksempelvis brændeovn, vaser, reoler.

Det er vores påstand, at nedbrydningen af parketgulvet er accelereret pga. de øgede fugtbelastninger i gulvet som følge af det manglende drænlag, kombineret med varmerørenes placering.

Ejendommens brugbarhed og værdi

Vi har, siden indgivelse af sag til Ankenævnet, taget kontakt til NyBolig som varetog ejendomshandlen i forbindelse med vores overtagelse af ... Dette mhp. at få en konkret vurdering af hvorvidt og i hvilken grad de angivne forhold nedsætter *ejendommens værdi.* Det fremgår af vedlagte (Bilag ...), at vurderingen af huset pt. vil ligge på ca. 500.000,- Der stilles endvidere spørgsmålstegn ved, hvorvidt huset overhovedet kan omsættes, trods den lave vurdering. Hvis forholdene udbedres ligger NyBoligs vurdering af huset på ca. 1.100.000,- til 1.200.000,-.

Uden udbedring af den ulovlige gulvkonstruktion, de fugtfremførende pudslag og den manglende fugtspærre under varmerørene, er der således ikke tvivl om, hvorvidt boligens værdi, grundet de eksisterende forhold, nedsættes betydeligt ift. tilsvarende intakte bygninger, af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som tidligere beskrevet er det vores påstand, at husets *brugbarhed* er væsentligt nedsat. Både grundet det sundhedsmæssige aspekt omkring indeklimaet og omkring den øgede fugtighed i de forskellige konstruktioner - og heraf følgende skimmeldannelser. De uheldige fugtophobninger medfører ligeledes hurtigere nedbrydning af berørte bygningsdele og overflader.

Bygningskonstruktionernes lovlighed

Vi bestrider, jf. foranstående, at bygningskonstruktionerne er udført i henhold til kravene i BR61.

Endvidere fremgår det af *FED 2010.18 ØLD,* at SBi-anvisninger giver praktiske anvisninger på hvordan kravene i bygningsreglementet skal overholdes. Ligeledes, at de gældende anvisninger på tidspunktet for byggeriets opførelse regulerede byggeriets lovlighed, idet de **de-**

finerede hvorledes byggeriet skulle udføres for at leve op til bygningsreglementets krav. Det er derfor vores påstand, at det på opførelsestidspunktet har været et krav til byggeriets lovlighed, at det var opført i overensstemmelse med bl.a. SBi-anvisningerne fra 1951 og 1958.

Endelig henholder vi os fortsat til *Statens Byggeforskningsinstitut,* der anser SBi-anvisninger som alment teknisk fælleseje, hvilket betyder at de har en særlig juridisk status. Herunder at byggeriets parter har pligt til at være bekendt med anvisningernes indhold, ligesom de skal kunne dokumentere et velbegrundet valg, og har en særlig bevisbyrde, hvis andre løsninger end de anviste benyttes, og der senere viser sig problemer med de alternative løsninger (Bilag ...).

Vi bestrider således, at begreberne SBi-anvisninger falder udenfor begrebet bygningsreglement. Ligeledes bestrider vi, at det har nogen betydning for dækning under den udvidede ejerskifteforsikring, om der kan konstateres skader ved de ulovlige bygningsindretninger eller ej.

Det er vores påstand, at der er tale om fejl-konstruktioner, som bl.a. medfører skimmelsvamp, idet gulvkonstruktionen afviger fra de normer og vejledninger der var gældende på opfølelsestidspunktet - og således må kategoriseres som ulovlige bygningsindretninger, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

I brev af 8/7 2013 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Vedr. gulvkonstruktion.
Almene krav i bygningsreglementet om, at et hus skal opføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde og være beskyttet mod vejrligets og jordens fugt skal fortolkes ud fra datidens byggeteknik og byggeskik.

Byggeteknik har udviklet sig gennem tiderne, efterhånden som erfaringerne kom.

Med hensyn til terrændækskonstruktion var det først med BR 66, at der blev stillet lovkrav om kapillarbrydende drænlag, men det var først med BR 77, at der blev stillet krav til mindste kornstørrelse i det kapillarbrydende lag. Så frem til 1977 har huse ikke været bygget, således at opstigende grundfugt effektivt blev forhindret.

Den udtalelse fra Teknologisk Institut, som vi har fremsendt, dokumenterer, at sand blev brugt som drænmateriale (bilag ... til vores brev af 29. april 2013).

Nyt forhold vedr. sandlaget/drænlaget
Det fremgår af brev af 6. februar 2012 fra Topdanmarks bygningskonsulent (bilag ... til vores brev af 29. april 2013), at også lecabeton laget har en vis selvdrænende effekt.

Det betyder ifølge vores bygningskonsulent, at lecabeton kan medregnes til drænlaget.

Endvidere blev der ved den geotekniske håndboring den 31. maj 2012 (som fandt sted i børneværelset, hvor gulvkonstruktionen var fjernet i forbindelse med skaden anmeldt til Topdanmark) øverst fundet 4 cm fintkornet sandlag (bilag ... til vores brev af 29. april 2013).

Der skal således til forsikringstagers målinger tillægges yderligere 4 cm sandlag samt tages højde for, at 9-10 cm lecalag skal medregnes i drænlaget.

Hvor afstand fra murpap til afrømmet lag er lavest, og forsikringstager når frem til, at der har været 9-13 cm sandlag, er der i realiteten 13-17 cm sandlag, og dette sammenlagt med 9-10 cm lecabeton opfylder minimumskravet om mindst 20 cm drænlag.

Vedr. varmerørs placering
Det er korrekt, at BR 61 afsnit 12 omfatter varmerør.

Almene krav i bygningsreglementet om, at installationer ikke må svække eller udøve skadelig virkning på bygningens konstruktion, skal fortolkes ud fra datidens byggeteknik og byggeskik, og der var dengang ikke krav til varmerørenes placering i terrændækskonstruktion.

Vedr. fugtisolering af vægge
Almene krav i bygningsreglementet om, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden, skal fortolkes ud fra datidens byggeteknik og byggeskik.

Kravet i BR 61 kapitel 7 stk 2 om et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag er opfyldt, da der er murpap i ydervægge og skillevægge.

Men efter datidens byggeskik var det ikke ualmindeligt, at man ved pudsning af væggene overpudsede murpappet. Man vidste dengang ikke bedre.

Vi henviser til vedlagte rapport af 2. juli 2012 fra Dansk Bygningsanalyse indhentet i en anden skadessag om et hus opført i 1960. Dansk Bygningsanalyse skriver: 'Horisontal fugtspærre i husets ydervægge er ligeledes udført forsvarligt og forventeligt set i forhold til husets opførelsestidspunkt. Her skal bemærkes, at pudslaget er gennemgående og forbinder fundamentet med nedre vægdel - hvilket dog var gængs håndværksmæssig udførelse på det pågældende opførelsestidspunkt. Forholdet bevirker dog, at der i nedre dele af bagvægge er/har været risiko for mindre fugttransport ved kapillarvandring...'

Desuden mister murpappet med tiden sin fugtstandsende virkning pga. ælde. Det er nu 49 år siden, at forsikringstagers hus blev bygget.

Ejendommens brugbarhed og værdi
Med hensyn til ejendommens brugbarhed og værdi skal der i forhold til forsikringsdækningen ses på, om huset afviger fra tilsvarende huse fra perioden.

Det gør det ikke, fordi opstigende grundfugt er et sædvanligt forekommende fænomen i huse bygget i den periode.

SBI-anvisninger og forsikringspolicens punkt 15, stk. 1
Forsikringstager købte ejendommen pr. 1. april 2004.

På det tidspunkt gjaldt Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Minimumsbetingelserne indeholder ikke krav om, at ejerskifteforsikringen skal have en ulovlighedsdækning.

Der er tale om et ekstra dækning, og vi har valgt at begrænse dækningen til de 'egentlige' ulovligheder, dvs. forhold der på opførelsestidspunktet stred mod byggeloven og bekendtgørelser udstedt med hjemmel i byggeloven, som f.eks. bygningsreglementerne.

SBI-anvisninger og tekniske forskrifter er ikke lovgivning. De anviser, hvordan der kan bygges, men ikke hvordan der skal bygges."

Nævnet har fået forelagt de bilag parterne har fremlagt, herunder sagkyndige rapporter, plantegning og fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, ...

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen
...

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15, stk. 5.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at fugtforholdene på ejendommen nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger fra 1964, da de overtog ejendommen i 2004. Nævnet finder det heller ikke bevist, at terrændækkets konstruktion med placeringen af uisolerede varmerør i sandlaget og det forhold, at vægpuds er ført forbi murpap, indebar en nærliggende risiko for skade på dette tidspunkt.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klagerne efter overtagelsen har udskiftet tæppebelægningen i flere af rummene med trægulve på skumfoam.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i medfør af forsikringens basisdækning.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning bemærker nævnet, at klagerne ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund