Ankenævnet for Forsikring

936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.887:

xxxxxxx xxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold vedrørende henholdsvis stueloftet under ejendommens altan og brud på dræn/fugt i kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning af det anmeldte forhold vedrørende stueloftet under altanen med henvisning til, at selskabet ikke finder, at der foreligger en fejl i konstruktionen, som giver nærliggende risiko for skade. Det anmeldte forhold vedrørende ejendommens dræn/fugt i kælderen har selskabet afvist med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og at forholdet ikke er en del af dækningsomfanget.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen efter et dødsbo den 1/12 2011 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 21/3 2011.

Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer**
...
Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

2. 84.887

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
...		
3.4 Altaner	K2	Der er stærk nedbrydning i overfladebehandling i sydvendt tagaltans træværk.
	K2	Der er defekt beton på undersiden af vindueskarnapudbygninger. Note: Skaden indebærer risiko for nedbrydning af armering.
	K2	Tagaltanplade har revnedannelser og afskalninger i synlig betonpladekant. Note: Der er risiko for fugtindtrængning, som med tiden vil nedbryde betonen og tære armeringen.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger kan være ansvarspådragende.
Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne.

Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives udfra kendskab til ejendommen. **Svarene tilsigter ikke at være en garanti.** Der kan være fagudtryk, så det anbefales at gennemgå dette skema med den beskikkede bygningssagkyndige.
...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒"

I forbindelse med handlen blev udarbejdet en SundhedsAttest, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
...				

3. 84.887

A	2.2 Kældre/krybekældre/terrændæk	500,00	3.000,00	3.500,00
...				
A	3.4 Yder- og indervægge	800,00	3.500,00	4.300,00
A	3.4 Yder- og indervægge	1.000,00	10.000,00	11.000,00
A	3.4 Yder- og indervægge	500,00	3.500,00	4.000,00

"

Den 26/2 2013 anmeldte klageren, at hun i forbindelse med almindelig istandsættelse havde konstateret de pågældende forhold. Hun henviste til rapport udarbejdet af en bygningsingeniør dateret og den 14/2 2013, hvoraf fremgår:

"Vedr.: Rapport i forb. m. løsnet puds på loft under tagterrasse og dræn
...
Bedømmelsen af skaden er foretaget uden destruktive indgreb, og derfor udelukkende på baggrund af visuelle observationer.
Ved besigtigelsen var ca. 3/4 m loftpuds taget ned, i stuen under terrassen mod vejen.
I forbindelse med almindelig istandsættelse skulle der males loft i nævnte stue, men ved starten af arbejdet gjorde maleren opmærksom på, at pudsen på loftet var gået løs fra forskallingen, og at et forsøg på at gøre det fast igen, med en skrue og et stykke fladjern, var mislykkedes, fordi der ikke var noget sundt træ oven over, til at hæfte skruen i.
Det kunne konstateres, at loftet/tagterrassen/etageadskillelsen var en betonplade, udstøbt mellem I- eller H- profiler, og med indstøbte forankringstrælister/forskallingsbrædder, for fastgørelse af forskallingsbrædder, som bærer rørene med loftpudsen.
Ved besigtigelsen havde den nedtagne løsnede puds blottet en del af konstruktionen ovenover, og det kunne konstateres, at et stykke af en i betonen indstøbt liste, til forankring af forskallingen, var så svækket af råd/svamp, (der er ikke foretaget biologisk analyse), at den ikke havde tilstrækkelig bæreevne, og at rørene som bærer pudsen, også havde mistet sin styrke.
Det kunne endvidere konstateres, at bæretrådene i rørpudsen var anbragt på den rigtige side, (undersiden), men at de var rustet over flere steder. Der var endvidere rustpletter på de bærende jernprofiler. Det kunne ikke umiddelbart fastslås, om jernprofilerne oppe i konstruktionen er så forvitrede, at der er fare for bæreevnen, men det så ikke umiddelbart sådan ud.
Ud over skaden på den oprindelige konstruktion, kunne det konstateres, at der siden husets opførelse, er foretaget reparation af pudsen en eller flere gange, idet der til reparationen eller reparationerne, var anvendt Terracottavæv, men at jerntrådene i dette, flere steder også var rustet over. Ud over området hvor der var taget hul i den løse puds, var der flere andre områder, hvor man ved at trykke på pudsen, kunne se at den var gået løs.

Årsagen til skaden er opfugtning, som dels skal ses som en følge af en eller flere mulige tidligere skade(r), hvor inddækningen af betonpladen, (belægningen på oversiden af terrassen), (sandsynligvis asfalt eller tagpap, hvilket var det almindeligste, på opførelsestidspunktet), en eller flere gange i husets levetid, kan have været utæt s.flg.a. skader og/eller forvitring, dels kondens.
Såfremt der er tale om tidligere utætheder, vil eventuelle skader kunne lokaliseres som områder af begrænset omfang.
Er årsagen derimod kondens, vil det være hele loftfladen under tagterrassen der er fugtpåvirket. Der forventes ikke at være skader på den del af stueloftet, hvor der er beboelse ovenover, bortset fra en smal randzone mod loftet under tagterrassen. (Ca. ½- delen af loftet har beboelse oven over, og den anden ½-del har tagterrasse).

Når der kan ophobe sig fugt i konstruktionen, skyldes det, at der på oversiden, (terrassen), er en forholdsvis tæt membran i form af asfalt, resp. tagpap, der forhindrer fugten i at fordampe, og at der under denne, ikke er nogen form for ventilation, der kan transportere fugten bort.

Kondensopfugtningen må antages at være tiltaget i nyere tid, hvor man af komfortmæssige årsager, holder samme temperatur i alle beboelsesrum hele året, i modsætning til tidligere, hvor man lukkede af om vinteren, for rum der var vanskelige at varme op.
Da det ser ud til at der er tale om en massiv betonplade, vil dugpunktet om vinteren, (uden det er beregnet), antages at ligge i den nederste del af betonpladen, idet forskallingen og pudslaget har en bedre isoleringsevne end betonen.
Når der kan trænge fugt, fra luften inde i beboelsen, op i konstruktionen, skyldes det, at damptrykket er ligefremt proportionalt med temperaturen, og da betonpladen i den kolde tid er væsentlig koldere end temperaturen i stuen, opfugtes den kolde plade, fordi et pudset og kalket loft ikke er en damptæt membran, (PAM-værdien er ikke høj nok).
I den kolde tid vil fugten fra de kondenserede vanddampe, opfugte betonen, og fugten i betonen vil blive overført til de indstøbte trælister og forskalling, så de nedbrydes af råd/svamp, og til jerntråde og jernprofiler så de forvitrer, (ruster).
Den ovennævnte konstruktion må, med den almene viden der er til rådighed i dag, (almindelig elementær teknisk viden), betragtes som en konstruktion, der vil medføre skader, altså en fejlkonstruktion, og det har derfor undret mig, at jeg i 'Tilstandsrapporten', ikke har fundet nogen form for bemærkninger, beskrivelser eller advarsler om følgeskader af forholdet, selv om der er bemærkninger/advarsler om andre forhold med mindre risiko.

Forslag til afhjælpning af skaden omfatter dels udbedring af skadede bygningsdele, dels forbedring af konstruktionen, så skaden ikke opstår igen.
Hvad angår udbedring af skaden, foreslås det, at nedtage pudsloftet i den udstrækning jerntråde, rør og bærelister er svækkede, hvorved man kan fastslå om der er tale om partiel skade, eller evt. flere, eller om det er en kondensskade, der omfatter hele loftet.
Såfremt der kun skulle være tale om partielle skader, kan disse udbedres med normale anerkendte metoder.
Er der derimod tale om kondensskade, med skade på hele loftet, skal der selvfølgelig etableres nyt loft, men samtidig skal konstruktionen forbedres som forebyggende foranstaltning, så skaden ikke opstår igen.
For at undgå kondens, skal der etableres isolering, f.eks. et lag Foamglas, som er et uorganisk og trædefast materiale, (der tilstræbes min. 100 mm), som lægges på oversiden af terrassen, med ventilationskanaler under, ført til det fri i to modstående kanter.
Oven på dette, kan afsluttes med f.eks. tagpap, lagt efter fabrikantens anvisninger.
Som alternativ kan isoleringen anbringes under det nuværende loft under terrassen, hvilket dog vil ændre husets karakter, selv om man sænker loftet i hele rummet, idet det vil give mindre lofthøjde, end der er i de øvrige rum. (Den eksisterende stuk kan genskabes). Samtidig vil det kræve en effektiv membran, klæbet i overlæg og langs kanterne, for at hindre fugt i at trænge op i konstruktionen, og det vil videre kræve, at der etableres ventilation mellem tagterrassepladens overside og inddækningen, for at undgå, at betonpladekonstruktionen ikke lukkes inde imellem to membraner, (inddækningen / tagbelægningen på terrassen er den anden membran), med fugtophobning til følge. Det vil altså medføre, at man under alle omstændigheder, er nød til at fjerne belægningen/inddækningen på tagterrassen, og retablere med en ny, når den nødvendige ventilation er etableret.

Der er et andet forhold i Tilstandsrapporten, jeg har bemærket, i forbindelse med at have skimmet den igennem, for at kunne tage stilling til ovenstående problem.

Det skal bemærkes, at jeg ikke har gransket de enkelte punkter i rapporten, og sammenholdt dem med en besigtigelse af de aktuelle forhold, men et enkelt punkt springer i øjnene, og skal hermed antastes.

Det drejer sig om fugtudslag/skjolder på kældervægge, i form af afskallet puds og alkahlisk udslag/udtræk, (synligt som hvidt pulver på indersiden af kældervæggen), som er nævnt i rapporten, med en bemærkning om at det er almindeligt i ældre huse.
Det er korrekt, at det er almindeligt i mange ældre huse, men bemærkningen uden andre supplerende bemærkninger eller en konklusion, er direkte passificerende, og bortleder opmærksomheden fra, at der er en årsag, som oven i købet er elementær, og som burde være nævnt, eller i hvert tilfælde burde have affødt en bemærkning om, at det anbefales at undersøge forholdet nærmere.

Skaden skyldes, at huset på opførelsestidspunktet, er forsynet med dræn rundt langs fundamentet, for at der ikke skal opstå vandtryk på-, og for at fjerne grundfugt fra kældervæggen, og for at der ikke skal opstå vandtryk på kældergulvets underside.
Dræn blev på opførelsestidspunktet, udført af brændte lerrør, (de samme som anvendtes til markdræn), og erfaringen viser, at man i gennemsnit kun kan forvente en levetid på ca. 25 år. I det aktuelle tilfælde vil der næppe kunne forventes en længere levetid, da huset ligger på et skrånende terræn, to parceller fra en lavning med moselignende forhold. Dette vil normalt medføre både vandtransport i overfladen og i de underliggende jordlag. Når vandtransporten på oversiden kommer til kældervæggen, vil den dels trænge ud til siderne, dels sive ned langs kældervæggen, hvor den vil opfugte jorden på vejen ned, og forneden ved fundamentet blive optaget i drænet.
Når drænet i det aktuelle tilfælde kun kan forventes en levetid på max 25 år, skyldes det, at vandet fører små partikler med sig, på sin vej ned gennem jorden, og når vandet løber ind i drænet, sætter partiklerne sig i porerne i de porøse dræn, så porerne til sidst lukkes fuldstændigt til, og drænet dermed holder op med at fungere.
På opførelsestidspunktet var det endvidere almindeligt, at kældervæggens yderside fik en behandling med asfalt, for at undgå indtrængen af vand. Denne asfalt forvitrer og nedbrydes med tiden, da det er et organisk materiale, så væggen ikke er tæt mere, og det forklarer hvorfor kældervæggen bliver opfugtet.
Der er altså i det aktuelle tilfælde, min. to konstruktionssvigt som kan forårsage den bemærkede skade, eller man kan konkludere, at den i Tilstandsrapporten bemærkede skade på kældervæggen, kan være forårsaget af to forskellige svigt i den oprindelige konstruktion. Det kan også forårsages af stenreder i forbindelse med udstøbningen.
Det må på det kraftigste anbefales, at foretage opretning af nævnte forhold, da der ellers er risiko for svamp- og skimmeldannelse inde i bygningen.

Udbedring foreslås udført ved at grave ned langs ydervæggens yderside til undersiden af kældergulvet, og etablere et nyt dræn, udbedre eventuelle skader på væggens yderside med betonmørtel, afsluttet med en svumning med cementmørtel i forholdet 1:2 for at lukke porerne og evt. fejl i udstøbningen, (stenreder), og afsluttende stryge med 2 gange koldflydende asfalt. Herefter retableres det drænende lag op ad kældervæggen, i form af 20 cm groft drænende grus.
Som forbedrende foranstaltning, foreslås at opsætte grundmursplade på væggen, og isolere med 100 mm Rockwool fundamentsbats, alt efter fabrikantens forskrifter.
Som afslutning forsynes oversiden af terrænet, med 30 ‰ fald væk fra huset på de nærmeste 3 m, hvilket heller ikke er nævnt i Tilstandsrapporten."

6. 84.887

Ved brev af 5/3 2013 meddelte selskabet klageren afslag på dækning af de anmeldte forhold.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde ved mail af 19/6 2013 indsigelse mod afgørelsen. Vedlagt mailen var en redegørelse fra den tidligere anvendte bygningsingeniør dateret 9/4 2013. Af redegørelsen fremgår:

"

Efter at jeg har modtaget kopi af forsikringsselskabets afvisning, på din henvendelse om at få dækket udgifter til konstruktionsfejl og skjulte skader, som ikke var anført i tilstandsrapporten, vil jeg tolke det, som visse selskabers konsekvente afvisning af anmeldte skader, uden en egentlig teknisk vurdering, hvorfor jeg i det følgende vil uddybe med en teknisk vurdering.

I deres svar: Ad. 1) afsnit 2, påberåber de sig, at der i tilstandsrapporten er anført en K2, hvor der er risiko for fugtindtrængen, vedrørende tagaltanpladens udhængs betonkant, fordi den har revnedannelser og afskalninger, samt en hemærkning om, at '**som med tiden vil nedbryde betonen og tære armeringsjernene**', efterfulgt af en forklaring om, at de 1½ år i har haft huset, er altafgørende for de skader i måtte finde på nuværende tidspunkt, samt underforstået at de 75 år der er gået fra husets opførelse til undersøgelsestidspunktet, er uden betydning. Jeg skal henlede opmærksomheden på, at jeg ved min besigtigelse, kunne konstatere, at der mindst to gange tidligere i husets levetid, er foretaget reparationer af loftet. Dette tyder på, at skadeårsagen har været der fra husets opførelse, og stadig er til stede, og der er derfor ikke belæg for påstanden om at det er revnerne i pladekanten, der er årsag, da de må være kommet til på et meget tidligere tidspunkt.

Vedr. pkt. 3.4 side 10 skal det bemærkes, at du ikke har anmeldt nogen skade på hverken udhængets beton eller dettes armeringsjern.

Min vurdering er, at det er helt usandsynligt, at de nævnte revner i tagpladens udhæng kan forårsage den anmeldte skade på hele pudsloftet inde i stuen under tagaltanen, men rapporten anfører jo også kun, at det er betonen og armeringsjernene, der er i risiko, og ikke pudsloftet inde i stuen. Hvad angår betonen ses ikke nogen nedbrydning, og med hensyn til armeringsjernene er der heller ikke tegn på svækkelse, da der ikke kan konstateres unormal nedbøjning af den bærende betonaltanplade. Jeg har ved min besigtigelse konstateret, at tagbelægningen er tæt, og at der ikke er tegn på fugtindtrængning såsom skjolder o.lgn. og iflg. dit udsagn har det været tæt siden i flyttede ind.

Da revnerne i betonpladekanten i øvrigt er udbedret, må udviklingen af nedbrydningen nødvendigvis også være stoppet, såfremt det er disse, der mod min vurdering skulle have været årsag, og den anførte risiko for konstruktionen, må følgelig også være elimineret. Ydermere er der på udhængets underside, etableret en vandnæse ved udstøbningen i tidernes morgen, (en rille i pladens underside i udhænget), så nedbør der løber ned ad den lodrette betonpladekant, ikke kan løbe på pladens underkant ind til murværket, men nødvendigvis må dryppe af ved vandnæsen, da vand jo som bekendt ikke kan løbe opad.

Da der derfor ikke kan konstateres en synlig årsag, og/eller en i tilstandsrapporten nævnt skade, som værende årsag til skaden på pudsloftet, og for at drage en konklusion af Dansk Boligforsikring´s egen argumentation, så må der være tale om en skjult skade, og/eller en skjult årsag til skaden på pudsloftet, der har været der ved besigtigelsen og sandsynlivis helt fra husets opførelse, (jvfr. de gentagne reparationer på pudsloftet), så selv om loftet ved besigtigelsen har set intakt ud og uden iøjenfaldende revner, (den smule det hænger ned imellem de steder det stadig bliver holdt fast, er næppe til at konstatere, ved en almindelig betragtning, uden brug af retholt resp. snor), så må der være en anden årsag, altså en konstruktionsfejl.

Rent teknisk kan jeg ikke finde andre årsager end kondens, som har givet de samme gentagne skader gennem husets levetid, og påvirkningen er antagelig startet fra husets opførelse.

Årsagen til kondens skal søges i materialers varmeledningsevne, og beton har en relativ god ledningsevne. I koldt vejr vil betonpladen derfor afgive sin varme til det fri, og følgelig vil betonpladen blive kold. Pudsloftet under betonpladen har på grund af de rør der bærer pudsen og pudsens egen porøsitet, en lille smule isoleringsevne, hvorfor dugpunktet ofte vil være på den kolde betonplades underside, altså hvor bæretrådene til rørene og bæretrådene til terracottavævet, der er repareret med, befinder sig, og jern i forbindelse med fugt, vil begynde at ruste, hvilket har givet skaden op pudsloftet.

Skadeårsagen er i denne forbindelse lige så vigtig, og det er den manglende isolering i konstruktionen, for uden etablering af eksempelvis 10 cm isolering, (trædefast og uorganisk s.f.eks. Foamglas), vil skaden på pudsloftet blive ved at komme igen.

Ved at lægge isolering på tagaltanens overside, (og samtidig på pladekanten og udhængets underside), flyttes dugpunktet op til betonens overside, resp. isoleringens underside, og her kan man med ventilationsriller i tagaltanens afretningslag eller i isoleringens underside, fra ydervæg til ydervæg, transportere evt. fugt bort. For at der ikke skal blive tale om for store fugtmængder, skal der etableres en dampmembran på betonpladens underside i forbindelse med reparationen af loftpudsen.

Ved at lægge isolering på tagaltanens overside, (og samtidig på pladekanten og udhængets underside), flyttes dugpunktet op til betonens overside, resp. isoleringens underside, og her kan man med ventilationsriller i tagaltanens afretningslag eller i isoleringens underside, fra ydervæg til ydervæg, transportere evt. fugt bort. For at der ikke skal blive tale om for store fugtmængder, skal der etableres en dampmembran på betonpladens underside i forbindelse med reparationen af loftpudsen.

Begge de anmeldte skader/mangler vil, såfremt de ikke er dækket af anden forsikring, iflg. selskabets "Almindelige forsikringsbetingelser nr. DBF.1.1.07.side 4", være omfattet af forsikringsdækning i henhold til pkt 3.1 og 3.2.

Ad.2) Dansk Boligforsikring afviser dækning med den begrundelse, at det er normalt at have fugtudslag på kældervægge i huse med den aktuelle alder, hvilket også underbygges af tilstandsrapportens pkt. 2.2 K1 med note. Det er korrekt, at der på mange kældervægge kan ses disse tegn på fugt, men det er direkte vildledende, at det er formuleret således, at man skal tro, at man er nød til at leve med det, idet det skyldes nedbrydning af den ved opførelsen påsmurte asfalt på kældervæggens yderside, resp. fejl i udførelsen, ellers ville

fugten jo ikke kunne trænge ind, da intakt asfalt er vandtæt. Der er yderligere et forhold der er befordrende for fugtoptagelse, og det er, at det oprindelige drænende materiale, (i dag anvendes groft grus eller mindre sten), der lægges op ad kældervæggen, for at føre fugten ned til drænene, med tiden fyldes med muld og lerpartikler, så det bliver i stand til at holde på den nedsivende nedbør, og dermed opfugte væggen. Fugtoptagelsen vil gennem årene yderligere blive forstærket i takt med drænenes nedsatte effektivitet til at bortlede vand, fordi deres porer stoppes til af ler- og andre fine partikler. Alle problemerne løses dog normalt samtidig med at man retablerer dræn og asfalt og fylder nyt rent grus/sten ned langs væggen i forbindelse med retableringen.

For en orden skyld, skal jeg gøre mig den ulejlighed at korrigere og forklare
• • • S viden om byggeteknisk historie.

Allerede i forrige århundrede brugte man dræn, men dengang i form af sten der blev lagt rundt om huset langs fundamentet, hvilket dog var en ringe løsning, idet de relativt hurtigt blev "slammet til", hvis der var en nedsivning af betydning. Senere, i sidste århundrede og efter 1. verdenskrig, begyndte man at bruge brændte lerrør.

I det aktuelle tilfælde vil jeg påstå, at der ikke fandtes den ingeniør, og for den sags skyld også arkitekt, der som anden parcel fra en sø/mose, turde undlade omfangsdræn, og jeg vil vove at påstå, at selv bygningshåndværkerne ville gøre opmærksom på fejlen, såfremt drænene ikke var vist på en af tegningerne.

Jeg kan lige underbygge min påstand ved en simpel betragtning. Ved en mætning af jorden i forbindelse med længere tids regn, vil man i værste tilfælde risikere, at der kommer 1,5 m´s vansøjle, (kældergulvet afstand til jordoverfladen), og dermed en belastning på 1,5 tons pr m^2 af kældergulvets underside. Det ville kræve en noget tykkere betonplade og et digert armeringsnet, at få det til at holde, og det ville i hvert tilfælde ikke kunne lade sig gøre med det aktuelle kældergulv.

Jeg har gjort mig den ulejlighed, at gennemse de bygningstegninger der kunne fremskaffes for huset, og så vidt jeg kan se er der en signatur på en af tegningerne der angiver dræn der er lagt lige inden for fundamentet, så det ser ud til at det ikke engang er undtaget i stk. 2.2 i betingelserne.

Jeg tror, at der i første omgang, er tale om en førstehånds overfladisk stillingtagen til anmeldelsen, og jeg foreslår, at du sender dem min forklaring, men samtidig foreslår jeg, på baggrund af forsikringsselskabets lidt overfladiske holdning til din anmeldelse, at du tager kontakt til dit bygningskaskoforsikringsselskab med henblik på retshjælpsdækning, og du er velkommen til, at vedlægge kopi af denne skrivelse.

Såfremt der skulle være uklare punkter eller noget der ønskes belyst nærmere, er du velkommen til at kontakte mig.

"

Selskabets taksator besigtigede herefter den 27/6 2013 ejendommen og noterede i rapport af samme dato:

9. 84.887

"

Villa. 1936
Stand; under middel
Anmelder; stueloft/loft under altan og fugt i kælder

Loft er under altan/terrasse. Loft er pudset.
Altandæk er i beton med klinkebelægning og jeg kan se en membran under klinker. Dæk er uden isolering og det oprindelige.
Der er råd i forskallingen og noget af pudsen er faldet ned.
På dagen måler jeg ikke fugt.
Der er spor efter tidligere rep i loftet.
Det er en af de her typiske konstruktioner, hvor en ældre utæthed og kuldebro har været årsag til nedbruddet i forskalling/puds.

En udbedring vil være ned med pudse og retabler forskalling i fornødent omfang og opsætte gips.
Gipsen skal tilpasses til det resterende pudset stueloft.(vi er kun ude under terrassen)

Der K1 på revner i pudslofter i tilstandsrapporten,

Fugt i kælder, kælder er noget over middel set ud fra alder og konstruktion.
K1 på fugt i tr.
Fuldstændig tidstypisk konstruktion.

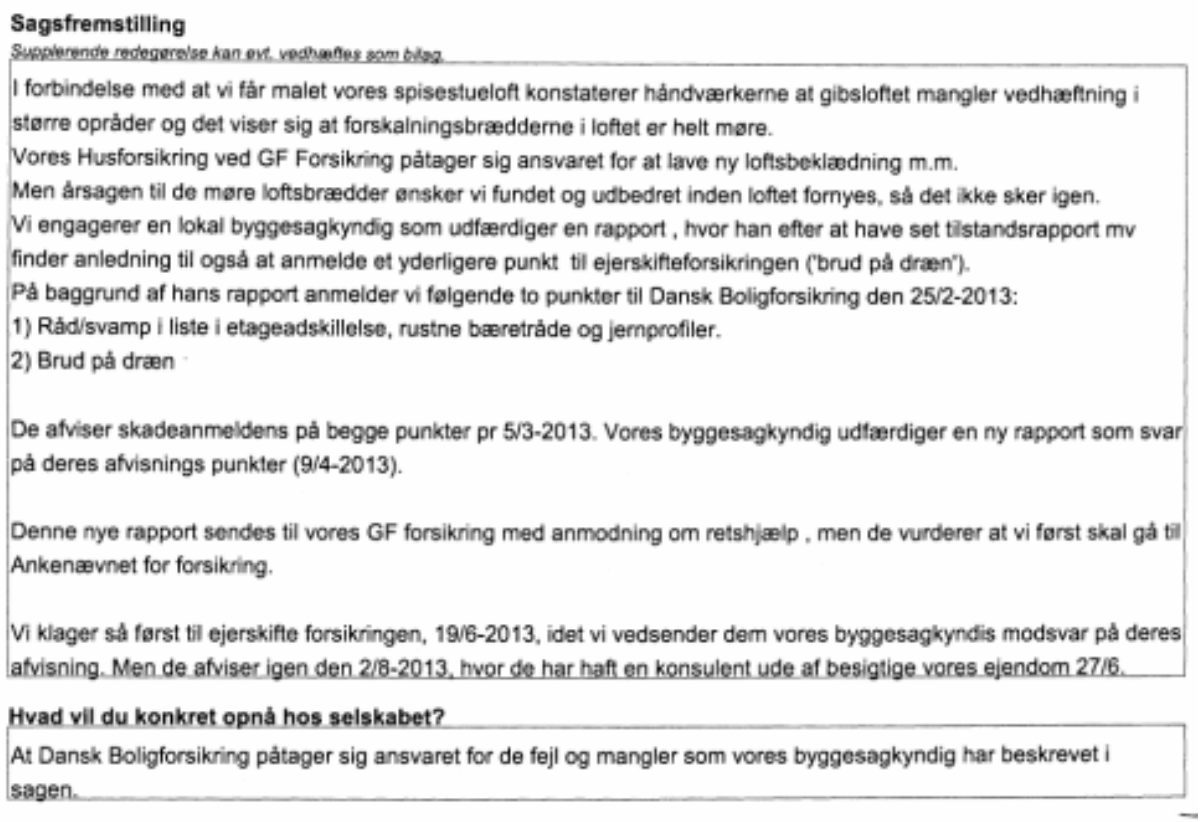
"

Selskabet fastholdt i brev af 2/8 2013 afgørelsen og henviste bl.a. til Erfaringsblad 04 06 01 fra BYG-ERFA, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Indledning**
Før i tiden var det almindeligt, at udføre terrassedæk af beton uden nogen form for varmeisolering. I nogle tilfælde var undersiden beklædt med nogle få centimeter træuldbeton eller et lag kork - eller eventuelt slaggebeton på oversiden.
Betondækkene lå ofte over uopvarmede karnapper og havestuer, som ikke blev benyttet og var aflukkede om vinteren. Der forekom ikke fugtproduktion i rummene, og der opstod derfor heller ikke kondens på terrassedækkets-underside.
En del af disse rum er senere inddraget som almindelige boligrum, og herved opstår uundgåeligt kondens på betondækkets underside.
I dette erfaringsblad gennemgås, hvordan disse kondensproblemer kan imødegås ved enten udvendig eller indvendig efterisolering. Uanset om der isoleres ind- eller udvendigt, opnås en betydelig energibesparelse ved at efterisolere et uisoleret eller svagt isoleret terrassedæk af beton."

Klageren har herefter ved klageskema af 9/8 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og hertil anført:

10. 84.887



Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med at vi får malet vores spisestueloft konstaterer håndværkerne at gibsloftet mangler vedhæftning i større opråder og det viser sig at forskalningsbrædderne i loftet er helt møre.
Vores Husforsikring ved GF Forsikring påtager sig ansvaret for at lave ny loftsbeklædning m.m.
Men årsagen til de møre loftsbrædder ønsker vi fundet og udbedret inden loftet fornyes, så det ikke sker igen.
Vi engagerer en lokal byggesagkyndig som udfærdiger en rapport , hvor han efter at have set tilstandsrapport mv finder anledning til også at anmelde et yderligere punkt til ejerskifteforsikringen ('brud på dræn').
På baggrund af hans rapport anmelder vi følgende to punkter til Dansk Boligforsikring den 25/2-2013:
1) Råd/svamp i liste i etageadskillelse, rustne bæretråde og jernprofiler.
2) Brud på dræn

De afviser skadeanmeldens på begge punkter pr 5/3-2013. Vores byggesagkyndig udfærdiger en ny rapport som svar på deres afvisnings punkter (9/4-2013).

Denne nye rapport sendes til vores GF forsikring med anmodning om retshjælp , men de vurderer at vi først skal gå til Ankenævnet for forsikring.

Vi klager så først til ejerskifte forsikringen, 19/6-2013, idet vi vedsender dem vores byggesagkyndis modsvar på deres afvisning. Men de afviser igen den 2/8-2013, hvor de har haft en konsulent ude af besigtige vores ejendom 27/6.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligforsikring påtager sig ansvaret for de fejl og mangler som vores byggesagkyndig har beskrevet i sagen.

"
"

Selskabet har i svarbrev af 26/8 2013 til nævnet anført:

"1. Stueloft under altan

Ved vores besigtigelse kunne konsulenten konstatere, at altandækket er udført i beton uden isolering. Altandækket er fra ejendommens opførelse i 1936 - 77 år gammelt - og er udført i overensstemmelse med den tids byggeskik.

Der er konstateret råd i forskallingen i det indvendige loft samt nedfalden puds. Dette har vi henvist til klagerens husforsikring jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2. Vi har afventet deres afgørelse i sagen førend vi kunne viderebehandle den.

Det fremgår af klageskemaet, at GF forsikring har tilbudt dækning for loftsbeklædningen m.m. og klageren ønsker, at årsagen til råd fastslås.

Klagerens rådgiver angiver, at årsagen er kondens. Denne årsag er vores konsulent enig i samt at der kan have været en tidligere utæthed i dækket. Klagerens rådgiver oplyser, at der ikke er tegn på dækket er svækket, og man kan efterisoleret altandækket for at hindre kondensproblematikken. I Byg-Erfa blad nr. 040601 **(bilag ...)** er det oplyst, at det er en kendt problematik med kondens, som følge af et uisoleret dæk. Dette erfaringsblad beskriver, at det er en sædvanlig konstruktion, som man kan forbedre ved eksempelvis at efterisolere. Forbedringer af oprindelige konstruktioner er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er således tale om en almindelig konstruktion, som giver en kuldebro, da den varme indvendige rumluft vil kondensere på den kolde flade. Da en anden forsikring har dækket det skadede, og vi ikke har kunnet konstatere nogen fejl i konstruktionen, som giver nærliggende risiko for skade, er det ikke et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Såfremt der er forhold vedrørende rådskaden i det indvendige loft, som GF forsikrings dækning ikke omfatter, skal jeg opfordre klageren til at oplyse herom, så vi kan færdigbehandle sagen. Dog kan vi ikke tilbyde at foretage yderligere undersøgelser af årsagen, da den synes at være fastlagt af os, klagerens rådgiver og bekræftet af Byg-Erfa bladet. Det er klageren, som skal vise, at der er yderligere forhold, som er dækningsberettiget. Såfremt en undersøgelse viser dette, vil rimelige og nødvendige omkostninger til undersøgelsen blive erstattet.

2. Brud på dræn/fugt i kælder

Klagerens rådgiver oplyser, at drænene omkring ejendommen ikke fungerer længere, og det er årsagen til, at der er fugtudslag/skjolder på kældervægge.

Fugtudslag/skjolder på kældervægge er anmærket i tilstandsrapporten. Klagerens rådgiver har beskrevet, at det burde have været oplyst i tilstandsrapporten, at det kunne være et uvirksomt dræn, der var årsagen. Videre oplyser han, at løsningen er reetablering af dræn.
Ved vores besigtigelse kan der ikke konstateres noget usædvanligt ved konstruktionerne i kælderen ud fra, at det er en kælder fra 1936. Dette betyder, at årsagen ikke en fejl i konstruktionerne, som medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen, men ejendommens oprindelige konstruktion. Forholdet er derfor ikke omfattet af skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Klageren er ved købet blevet gjort opmærksom på fugt i kælderen i tilstandsrapporten, og dette ikke er usædvanligt. Tilstandsrapporten beskriver symptomet (fugten i kælderen), og skønner i nogle tilfælde årsagen (den oprindelige konstruktion).

Klagerens forsikring omfatter ikke forhold ude på grunden, hvorfor brud på dræn/manglede funktion af dræn ikke er en del af dækningsomfanget for denne forsikring jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2. Omkostningerne til etablering/reetablering af et dræn er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdene skyldes de oprindelige konstruktioner og afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Rådskaden er umiddelbart dækket af en anden forsikring, hvorfor dette heller ikke er dækningsberettiget jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2.

Klagen bør derfor afvises."

Selskabets svarbrev har givet klageren anledning til i mail af 24/9 2013 at fremkomme med følgende kommentarer:

12. 84.887

"

Vi kan konstatere, at de argumenter Dansk Boligforsikring anvender, blot understreger at vedkommende, der udarbejdede tilstandsrapporten, burde som fagmand i tilstandsrapporten have gjort opmærksom på de problemer de 2 konstruktioner kan medføre, herunder:

1) at der uden isolering i tagkonstruktion er risiko for kondens
2) at huse af den årgang har problemer med fugt i kældervæge, hvilket normalt skyldes nedsat til helt ophørt funktion af dræn, og/eller svækket/nedbrudt fugtspærre på kælderydervæggen

"

Hertil har selskabet i brev af 25/9 2013 anført:

"

Med henvisning til Ankenævnets brev af 24. september 2013 skal jeg oplyse, at klageren ikke kan forvente, at en tilstandsrapport beskriver typiske forhold ved en ældre ejendoms konstruktioner. Dette fremgår af side 3 i tilstandsrapporten.

"

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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."

Nævnet udtaler:

Vedrørende stueloft under altan:

Det fremgår af sagen, at klagerens husforsikring, der er tegnet i andet selskab end det indklagede, har tilbudt dækning for loftbeklædningen. Nævnet må lægge til grund, at husforsikringsselskabet dækker hele rådskaden og de rustne bæretråde og jernprofiler. Nævnet bemærker, at i modsat fald har selskabet opfordret klageren til at oplyse herom, så selskabet kan færdigbehandle dette spørgsmål.

Sagen vedrører herefter årsagen til opfugtningen af stueloftet. Således som sagen er oplyst, må årsagen til opfugtningen antages at skyldes kondens og en mulig tidligere utæthed i inddækningen af betonplade. Kondensen opstår som følge af konstruktionen af den ovenover beliggende tagterrasse, hvor terrassedækket af beton er uisoleret. Ifølge fremlagt Byg-Erfa blad var denne konstruktion af tagterrasser tidligere en almindelig konstruktion.

Nævnet finder herefter, at forholdet ikke kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da bygningens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at dække udgifterne til udbedring af årsagen til kondens.

Vedrørende brud på dræn/fugt i kælder:

Det fremgår af sagen, at klageren har konstateret fugtudslag/skjolder på kældervægge, og at årsagen hertil muligt er brud på dræn/svigtende funktion af det oprindelige dræn. Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår om forsikringens dækningsomfang, at forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel omfangsdræn. Det anmeldte forhold vedrørende omfangsdrænet er dermed ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Herefter, og da nævnet i øvrigt ikke finder, at fugtgenerne i kælderen går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet også har afvist at yde dækning for dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Kim Sparlund