Ankenævnet for Forsikring

925/13

Den 21. oktober 2013 blev i sag nr. 84.196:

xxxx xxxxxxx xx xxxxxx xx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afslået at yde dækning for anmeldte fugtskader på ejendommens gulve.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 10/8 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/1 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tag-etage**
1	A	Beboelse	1970	1

…

Bemærkninger

…

	Ja	**Nej**	**Bygning**
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges?	☒	☐	A

Ejendommen var beboet ved besigtigelse, det var tøvejr. Tæpper møbler og indbo/oplag er ikke flyttet for nærmere besigtigelse.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Enkelte klinker i alrum og bryggers mangler vedhæftning til underlaget. Fuge mod vest ved dør er revnet i klinkefuge og bør være elastisk fuge
6.2 Belægninger	UN	parket i stue er misfarvet og med forhøjet fugt mod toilet. Note: Skønnes at der er defekt under parket gulv der giver forhøjet fugt (20 %). Sælger oplyser der hældes vand på varmeanlæg ca. 5 gange årlig.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat	**Ja**	**Nej**	**Ved ikke**
…			
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, …	☐	☒	
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, …"	☐	☒	

I allonge til tilstandsrapporten underskrevet af den beskikkede bygningssagkyndige den 1/6 2012 fremgår bl.a.:

"**Allonge 2**
En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.
…
Bemærkninger til tilstandsrapport:
Punktet 6.2 i tilstandsrapport med karakter UN afmeldes da gulvet i stuen hvor der var misfarvning og forhøjet fugt ved måling, er blevet taget op i et lille område, og der er helt tørt ved klaplaget og strøkonstruktion."

Klagerne anmeldte skaden telefonisk. Den 16/10 2012 foretog et skadeservicefirma besigtigelse. Af efterfølgende rapport fremgår det bl.a.:

"**<u>Baggrund for henvendelse:</u>**

Mistanke om fugtskade i stuegulv.

Der er i sommeren 2012 sprunget et vandrør i badeværelse efter en trykprøvning.

Der ses små farveforskelle i stødende i trægulvet. Et enkelt sted er styrken markant svækket. Betonen virker synligt våd, især under isolering.

<u>Omfangsvurderingen:</u>
Kunden oplyser om at der er strømmet ca 50 -100 l. vand ud under bruddet.

For fastlæggelse af betondækkets opbygning er denne ophugget, dette er støbt på sand direkte på terrænet uden fugtspærre.

Der er målt høj RF værdi under alle trægulve i resten af huset, mellem 77 % og 91 % v/16 - *19 gr.*

I badeværelsesvægge er der målt opfugtning 0 - ca. 35 cm over gulv.

I resten af huset betragtes vægge som tørre.

Konklusion:
På baggrund af omfangsvurderingen og fugtmålinger/referencefugtmålinger vurderes det at fugten i betonen skyldes opstigende grundfugt. Eftersom der hverken er istøbt fugtspærre i betonen eller udlagt fugtspærre under isolering lægger fugten sig her som vand mellem beton/isolering.

Såfremt vand fra vandskaden i sommeren 2012 skulle have forårsaget en så massiv opfugtning af betonen, skulle væggene i resten af huset være lige så opfugtede. Det vurderes at 50 -100 l. vand er for lille en mængde til at kunne trække helt ud i stuen.

Farveforskelle i stødene i trægulve tilskrives forhøjet fugt under gulvene.

Svækkelse af styrken i gulvet (findes ved målepunkt M) kan ikke tilskrives fugtproblemer, men skyldes derimod en materialefejl i trægulvet netop her. Der mangler simpelthen en flig v/ samlingen på ca 1 x 10 cm.

Fugt i vægge i badeværelse vurderes at stamme tilbage fra skaden i sommers. kunden oplyser at der ikke blev gjort noget ved fugten under klinkegulvet dengang. Dette kan nemt trække op væggene efterfølgende - også selv om de blev udtørret på det tidspunkt."

Klagerne indsendte derefter en skriftlig anmeldelse til selskabet. I anmeldelsen dateret den 18/10 2012 fremgår bl.a.:

"**Overtagelsesdato** 10/08-12
Hvornår blev skaden opdaget (dato) 01/09-12
...
Hvordan blev skaden opdaget
Efter vi havde malet og skulle fjerne afdækning, gav gulvet sig meget og vi ville derfor understøtte gulvet hvor det gav sig mest, da vi tog gulvet op var der til vores store overrraskelse vådt under isoleringen.
…
Der er ingen fugtsikring imellem beton og isoleringen.
Dette står der ellers i tegninger over huset."

Selskabet foretog den 23/10 2012 besigtigelse af forholdene. Besigtigelseskonsulenten anførte i besigtigelsesrapport af den 24/10 2012 herefter bl.a.:

"**Besigtigelsen**
Ved besigtigelsen kunne der i den oprindelige del af huset fra 1970 registreres optaget en del af det oprindelige parketgulv i stuen mod nordøst som led i forsikringstageres ønske om

at understøtte parketgulvet. Parketgulvet har angiveligt i dette område forinden været eftergivende, som parketgulvet i den resterende del af stuen kunne registreres at være stedvist.

I samme område kunne der yderligere registreres udført et mindre hul i det oprindelige støbte terrændæk.

Der var derfor muligt at bestemme den oprindelige gulvkonstruktions opbygning som følger:

- kapillarlag som grus i ukendt lagtykkelse
- ca. 10 cm. støbt terrændæk
- impr. gulvstrøer, klodset op på underlag af fugtstandsende pap
- 50 mm. mineraluld isolering udlagt på terrændæk mellem gulvstrøer
- øverst parketgulv

Der var således ikke udlagt en PE folie fugtspærre på terrændækket i det pågældende område. Om samme forhold gør sig gældende generelt i hele den oprindelige del af huset vides ikke.

Strøkonstruktionen kunne yderligere registreres udført som en ikke ventilleret konstruktion, hvori der er ført skjulte varmeledninger under parketgulve.

Der kunne med fugtmåler registreres forhøjet fugtindhold i det støbte terrændæk, til trods for at parketgulvet blev oplyst optaget ca. 1 måned forinden besigtigelsen, ligesom at mineraluld isoleringen mellem gulvstrøerne var våd på undersiden.

Der kunne med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugtindhold i parketgulve i det oprindelige hus, dog undtaget partielt i parketgulv i soveværelse i husets hjørne mod sydvest umiddelbart ved skillevæg til badeværelse, hvor der iflg. forsikringstager i nyere tid har været udbedret en skjult rørskade (afløb) i gulvet. Badeværelset bar ved besigtigelsen ikke præg af synlige tegn på utætheder.

Forsikringstager oplyste, at husets rørinstallationer er undersøgt for utætheder ved … VVS (tlf. …), uden at der er påvist tegn på utætheder.

Forsikringstager afventer at modtage skriftlig rapport fra Skadeservice Danmark, som jeg har orienteret hende om at fremsende kopi af til DBF.

Det vides ikke, hvordan gulvkonstruktionen faktisk er opbygget i den nyere tilbygning fra 1979 mod sydvest.

<u>Konklusion</u>
Det vurderes, at årsagen til den registrerede fugt i det støbte terrændæk og isoleringen over i den oprindelige del af beboelsen fra 1970 skyldes opstigende grundfugt.

Af bygningstegninger fra byggesagsarkivet, dateret 1969, er kapillarlaget opgivet til at bestå af 20 cm. singels. I stedet er der tilsyneladende og ikke atypisk i øvrigt for udførelsestidspunktet anvendt grus som kapillarlag. Grus har ikke samme kapillardrænende effekt som singels, men er derimod nærmest kapillarsugende.

At der ikke er udført fugtstandsende lag over det støbte terrændæk under isoleringen bevirker, at den opstigende grundfugt i kapillarlaget og terrændækket kan forplante sig videre op i isoleringen og yderligere udgøre risiko for fugtrelaterede skader på gulvstrøer og parketgulv.

Følgende krav fremgår af gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet i 1969, BR 1966, kap. 5.6.5:

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 ikkefugtsugende opklodsninger.
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 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende.

Til trods herfor kunne der ved besigtigelsen ikke registreres synlige tegn' på følgeskader i hverken isolering eller gulvstrøkonstruktionen. Konstruktionen syntes således at have fungeret i mere end 40 år uden at give anledning til problemer.

Om den registrerede fugt i parketgulvet i soveværelset kan være affødt af samme problemstilling, eller om der er tale om restfugt fra rørskaden, kan ikke afklares uden at der foretage destruktivt indgreb i gulvet."

Klagerne forespurgte deres bopælskommune, om den omhandlede gulvkonstruktion var ulovlig på opførelsestidspunktet. En bygningskonstruktør i kommunen besvarede i mail af den 1/11 2012 klagernes henvendelse. Af mailen fremgår bl.a.:

"Bygningsreglement 1966 bestemmer følgende:
§ 5.6.5, stk. 3: Alle materialer i gulvkonstruktioner, 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.
…
Det kan konstateres at jf. BR66 så skal gulvkonstruktionen være beskyttet mod råd og svamp eller være af uorganisk materiale. Det er ikke beskrevet hvordan dette kan ske, da det kan ske på forskellig vis. Det er derfor lagt ud til ansøger/ejer at beskrive dette i en eventuel ansøgning, og så var det op til bygningsmyndigheden at vurdere den ønskede opbygning.

Det kan oplyses, at der i 1969 er givet byggetilladelse til enfamiliehuset på ejendommen, hvilket betyder at bygningsreglement 1966 har været gældende på dette tidspunkt. Det er med udgangspunkt i BR66 at byggeansøgningen er behandlet og givet byggetilladelse ud fra. Ved gennemgangen af byggesagen i denne forbindelse, kan det konstateres, at snittegningen beskriver/viser en opbygning af terrændækket som følgende: 22 mm lamel parket, 50 mm rockwool, 2x2 tomme imp. strøer, plastfolie, 10 cm beton og 20 cm singels.

Da BR66 ikke beskriver præcist hvordan gulvkonstruktionen skal beskyttes mod fugt og svamp, har det været ansøge/ejer som har skulle redegøre for hvordan lovgivningen i denne sag blev overholdt. Det blev af bygningsmyndigheden godkendt som ansøgt, og det har været vurderet at den opbygning, som fremgår af tegningerne var tilstrækkelig for at overholde lovgivningen.

Såfremt ejer har haft projektændringer ift. de godkendte tegninger, skulle dette have været godkendt inden arbejdet påbegyndes, men der er intet i sagen, som tyder på at dette er til-

fældet. Vi kan derfor kun konstatere, at såfremt opbygningen af gulvkonstruktionen ikke er som vist på tegningerne, så er det ikke godkendt."

Selskabet havde i mellemtiden i brev af den 31/10 2012 til klagerne bl.a. anført:

"**Fugtsikring i gulv**
Ifølge det gældende bygningsreglementet for jeres ejendom, BR 1966, var der på opførelsestidspunktet krav om udlægning af fugtspærre i gulvkonstruktionen, når der foreligger varmeledninger eller - kanaler. Dermed vurderes det at BR 1966 ikke er opfyldt.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 er det angivet, at ulovlige terrændækskonstruktioner er undtaget fra den udvidede dækning. Dækningen er betinget af at der er tale om en skade, samt at forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Der gøres opmærksom på, at i tilstandsrapporten som forelå på handelstidspunktet d. 23.04.12, var en anmærkning under pkt. 6.2 vedrørende fejl i gulv. Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren UN. Forholdet er pa den baggrund undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning iht. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Jeg gør venligst opmærksom på at allongen der vedrører dette forhold, er udarbejdet efter at huset er handlet, og har som sådan Ikke været en del af handelsgrundlaget.

Yderligere er det anført under pkt. 16 i købsaftalen, at der er givet et nedslag i købesummen på kr. 135.000 til 'fuld og endelig afregning for de i tilstandsrapporten nævnte punkter samt ejendommens stand i øvrigt'. Da allongen ikke var udarbejdet på dette tidspunkt, er nedslaget lavet Iht. de anmærkninger der forelå i den oprindelige tilstandsrapport.

På baggrund af ovenstående kan forholdet om manglende fugtspærre i gulvkonstruktion, ikke dækkes under jeres ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat anførte i mail af den 20/11 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"**Ad. Fugtsikring i gulv.**
…
Parterne underskrev d. 23. april 2012 en købsaftale, som var betinget af, at købers advokat kunne godkende handlen. Der kan henvises til købsaftalens § 16. Da advokat … ikke kunne godkende handlen, var parterne enige om, at sælger sørgede for udbedring af *en* række forhold. Idet handlen blev betinget af, at en række forhold blev udbedret, kunne købsaftalen ikke anses for endelig allerede d. 23. april. Herom var der også enighed mellem parterne.

Parterne arbejdede herefter videre på at få opfyldt en række af mine klienters forbehold. Et af disse forbehold var, at UN'eren under punkt 6.2 i tilstandsrapporten udgik. Sælger sørgede efterfølgende for, at forholdet kunne udgå af tilstandsrapporten, og at der blev udarbejdet allonge herpå. Herefter, og da mine klienters forbehold var opfyldt, blev der d. 18. juni 2012 med advokat … accept indgået endelig købsaftale med overtagelse d. 15. august 2012. Ved advokat … accept bemærkes det, at der netop henvises til købsaftale af 23. april 2012. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at den pågældende UN'er blev fjernet, vel at mærke uden at der blev foretaget nogen form for udbedring. Det viste sig nemlig, at det som den byggesagkyndige troede var fugt (UN'eren) i virkeligheden var en blank mørk overfalde på gulvet, der skyldes, at man flere år tidligere havde limet nogle brædder sammen. Der blev ved samme lejlighed taget en fugtmåling af den byggesagkyndige, og der var ingen fugt at registrere på det pågældende sted på gulvet. Alt dette kan naturligvis blive bekræftet af den

byggesagkyndige, af køber, af sælger samt af ejendomsmægler, der alle var med inde over problematikken for at få en endelig handel i hus.

Jeg har vedhæftet en del af den korrespondance, der har været under sagen, herunder mail-korrespondance med Willis, som udarbejdede ejerskifteforsikringstilbuddet, samt advokat … endelige accept.

Idet købsaftalen først kunne anses for endelig med advokat … accept af 18. juni, dvs. efter allongen blev udarbejdet, må forholdet følgelig også være dækket af forsikringen. Det har i den forbindelse ingen betydning, at sælger gav et nedslag i prisen, idet nedslaget ikke vedrørte dette forhold."

Selskabet bemærkede i brev af den 28/11 2012 til klagernes advokat heroverfor bl.a.:

"Jeg har i min tidligere afgørelse gjort opmærksom på, at ulovlige terrændækskonstruktioner ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre der foreligger en skade, og at der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten.

Selvom allongen annullerer anmærkningen i tilstandsrapporten, tager min afgørelse forsat udgangspunkt i hvorvidt der er skader eller nærliggende risiko for skader, grundet den manglende fugtspærre.

Ejendommen er fra 1970 og den manglende fugtspærre har ikke givet anledning til skader hidtil, hvilket Deres klienter også giver udtryk for ved besigtigelsen. Dette bekræftes ligeledes af sælger, Frode Johansen.

Henset til at konstruktionen har stået i 42 år uden at der er opstået skader, må der konkluderes, at der heller ikke er nærliggende risiko herfor. Husets brugbarhed er ligeledes ikke nedsat, idet konstruktionen ikke har nogen indflydelse på gulvets funktion, stabilitet eller bæreevne.

Flere kendelser af Ankenævnet for Forsikring har statueret, at manglende fugtspærre ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen, såfremt Deres klienter ikke kan sandsynliggøre, at der er sket skader. Jeg henviser til kendelse 70.276.

Hvorvidt der foreligger en senere allonge, har ikke indflydelse på det faktum at Deres klienter har haft kendskab til forholdet. Deres mail af 27.april 2012 viser tydeligt købers bekymringer om årsagen til fugten. Her gjorde De opmærksom på at opfugtningen under gulvet kunne skyldes flere forhold, som burde undersøges.

Dermed har Deres klienter fået alle muligheder for, at foretage eftersyn, ved destruktivt indgreb, især siden gulvet blev brækket op.

På baggrund af ovenstående fastholder jeg min afgørelse af 31. oktober 2012, idet der ikke er tale om en dækningsberettiget forhold."

Der blev i december 2012 indsendt kontaktaftryksplader til Dansk Bygningsanalyse til undersøgelse for vækst af skimmelsvamp. I rapport af den 11/12 2012 anførte Dansk Bygningsanalyse på den baggrund bl.a.:

"**Konklusion**

Der kan på fremsendte kontaktaftryk KA2-KA4 konstateres massiv vækst af fugtskade-skimmelsvampe, herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'. Det er vor vurdering, at prøverne er udtaget på vækstområder.

Der kan på fremsendte kontaktaftryk KA1 konstateres massiv forekomst af skimmelsvampe, herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'. Det er på baggrund af den fremsendte prøve ikke muligt at vurdere, om prøven er udtaget på et vækstområde.

Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på fremsendte kontaktaftryk KA5-KA6 kan vi konstatere, at der i indeklimaet, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, kan konstateres atypisk om end mindre forekomst af sporer fra henholdsvis *Aspergillus versicolor* og *Aspergillus niger.*

Vi kan ikke udelukke, at de konstaterede skimmelsvampe vil påvirke det biologiske indeklima negativt.

Hvorvidt de konstaterede skimmelsvampe vil kunne forringe indeklimaet afhænger især af:

- omfanget af skimmelsvampeangrebet.

  By og Byg-anvisning 204 ('Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger") fra Statens Byggeforskningsinstitut angiver, at det kan være forbundet med stor sundhedsmæssig risiko at opholde sig i rum på 15-20 m^2, hvis der i rummet forekommer skimmelsvampevækst på mere end 3 m^2.

  Sundhedsstyrelsen beskriver ligeledes i sin udgivelse "Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp - anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning" fra 2009, at det kan være nødvendigt at fraflytte en bolig, såfremt der konstateres rum med eller i umiddelbar nærhed af "omfattende skimmelsvampeangreb" - det vil sige skimmelsvampevækst på mange og store flader i størrelsesordenen m^2. Ofte er en skærpet bolighygiejne samt minimering af brugen af berørte rum dog tilstrækkelig i en kortere periode.

- om der er tale om en stor tilførsel af skimmelsvampesporer til indeluften fra de angrebne områder.

- om eventuelle lugtstoffer fra skimmelsvampene forekommer i indeluften i koncentrationer, der virker generende.

Såfremt der er tale om større arealer angrebet af skimmelsvampe, anbefaler vi, at årsagen til og omfanget af skimmelsvampeangrebet samt luftens/støvets indhold af skimmelsvampe i opholdsrum undersøges ved yderligere besigtigelse på stedet for at klarlægge et eventuelt indeklimaproblem. Vi er gerne behjælpelige med en sådan undersøgelse.

Vi gør opmærksom på, at DANSK BYGNINGSANALYSE AS ikke har foretaget de lokale undersøgelser, og resultaterne alene refererer til de indsendte prøver."

Klagernes advokat anførte efterfølgende i mail af den 14/12 2012 til selskabet bl.a.:

"På baggrund af Deres afgørelse, har mine klienter ladet ejendommen undersøge for evt. fugtskader. Resultatet fremgår af rapport foretaget af Dansk Bygningsanalyse AS. Se vedhæftede rapport.

Rapporten dokumenterer, at der foreligger en fugtskade.

Jeg må understrege, at jeg ikke på baggrund af Deres afgørelse kan se, hvilket konkret kendskab til fugt i henholdsvis stue og rørskade, De mener, at mine klienter havde. Jeg skal dog bemærke følgende:

Ad. stuen.
I relation til stuen havde mine klienter inden udarbejdelsen af allongen mistanke om, at der kunne være fugt her. Mistanken blev imidlertid afkræftet, da undersøgelser af stuegulvet viste, at der ikke var fugt. Det er irrelevant for spørgsmålet om dækning, at mine klienter i relation til stuegulvet havde en ubegrundet mistanke om fugt. Særlig når henses til, at mistanken blev afkræftet på baggrund af konkrete undersøgelser. Denne mistanke om fugt er ganske rigtig beskrevet i advokat … mail af 27. april.

Ad. rørskade.
Rørskaden bestod i, at der var fosset vand ud, og derfor betingede mine klienter sig, at forholdet blev udbedret. Dette var sælgers anliggende. Der var imidlertid ikke mistanke om, at rørskaden havde forårsaget en fugtskade. Advokat … nævner da heller ikke i sin mail af 27. april 'fugt' i forbindelse med beskrivelsen af rørskaden. Derimod nævnes det, at mine klienter ville lade forholdet besigtige ved en VVS'er.

Jeg vil ikke undlade at bemærke, at mine klienter naturligvis aldrig havde købt ejendommen, hvis de havde haft mistanke om en fugtskade. Mine klienters skepsis og de deraf foranledigede undersøgelser af stuegulvet er netop udtryk for, at mine klienter ikke ville købe ejendommen, hvis der var mistanke om fugt."

Selskabet anførte i brev af den 24/1 2013 til klagernes advokat heroverfor bl.a.:

"Det fremgår af skadeanmeldelsen, at Deres klienter d. 1/9 2012 optager noget gulv, med den hensigt at understøtte gulvet. Det konstateres ved den lejlighed, at der er vådt under isoleringen.

Det anmeldte forhold besigtiges d. 23. oktober 2012. Ved besigtigelsen kan der registreres lettere forhøjet fugt på betondækket, men der registreres ingen fugt i trægulve bortset fra i soveværelset, i et område ind mod et badeværelse, hvor der tidligere er konstateret en rørskade. Gulvene er husets oprindelige fra opførelsen i 1970. Der er ikke konstateret skader på gulve eller strøkonstruktion.
…
Ad stuen
Det fremgår af sagen at gulvet blev åbnet allerede i juni, på grund af en UN-anmærkning i tilstandsrapporten. Deres klienter var tilstede og besigtigede selv gulvet i juni måned, hvorfor de naturligvis ikke har været uvidende om den manglende fugtspærre.

Hvorfor der nu kan måles fugt, når gulvet ved åbningen i juni var tørt, er det ikke muligt at sige med sikkerhed. Det kan dog godt tænkes, at fugtbalancen i gulvet har forskubbet sig, i forbindelse med, at der dels blev lavet 1 hul i juni måned, og rummet efterfølgende er tilført ekstra fugt i forbindelse med malerarbejder. Den fugt der registreres på klaplaget skyldes antageligt en kombination af fugt nedefra og kondensation fra rummet.

Da der er tale om husets oprindelige konstruktioner, og der ingen steder (efter 42 år) kan konstateres skader på trægulve eller strøkonstruktioner, må det lægges til grund, at der ikke er nærliggende risiko for skade, som følge af den oprindelige terrændækskonstruktion. Fug-

ten kan naturligvis være en følge af en rørskade på fx kloakrør under huset, og hvis det er tilfældet vil det typisk være noget, der dækkes af villaforsikringen.

Jeg bemærker for god ordens skyld, at Dansk Bygningsanalyse ikke har undersøgt gulvet for fugtskader. Dansk Bygningsanalyse har alene analyseret nogle kontaktaftrykspladder, som … fra Skadeservice Danmark efter det oplyste har udtaget på nogle (synlige) vækstområde. At der kan findes vækst af skimmelsvamp under gulvene i et hus fra 1970 er ikke overraskende, og heller ikke i sig selv en skade, som kan kræves dækket af ejerskifte- eller villaforsikring.

Med hensyn til terrændækkets lovlighed, er det ikke min opfattelse, at det forhold at der løber isolerede varmerør under gulvet medfører et krav om fugtspærre. Reglen i BR 66, kap. 5.6.5, stk. 4, må forudsætte at der er varme i gulvet, da det netop er opvarmningen, der kan medfører en fugttransport fra grunden. Om terrændækskonstruktionen er lovlig, har dog ikke i sig selv betydning for dækningen, da ulovlige terrændækskonstruktioner netop er undtaget fra den udvidede dækning.

På baggrund af ovenstående fastholder jeg, at Deres klienter ikke har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold."

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I klageskemaet dateret den 14/3 2013 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
…
Ved afgørelse af 31.10.2012 afviser Dansk Boligforsikring at yde dækning. Begrundelsen lyder, at den anmeldte skade vedrører et forhold med anmærkning (UN under pkt. 6.2) i tilstandsrapporten, og at den udarbejdede allonge er udarbejdet, efter at huset blev handlet. Klager er uenig heri, idet den underskrevne handel af 23.4.2012 ikke var endelig, men derimod betinget af en række forhold, herunder at anmærkningen UN under pkt. 6.2 udgik af tilstandsrapporten. UN'eren blev herefter nærmere undersøgt og kunne uden udbedring udgå af tilstandsrapporten ved allonge af 1.6.2012, idet forholdet viste sig ikke at være fugt, men derimod en plet fra noget gammel lim. Først efter forelæggelsen af allongen med den udgåede anmærkning accepterede klager ved advokat … endeligt handlen. Det er klagers opfattelse, at den udarbejdede allonge derfor indgår i handelsgrundlaget, og at Dansk Boligforsikring ikke kan afvise at yde dækning under henvisning til anmærkninger, der er udgået ved allonge inden klagers endelige accept af handlen. Mailkorrespondancen inden overtagelsen dokumenterer klart, at der ikke var tale om en endelig handel. Mailkorrespondancen har været tilsendt Dansk Boligforsikring i forbindelse med klagesagen. Sagen er blevet kompliceret af, at der også har været en rørskade i huset. Det er klagers opfattelse, at fugten i stuen og øvrige dele af huset ikke vedrører rørskaden. Dette er bl.a. dokumenteret ved de i sagen udarbejdede rapporter. Den fugt som kunne antages at vedrøre rørskaden sad i væggene omkring badeværelset og blev affugtet af Danske Forsikring, jf. svar fra bygningstaksator ...
Klager har på baggrund af Dansk Boligforsikrings afslag på dækning ladet en rapport udarbejde af Dansk Bygningsanalyse A/S. Rapporten konkluderer, at der kan spores en massiv tilstedeværelse af fugt i ejendommen. Da der kan spores fugt i stort set hele huset, giver det sig selv, at fugten ikke stammer fra den samme rørskade i badeværelset.
Dansk Boligforsikring har desuden begrundet sit afslag med, at klager 'naturligvis' ikke har været uvidende om den manglende fugtspærre, idet gulvet blev besigtiget af klager og dennes advokat i juni 2012.
Klager og dennes advokat bestrider at have haft mulighed for at bedømme, om der var en fugtspærre til stede, idet hverken klager eller klagers advokat er tilstrækkelig bygningssag-

kyndige til at vurdere dette, og idet gulvet under alle omstændigheder kun var overfladisk åbnet.
Klager havde aldrig købt ejendommen, hvis klager var klar over, at der var fugt. Klagers bestræbelser på at fjerne UN'eren i tilstandsrapporten inden handlen blev endelig havde netop til formål at sikre, at der ikke var tale om fugt.
Klager har således erhvervet ejendommen i den overbevisning, at der ikke var noget fugtproblem.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Klager oplever store problemer med fugt i ejendommen. Klager ønsker, at Dansk Boligforsikring skal anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i brev af den 11/4 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

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

Dansk Boligforsikring A/S har undtaget terrændækskonstruktionen fra den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 (a). Dækningen er således betinget af, at der konstateres skader på husets gulve.

Det fremgår af sagen, at der ved åbning af gulvet d. 1. juni 2012 ikke kunne konstateres fugt i husets gulve. Efterfølgende blev der konstateret en rørskade i badeværelset, som husforsikringen (TopDanmark) har dækket. Omkring samme tidspunkt tog klager yderligere gulv op i stuen, og konstaterede her at der var fugtigt under isoleringen.

Ved besigtigelsen d. 23. oktober 2012 kunne der konstateres forhøjet fugt i klaplaget. Der kunne desuden måles forhøjet fugt i trægulvet i soveværelset, ved skillevæg ud mod badeværelset, hvilket antages at relatere sig til konstateret rørskade. Der blev ikke konstateret forhøjet fugt i trægulve andre steder i huset, og der er heller ikke fundet skader på ejendommens oprindelige trægulve.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at den fugt der måles i klaplaget, mest sandsynligt skyldes opstigende grundfugt, som følge af et ikke effektivt kapillarbrydende lag (grus). Der er dog ikke nogen forklaring på, hvorfor der i så fald ikke kunne konstateres fugt i gulvet d. 1. juni 2012.

Henset til husets opførelsestidspunkt er der ikke noget usædvanligt i, at der er anvendt grus som kapillarbrydende lag. Gulvbelægningen, der består af parketgulve på strøer, vurderes at være husets oprindelige. Gulvene viser ingen tegn på skader, og det vurderes derfor heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af, at klaplaget ikke er effektivt sikret mod opstigende grundfugt.

Klager oplyser, at man har fået udarbejdet en rapport af Dansk Bygningsanalyse, som konkluderer, at der kan spores massiv tilstedeværelse af fugt i ejendommen. Dette er ikke korrekt. Dansk Bygningsanalyse har ikke undersøgt ejendommen, og kan derfor heller ikke udtale sig om fugtforholdene i ejendommen (hvilket de heller ikke gør). Dansk Bygningsanalyse har alene foretaget analyse af 6 stk. indsendte kontaktaftryksplader.

Det er ikke muligt at afgøre, om der muligvis kan være andre årsager til den konstaterede fugt i klaplaget, end et dårligt virkende kapillarbrydende lag. Er der tale om yderligere rørskader, må det dog kunne forudsættes, at disse vil blive dækket af husforsikringen. I forhold til ejerskifteforsikringen er det derfor fuldt tilstrækkeligt, at konstatere, at alle gulve frem-

stod uden skader ved besigtigelsen, og - da der er tale om 42 år gamle gulve - at der ikke er nærliggende risiko for, at der inden for overskuelig tid, vil opstå skader på gulvene, som følge af terrændækkets oprindelige konstruktion.

Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke det anmeldte/påklagede forhold.

3. Konklusion
Da der ikke er konstateret skader på ejendommens gulve, og da eventuelle ulovlige forhold vedrørende terrændækskonstruktionen ikke i sig selv er dækket af forsikringen, bør klagen afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Undtagelser til pkt. 16.1:
a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Det fremgår af punkt 16.1 a) i forsikringsbetingelserne, at ulovlige terrændækkonstruktioner kun dækkes, såfremt betingelserne for dækning i punkt 3.1 i basisdækningen er opfyldt.

Efter sin gennemgang af sagens akter, herunder tilstandsrapporten, rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S og allongen af den 1/6 2012, finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke bevist, at forholdene ved gulvene på overtagelsestidspunktet den 10/8 2012 udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko herfor, jf. punkt 3.1 i basisdækningen.

På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand