Ankenævnet for Forsikring

933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.601:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af en anmeldt skade på gulvkonstruktionen i husets stueetage. Det er hans opfattelse, at gulvkonstruktionen har 2 dampspærrer, og at dette forhold har bevirket en opfugtning af gulvkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Klagerens hus er fra 1988. Forsikringen trådte i kraft den 25/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/6 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

1. Generelle oplysninger	Ja	Nej	Ved ikke
1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden 1.12.2002** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1.12.2002 til d.d.**			
1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?
Carport med tilhørende udhus, opført i mursten i 2004."

Selskabet rekvirerede en fugttekniker, for at undersøge fugtniveauet i gulvkonstruktionen. I brev af 15/3 2013 fra fugtteknikeren hedder det bl.a.:

"Fugtmålingerne viser at klimaet under trægulvene i huset ligger på et normalt niveau, med undtagelse af område ved målepunkt Y. Her kunne der konstateres høj luftfugtighed. Målinger på klinkegulv i køkken viser tegn på opfugtning omkring målepunkterne A og B.
En måling på klaplag ved målepunkt H viste et normalt fugtniveau.
Der blev foretaget en gennemboring af klaplag ved målepunkt H viste ca. 15 cm. beton, og herefter sand/fint grus.
Der kunne umiddelbart ikke konstateres unormale fugtforhold i væggene.

På baggrund af fugtmålingerne må det antages at der generelt ikke optræder unormale fugtforhold under trægulvene. Målingerne omkring kogeøen i køkken (målepunkter A, B & Y) indikerer at der kunne være en lækage i dette område.

Ifølge tegninger af huset skulle der under klaplaget være placeret et drænlag af letklinker (Leca). Ved den foretagne gennemboring kunne dette drænlag ikke konstateres, men der er en sandsynlighed for at der ligger et stribefundament på undersøgelsesstedet."

I klageskema af 12/6 2013 har klageren bl.a. anført:

"Trægulvet i huset - der er fra 1988 - er i følge byggepapirerne opbygget på følgende måde:

Trægulv, 22 mm fyrrebrædder
Strøer 38 x 56* mm trykimprægnerede
Opklodsning
Mineraluld A, 75 mm
Fugtspærre
Beton, 100 mm
Kapillarbrydende drænlag, 150 mm letklinker

Altså med korrekt placeret fugtspærre på betonklaplag.

Under undersøgelserne af gulvet kunne vi - sammen med Topdanmarks eksperter - konstatere at det er opbygget på følgende måde:

22 mm massiv fyrretræsgulv.
Plastfolie
50 mm rockwool samt strøer
Ca. 150 mm betonlag
Plastfolie
Leca nødder

Altså er gulvet behæftet med en dampspærre hæftet direkte på gulvbrædderne. Det er vores - og vores byggesagkyndiges - vurdering, at en sådan dampspærre skaber et kondensrum mellem betonklaplag og gulvbrædder, der giver risiko for skade.

3. 84.601

TopDanmark har under undersøgelserne konstateret opfugtning i ca. 3-4 m2 af spisestueområdet i strøer og betonklaplag. Målingerne viser over 100, hvor grænseværdierne er 40-85. TopDanmark har vurderet, at denne opfugtning ikke er dækket - og den bliver altså ikke udbedret, da skadeårsagen ikke kan findes.

Det er vores vurdering, at opfugtningen af gulvet i kombination med en ovenliggende dampspærre hæftet direkte på gulvplanker giver nærliggende risiko for skade.

Og det er dette vi gerne vil have nævnet til at forholde sig til.

TopDanmark vurderer derimod, at konstruktionen ikke giver 'nærliggende risiko for skade', da gulvet har ligget i en årrække uden skade. TopDanmark tager til grund, at gulvet er det originale og har ligget 25 år, men det vil vi understrege, at hverken vi eller forsikringsselskabet ved. Derudover ved ingen, hvor længe gulvet har været opfugtet - det kan reelt være (og er sandsynligvis) en ganske ny skade.

TopDanmark vil også tage til grund, at vi er dækket hvis en evt. fugt/rådskade opstår pga. konstruktionen. Her vurderer vi, at en sådan skade vil blive opdaget langt senere pga dampspærren, der forhindrer misfarvning af træet og derfor vil råd, svamp mm i længere tid kunne udvikle sig og medføre helbredsproblemer. Dette er dog ikke vores primære klagegrund.

Endelig skal vi retfærdigvis nævne, at TopDanmark har tilbudt at inspicere opfugtningen om et halvt år igen, hvilket de sandsynligvis vil vurdere som en sikkerhed mod at fugten spreder sig.

Dette er en udmærket lappeløsning, men dækker ikke vores anke, som kan koges ned til følgende:

Vi vil bede nævnet forholde sig til om en ekstra, forkert placeret dampspærre, et kondensrum og en allerede konstateret opfugtning medfører 'nærliggende risiko for skade' jvnf ejerskiftebegrebet - og vi dermed er dækket.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af:
Optagning af gamle trægulve og strøer i stueetage og nylægning med korrekt placering af fugtspærre på betonklaplag."

Dertil har selskabet i brev af 3/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Gulvene på ejendommens 1. sal er dækket af forsikringen.

Vores kunder henviser desuden til, at der i køkkenet i forbindelse med kogeøen er konstateret fugt. Denne skade er behandlet på vores kunders husforsikring til konstatering af, hvorvidt en rørskade var årsag til den her forhøjede fugt, hvilket ikke var tilfældet.

Det skal nu undersøges, hvad der er årsag til fugten ved kogeøen og sagen behandles på både ejerskifteforsikringen og husforsikringen.

Vi anser derfor ikke sagen vedrørende fugten i forbindelse med kogeøen for afvist, men en skade, som meget vel kan være dækket af ejerskifteforsikringen, hvis de nærmere undersøgelser, som afholdes af Topdanmark, viser dette.

På denne baggrund anser vi ikke fugten omkring kogeøen for en del af denne klage, hvilket vi også har meddelt vores kunde, som desværre havde fået den opfattelse, at også fugten omkring kogeøen var afvist.

I forhold til vores kunders klage over afvisningen af gulvkonstruktionen i underetagens trægulve med dobbelt dampspærre må vi fastholde vores afgørelse.

…

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunder anmelder den 14. januar 2013, at der stiger kulde op mellem gulvplanker gennem sprækker i underetage, og at gulvplanker har trukket sig fra hinanden i overetage.

Efter at have modtaget dokumenter og tilbud fra vores kunder, besigtiger vores taksator gulvene den 15. februar 2013.

Vi dækker samme dag gulvene i overetagen, som ses at være lagt forkert. Da der ikke kan konstateres skade på gulvene i underetagen afvises disse.

Den 26. februar 2013 genbesigtiger vores taksator, da der er blevet åbnet op for gulvet enkelte steder. Der foretages fugtmåling i gulve og træstrøer, og der kan ikke måles forhøjet fugt. Det noteres, at det ikke er muligt at konstatere, hvor fugtspærren ligger i konstruktionen i stuen, og at den er placeret mellem gulv og strøer i spisestuen.

Den 4. marts 2013 vender vores kunder tilbage, da de har boret huller også i de tilstødende værelser for at undersøge konstruktionerne nærmere, og der er usikkerhed omkring dampspærrens placering.

Vi tilbyder herefter den 6. marts 2013 at sende en fugttekniker ud for at afklare, hvorvidt der er skade efter fugt, da man i modsat fald må formode, at fugtspærren er placeret på en måde, som ikke giver anledning til skade, da konstruktionen har bestået i 20 år.

Vores kunder rekvirerer herved en byggesagkyndig, idet gulvkonstruktionen ikke ses opført som på byggesagstegningerne, og ønsker gulvkonstruktionen ændret, selvom der ikke kan konstateres skader eller måles fugt i konstruktionen.

Den 14. marts 2013 undersøger [fugttekniker] ejendommens gulve, og konstaterer et normalt fugtniveau i gulvene, dog konstateres forhøjet fugt i forbindelse med kogeøen i køkkenet, som kan indikere lækage.

Herved foretager vi en lækagesporing på husforsikringen, og både varmerør, brugsvand og faldstamme undersøges. Der kan ikke konstateres brud. Vi beder i den forbindelse [fugtteknik] følge op på fugten omkring kogeøen og også undersøge konstruktionens opbygning i de øvrige rum nærmere, som foretages den 25. marts 2013.

Det konstateres, at der i stue findes to plastfolier i konstruktionen, en under betondækket og en under gulvplankerne. Vi er enige i, at dette ikke er den håndværksmæssige korrekte udførsel, men da der ikke kan konstateres skade som følge heraf, fastholder vi vores afgørelse.

Vi meddeler derfor den 26. marts 2013 vores kunde, at forholdet vedrørende kogeøen behandles videre på husforsikringen, og fastholder afgørelsen for så vidt angår de øvrige rum, da den dobbelte dampspærre ikke har givet anledning til skade.

…

5. 84.601

Der er ikke konstateret skade på bygningen
…
Vi har ikke kunne konstatere skade som følge af konstruktionen med to dampspærrer, og vores kunde er enige heri, men finder at konstruktionen medfører en nærliggende risiko for skade.

Vi er enige i, at det ikke er den mest hensigtsmæssige konstruktion som vores kunder også henviser til at være blevet oplyst om af sine rådgivere.

Uhensigtsmæssighed anses ikke i sig selv for en skade med mindre forholdet medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi henviser blandt andre til AK 66.947 og AK 74.835.

Fejlplacerede dampspærre anses ej heller i sig selv for en skade, når forholdet ikke medfører nærliggende risiko for skade. Vi henviser blandt andre til AK 71.422, AK 74.986, AK 81.685.

Vi har overfor vores kunde også henvist til AK 81.714, hvor der i en ejendom fra 1974 var anvendt alucraft i gulvkonstruktionen. Til trods for at dette var i strid med bygningsreglementet anså nævnet det ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at forholdet ville medføre nærliggende risiko for skade. Der var forløbet 30 år uden skade.

Nævnet henviser til, at det i syns og skønsrapporten er vurderet, at konstruktionen ikke medfører større risiko for skade, end havde der været anvendt korrekt kapillarbrydende lag.

Det forudsættes herved af syns og skønsmanden, at der ikke lægges en diffusionstæt gulvbelægning som tæppe med gummibelægning, men at trægulvene anvendes, som de er overtaget, da fugtniveauet herved vil stige alt efter samlingerne/overlægget i alucraften.

Da der efter 20 år ikke er indtrådt følgeskader i vores kundes ejendom, og der fortsat er målt normalt fugtniveau i konstruktionen, anser vi konstruktionen for at have vist sin duelighed.

Vi gør herved også opmærksom på, at vores kunder i deres anmeldelse til os, oplyser, at det netop trækker fra mellemrummene mellem gulvbrædderne, hvorfor, der ikke er problemer med en diffusionstæt gulvbelægning i vores kunders tilfælde.

[Fugttekniker] har undersøgt konstruktionen og konkluderer i sin rapport følgende:

'Fugtmålingerne viser, at klimaet under trægulvene i huset ligger på et normalt niveau med undtagelse af område ved målepunkt Y'

'På baggrund af fugtmålingerne må det antages, at der generelt ikke optræder unormale fugtforhold under trægulvene. Målingerne omkring kogeøen indikerer, at der kunne være lækage i dette område'

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at forholdet medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen, når denne endnu ikke er indtrådt.

Der er ikke taget forbehold for konstruktionen på bygningsforsikringen.
Der er tegnet husforsikring i Topdanmark uden forbehold for følgeskader af konstruktionen.

Således vil en eventuel svampe eller rådskade kunne dækkes på husforsikringen, såfremt en sådan mod forventning alligevel skulle opstå.

Der er ikke tegnet dækning for ulovlighed
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der alene er tegnet dækning efter minimumsbekendtgørelsen, hvorfor der ikke er tegnet dækning for ulovlighed.

Der er dog ej heller konstateret forhold, som er i strid med gældende lovgivning.

Vi må desværre fastholde vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde vores afgørelse om dækning af gulve på 1. sal og undersøgelse af forhøjet fugt i køkken omkring kogeø, men afvise dækning af den øvrige gulvkonstruktion i underetagen, da der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor.

Nævnets sekretariat anmodede ved brev af 20/9 2013 selskabet om at oplyse nærmere om eventuelt foretagne undersøgelser af det opfugtede område ved køkkenets kogeø. Selskabet har ved brev af 27/9 2013 oplyst, at en undersøgelse viste, at der under køkkenets kogeø fandtes et brud på et vandrør. Selskabet oplyste endvidere, at bruddet på røret er omfattet af klagerens husforsikring, og udbedringen skal igangsættes.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

> Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder grundplan over huset.

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at det konstaterede fugtproblem ved køkkenets kogeø skyldes en rørskade, som er dækket af klagerens husforsikring. Nævnet finder herefter ikke anledning til at pålægge selskabet at yde ham dækning over ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår den øvrige gulvkonstruktion finder nævnet efter sin gennemgang af sagen - herunder brevet af 15/3 2013 fra fugtteknikeren - at måtte lægge til grund, at der er et normalt fugtniveau i gulvkonstruktionen, og at der ikke er konstateret skader som følge af gulvkonstruktionens dampspærre. Klageren har i klageskemaet påpeget, at der ikke er oplysninger om, hvornår gulvet blev lagt. Selskabet har oplyst, at der efter 20 år ikke er konstateret følgeskader på ejendommen som følge af gulvkonstruktionen. Det er endvidere oplyst, at selskabet vil inspicere gulvkonstruktionen på et senere tidspunkt for at kontrollere fugtniveauet.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet herefter, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved gulvkonstruktionen har resulteret i en skade, eller at forholdet indebærer nærliggende risiko for skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

8. 84.601

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen