Ankenævnet for Forsikring

Den 22. april 2015 blev i sag nr. 86452:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en række udgifter til udbedring af fugt og skimmel i ejendommens kælderetage.

Det fremgår af sagen, at klageren efter sin overtagelse af ejendommen i januar 2005 gennemførte en omfattende renovering af kælder/underetagen. I den forbindelse blev de eksisterende gulvtæpper fjernet, og der blev lagt trægulve med fugtspærre mod betonterrændækket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved anført, at klageren ikke har bevist, at ejendommen på overtagelsestidspunktet var angrebet af skimmelsvamp i dækningsberettigende grad, eller at ejendommen på overtagelsestidspunktet var konstrueret på en sådan måde, at fugtniveauet i kælderen adskilte sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I anden række har selskabet gjort gældende, at hvis det – som af klageren anført – må lægges til grund, at der var skimmelvækst i dækningsberettigende grad på overtagel-

sestidspunktet, er klagerens krav forældet, idet han da burde have anmeldt det i forbindelse med renoveringen, hvor betonklaplaget blev blotlagt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 med en tilbygning opført i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 1/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/5 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse tilbygget 1975**			
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1	1	Enkelte steder i kælder er der synligt saltpeter udslag.
	2.4 Indvendig beklædning	YB	2	Beklædning af enkelte kælderydervægge bør undersøges nærmere.
...				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
...				
	6.2 Belægninger	K0	9	Parket gulve er slidte.
		K1	10	Tæppebelægninger er flere steder nedslidte, specielt i kælder og specielt i kælder vådrum.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*2.2 Vægge*	*Hvor vægge er pladebeklædt er vægge ikke besigtiget. Der er ikke målt forhøjet fugt i væg.*
	A	*2.3 Indvendig isolering*	*Enkelte vægge i kælder/underetage er beklædte med pladematerialer der er ingen oplysninger om indvendig isolering Se også pkt.2.4.*
2	*A*	*2.4 Indvendig beklædning*	*Da beklædning af kælderydervægge skal udføres byggeteknisk korrekt bør konstruktionen undersøges/belyses. Der er ikke målt forhøjet fugt i beklædningen.*

...

10	*A*	*6.2 Belægninger*	*Tæppebelægning egner sig ikke til belægning i vådrum.*

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

6.0 Gulvkonstruktion og gulve

...

Gulv på strøer eller bjælker	*A*
Klinkegulv på beton	*A*
Tæppe på beton	*A*
Væg-til-væg tæppe	*A*

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har De boet i huset? *20*			
...				
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
2.	**Kælder / krybekælder**			
...				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Vaksekælder på væggen.***	☒	☐	☐
2.9	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
3.	**Yder- og indervægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***Murbier i ydervægge - gl. afd.***	☒	☐	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
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, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i tillæg til klageskemaet modtaget af nævnet den 10/7 2014 bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling**
I nedre plan (kælderplan) var der på købstidspunktet - som det fremgår af plantegningen - opholdsrum i form af bl.a. værelser og stue. Det nedre plan er endvidere i niveau med havearealet ud mod havesiden (sydsiden), mens det er under jordniveau ud mod vejsiden (nordsiden). Det nedre plan har en rumhøjde på ca. 210-220 cm.

Der var således tale om at klager købte et hus i to plan, hvor begge plan fungerede som en del af boligen, uagtet kælderplanen ikke i henhold til BBR fremgik som godkendte til beboelse.

Umiddelbart efter købet gik klager i gang med en større renovering af ejendommen, dels indvendig og dels udvendig i form af omfangsdræn og opsat isolering omkring kælderydermure og tag.
...
Som det fremgår af billederne omfattede den indvendige renovering ændring/sammenlægning af rum, opsætning af nye trægulve mv.. Men der blev ikke ved renoveringen ændret på fundament/betongulv fra betonklaplaget og nedefter i de rum, som omfatter de anmeldte skader til ejerskifteforsikringen, jf. nærmere nedenfor.

Klagers renovering af ejendommen blev færdiggjort i foråret 2005 og klager flyttede ind ultimo maj 2005.

Klager boede herefter i ejendommen, men konstaterede efter nogle år, at der kom fugt på væggen mod vejsiden (nordsiden). Dette førte til, at klager i 2010 fik omlagt omfangsdrænet, hvorefter fugten i ydervæggen mod vejsiden (nordsiden) forsvandt. Det skal bemærkes, at disse forhold intet har med nærværende sag at gøre, men forholdet er medtaget for fuldstændighedens skyld.

I august 2013 bliver klager kontaktet af ... Vandforsyning i forbindelse med en lækagesøgning. Det viste sig, at der var opstået en lækage på klagers forsyningsledning, hvilket havde medført en større vandudledning ind mod klagers ejendom / hus. Som bilag 8 vedlægges breve af 14. og 20. august 2013 fra ... Vandforsyning.

Klager anmeldte rørskaden (vandskaden) til sit husforsikringsselskab, Alm. Brand Forsikring A/S, pr. telefon.

Alm. Brand Forsikring A/S iværksatte på baggrund af anmeldelsen en undersøgelse af forholdene ved blandt andet ISS og Goritas, ligesom klager anmodede [et rådgivende ingeniørfirma] om en vurdering heraf (idet [det rådgivende ingeniørfirma] var bekendt med jordforholdene fra deres involvering ifm. klagers etablering af omfangsdræn).
...
Af Alm. Brand Forsikrings skadevurdering af 7. oktober 2013 fremgår;

'**Konklusion**
Efter en gennemgang af sagens materialer, kombineret med besigtigelse på adressen, er jeg kommet til den vurdering.

- at opfugtningen under gulvet samt i omkringliggende vægge overvejende stammer fra grundfugt, og derfor ikke kan betragtes som en følgeskade fra den dækningsberettigede stikledningsskade.'

...

Som følge af Alm. Brand Forsikrings dækningsafvisning under husforsikringen anmeldte klager derfor den 30. oktober 2013 forholdet under sin ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring.

...

Alm. Brand Forsikring besigtigede herefter den 13. november 2013 skaden og afviste ved brev af 19. november 2013 at dække fugt- og skimmelskaden under ejerskifteforsikringen.

...

2. Klagers begrundelse for klagen

…

2.2. Konsekvenserne af det uacceptable forhøjede fugtniveau

Ankenævnet kan efter klagers opfattelse uden betænkeligheder lægge til grund, at der som følge af en opstigende grundfugt er sket en opfugtning i gulve og vægge i husets nedre plan med den konsekvens, at der flere steder er konstateret skimmelsvamp i så alvorlig grad, at husets indeklima har skabt personmæssige gener, at der risiko for yderligere udvikling af skimmelsvamp, hvis forholdene ikke udbedres og at husets brugsværdi er væsentligt nedsat, så længe de konstaterede fugt og skimmelforhold er til stede.

Der kan henvises til de med bilag 18 fremlagte lægeerklæringer samt rapporten fra ... (bilag 17),

...

Samme konklusioner fremgår også af rapporten udarbejdet af Goritas (bilag 12).

2.3. Afvisning under henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 9.1

Alm. Brand Forsikring har afvist under henvisning til, at skadedefinitionen i pkt. 9.1 ikke er opfyldt, fordi det efter Alm. Brand Forsikrings opfattelse var almindelig og god byggeskik, at et kældergulv blev lagt som betongulv direkte på jord.

...

Det skal i forhold til det bygningstekniske fremhæves, at det fremgår direkte af det relevante Bygningsreglement fra 1961 stk. 5.3.2, stk. 1 at

'Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden'.

Det relevante uddrag fra BR 1961 vedlægges som bilag 23.

Der kan endvidere også henvises til SBI-anvisning nr. 7 af 1957 ('Fugt og isolering' side 10 og 11, som er medtaget i bilag 17 til sidst som rapportens bilag 6), hvoraf det fremgår, at der mellem jordlag og terrændæk i kælder skal udlægges tjærepap, såfremt grunden er fugtig.

...

I forhold til de gulve, som hører til den oprindelige bygning fra 1964, foreligger der sikker dokumentation for, at betongulvet er udført direkte på jord uden nogen form for kapillærbrydende drænlag imellem, jf. ...s rapport (bilag 17) og bilag 20-22.

I forhold til tilbygningen fra 1974 er der ikke udført destruktive indgreb, men de høje fugtmålinger dokumenterer at byggetilladelsens krav om 15 cm. tykt kapillarbrydende drænlag ikke er overholdt, idet der i giver fald ikke ville kunne have været så høje fugtniveauer pga. opstigende grundfugt.

…

Det er således klagers opfattelse, at det kan lægges til grund, at klager overtog en ejendom, hvor terrændækket i det nedre plan efter gældende anvisninger og almindelig og god byggeskik på opførelsestidspunktet skulle have været fugtsikret.

Eftersom terrændækket netop ikke var fugtsikret, overtog klager således en ejendom, hvor der på overtagelsestidspunktet bestod en skade/skaderisiko, hvilket medfører at der er tale om en dækningsberettiget skade.

2.4. Afvisning under henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 9.2 Alm. Brand Forsikring har afvist dækning med begrundelsen;

'Det er på ingen måde godtgjort, at det anmeldte forhold var tilstede ved jeres overtagelse af huset den 1 januar 2005 - det anmeldte forhold er dermed afvist'

Det synes ikke helt klart, hvad der menes med at 'forholdet' ikke var tilstede, herunder om der sigtes mod at den bygningsmæssige (fejl)konstruktion - som må lægges til grund at være årsag til den opstigende grundfugt - ikke var tilstede, da klager overtog huset, eller om der sigtes til, at der ikke var opstået en fugtskade, da klager overtog huset.

Fsva. den bygningsmæssige (fejl)konstruktion, så kan det lægges til grund, at klager på ingen måde har ændret på forhold fra betongulvet og nedad, hverken ifm. forbindelse med ombygningen i 2005 eller senere, jf. bilag 4-7 og 17 (… rapport). Der er således ingen tvivl om, at den bygningsmæssige fejlkonstruktion var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af huset.

Fsva. fugtskaden, så er det ikke afgørende for dækning, at denne var konstateret på tidspunktet for klagers overtagelse af huset. Det afgørende for dækningsvurderingen er, om der på overtagelsestidspunktet bestod en skade/skadesrisiko, hvilket utvivlsomt var tilfældet på grund af den manglende beskyttelse mod opstigende grundfugt.

I tillæg hertil kan det i henhold til rapporten fra … (bilag 17) med sikkerhed lægges til grund, at der allerede på overtagelsestidspunktet var en fugtskade. Det skal i den forbindelse præciseres, at hverken klagers håndværker eller klager selv var klar over dette, men … bygge og indeklimateknik v/... er med sin faglige viden og på baggrund af de foretagne målinger og det modtagne materiale ikke i tvivl om, at skaden også har været tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. bilag 17."

Selskabet har i brev af 5/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Klager overtager huset den 1. januar 2005 og tegner basis ejerskifteforsikring i Alm. Brand. Der er ikke tegnet dækning for ulovligheder. Police er vedlagt som bilag a.

Siden overtagelsen har klager mere eller mindre gennemrenoveret hele huset. Som bilag b er plantegning af kælderen fra overtagelsestidspunktet og bilag c plantegning over kælderen, som der ser ud i dag. Som det fremgår ved sammenligning af de 2 plantegninger, er der foretaget væsentlige ændringer, som vi delvist har tegnet ind på bilag c og delvist beskrevet nedenfor.

Vi har kendskab til følgende ændringer.

- Den interne trappe, der forbinder kælder og stue i tilbygningen fra 1974, fjernes og trappehullet lukkes op til stuen.
- Der er lavet hul i facaden i kælderen mod øst, hvor der isættes et vinduesparti med en terrassedør, ligesom belægningen udenfor ændres.
- Der etableres dræn rundt om huset og der opsættes udvendig isolering mod kældervægge.
- I kælderen i tilbygningen ændres opvarmningen til gulvvarme med gulvvarmeslanger i varmefordelingsplader. Der etableres en køkkenafdeling med tilslutning af vand og afløbsinstallationer.
- I den oprindelige kælder, (hall) hvor der i kælderen var en udgang til haven, etableres en åben forbindelse igennem de 2 etager, med en durchsicht og et vinduesparti i sydøstfacaden, som går igennem 2 etager.
- Den oprindelige kældertrappe fjernes og erstattes af en ny trappe, således at den danner åben forbindelse mellem de 2 etager.
- De nedslidte tæppebelægninger i kælderen udskiftes til trægulv i hall, værelse 1 og værelse 2.
- Der er endvidere udgravet og tilføjet en udvendig kældertrappe i gavlen mod nordøst.
- Ifølge oplysninger fra rapporten fra …, er der i bryggers etableret nyt terrændæk med kapillarbrydende lag af polystyren.

Den 30. oktober 2013 anmelder klager forholdet til ejerskifteforsikringen, hvilket er næsten 9 år efter overtagelsen af ejendommen.

Vi besigtiger forholdet af flere omgange, men afviser dækning på ejerskifteforsikringen. Se brev af 19. november 2013 (bilag 16) og brev af 7. maj 2014 (bilag 19). Det skal bemærkes, at vores stillingtagen i brev af 19. november 2013 og brev af 7. maj 2014 fastholdes.

Vores vurdering

Det fremgår af kendelse fra nævnet nr. 75.874, at der efter nævnets praksis kan blive tale om, at pålægge et selskab at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb, hvis der på overtagelsestidspunktet har været fejl ved bygningen, eller hvis der er tale om et massivt angreb, der har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det er klageren, som skal sandsynliggøre ovenstående.

Vi vil i det følgende komme med vores kommentarer til de af klageren fremlagte oplysninger om bygningen og om skimmelvæksten.

Idet kælderen består af en oprindelig del fra 1964 og en nyere del fra 1974, vil vi dele vores gennemgang op i to dele.

I kælderen fra 1964 er der kun anmeldt fugt og skimmel i hall, værelse 1 og værelse 2. Vi vil således ikke bruge tid på at gennemgå bryggers eller bad. Hvis klageren også mener, at der er problemer med fugt/skimmel i bryggers og bad, så bedes klageren oplyse os herom.

Kælderen fra 1974 består af ét rum, og det er køkken/alrum.

Hverken den oprindelige eller den nyere del af kælderen er godkendt til beboelse.

Kælderen fra 1964 (hall, værelse 1 og værelse 2)

Fejlkonstruktion

SBI-anvisning nr. 7, af 1957 'Fugt og isolering'

Klager henviser til SBI-anvisning nr. 7, af 1957 'Fugt og isolering' (bilag 17) og oplyser, at kældergulvskonstruktionen ikke stemmer overens med anvisningen. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke dækning for afvigelser fra SBI-anvisninger.
…
Bygningsreglement 1961

Klager henviser endvidere til dagældende bygningsreglement (bilag 23). Af reglementet fremgår, at kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.

Vi skal henvise til afsnit 7 om fugtisolering i samme bygningsreglement (BR61). Dette afsnit er vedlagt som bilag d.

I afsnit 7 står der i stk. 1, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.

Der er i stk. 2 og 3 givet nærmere regler for beskyttelse af murværk mod jordfugt. Der står intet om betonkældre, som denne kælder er, jf. tilstandsrapporten (bilag 3).

Omvendt synes det forudsat, at beton mod jord i sig selv udgør tilstrækkelig fugtisolering, idet det fremgår af stk. 4, at 'I kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse af træ skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm tykt betonlag, eller grunden skal dækkes med et holdbart, fugtstandsende lag.'
Vores forsikringstagers ejendom er opført 1964. På dette tidspunkt, jf. ovenfor, ansås beton mod jord i sig selv som tilstrækkelig fugtisolering.

Vi henviser desuden til kendelse nr. 58.987, hvor nævnet i en tilsvarende sag med jord mod beton, salpeterudtræk og opfugtning af en kælder fra 1967 ikke fandt det dokumenteret, at bygningens anvendelighed herved er nedsat til under, hvad der - henset til ejendommens konstruktion i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet sædvanlige - måtte forventes.

Vores konklusion er, at vi finder det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, var en fejlkonstruktion, som har betydning for ejendommens evne til at modstå fugt.

Fugt- og skimmelmængden

Ifølge rapport fra … bygge og indeklima A/S af 27. februar 2014 (bilag 17), er der gjort observationer vedr. fugt og skimmel.

Goritas har i rapport af 27. september 2013 (bilag 12) foretaget en række undersøgelser herunder udtaget 6 mycometer-test, til at undersøge for tilstedeværelsen af skimmelsvamp.

Vi vil kort gengive resultaterne af de 2 rapporter.

- Værelse 1

I de nederste 5-10 cm af vægge kan der måles fugt. Ca. 20 cm over gulvet måles som tørt, jf. bilag 17

Der kan konstateres vækst af skimmel bag fodpanel på kælderydervæg og under gulvbræt ved kælderdør, jf. bilag 12, side 5.

Der er foretaget 4 ophugningsprøver i gulv under den PE-folie, som er lagt i klagers ejertid. Alle disse 4 prøver viser en RF på 99%, jf. bilag 12, side 6.

Værelse 2
Terrændæk under PE-folien måles som vådt. Trægulvet over PE-folien er ikke opfugtet. Der måles fugt i de nederste 10 cm af væggen. Ellers ingen fugt, jf. bilag 17
Der konstateres vækst af skimmel på terrændæk under PE-folien, jf. bilag 17.

- Hall
  I de nederste ca. 10 cm i vægge måles fugt. Ellers ingen fugt, bilag 17 side 3.
  Der konstateres vækst af skimmel bagved fodpanel på kælderydervæg, jf. bilag 12, side 5.

Undersøgelser udført af ISS i rapport af 1. september 2013 (bilag 17), viser et tilsvarende billede. Der er ikke målt fugt eller udtaget skimmelprøver, andre steder end hvad der er anført ovenfor.

Der er intet unormalt i den konstaterede mængde fugt. Vi finder det ej heller betænkeligt, at der kan måles høj fugtighed under PE-folien i værelse 2 og tilsvarende høj fugtighed under PE-folien i ophugningsprøverne i værelse 1. Der er ikke fugtspærre under betongulvet, så alt den fugt som kommer fra jorden og ikke bliver stoppet af terrændækket, er fanget under fugtspærren/PE-folien. PE-folien er udlagt i klagers ejertid. Forinden klager overtog ejendommen, var der tæpper på gulvene.

Desuden henvises til bygerfa erfaringsblad nr. (13) 98 12 01, som vi har vedlagt som bilag e. Der henvises særligt til afsnittet 'Temperaturdifferenser og fugttransport', hvoraf det fremgår, at hvis der findes et diffusionstæt lag (som det klager har fået udført), vil fugtdiffusionen gennem den tørre del af det kapillarbrydende lag fortsætte, indtil damptrykket under det diffusionstætte lag (fugtspærre/PE-folien) har indstillet sig på samme niveau som i jorden.

En øget opfugtning af gulv kan også forværre opfugtning af det nederste af væggene.

Ud fra en samlet vurdering samt bemærkningen i tilstandsrapporten (K1 salpeter udslag), fastholdes det, at det ikke er dokumenteret, at der er fugt i kælderen, som går ud over det, som er forventeligt for en kælder med denne alder.
…
Der er konstateret skimmel de steder i kælderen, hvor betingelserne for vækst er opfyldt, med andre ord de steder hvor der er fugt. Der er konstateret skimmel nederst på vægge og på terrændækket. En sådan skimmelvækst kan blive forværret af uhensigtsmæssig brugeradfærd, så som ikke tilstrækkelig udluftning og indendørs tørring af tøj, se eksempelvis foto 6, i rapport fra …, hvor der netop ses, at klager tørre tøj indendørs.
…
Forholdet anmeldes til forsikringen ca. 9 år efter overtagelsen. Klager hævder side 12 i klagen, at på tidspunktet for overtagelsen var en fugtskade og henviser til ... indeklima og byggetekniks medarbejder ...

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der på tidspunktet for overtagelsen skulle være et massivt angreb af skimmel.

Vi har derimod modtaget oplysninger om, at klager har foretaget en lang række ændringer på ejendommen siden 2005. En del af disse ændringer består i fjernelse af væg til væg tæpper. Klager har været i direkte kontakt med terrændækket og aftaget fodpaneler, forinden der blev lagt et nyt trægulv med fugtspærre, men har ikke i denne forbindelse anmeldt fugt eller skimmel til Alm. Brand.

De fremsendte fotos på bilag 4-6, dokumenterer ikke, at der var et massivt angreb af skimmel på overtagelsestidspunktet.

...

Kælder fra 1974 (Køkken/alrum)

Fejlkonstruktion

Det er korrekt, når klager i sin klage side 11 skriver, at der skal være et kapillarbrydende lag på mindst 15 cm under kældergulvet i tilbygningen fra 1974, jf. bygningsreglementet fra 1972 pkt. 7.2. (vedlagt som bilag f)

Vi har noteret os bilag 22, hvor klagers rådgiver oplyser, at der under terrændækket er konstateret fyldgrus, som efter rådgiveren opfattelse er kapillarsugende. Vi vil meget gerne se dette grus, hvorfor vi spørger klager om det stadigvæk er muligt? (Det undrer os, at der på side 11 afsnit 3 i klagen står, at der ikke er udført destruktive indgreb i tilbygning. Hvordan ved din rådgiver, at der er grus under terrændæk, hvis der ikke er udført destruktive indgreb? Er dette en skrivefejl eller er der noget Alm. Brand har misforstået?)

…

Vi finder det ikke godtgjort, at fyldgruset under klagerens tilbygning ikke opfylder de krav, som der var til det kapillarbrydende materiale efter BR 72. Idet der ikke var krav til kornstørrelse efter BR 72, er det ikke unormalt, at man ved ophugning finder kapillarbrydende lag, som opfylder BR 72, men hvor det sand/grus som er anvendt, desværre ikke har en den ønskede kapillarbrydende effekt.

Henset til ovenstående finder vi ikke godtgjort, at der er en fejlkonstruktion i terrændækket i køkken/alrum.

Fugt- og skimmelmængden

Der er gjort følgende observationer af ... bygge og indeklimateknik A/S bilag 17.

- Nederst på væg mod hall kunne konstateres forhøjet fugtniveauer i bund af væg.
- I de resterende vægge kunne der ikke konstateres fugt.
- Der laves en hultagning under opvaskemaskinen. Trægulvet er tørt. Terrændækket måles som vådt og der tages en aftrykprøve, som viser vækst af skimmel.

Årsagen til den konstaterede fugt er ikke fastlagt, og det kan ikke udelukkes, at årsagen til fugten kan komme ovenfra, idet hultagningen er sket under en opvaskemaskine, hvor det ikke kan udelukkes, at der er kommet vandspild i forbindelse med anvendelse af denne eller lignende.

En anden forklaring på fugten kan være klagers ændringer i rummet. I klagers ejertid fjernes der radiatorer og der etableres gulvvarmeslanger i varmefordelingsplader, der etableres en køkkenafdeling, hvor der tilsluttes vand og afløbsinstallationer.

Vi henviser i den forbindelse igen til bygerfa erfaringsblad nr. (13) 98 12 01, som vi har vedlagt som bilag e.
Der henvises igen til afsnittet 'Temperaturdifferenser og fugttransport', …

Det fremgår ydermere, at hvis der over tid sker opvarmning af jordvolumet under bygningen (hvilket sker i større grad efter etablering af gulvvarme), kan det medføre, at der forekommer en høj relativ fugtighed under en diffusionstæt belægning, også selvom det kapillarbrydende lag fungerer korrekt.
Ilægning af en fugtspærre under gulvet og etablering af gulvvarme kan derved i stort omfang have betydning for stighøjde i det kapillarbrydende lag, hvilket dermed påvirker opfugtningen af terrændækket, hvilket i sidste ende påvirker mængden af skimmelsvamp.

Der anmeldes ingen skader til ejerskifteforsikringen i forbindelse med klagers etableren af nyt strøgulv med gulvvarme, på trods af, at klager nu mener, at gulvet altid har været fejlkonstrueret og der altid har været væsentlige problemer med skimmel.

Såfremt der altid havde været problemer med fugt, ville dette kunne konstateres på det oprindelige strøgulv, som klager fjernede, i form af råd/svamp eller skimmel.

Vi finder det ikke godtgjort, at det lille fund af skimmel under opvaskemaskinen er tilstrækkeligt til at sandsynliggøre, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, var et massivt angreb af skimmel."

Klager har i brev modtaget af nævnet den 7/10 2014 hertil bl.a. kommenteret:

"Det undrer klager, at Alm. Brand oplyser, at der ikke er tegnet dækning for ulovligheder.

Klager gør i den forbindelse gældende, at der er tegnet ulovlighedsdækning og henviser til police ...045 af 3. december 2004 (som vedlægges som bilag 23) som henviser til forsikringsbetingelser nr. 5045 (se klagens bilag 15).
…
Klager har ikke anmodet om dækning af en afrensning, men dækning af udbedringen af samtlige anmeldte skader.
...
Samtidig skal anføres, at hvis det er Alm. Brand Forsikrings synspunkt, at klager købte en ejendom, hvor klager som følge af gulvkonstruktionen ikke kunne lægge trægulv, så er der efter klages opfattelse tale om en gulvkonstruktion, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
...
Alm Brand Forsikrings synspunkter omkring betydningen af klager nogen gange tørrer tøj indendørs må anses for udokumenteret, men for god ordens skyld kan oplyses, at klager altid udlufter / affugter i forbindelse med der tørres tøj inde i huset.
...
Det kan for god ordens skyld i forhold til spørgsmålet om 'der er noget Alm. Brand har misforstået' bemærkes, at der var nogen, som Alm. Brand Forsikring havde misforstået, idet Alm Brand Forsikring havde overset de tidsmæssige forhold i skrivelserne.

Alm. Brand Forsikring har endvidere efter klageskriftets indlevering været på besigtigelse to gange.
...
Det fremgår tydeligt af de fotos, som Alm. Brand Forsikring selv har optaget i forbindelse med sin besigtigelse, at der kun er 10 centimeter kapillarbrydende underlag under gulvkonstruktionen fra 1974.

Som også anerkendt i Alm. Brand Forsikrings brev af 5. december 2014 (brevet side 6 i afsnittet under overskriften 'Fejlkonstruktion') er der i henhold til BR 1972, som var gældende på tilbygningstidspunktet, et krav om minimum 15 cm. kapillarbrydende lag.
…
Det kan efter klages opfattelse udelukkes, at årsagen til fugten skyldes vandspild.
Der henvises til vedlagte e-mail af 6. juni 2014 fra Østergaaard Bygge og indeklimateknik v/..., som vedlægges som bilag 25."

Selskabet har i brev modtaget af nævnet den 17/11 2014 hertil anført:

"Alm. Brand gør gældende, at forhold vedr. fugt og skimmel i kælder er forældet på anmeldelsestidspunktet d. 30.oktober 2013.

Alternativt gøres gældende, at det ikke er dokumenteret, at der var en skade på overtagelsestidspunktet. Det er vores opfattelse, at det forhøjede fugt- og skimmelniveau skyldes de ændringer, som klager har fået udført.

Vores vurdering

Forældelse
Klagers rådgiver oplyser i bilag 17 side 6, at det uomtvisteligt fremgår af fotos fra 2005 (bilag 4-7), at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Såfremt skimmelangrebet var så omfattende, at klagers rådgiver alene ved kig på billeder fra 2005, mener at kunne konkludere, at der var en skade på overtagelsestidspunktet, må det tilsvarende have været tydeligt for klager, da han befandt sig i kælderen ejendommen i 2005, at der var kraftig kælderlugt/muglugt, synlig skimmel osv. Specielt fordi gulvtæpper i værelser, hall og trægulv i køkken blev fjernet i 2005.

Hvis skimmel og fugt var tydeligt i 2005, er forholdet forældet, da klager først kontakter Alm. Brand om skaden d. 30. oktober 2013.

Skadebegreb
Vores taksator, som har besigtiget ejendommen har gennemgået de bilagte fotos (bilag 4-7). På baggrund af det modtagne fotomateriale så kan vores taksator ikke vurdere, om der var fugt/skimmel, som påberåbt af klager rådgiver og heller ikke omfanget heraf.

Vi har kontaktet ..., ... Bygge- og Indeklimateknik A/S, som tidligere har udarbejdet rapport for klager, se bilag 17, og stillet en række spørgsmål, som ... har besvaret. Spørgsmål og svar er vedlagt som bilag h.
Som det fremgår af svar på spørgsmål 2 + 3, så vil anvendelsen af en PE-Folie medføre, at fugtigheden i ejendommens terrændækskonstruktion bliver forhøjet i forhold til samme konstruktion uden denne PE-Folie. Det fremgår endvidere, at anvendelse af en sådan folie er uhensigtsmæssig på en konstruktion som klagers.

Det er i tidligere rapport (bilag 17, side 5) fastslået, at det er det fugt nedefra, som er skyld i skimmelvæksten.

Klagerens har ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for klagers overtagelse af huset d. 1. januar 2005 (før klager fik etableret nyt gulv med PE-Folie under) var en skade.
- Særligt vedr. tilbygning fra 1974.

Det er konstateret, at det kapillarbrydende lag ikke lever op til krav i det bygningsreglement, som var gældende da det blev opført.

Der er ikke tegnet ulovlighedsdækning på forsikringen, idet der ikke er udarbejdet et særligt teknisk tillæg, som er et krav efter betingelsernes (bilag 17) afsnit 3 side 6.

Der er ikke konstateret synlig vækst af skimmel på gulvet jf. bilag 24.
…
Vi finder det således ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var fugt- og skimmelproblemer i tilbygningen.

Indholdet i vores brev af 5. september 2014 fastholdes."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Parterne har fremlagt følgende svar fra klagerens rådgiver fra ... Bygge & Indeklima Teknik A/S på spørgsmål formuleret af selskabet den 10/11 2014:

"Hermed svar på ...' spørgsmål, hvor jeg har ladet [klagerens] kommentarer indgå i det grundlag jeg besvarer spørgsmålene på. [Klagerens kommentarer er markeret med kursiv.]

1) Er det din opfattelse, at et betongulv lagt på jord uden fugtspærre i en kælder opført i år 1964 er unormalt.

> Jeg vil nødigt udtale mig om hvad der er normalt/unormalt, da der på landsplan formentligt kun er undersøgt en ganske lille procent-del af de udførte kældergulvskonstruktioner fra denne periode. Dem der er blevet undersøgt er jo også typisk dem der har fugt- og skimmelproblemer, hvorfor den undersøgte andel næppe er repræsentativ.
> Det jeg kan sige er, at der i 1957 blev udgivet en SBI-anvisning nr. 7 'fugt og isolering', hvoraf det tydeligt fremgår, at et kældergulv som [klagerens] bør være fugtisoleret med tjærepap under betonlaget, som igen bør være udlagt på et kapillarbrydende lag af enten renharpede slagger, skærver el. singels med minimums lagtykkelse på 15 cm.
> Den konkrete konstruktion lever ikke op til ovenstående krav, jf. fremsendte billedmateriale af åbninger i terrændæk, hvor der ikke er etableret kapillarbrydende lag under betonen.

2) I dit udbedringsforslag/handlingsplan er et par eksempler på udbedringsmetoder. Du skriver 'Der udføres epoxy fugtspærre på terrændæk af typen 'mastertop P 621'. Hvad er fordelen ved denne fugtspærre frem for den anvendte PE-Folie, når der er tale om en ejendoms som klagers.

> Fordelen er at overfladen af terrændækket holdes tør - og dermed skimmelfri. Anvendes der istedet en PE-folie, vil luftlaget imellem beton og PE-folie opnå en relativ luft-

fugtighed på over 75%, hvorfor der vil være grobund for skimmel på overfladen af betonen, hvorfra afgasninger og mikropartikler vil kunne påvirke indeklimaet negativt..

3) Er en fugttæt membran i form af en PE-Folie, lagt løst på et kældergulv som klagers fra 1964 en hensigtsmæssig løsning. Hvorfor - hvorfor ikke.

Såfremt konstruktionen var udført som foreskrevet i førnævnte SBI-anvisning nr. 7, ville en løs PE-folie være uproblematisk.
For en konstruktion som [klagerens] med opstigende grundfugt, vil man med overvejende sandsynlighed få et forringet indeklima, uanset om der er en løst udlagt PE-folie eller ej på terrændækket. Ved udlæggelse af en PE-folie på grundfugtigt terrændæk, vil man få en højere fugtighed på betonoverfladen og dermed mulighed for højere niveauer af skimmelsvamp under PE-folien. Omvendt vil PE-folien have en afskærmende effekt mellem indeklima og skimmelsvamp. Er der derimod ingen PE-folie vil skimmelsvampen være eksponeret mere direkte imod indeklimaet. Resultatet vil formentligt være ca. det samme i det resulterende indeklima, uanset om der er en PE-folie eller ej.

4) Er en fugttæt membran i form af en PE-Folie, lagt løst på et kældergulv som klagers fra 1974 en hensigtsmæssig løsning. Hvorfor - hvorfor ikke.

Samme svar som for spm. 3.

5) Kan en fugttæt membran i form af en løstliggende PE-Folie ovenpå kældergulv medføre, at fugtniveau i kældergulv er forhøjet i forhold til fugtniveau i kældergulv uden fugttæt membran ovenpå gulvet.

Se svar på spm. 3.

6) Kan etablering af gulvvarme i en terrændækskonstruktion fra 1974 påvirke fugtbalancen i et terrændæk.

Nej, ikke hvis terrændækskonstruktionen er udført forskriftsmæssigt korrekt (altså uden opstigende grundfugt). Såfremt der er opstigende grundfugt i terrændækket, som i [klagerens] tilfælde, kan gulvvarmen teoretisk forværre fugtopstigningen i terrændækskonstruktionen marginalt - men kan på ingen måde alene forårsage fugt i terrændækket.

7) Kan etablering af gulvvarme i en terrændækskonstruktion fra 1974 påvirke stighøjden i det kapilarbrydende lag.

Nej.

8) Kan etablering af terrassedøren i kælderplan i facaden mod øst i tilbygningen fra 1974 påvirke fugtniveauet i gulvkonstruktionen i kælderplan, se evt. den vedhæftede fil (mailkorrespondance 17.9.2014 -22.9.2014), som indeholder nogle billeder af denne dør.

Det er rigtig som ... skriver at jeg har til hensigt at løfte døren fordi jeg heller ikke mener det er en hensigtsmæssig konstruktion at have bundstykket i niveau med flisebelægningen. Jeg vil dog samtidig også gøre opmærksom på at hvis der var løbet vand ind i huset den vej, så ville det være løbet lige ind i gulvbrædderne og ikke under. Her ville alm. opfugtning have lavet synlige plamager på gulvet. Det har der ikke været noget af i den tid døren har været der.

Jeg vil også gerne gøre opmærksom på det afløb der er ved siden af døren, som uden problemer tager de mængder vand der også i det sidste år er blevet større. Vi oplever derfor ikke nogen opdæmning af vand foran døren.

> Kælderdøren vurderes ikke, at kunne indvirke på de generelle fugtforhold i kældergulvet medmindre, der har været større vandindtrængning herfra. Ud fra de foreliggende oplysninger er dette ikke tilfældet, hvorfor kælderdøren ikke vurderes relevant for fugtforholdene i kælderens gulvkonstruktioner.

9) Du bedes beskrive omfanget af fugt og skimmelforekomst i køkken/alrum. Det kan oplyses, at Alm. Brand ikke kunne konstatere synlig skimmel eller nævneværdig fugt i eller på terrændækket i køkken/alrum. (men ved terrassedøren ses indtrængning af fugt).

Ifølge de håndværkere der fjernede gulvet var der ikke vand/fugt ved døren Da gulvet blev fjernet. Det vand/fugt der var til stede da ... var på ude for at se på gulvet, stammer fra da gulvvarmeslangerne blev klippe over. Dette blev ... også oplyst om af ... fra ... Byg.

> Jeg kan desværre ikke svare mere udtømmende på spørgsmålet end allerede gjort i min rapport. Dette skyldes at jeg ikke siden har været på ejendommen. Jeg undersøger naturligvis gerne forholdet nærmere, ved udførelse af nærmere undersøgelser på adressen, såfremt dette ønskes."

... Bygge & Indeklima Teknik A/S har i rapport af 27/2 2014 konkluderet:

"**Vurdering**

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Der er i bygningens kælderetage uacceptable fugtniveauer i terrændæk i både værelse 1, værelse 2, hall og køkken/alrum. I samme lokaler er der uacceptable fugtniveauer i de nederste 10-20 cm af både inder-og ydervægge. …

De uacceptable fugtniveauer har forårsaget skjulte skimmelforekomster på oversiden af terrændæk og på bagsiden af fodpaneler, samt nederst på vægge bag fodpaneler. Skimmelforekomsterne er i et niveau der påvirker indeklimaet negativt, og det må anbefales at der straks igangsættes tiltag for, at udbedre forholdene. Den indeklimamæssige påvirkning er vurderet med baggrund i Sundhedsstyrelsens publikation af 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp'. Det er vores vurdering, at den negative påvirkning af indeklimaet er i et niveau, der nedsætter bygningens brugsværdi for ejerne.

Afslutningsvist er det vores samlede vurdering, at forholdet bør være forsikringsdækket jf. de udleverede betingelser for bygningens ejerskifteforsikring - dog med forbehold for, at forholdene ikke står nævnt i tilstandsrapporten. Til grund herfor lægges, at skaden med sikkerhed har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket uomtvisteligt fremgår af vedlagte foto fra renoveringen i 2005, samt det forhold at årsagen til skaden er en konstruktionsfejl begået under opførelsen af bygningen (mangel på fugtspærre under terrændæk). Som vurderingsgrundlag for, at terrændækket skulle have været fugtsikret på opførelsestidspunktet er anvendt SBI-anvisning nr. 7, af 1957 'Fugt og isolering' side 10 og 11, hvoraf det fremgår, at der mellem jordlag og terrændæk i kælder skal udlægges en tjærepap såfremt grunden er fugtig, jf. bilag 6."

Selskabets taksator har i brev af 7/5 2014 til klageren afvist den anmeldte skade. I brevet har han bl.a. anført:

"Historik

Det oprindelige hus blev, jf. byggetilladelse af den 2. juli 1963, opført i 1964 med et bebygget areal på 110,5 m2. en kælder på 85 m2 og en krybekælder på 25,5 m2
(Det fremgår af byggetilladelsen, at der ikke må indrettes egentlige opholdsrum i kælderetagen.) Kældergulvet er udført af beton direkte på jord.
Jf. en bygningsattest fra den 15. juli 1975 på grundlag af en byggetilladelse fra den 15. maj 1973 blev der i 1974 opført en tilbygning med 1 etage, indeholder en opholdsstue og herunder en udnyttet kælderetage. Kælderetagen er indrettet til udvidelse af opholdsstuen og forbundet hertil med en intern trappe.
Kældergulvet i tilbygningen er, ifølge tegninger og krav i byggetilladelsen, opbygget med et 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag under et betongulv hvorpå der er opbygget et isoleret strøgulv. Tilbygningen opvarmes med radiatorer (kan ses på de fremsendte fotos fra købstidspunktet) tilsluttet ejendommens oliefyr.
Ifølge oplysninger fra side 8 i tilstandsrapporten er der tæpper på gulve i den øvrige del af kælderen.
Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at der enkelte steder er synligt salpeter udslag på vægge i kælderen, ligesom der er beklædning på kælderydervægge, med oplysning i tilstandsrapporten om, at konstruktionen skal undersøges nærmere, underforstået at den slags konstruktioner giver grobund for fugt og skimmelsvamp.
Under sælgers oplysninger fremgår det, at der har været fugtproblemer på vægge i vaskekælder.

Efter din overtagelse af huset

Du overtager huset der 1. januar 2005

Siden har du mere eller mindre gennemrenoveret hele huset.
Den interne trappe, der forbinder kælder og stue i tilbygningen fra 1974, fjernes og trappehullet lukkes op til stuen. Du laver hul i facaden i kælderen mod øst, hvor der isættes et vinduesparti med en terrassedør, ligesom belægningen udenfor ændres. Der etableres dræn rundt om huset og der opsættes udvendig isolering mod kældervægge.
I kælderen i tilbygningen ændres opvarmningen til gulvvarme, gulvvarmeslanger i varmefordelingsplader, der etableres en køkkenafdeling i kælderen, herunder tilslutning af vand og afløbsinstallationer.
I den oprindelige kælder, hvor der i kælderen var en udgang til haven, etableres en åben forbindelse igennem de 2 etager, med en durchsicht og et vinduesparti i sydøstfacaden igennem 2 etager.
Den oprindelige kældertrappe fjernes og erstattes af en ny trappe, således at den danner åben forbindelse mellem de 2 etager.
De nedslidte tæppebelægninger i kælderen udskiftes til bl.a. trægulv, og det gøres uden, at der konstateres skader eller nærliggende risiko for skader på gulvet.
Du har endvidere udgravet og tilføjet en udvendig kældertrappe i gavlen mod nordøst. Ifølge oplysninger fra rapporten fra ..., er der i den resterende kælder etableret nyt terrændæk med kapillarbrydende-lag af polystyren.

Min vurdering af udnyttelsen al kælderen er, at ca. 90 m2 anvendes til beboelse og kan opfylde byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

De omfattende bygningsændringer fremgår ikke af kommunens byggearkiv eller af BBR - meddelelsen."

Selskabets taksator har i mail af 17/9 2014 til selskabets klageansvarlige bl.a. anført (af klager benævnt bilag 24):

"Som aftalt har jeg besigtiget adressen og terrændækkets opbygning i den del af kælderen, hvor der var køkkenalrum.

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at køkkenelementer, gulv m.m. er fjernet ned til Ok betongulv. Der kunne ikke konstateres skimmel på betonen."

Af det af selskabet fremlagte BYG-EFRA erfaringsblad 98 12 01 fremgår bl.a.:

"**Temperaturdifferenser og fugttransport**
Hvis fugten har mulighed for at diffundere bort gennem den ovenliggende konstruktion, vil den relative luftfugtighed i den øverste del af konstruktionen blive lavere.
Hvis der derimod i gulvkonstruktionen findes et diffusionstæt lag som f.eks. en tæt gulvbelægning, vil fugtdiffusionen gennem den tørre del af det kapillarbrydende lag fortsætte, indtil damptrykket under det diffusionstætte lag har indstillet sig på samme niveau som i jorden."

Af policen fremgår bl.a.:

"**Policen består af følgende forsikringer**

Forsikringstype	**I kraft-/ændringsdato**
Ejerskifteforsikring	1. januar 2005

...
Forsikringsbetingelser
5045
...
Oplysninger om forsikringen

Dækning	**Tegnet**	**Selvrisiko**
Ejerskifteforsikring	Ja	Se nedenfor"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
...
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 med en tilbygning fra 1975.

Det fremgår af sagen, at klageren efter sin overtagelse af ejendommen i januar 2005 har renoveret kælder/underetagen. Kælder/underetagen i ejendommen er ikke godkendt til beboelse. I 2005 blev de eksisterende gulvtæpper fjernet, og der blev lagt trægulv over det eksisterende betonterrændæk med fugtspærre mod betonterrændækket. Det er oplyst, at der under den del af bygningen, der er opført i 1964, ikke er et kapillarbrydende lag under betonen. Under tilbygningen, der er opført i 1975, er der et kapillarbrydende lag. Ifølge klageren er dette 10 cm tykt, hvorfor det ikke opfylder kravene i BR72, hvor kravet er 15 cm.

Klageren anmeldte i oktober 2013, at et forhøjet fugtniveau i kælderen forårsagede en kraftig skimmelvækst. Selskabet har anført, at forholdet kan være forældet. Hertil bemærker nævnet, at såfremt det lægges til grund, at klageren i forbindelse med etableringen af trægulvet i 2005 konstaterede et større angreb af skimmelsvamp på terrændækket, er der formentligt indtrådt forældelse, da klageren i så fald med stor sandsynlighed havde eller burde have haft kendskab til sit eventuelle krav mod selskabet. Som sagen er oplyst, finder nævnet det dog tvivlsomt, om det kan lægges til grund, at det er dokumenteret, at var angreb af skimmelsvamp i 2005. Nævnet bemærker i denne for-

bindelse, at det ikke umiddelbart kan vurdere, om de mørke aftegninger på det af klageren fremlagte foto er skimmelsvamp.

For så vidt angår spørgsmålet, om forsikringen er tegnet med ulovlighedsdækning, fremgår det af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at ulovlighedsdækningen blandt andet er betinget af, at der inden forsikringens tegning er udarbejdet en EDC-sundhedsattest eller lignende. Da dette – ifølge det af selskabet oplyste – ikke er tilfældet, finder nævnet at måtte lægge til grund, at forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning.

Spørgsmålet er herefter, om de anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til forsikringens basisdækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kælderen på overtagelsestidspunktet var angrebet af skimmelsvamp i et omfang, der har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan allerede derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning på dette grundlag.

Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunkt var andre fugtforhold i kælderen, der konstituerede skader i ejerskifteforsikringens forstand eller udgjorde en nærliggende risiko herfor.

Nævnet har i sin vurdering heraf bl.a. lagt vægt på, at klageren først foretog anmeldelse 8½ år efter sin overtagelse af ejendommen, efter at et brud på en vandstikledning, der var dækket på husejerforsikringen, havde resulteret i flere destruktive indgreb i kælderetagen med henblik på at identificere eventuelle følgeskader af bruddet.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det må antages, at en række bygningsændringer i klagerens ejertid, herunder navnlig hans etablering umiddelbart efter overtagelsen af et nyt gulv med PE-folie som fugtspærre mod betonklaplaget, har ændret fugtforholdene betydeligt og har øget risikoen for skimmelsvampangreb.

20. 86452

Det af klageren i øvrigt anførte, herunder hans oplysninger om, at det kapillarbrydende lag under tilbygningen fra 1975 er målt til 10 cm, kan ikke føre til andet resultat.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen