Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 85216:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
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 udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt fejlkonstrueret terrændæk (en fejlanbragt fugtspærre) samt for følgeskader i form af fugt i gulve og vægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at gulvkonstruktionen overholder kravene i bygningsreglementet (BR 77), at konstruktionen ikke afviger fra, hvordan andre tilsvarende huse fra perioden er bygget, og dermed ikke udgør en skade, og at fugtskaden først er opstået i klagernes ejertid, efter de har lagt fugtspærre og overgulv på betonpladen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 under BR 77. Klagerne har overtaget ejendommen pr. 1/5 2003 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/5 2002. Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger af betydning for sagen.

Da klagerne overtog ejendommen, var gulvbelægningen klinkegulv på beton og væg-til-væg tæpper. Umiddelbart efter overtagelsen lagde de trægulve i hele huset, idet der oven på betongulvet blev udlagt fugtspærre, et støjdæmpende lag og klikgulv. I september 2012 anmeldte klagerne til deres husforsikring, at trægulvet i køkkenet bulede

op. Køkkengulvet blev brudt op, men der blev ikke konstateret rørskader. I stedet konstaterede klagerne, at terrændækkonstruktionen var kraftigt opfugtet, og at der overraskende fandtes en foliedampspærre mellem lagene af lecanødder og sand. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 16/10 2012.

I ingeniørrapport af 28/2 2013, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"Terrændækket, benævnt fra oven, er opbygget som følger:

- Trælaminat
- Trinlyddæmpende underlag samt dampspærre i form af plastfolie
- Ca. 80 mm beton
- Ca. 180 mm letklinker/lecanødder (varierende lagtykkelse af lecanødderne)
- Plastfolie
- Sandfyld

…

4. Besigtigelse
I køkkenet blev nogle af de midlertidigt udlagte træplader fjernet, og plastfolien under lecanødderne kunne registreres.

Mørke aftegninger kan registreres på væggene i køkkenet. Aftegningerne forekommer langs gulvet, hvor fodlister tidligere har været monteret.

Skillevægge er monteret på betonen i terrændækket, og med et spejl kan det konstateres, at fugtspærre i form af fx asfaltpap eller lignende ikke er monteret i overgangen mellem terrændæk og skillevægge.

Mørke stave kan konstateres i gulvet i stuen. Visuelt bedømt er det ikke muligt at afgøre, hvorvidt der er tale om naturligt forekommende farvevariationer i laminatgulvets udseende, eller der er tale om et vist fugtindhold i nogle stave.

Et stykke fodliste blev demonteret i stuen. Fodlisten blev fjernet ved døren til værelset, og skimmelvækst kan registreres på vægge bag fodlisten. Tilsvarende blev fodlisten demonteret i værelset på den anden side af væggen. Mørke aftegninger kan konstateres på såvel væg som fodliste, men ikke i et omfang som registreret i stuen. Fugtindhold i fodlisterne blev målt at variere i intervallet ca. 16-18 % træfugt.

I døråbningen mellem entre og soveværelse kan mørke aftegninger ses i endetræet på de gulvstave, der er tildannet under dørtrinet. Tilsvarende mørke aftegninger i endetræet ses i gulvbelægningen langs skillevægge i entreen.

Trægulvet blev midlertidigt fjernet i et mindre areal i entreen. Hvidlige udfældninger kan registreres på betonen, under den dampspærre/plastfolie, der er lagt under trægulvet. Dampspærren er tildannet/skåret til, således at den støder op til vægfladerne.
…

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger samt udførte fugtmålinger vurderes fugtproblemerne i terrændækket, herunder fugtskjolderne og/eller skimmelvæksten

i skillevæggenes nederste del at kunne henføres til, at der fejlagtigt er etableret 2 stk. fugt-/dampspærrer i terrændækket.

Det må betegnes som værende en fejl, at der er udlagt en fugt-/dampspærre ovenpå sandfyldet, under lecanødderne i terrændækket. Denne fugtspærre er monteret på 'den kolde side' i terrændækket, og er fejlagtigt placeret.

Ved at lægge nye trægulve i huset, og dermed korrekt placere en ny dampspærre under gulvbelægningen, opstår der et 'hulrum', hvor skadelig fugt kan ophobes i konstruktionen. Fugten kan enten være fugt fra undergrunden, der diffunderer op gennem utætheder i fugt-/dampspærren på sandfyldet med risiko for kondensdannelser i betonen i terrændækket til følge og/eller fugt i form af vanddamp fra rummene i huset, der diffunderer ned i terrændækket med risiko for kondensdannelse på oversiden af den plastfolie, der er udlagt på sandfyldet.

Sagt på anden vis skønnes der at ske en gradvis fugtophobning i 'hulrummet' mellem de 2 fugt-/dampspærrer i terrændækket. Fugten diffunderer op gennem beoen i terrændækket, og via undersiden af dampspærren under trægulvene tvinges fugten ud ved utæthederne i dampspærren i overgangen mellem terrændæk og skillevægge med skjolder og skimmelvækst i vægfladernes nederste del til følge samt med skjolder og/eller fugtaftegningerne i gulvstavene til følge.

Fugtafgivelsen i overgangen, mellem terrændæk og skillevægge er formodentlig også årsagen til, at der kan registreres fugt i fodlisterne. Fugt i størrelsesordenen 16-18 %, som der er registreret i fodlisterne er over forventeligt, og fugt i indvendige trækonstruktioner bør ikke være over 16 %.

'Fugtvandringen' skønnes at være en langsommelig proces, og derfor går der formentlig også mange år fra trægulvene er lagt til problemet opdages i form af det opbulede gulv i køkkenet. Det er dog undertegnedes vurdering, at fugtproblemerne visuelt bedømt har været synlige gennem længere tid. Nogle af fugtskjolderne i gulvstavene skønnes i at have været synlige gennem længere tid.

Tidligere, hvor der har været gulvtæpper på gulvene, har der formentlig ikke været fugtproblemer i huset. Eventuel fugt har formentlig langsomt diffunderet op gennem tæpperne, uden at der derved er opstået synlige skader.

7. Forslag til udbedring
Fugt-/dampspærren, der er placeret ovenpå sandfyldet i terrændækket foreslås fjernet og/eller perforeret, således at membranens fugt- og dampbremsende effekt illumineres."

Klagernes advokat har i brev af 5/4 2013 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har indhentet Bygningsreglement 1977.

Jeg hæfter mig ved bygningsreglementet almene krav i pkt. 7.1, hvoraf det fremgår, at bygninger skal, konstrueres og udføres på en sådan måde, at skadelig påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader eller fugtgener.

Jeg mener ikke, at det er at gå for vidt at konkludere, at den overordnede betragtning i Bygningsreglement 1977 kan anvendes i denne sag. Bygningen er netop ikke konstrueret og ud-

ført på en sådan måde, at særligt grundvand, jordfugt, byggefugt samt kondensvand ikke giver anledning til gener ved ejendommen.

Endvidere mener jeg, at det fremgår af byggetilladelsen, som ejerskifteforsikringsselskabet har fået udleveret, at denne er givet bl.a. med udgangspunkt i et tegningsmateriale, der viser opbygningen af gulvkonstruktionen. Heraf fremgår fugtspærren ikke.

Det kan efter min opfattelse lægges til grund, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Selv hvis ejerskifteforsikringsselskabet måtte være uenig i, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning, er det min opfattelse, at ejendommen lider under fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen har i det mindste en konstruktionsfejl.

Konstruktionsfejlen består i, at indretningen af gulvkonstruktionen er i strid med princippet i Bygningsreglementet 1977 og umiddelbart i strid med indholdet af den meddelte byggetilladelse, samt at der, som konkluderet af [ingeniøren], foreligger en fejlagtig placering.

Den fejlagtige placering må forstås som en udførelse i strid med almindelig håndværkerteknisk viden.

Der foreligger derfor efter min opfattelse en skade på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen, idet der er fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der forelå endvidere en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Jeg finder det således principielt ikke afgørende, at der først efterfølgende opstår en rigtig fugtskade på ejendommen, idet ejendommen allerede havde en skade på tidspunktet for overtagelsen.

Min opfattelse er den, at hvis man køber en ejendom med en konstruktionsfejl, og denne konstruktionsfejl har den konsekvens, at man ikke som ejer kan foretage renoveringsarbejder af ejendommen i håndværksmæssig god kvalitet, så foreligger der fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der forelå pr. overtagelsestidspunktet derudover en nærliggende risiko for skade, hvilket nu helt åbenbart er bekræftet af, at en håndværksmæssig korrekt og i øvrigt helt tidssvarende etablering af et trægulv har medført betydelige fugtskader.

Endvidere kan det ikke forventes, at ejendommen kan forsikres fuldt ud, og under alle omstændigheder mener jeg det kan lægges til grund, at ethvert ejerskifteforsikringsselskab vil tage et forbehold vedrørende konstruktionsfejlen ved et senere salg.

Værdien af ejendommen er da nedsat.

Fra ankenævnspraksis vil jeg blandt andet fremhæve kendelsen 72.731 samt fra ankenævnspraksis generelt, at sikrede har været i god tro om de i sagen konstaterede forhold. Sikrede har ikke på nogen måde været orienteret/advaret om risikoen."

I brev af 12/12 2013 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Kloakmesteren, der har foretaget TV-inspektion af afløb for husforsikringen, har oplyst, at der var konstateret brud på kloak, men at det havde medført indsivning fra grundvand og ikke decideret udløb. Flere huse i området havde fået konstateret forhøjet grundvandstand i den senere tid.

Det stemmer også overens med ingeniør …'s rapport, der beskriver, at stikprøvevise opgravninger i terrænet på forsikringstagers ejendom har vist, at grundvandstanden er ca. 60 cm under terrænets overflade.

Vores bygningskonsulent henvendte sig også til geoteknikfirmaet …, der kunne oplyse, at de fra boringer i 1976 på naboejendomme til … havde truffet ler i undergrunden, og på nr. … over for nr. … havde truffet fed ler.

Fede lerarter har den egenskab, at leret svinder, hvis det udtørres, og ekspanderer, hvis vandindholdet øges. Volumenforandringerne kan medføre en skadesrisiko for sætninger eller hævninger af et terrændæk. Risikoen for udtørringssvind imødegås ved at udlægge en plastfolie på råjorden og lægge det kapillarbrydende lag ovenpå. På den måde hindres vandet i leren i at forsvinde op gennem det kapillarbrydende lag og betonpladen. Vi henviser til vedlagte Byg-Erfa blad 99 04 19 om fundering af terrændæk, afsnittet om 'Terrændæk på fede lerarter.'

At dette også var kendt og anvendt i 1977 fremgår af Funderingsnormen DS 415, 2. udg., marts 1977, hvor der under pkt. 5.3 Gulve og belægninger på jord står: 'I siltrige aflejringer og i fedt ler bør underlaget beskyttes dels mod udtørring, udblødning og frost ved afdækning og afvanding ...'

I SBI-anvisning 181 om fundering af mindre bygninger fra 1994 nævnes der direkte: 'Uanset at der i gulvkonstruktionen oftest indgår en fugtspærre, anses det endvidere for sikrest at afdække leroverfladen under gulvet med damptæt folie.'

Vores supplerende undersøgelser har vist, at det ikke kan betragtes som en fejl, at der er lagt plastfolie under det kapillarbrydende lag. Formålet har været at hindre udtørring af det underliggende lerholdige lag og sætningsskader.

Ingeniør … har også besvaret nogle supplerende spørgsmål, som vi har stillet, og han har bekræftet, at selv om der ikke havde været plastfolie under det kapillarbrydende lag, ville evt. opstigende fugt under alle omstændigheder blive standset i undersiden af den dampspærre, som forsikringstager har lagt over betonlaget. For at undgå, at evt. fugt ledes ud til skillevægge eller andre konstruktionsdele, skulle der have været etableret tætsluttende samlinger i overgangen mellem vægge og gulv, og der burde have været fugtspærre under skillevægge, så der kunne laves en helt tætsluttende dampspærre.

Ingeniør … beskriver den manglende fugtspærre under skillevægge som en fejl, men der er tale om skillevægge, der er opsat på betondækket, og ikke på fundamenter. Det er ikke sædvanlig byggeskik - heller ikke i dag - at anbringe fugtspærre under indervægge, hvor der

i forvejen er et kapillarbrydende lag længere nede i konstruktionen. Se uddrag fra vedlagte Vejledning 'Fugtspærre i murværk' fra 2002 udgivet af Murerfagets oplysningsråd.
…

Vores vurdering
…
Vedr. ulovlighed
Gulvkonstruktionen overholder kravene i BR 77.

Med hensyn til fugtisolering er kravet i pkt. 7.5, stk. 2 og pkt. 7.5, stk. 3 om et kapillarbrydende lag på 150 mm opfyldt ved lecalaget.

Der er ikke i pkt. 7.5, stk. 2 et ubetinget krav om et omfangsdræn. Etablering af omfangsdræn falder i øvrigt uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. betingelsernes pkt. 13.

Med hensyn til varmeisolering er kravet i pkt. 8.2.2 stk. 2 opfyldt, jf. ingeniør …'s mail af 26. november 2013. Lecalaget er både kapillarbrydende og varmeisolerende.

Med hensyn til dimensionering og udførelse af bygningskonstruktioner er pkt. 5.2 opfyldt. Det fremgår af stk. 2, at bygningskonstruktioner skal kunne modstå de normalt forekommende statiske og dynamiske påvirkninger, og at kravet kan anses for opfyldt, såfremt bygningskonstruktioner dimensioneres og udføres på grundlag af Dansk Ingeniørforenings normer for bygningskonstruktioner, heriblandt DS 415 om fundering. Plastfolien under det kapillarbrydende lag opfylder kravet i DS 415 fra 1977 pkt. 5.3 om, at der i siltrige aflejringer og fedt ler bør beskyttes mod udtørring ved afdækning.

Med hensyn til skillevægge udgør manglende fugtspærre ikke et ulovligt forhold, idet pkt. 7.6, stk. 4 alene stiller krav om en fugtspærre i ydervægge af kapillarsugende materiale.

Konstruktionen opfylder kravene i BR 77, og der kan ikke opnås erstatning for ulovlige bygningsindretninger.

Vedr. skadebegrebet
Plastfolien er lagt for at forhindre udtørring af underliggende lerholdige lag og sætningsskader. Fugtspærre anbringes ikke under skillevægge, når de sættes på et betondæk med underliggende kapillarbrydende lag.

Forholdet afviger ikke fra, hvordan andre tilsvarende huse fra perioden er bygget og udgør dermed ikke en skade.

Terrændækskonstruktionen har ikke medført fugtskader i sælgers ejertid. Det er først, da forsikringstager efter overtagelsen lægger en fugtspærre og overgulv på betonpladen, at der 9 år senere konstateres fugt i gulve og fodlister.

Forholdet var ikke til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, men er først opstået i hans ejertid og skyldes, at der ikke er etableret tætsluttende samlinger i overgangen mellem vægge og gulv.

Ifølge ingeniør …'s rapport er dampspærren tilskåret, så den støder op til vægfladerne. I læggevejledningerne for gulve anvises, at fugtspærren skal bukkes op ved vægge og klemmes fast bag fodlisterne. Hermed er fodlister og gulv-ender beskyttet mod fugt.

Der er ingen fugtspærre ved skillevægge, så her kan eventuel fugt gå op i vægge, men den manglende fugtspærre udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og dækkes ikke.

Vi mener, at der heller ikke kan bortses fra, at fugtpåvirkningen fra undergrunden er forøget i forsikringstagers ejertid på grund af den konstaterede forhøjede grundvandstand.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at der er forhold ved terrændækskonstruktionen, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ifølge vores oplysninger har forsikringstagers husforsikring anerkendt at dække de opståede fugtskader på bygningsdele."

Hertil har klagernes advokat i brev af 14/1 2014 bl.a. bemærket:

"På vegne af klagerne bestrides det, at jordbundsforholdene for ejendommen … indeholder ler.

Jeg vil henvise til det til klagen vedlagte bilag i form af en ansøgning om byggetilladelse med underbilag. Som underbilag indgår en rapport fra … vedr. jordbundsforholdene for … dateret den 18. oktober 1977.

Af rapporten vedr. jordbundsforholdene fremgår der intet om ler.

Derimod fremgår det under punkt 1.2 'Gulve', at *'Det aftaltes med entreprenøren at samtlige muld- og tørveholdige aflejringer udskiftes med sund sand/grusfyld, som komprimeres omhyggeligt under udlægningen, hvorefter gulve incl. kapillarbrydende lag udlægges direkte.'*

Under punkt 1.1 'Fundament' er det anført, at man har fundet et bæredygtigt underlag af kridtholdigt sand.
…

Af den geotekniske jordbundsundersøgelse fremgår det under punktet 'Gulve', at *'Gulve kan hvile direkte, såfremt muld og fyld under gulvene overalt bortgraves ned til intakte aflejringer af smeltevandssand og erstattes med velkomprimeret sand- og grusfyld.'*

Det er samme bemærkninger der fremgår af … rapporten i klagerens bilag. Ingen steder er det angivet, at det er nødvendigt med en plastfolie.

Selv hvis der måtte være behov for en plastfolie, må denne også være placeret forkert på klagernes ejendom. Godt nok er plastfolien placeret under lecastenene, men ovenpå sandet og ikke ovenpå leret, som det ellers fremgår af forsikringsselskabets bilag vil være den rette placering.

Endelig vil jeg vedr. anvendelsen af plastfolie på ler tillade mig at henvise til, at. det af forsikringsselskabet fremlagte BYG-ERFA erfaringsblad 990419 er fra 1994 og at ejendommen er opført i 1977.

Vedr. grundvandsspejlet bestrides at dette skulle være steget i klagerens ejertid."

I brev af 3/4 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

”Byggetilladelsen dateret 30. september 1977 stillede bl.a. som vilkår, at fundamentsrenderne skulle besigtiges af en geoteknisk sagkyndig inden støbning, og at der skulle fremsendes en erklæring til kommunen om, at funderingen var i orden.

Da … inspicerede, var der udgravet til fundamentsrender. Udgravningen fandtes tilfredsstillende, idet den var nået til bæredygtige aflejringer. Der var på inspektionstidspunktet ikke foretaget muldafrømning for gulve, men under bygningens nordøstlige hjørne blev der under ca. 0,2 m muld konstateret et tørvelag, som ca. 0,5 m under terræn afløstes af bæredygtige aflejringer i form af sand. Det aftaltes, at hvor der var muld og tørv, skulle dette udskiftes med sund sand/grusfyld.

…’s brev af 18. oktober 1977 er baseret på en visuel inspektion og … udtaler sig ikke om jordbundsforholdene i øvrigt.

Derfor mener vi fortsat, at der er en fornuftig forklaring på plastfoliens placering, fordi jordbundsprøver i området havde afdækket aflejringer af postglacial samt fed ler ca. 1 meter nede under aflejringer af sand.

Plastfolien opfylder anbefalingen i funderingsnormen DS 415 fra 1977 pkt. 5.3, som gjaldt, da huset blev bygget.

Vi har henvist til SBI-anvisning 181 om fundering af mindre bygninger fra 1994 for at vise, at selv i dag anbefales det at udlægge damptæt folie under gulvet, hvor der er lerholdige jordlag, selv om der også er en fugtspærre i gulvkonstruktionen. Dette er gentaget i gældende SBI-anvisning 231 om fundering af mindre bygninger fra 2011.

Ved vores gennemgang af byggesagens akter blev vi bekendt med, at forsikringstager den 30. maj 2013 havde ansøgte om dispensation vedrørende gulvkonstruktionen. Vi forstår … Kommunes svar af 28. juni 2013 således, at plastfolie under lecanødderne ikke er en ulovlighed efter BR 77. Endvidere skriver kommunen, at man som bygningsmyndighed ikke kan gå ind i en sag vedrørende en konstruktion, som åbenbart har været uden fugtproblemer i mere end 25 år, og hvor fugtproblemerne først er opstået efter ombygningen i 2003.

Vi mener fortsat ikke, at der er forhold ved terrændækskonstruktionen, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om en ulovlighed eller en fejlkonstruktion ved husets opførelse, og fugtproblemerne var ikke til stede ved forsikringstagers overtagelse af huset.”

I brev af 12/5 2014 fra klagernes advokat til nævnet er bl.a. anført:

”Det er fortsat klagernes opfattelse, at klagernes ejendom ikke skulle være opbygget med plastfolien.
Som det fremgår af sagens bilag …, er klagernes ejendom hverken bygget på ler eller fed ler. Ejendommen er derimod bygget på sandjord.
…

Derudover er damspærren/plastfolien ført op langs sokkel og støbt fast, jf. både figur … i sagens bilag … og billedet fremlagt som sagens bilag ...

Det fremgår ellers af udskriften fra Byg-Erfa erfaringsbladet fremlagt af forsikringsselskabet, side 2, 2. kolonne, at:

> "Det opnås ved at udlægge en plastfolie direkte på råjorden og udlægge det kapillarbrydende lag ovenpå. Folien skal være så kraftig, at den ikke skades under de efterfølgende aktiviteter, og den må *ikke* afsluttes tæt ved fundamentskanten, fordi eventuelt vand i det kapillarbrydende lag skal kunne afledes."

Sammenfattende kan det altså fortsat konkluderes, at ejendommen lider af en fejlkonstruktion og der er fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen led, på tidspunktet for overdragelsen deraf, af en skade, der skal dækkes under selskabets ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 18/7 2014 til nævnet bemærket:

"Vi har fra … modtaget flere boreprøver fra byggemodningen i 1976, så der nu foreligger et fuldt dækkende billede for området.

Det er korrekt, at der er foretaget en boreprøve på [klagernes adresse], og at der i denne prøve ikke er fundet fed ler.

Boreprøver fra området viser, at [klagernes adresse] ligger omgivet af parceller, hvor der er fundet fed ler. Vi henviser til vedlagte oversigtskort og underliggende dokumentationsmateriale.

Netop fordi der er fundet fed ler på grundene i umiddelbar nærhed, og fordi boreprøven på [klagernes adresse] kun siger noget om jordbundsforholdene lige dér, hvor der er boret, mener vi fortsat, at plastfolien er lagt som en forholdsregel for at eliminere en eventuel risiko for udtørringssvind.

Men hensyn til advokatens nye anbringender om, at terrændækskonstruktionen skulle være fejlopbygget, har vi bedt … kommentere. … besigtigede ejendommen og udarbejdede rapport af 28. februar 2013.

Forudsat at plastfolie er lagt for at afdække et muligt fedt lerlag, oplyser …, at terrændækket med indbygget membran/plastfolie under det kapillarbrydende lag er korrekt opbygget.

Han kan ikke bekræfte, at membranen er ført op langs sokkel på [klagernes ejendom], fordi det var ikke en del af hans undersøgelse, men han skriver: 'I 1977 hvor ejendommen er opført, er det min opfattelse, at det var sædvanlig kutyme at bukke membranen/plastfolien op langs soklen i de sager, hvor fedt ler forekommer under terrændækket. Først senere finder man ud af, at det er 'uheldigt' at have en konstruktion med indbygget 'bassinvirkning', hvor eventuel fugt kan samles uden at blive ledt bort. Derfor er det også min opfattelse, at man med udgivelsen af BygErfa bladet fra 1999 beskriver en løsning, hvor membranen/plastfolien ikke afsluttes i tæt kontakt med soklen, og derved sikrer at eventuel fugt kan ledes bort.' Vi henviser til vedlagte mail af 24. juni 2014 fra ...

… Kommune har ikke fundet, at der er ulovligheder ved terrændækskonstruktionen, og konstruktionen har ikke før forsikringstagers ændring af gulvbelægning medført fugtskader. Fugtskader konstateres først ca. 9 % år efter forsikringstagers overtagelse af huset, og efter at han har lagt et klikgulv.

Vi mener fortsat ikke, at der er forhold ved terrændækskonstruktionen, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Der er ikke ulovligheder ved konstruktionen. Den oprindelige konstruktion har ikke medført skader eller nærliggende risiko for skader. Det er først efter forsikringstagers overtagelse af huset, og efter at han har ændret gulvbelægningen fra tæppebelægning til et klikgulv, at der opstår fugtproblemer."

Klagernes advokat har hertil i brev af 14/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ankenævnet for Forsikring skal notere sig, at det nu ligger fast, at klagernes ejendom hverken er bygget på ler eller fed ler. Dette har forsikringsselskabet også erkendt.
…

Den lerholdige jord har været en gennemgående forudsætning i [ingeniørens] løbende bemærkninger - senest i hans e-mail af 25. juni 2014, hvor … svarer på de i øvrigt meget ledende bemærkninger fra forsikringsselskabet af 24. juni 2014.

Det fastholdes derudover, at ejendommen, selvom der måtte være lerholdig jord, ikke er opbygget korrekt, jf. mine bemærkninger i brev af 12. maj 2014."

I brev af 28/6 2013 fra kommunen til klagerne hedder det:

"[Klagernes ejendom] - Ansøgning om dispensation vedr. konstruktion

… Kommune har den 30-05-2013 modtaget din ansøgning om dispensation. Det er efter kommunens vurdering ikke klart defineret, hvad der søges om dispensation til, og fra hvilke bestemmelser.

Der står i ansøgningen: Da terrændækket ikke er konstrueret, som byggetilladelsen beskriver, ansøger vi om dispensation fra byggetilladelsen på dette punkt.

Det, der henvises til, og som ikke er beskrevet i byggetilladelsen, ser ud til at være en plastfolie, der er udlagt mellem et kapillarbrydende lag af sand og et isolerende lag af Lecanødder.

Der henvises i ansøgningen til bestemmelserne i bygningsreglementet fra 1977, som var gældende ved opførelsen af huset.

I kap. 7.5 om fugtisolering af terrændæk står i stk. 4, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes mod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag. Beskyttelse af trægulve kan ske ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lignende.

I stk. 5 står, at hvis en gulvkonstruktion indeholder varmekanaler eller varmeledninger, og gulvbelægningen består af tætte, fugtfølsomme materialer, skal der umiddelbart under det lag, hvori varmerør eller kanaler befinder sig, anbringes en fugtspærre, f. eks. en 0,15 mm polyethylenfolie.

Efter kommunens vurdering er der ikke noget i den beskrevne konstruktion, der vil forudsætte dispensation fra de nævnte bestemmelser i bygningsreglementet.

Det oplyses i ansøgningen, at huset er opført i 1977, og i 2003 er der sket en ombygning af gulvkonstruktionen. Der oplyses ikke om fugtskader i den oprindelige konstruktion.

… Kommune har på det nævnte grundlag vurderet, vi som bygningsmyndighed ikke kan gå ind i en sag vedrørende en konstruktion, som åbenbart har været uden fugtproblemer i mere end 25 år.

Når fugtproblemerne først er opstået efter ombygningen i 2003, må sagen efter kommunens vurdering skulle afgøres ved privat søgsmål mod den, som har udført ombygningen, evt. kombineret med en syns- og skønsforretning."

Af en vurderingsudtalelse af 4/7 2013 fra en ejendomsmægler, indhentet af klagerne, fremgår:

"Sammenlignet med øvrige boliger der har været handlet i området vil jeg anse, at den aktuelle handelspris på kr. 1.025.000 svarer til den aktuelle værdi på tilsvarende boliger. Forudsat at der ikke har været unormale fejl og mangler ved ejendommen.

Såfremt den konstaterede mangel omkring manglende fugtspærre havde været kendt inden handelstidspunktet, må det konstateres, at ejendommen formentligt havde været særdeles svær omsættelig. En løsning kunne have været, at en køber ville kræve et anseeligt nedslag i købesummen, som minimum svarede til udbedringsomkostningerne, eller alternativt, at sælger havde været nødt til at foretage en udbedring af manglerne forinden salg.

Det er derfor min overbevisning, at hvis udbedringsomkostninger eksempelvist havde været i størrelsesordenen kr. 200.000,-, ville en realistisk handelspris have været ca. kr. 800.000."
…

Vedr. mæglers erfaring med købers ønsker vedrørende udskiftning af gulvtæpper, med anden type fx laminat eller trægulve. Er dette noget køberne almindeligvis ønsker? (Bemærk at, det også kan være en skade, hvis bygningens brugbarhed er nedsat nævneværdigt).

"Mange boliger er i udbudssituationen belagt med tæpper i opholdsrum. Igennem mine ca. 30 år som ejendomsmægler har langt de fleste købere spurgt til underlaget under tæpperne. Det typiske spørgsmål har været: Er der trægulve under tæpperne?, eller kan man lægge trægulve (evt. laminat) på i stedet? Denne tendens er blevet stærkere og stærkere igennem årene, begrundet i flere forhold. Bl.a. kan nævnes de løbende ændringer af udseendet i boligerne, trends, farvevalg m.v., men helt klart også forhold som indeklima, 'støvsamlere', allergi osv.

Spørgsmålet kan derfor besvares bekræftende."

Ingeniøren, der udarbejdede rapporten af 28/2 2913, har i en mail til selskabet af 26/11 2013 bl.a. bemærket:

"Korrekt placering af en dampspærre er på den varme side af konstruktionen, hvilket i den aktuelle sag vil være i oversiden af isolering (lecanødderne) eller alternativt i oversiden af betonen (under trægulvene), og det er korrekt, at evt. opstigende fugt under alle omstændigheder standses i undersiden af dampspærren.

I den konkrete sag må det betegnes som værende en fejl, at fugtspærre ikke er monteret under skillevægge, og med en placering af dampspærren ovenpå betonen skal tætsluttende samlinger etableres i overgangen mellem vægge og gulv - det vil sige, at dampspærren skal klæbes langs randzonen, således at evt. fugt ikke kan ledes ud til skillevægge eller andre konstruktionsdele.

Hvis fugtspærre havde været korrekt monteret under skillevægge (og i bedste fald med mulighed for overlæg mellem fugtspærre under væg og dampspærre i gulv) ville der være mulighed for lave en tætsluttende dampspærre, og fugtskade dermed undgås."

I mail af 25/6 2014 fra ingeniøren til selskabet hedder det bl.a.:

"Terrændækket med indbygget membran/plastfolie under det kapillarbrydende lag er korrekt opbygget, hvis det lægges til grund, at membran/plastfolien er lagt for at afdække et muligt fedt lerlag (og dermed sikre at leret ikke tørrer ud)."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

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 har fået forelagt fotos.

13. 85216

Nævnet udtaler:
Klagernes ejendom er opført i 1977. Gulvkonstruktionen var på overtagelsestidspunktet i 2003 den oprindelige konstruktion med betondæk og væg-til-væg tæpper. Kort efter overtagelsen udlagde klagerne trægulv, og de anmeldte forhold vedrørende opfugtet terrændækkonstruktion og fugt i gulve/nederst i vægge blev konstateret og anmeldt i 2012.

Basisdækningen
Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for, om der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ved etableringen af trægulvet er der bl.a. udlagt en fugtspærre på den 25 år gamle betonplade, hvilket forhindrer fugt i at diffundere op gennem gulvfladerne. Terrændækkets samlede konstruktion er således blevet ændret væsentligt.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at de anmeldte fugtproblemer er opstået i tiden efter, at det nye trægulv er blevet lagt, hvor kombinationen af den oprindelige fugtspærre mellem lecanødder og sandlag, den nye fugtspærre under trægulvet samt fugtspærrernes afslutning ved skillevægge og sokkel har givet anledning til, at terrændækkonstruktionen er blevet opfugtet, og fugt er trængt op i skillevægge og gulv.

Nævnet finder på den baggrund, at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var en skade på terrændækket eller en fugtskade i øvrigt, eller at der var forhold ved den daværende gulvkonstruktion, der indebar en nærliggende risiko for skade. Det, som klagernes advokat har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Nævnet finder derfor, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende over basisdækningen.

14. 85216

Udvidet dækning

Klagerne har ansøgt kommunen om dispensation vedrørende terrændækkonstruktionen. Af kommunens svar af 28/6 2013 fremgår, at der efter kommunens vurdering ikke er noget i den beskrevne konstruktion, der vil forudsætte en dispensation fra bestemmelserne i kapitel 7.5 i bygningsreglement BR 77 om fugtisolering i terrændæk. Henset til, at klagerne ikke havde oplyst om fugtskader i den oprindelige konstruktion, fandt kommunen herefter ikke anledning til at gå ind i den 25 år gamle sag.

Nævnet finder på baggrund af dette og sagens øvrige oplysninger, at klagerne ikke har bevist, at der er ulovlige bygningsindretninger i terrændækkonstruktionen, der ikke ville kunne opnås dispensation for hos myndighederne. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende over den udvidede forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen