Ankenævnet for Forsikring

Den 22. april 2015 blev i sag nr. 86487:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende en anmeldt fejlkonstrueret gulvkonstruktion, som efter hans opfattelse er skyld i opfugtning af to indervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for etablering af en ny gulvkonstruktion med henvisning til, at klageren ikke har bevist, dels at forsikringens skadebegreb er opfyldt, dels at fugten i væggene skyldes gulvkonstruktionen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Bemærkninger**
> …
> 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? [JA]
> *Der er ingen adgang til evt. hulrum under gulve.*
> …
>
> **Registrering af bygningens tilstand**
>
> **Bygn.: Karakter: Registrering og note:**

A Beboelse

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er forvitret og afskallet puds på kældervæggene. Note: Skaden er typisk for ældre uisolerede kældre, forholdene kan forbedres med øget ventilation af kælderen.

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk	
Terrændæk	A
Kælder	A
Støbt i beton	A
Muret i blok- eller teglsten	A
…	
7. Gulvkonstruktioner og gulve	
Gulv på strøer eller bjælker	A
Klinkegulv på beton	A"

I klageskemaet af 14/7 2014 hedder det:

"Sagsfremstilling
Sagens kerne er forhøjet fugtværdier konstateret i to af husets indre vægge. Målingerne er bl.a. foretaget af Byggesagkyndige … og sidenhen af firmaet … (på foranledning af Top Danmark).

Som huset ejer har vi gennem ejerskifteforsikringen anmeldt skaden til Top Danmark, der dog afviste vores krav med begrundelsen 'forventelig opstigende fugt via huset sokkel grundet nedbrudte membraner'.

Dette er ikke korrekt. Fugten i væggene er opstået som direkte konsekvens af at en tidligere ejer i 2002, har ændret oprindelig ventileret gulvkonstruktion til en lukket u-ventileret konstruktion i strid mod alle byggetekniske regler og normer. Tidligere ejer har således lagt nyt plankegulv med 200 mm isolering direkte ned på jordlaget. Efterfølgende er eksisterende udluftningskanaler blevet tilmuret og pudset over. Som beskrevet af advokat … og byggesagkyndige …, er konsekvensen heraf en uønsket fugtvandring til de indre vægge, da de ikke kan 'ånde' som oprindelig.

Opstigende fugt gennem huset soklen vil først og fremmest opstå de mest udsatte steder som er ydervægge og kældre, men som målingerne viser, er der ikke forhøjet fugtniveauer netop her! Top Danmarks påstand giver derfor ingen mening. Fugtværdierne i de ydre vægge er alene stabile fordi der her (som det også fremgår af [byggesagkyndig] beskrivelse) er mulighed for fordampning på den udvendige side, modsat de indre vægge.

At der således er årsagssammenhæng mellem gulvets konstruktion og fugten i de indre vægge underbygges yderligere af de fugtmålinger (se bilag/referat fra mødet med taksator …) vi selv har foretaget i nabohuset/tvillingehus. Nabohuset er fra samme byggeperiode og støder direkte op til vores eget hus.

Her er der dog tale om det eksisterende gulv, med oprindelig ventilation og uden isolering, der ikke hindre væggene i at 'ånde'. Som forventelig er der ikke her fundet for høje fugtværdier. I tilfælde af opfugten sokler, ville naboen naturligvis have samme problem,

men som oplyst af … Kommunes byggetekniske afdeling er vandspejlet i området i niveau 5 meter og husene ligger i niveau 13 meter, altså 8 meter herover, og således i et forventeligt tørt miljø.

Top Danmark kan heller ikke komme med argumenter i mod de fugtmålinger der er foretaget i husets ca. 8m2 store depotkælder. På et efterfølgende møde med taksator … har vi her foretaget fælles målinger af kælderens vægge, som er tættere på soklen og under gulvets isoleringsniveau. Til trods for, at en af væggene her, er den selv samme som har fugt oppe i stueniveau, kan der ikke umiddelbart måles for høje fugtværdier. Hvis der er tale om opstigende grundfugt som påstået af Top Danmark burde der netop være mere fugt ved sokkelniveau. Den eneste logiske forklaring er, at væggen her er frie og dermed kan ånde og komme af med kondens.

Til sagen hører også, at der iht. tilstandsrapporten fra 2012, er tale om 'terrændæk' i bygning A. Terrændæk er en fast konstruktion der ikke kræver ventilation. Dette er således fejlagtigt og vi som køber har været i god tro ved købet. Når et hus er blevet væsentligt ombygget, er det derfor ikke rimeligt at betragte det som et oprindeligt hus som Top Danmark fremstiller det i deres bedømmelse (i så fald skulle salgsværdien vel også afspejle dette).

Uden den korrekte ventilation er det forventeligt, at såvel vægge som gulve vil tage yderligere skade med mulighed for skimmelsvamp. [Taksator] har da også telefonisk anbefalet genetablering af ventilation ligesom Top Danmark (som det fremgår af sagens akter) tilkendegiver at dette er dækket af forsikringen. En sådan genetablering kræver dog den rette løsning i overensstemmelse med bygningsreglementet og som anvist af [byggesagkyndig].

Vi mener at have løftet beviset for vores krav, men Top Danmark vedholder deres synspunkter. Derfor efter en lang og omkostningsfuld proces, ser vi ikke anden mulighed en denne indberetning til ankenævnet - der er vedlagt alle væsentlige dokumenter i sagen.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At de dækker og udbedre skaden som de skal iht. ejerskifteforsikringen. Udgifter til fjernelse af eksisterende fugt kendes ikke, men der er indhentet et overslag (vedlagt) på genetablering af fast terrændæk/gulv iht. gældende regler, som det burde have været udført i 2002 (se beskrivelse af byggesagkyndig)."

Klageren har vedlagt et overslag af 7/8 2013 fra en blikkenslager på 110.000 kr. ekskl. moms for det ønskede udbedringsarbejde vedrørende gulve.

Selskabet har i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder klager over, at vi har afvist at dække et nyt terrændæk med ny gulvkonstruktion. Vi har dækket etablering/genåbning af ventilationsriste i soklen, idet disse var blevet tilmurede.

Efter fornyet gennemgang må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for et nyt terrændæk og ny gulvkonstruktion, idet det ikke er sandsynliggjort, at gulvkonstruktionen udover den dækkede ventilation realiserer forsikringens skadebegreb.

Der er desuden konstateret fugt i to af ejendommens vægge, hvilket ikke er usædvanligt henset til, at ejendommen er opført i 1900, men vi har tilbudt vores kunder at undersøge nærmere, hvad årsagen konkret skyldes.

Vi finder det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at der er skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommens vægge og må fastholde vores afgørelse.
…

Vi har dækket forøget ventilation
Som sagen er oplyst er der i 1997 eller 2002 sket en udskiftning af gulv, i hvilken forbindelse der også er merisoleret.

Der er tale om en krybekælderkonstruktion. Sælger har i denne forbindelse fået muret ventilationsristene i soklen til.

Ventilationsriste ses ofte at være blevet tilmurede eller udfyldt med flamingo eller lignede på ældre ejendomme for at undgå træk under gulvene og herved spare på varmen. Dette anbefales dog ikke, da det kan medføre skimmel og trænedbrydning, at der ikke er tilstrækkelig ventilation, som tiltænkt med konstruktionen.

Hos vores kunde, har forholdet dog ikke medført skade, vi henviser til billeder fra vores taksators rapport fra den 31. oktober 2012.

Da vi ikke kan afvise at forholdet på sigt kan medføre en skade i gulvkonstruktionen, dækker vi etablering af ventilationsriste på ny for at imødegå fremtidige skader på gulvkonstruktionen som følge af manglende ventilation.

Forventning om en lukket konstruktion er ikke en skade
Det er vores kunders opfattelse, at der bør støbes helt nyt terrændæk i en lukket konstruktion.

En sådan ændring af ejendommens gulvkonstruktion kan vi desværre ikke tilbyde at imødekomme alene på baggrund af en bristet forventning hertil.

Vores kunder oplyser, at de henset til tilstandsrapporten har forventet, at der er tale om en støbt lukket konstruktion.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at den bygningssagkyndiges oplysninger om konstruktionerne på side … ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materiale-angivelse eller konstruktionsudformning. …

Bristede forventninger til en særlig konstruktionsmåde anses således ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand. Vi henviser blandt andre til AK 67.323, AK 72.600 og 84.345.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er aktuelle bygningsskader, som ikke udbedres ved retablering af ventilationen.

Oprindelig konstruktion er ikke i sig selv en skade
Der er konstateret to lokale opfugtninger på to af de indvendige vægge.

[Fugtteknikfirma] har af to omgange målt og herefter vurderet, at fugten ikke går udover det forventelige for en tilsvarende ejendom. Topdanmark har betalt disse undersøgelser - også selvom der ikke foreligger en dækningsberettiget skade.
…

Der vil på ejendomme fra 1900 kunne forekomme opstigende grundfugt, som skyldes ejendommens oprindelige konstruktion uden samme fugtstandsende foranstaltninger, som vi kender i dag.

Dette anses ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand. Vi henviser blandt andre til AK 70.993 også om en ejendom fra 1900 med opstigende grundfugt i vægge.

Vi har dog forespurgt vores kunde til, hvorvidt de ikke ønsker foretaget yderligere undersøgelse af årsagen, idet placeringen af opfugtningerne på væggene tilsyneladende er i sammenhæng med, hvor der tidligere har været en utæthed ved inddækningen til naboen, og hvor der også er placeret en tagbrønd i umiddelbar nærhed. Desuden er der forhold, som indikerer, at der tidligere har været placeret en skorsten, hvilket også vil medføre fugtopstigning i højere grad, idet ældre skorstene ikke er fugtsikret nedefra.

Selvom vores kunde må tåle, at der kan forekomme fugtopstigning i en ejendom fra 1900, er det således muligt, at disse forhold er medvirkende årsag til de opståede opfugtninger, hvorfor dette efter vores opfattelse må undersøges nærmere.

At den manglende ventilation under ejendommens gulve, som vi nu har dækket en retablering af, skulle være årsag til, at der lokalt på to af væggene skulle opstå fugt anser vi ikke sandsynliggjort, idet gulvene jo netop ikke er konstateret fugtskadede overhovedet.

Såfremt der måtte være en sammenhæng, ville problemet ej heller begrænse sig til to lokale opfugtninger på to vægge. Måtte der alligevel som efter vores kunders opfattelse være en sammenhæng mellem de opståede opfugtninger på to af væggene og den manglende ventilation til trods for at der ikke er målt fugt under gulve, må man formode at problemet aftager i takt med den nu forøgede ventilation.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1900, men vi tilbyder fortsat gerne at være behjælpelig med en nærmere undersøgelse, som tilbudt.
…

Vi fastholder vores afgørelse
På baggrund af ovenstående må vi fastholde vores afgørelse.

Vi dækker således en retablering af de fjernede ventilationsriste, men må fastholde, at vi ikke kan tilbyde en ny anden konstruktion med nyt terrændæk og gulvkonstruktion, idet der ikke er sandsynliggjort skader udover de forhold, som er tilbudt dækkede.

Vi fastholder, at der ikke er sandsynliggjort fugtopstigning på væggene, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1900."

Hertil har klageren i brev af 2/10 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ventilation:

1. Topdanmark anerkender i denne skrivelse, at utilstrækkelig ventilation kan medføre alvorlig skade i form af skimmelsvamp og nedbrydning(råd), og tilbyder en genetablering af eksisterende ventilation - som tidligere. Vi ved der er fugt i væggene, men kan desværre ikke besigtige hele gulvet uden destruktion, - men sandsynlighed for skade nu og i fremtiden er også her til stede.
…

3. Topdanmark erkender også - bl.a. fra besvarelse af …, at der med nedlægning af gulv i 2002 er tale om en byggeteknisk fejlagtigt konstruktion. En konstruktion der naturligvis forhindrer ventilation.

4. Ved fælles besigtigelse med deltagelse af Taksator … og oktober 2012, byggesagkyndig …, … (indehaver af … Blikkenslager) mm. var konklusionen ikke, som skrevet 'opstigende grundfugt', men derimod opfugtende vægge grundet manglende ventilation. Der er således ikke tvivl om, at der er forhøjet fugtværdier i væggene, hvilket er en skade som kun bliver forværret med tiden uden korrekt ventilation.
…

Som dokumenteret og beskrevet af [klagerens byggesagkyndig] - ikke grundet opstigende grundfugt (i så fald ville ydrevæggene også have forhøjet fugt), men en kondensering der skabes oftes de koldeste steder, og der hvor fugten ikke kan komme væk, vil det trække op som forventelig, med den nu kendte fejlagtige gulvkonstruktion. Der er med andre ord en skade og årsag hertil - se også vores tidligere beskrivelse i klagen.

Yderlige undersøgelser:
1. Vi har taget imod Topdanmarks hjælp idet vi som nævnt har haft endnu en besigtigelse af Taksator …, dette bidrog dog ikke væsentligt til nye informationer, der ændre på vores konklusion.
…

5. Skorsten: det er aldrig blevet dokumenteret, at der er tale om en skorsten, dette er kun en formodning. Men uanset, så kan fugten jo ikke vandre herfra og hele vejen hen til brandmuren. Fugten vil først og fremmest søge op. Til gengæld blev der fundet tagpap ved hullet.

Det kan også påpeges, at det sluttelig er Topdanmark der henviser til, at vi kan klage til ankenævnet. Da vi allerede mener at have dokumentation for vores sag især igennem byggesagkyndige … og advokat fra …, ser vi ikke umiddelbart grund til at bruge yderligere udgifter til byggerådgiver, som Topdanmark til enhver tid kan afvise med begrundelse i manglende uvildighed. Vi er naturligvis i mødekommende overfor fornuftige forslag på dette punkt fra Topdanmark.

Løsning:
Topdanmark henviser til at 'bristede forventninger' ikke er en skade i sig selv. Det er korrekt men ikke pointen. Pointen er, at vi med tilstandsrapporten har været uvidende om den fejlagtige gulvkonstruktion. Når man opbygger et hus væsentligt for at højne kvaliteten og isoleringsevnen, er det forventelig at det gøres i overensstemmelse med gældende regler, skik og hensyn til husets alder.

Etablering af ventilation kan desværre ikke ske uden at fjerne eksisterende isolering og udgravning som billederne også dokumentere, det kan alle andre med undtagelse af Topdanmark bekræfte. I så fald vil der være et betydeligt varmetab, som der med god ret i

energirapporten og fremviste varmeregninger i salgsopstilling vil stille os i en ringere situation end forventeligt, og igen en ringere ejendomsværdi.

Derfor foreslår vi på grundlag af [klagerens byggesagkyndiges] skrivelse et fast terrændæk. I den forbindelse har vi i øvrigt selv påtænkt at lægge gulvvarme for egen regning, da dette også er fornuftigt af hensyn til indeklimaet.

Det er os derfor meget uforstående at Topdanmark netop anerkender behovet for ventilation men foreslår en løsning der ikke er teknisk holdbart, da der ikke er den nødvendig plads. Dette er også beskrevet af eksperter fra ..."

Selskabet har i brev af 7/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må … fastholde, at der ved [fugtteknikfirma] ikke er konstateret fugt i væggene, som går udover det forventelige for en ejendom fra 1900, idet der alene er konstateret to mindre lokale opfugtninger, som dårligt kan skyldes, at der generelt er manglende ventilation under gulvene, idet dette ville medføre en mere generel opfugtning af gulve og vægge.

Vores kunde fastholder, at disse to opfugtninger skyldes, at der er manglende ventilation under gulve, selvom der ikke er opfugtet under gulve.

Vi har i den forbindelse netop også dækket en retablering af ventilationsristene.

At vores kunder ønsker at lægge gulvvarme bevirker ikke, at vi kan tilbyde at dække et helt nyt lukket terrændæk, som er en væsentlig forbedring af den oprindelige konstruktion.

Vi fastholder således vores afgørelse, da,

- der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader eller opfugtninger i gulvkonstruktionen
- bristede forventninger til konstruktionen ikke er en skade
- ændringer af oprindelig konstruktion grundet ønske om etablering af gulvvarme ikke er en skade
- eventuel manglende ventilation imødegås ved genetablering af ventilationsriste
- to mindre lokale opfugtninger på vægge ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1900, men såfremt disse skyldes manglende ventilation fjernes ved etablering af ventilation."

Klageren har ved brev af 30/11 2014 til nævnet fremsendt følgende kommentarer:

"1. Fugtværdierne; I Topdanmarks besvarelse hedder det sig nu, at der er tale om 'mindre lokale opfugtninger'. Men som det fremgår af tidligere fremsendte bilag viser rapporterne fra … målinger af fugt på op til 140 digit betegnet som 'meget fugtigt' - grænsende til højeste fugtniveau 'vådt'. Dette er i sig selv en skade, og med risiko for skimmelsvamp som kan sprede sig til andre dele af huset konstruktion, hvilket jo er en alvorlig sag.

2. 'Bristede forventninger og et ønske om gulvvarme' - sådan udtrykker … det i seneste svar. Dette er en direkte fordrejning af sagens kerne og vi vil på det kraftigste afvise at det skulle være vores intension, at udnytte Top Danmark til at betale for en renovering/forbedring af huset. Som det tydeligt fremgår af vores tidligere skrivelser, har vi straks fra skadens konstatering rådført os med byggeteknisk fagekspertise og

efterfølgende anerkendt advokat med stor erfaring på området. Der er bl.a. forelagt 2 løsningsforslag der begge opfylder gældende regler i modsætning til Top Danmarks tilkendegivelse i form af reetablering af ventilationsriste, som ikke er holdbar løsning. Vores ønske om at etablere gulvvarme i samme ombæring, er naturligvis for egen betaling og nævnes blot for at understrege, at vi vil lave en fornuftig løsning efter gældende regler.

3. Gulvet og tilmuring af ventilationsrist er sket i 2002, det er denne fejlkonstruktion (hvilket Top Danmark også erkender) som skaber det uønskede forhold. Det er vel rimeligt, at man som huskøber kan forvente at en udvidet ejeskifteforsikring er dækkende, hvis en ulovlig konstruktion medføre en skade som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Det er vel også rimeligt som minimum at forvente den samme energistatus efter en udbedring.

4. Det er ikke åbenbart ikke usædvanligt at forsikringsselskaber generelt henviser til 'ejendommens alder og det forventelige' for at fraskrive et ansvar. Det fremgår bl.a. i en meget lignende sag vist i programmet Kontakt på dr 1. den 13 november 2014, hvor en fejlagtig gulvkonstruktion lagt direkte på jord, har medført skimmelsvamp i huset. …

Vi har ikke rådført os med yderligere eksperter på området, da vi mener at have løftet beviste, men også set i lyset af, at Top Danmark så igen kan vælge ikke at anerkende resultatet. Hvis ankenævnet udpeger en uvildig Syn og Skøn bør udgifter hertil som minimum deles af partnerne i sagen."

I taksatorrapport af 31/10 2012 hedder det bl.a.:

"Kortfattet beskrivelse af ejendommen:
Ejendom opført i år 1900 med udvendigt vandskuret murværk. Taget vurderes at være pålagt omkring 1975. Indvendig er gulvkonstruktionen isoleret og der er pålagt fyrretræsgulv, arbejdet er udført i 1997 eller 2002. Gulvene i tagetagen er netop pålagt.
…

Forhold 1: Fugt i indvendige vægge
Maleren skulle udføre malerarbejde på indvendige vægge, i forbindelse med spartelarbejde konstaterede han, at en indvendig væg var meget fugtig. Væggen er ca midt i huset. Der ligger ingen vand- varme- eller afløbsrør langs væggen. Det vurderes at der er tale om grundfugt. Der er ligeledes konstateret høj fugtighed i bagmuren mod naboejendommen, her vurderes det ligeledes, at der er tale om grundfugt. Fugten har ikke medført skade på væggen, tapetet eller trægulvet.
…

Forhold 2: Ventilation under gulvkonstruktion
I forbindelse med undersøgelse af forhold 1 blev det opdaget, at der er krybekælder, men der er ingen ventilationsriste i gennemfundamentet. Det viste sig, at de var muret til. Det er formentlig sket i forbindelse med istandsættelse i 1997 eller i 2002. Under køkkenet og den del af stuen, som det er muligt at besigtige, er der et hulrum på 15-20 cm. I de 2 yderste fag mod naboejendommen er der dog kun 5-10 cm. Ved at isætte nye ventiler på begge sider af huset, er det muligt at skabe ventilation under gulvet. Selv om der har været mangelfuld ventilation er der ingen tegn på at gulvbjælker og trægulv har optaget fugt, hele gulvkonstruktionen virker tør."

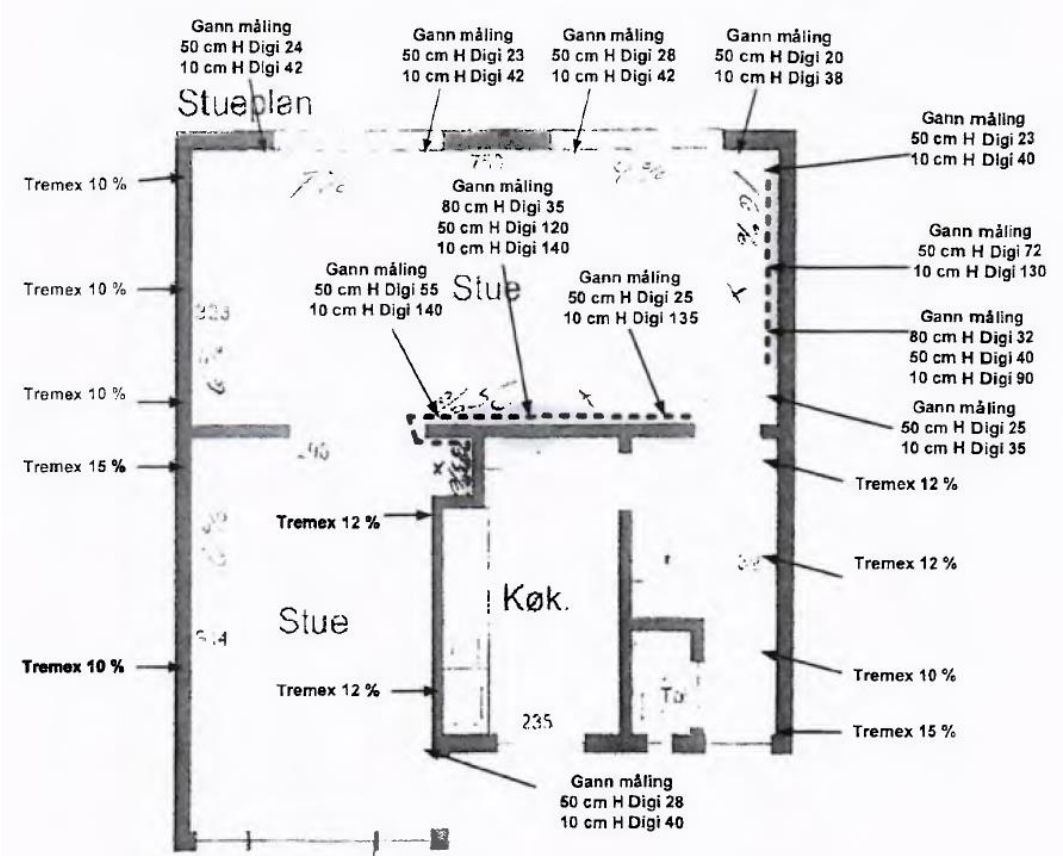
Af notat af 13/11 2012 fra en byggesagkyndig, indhentet på klagerens foranledning, fremgår bl.a.:

> "Den 19-10-2012 er der møde i [klagerens adresse], hvor følgende deltager:
> Tømmermester …
> … fra … Blikkenslager
> Taksator … fra Topdanmark
> …, husets ejer.
> Byggesagkyndig …
>
> På mødet bliver der debatteret flere muligheder, men ved vores undersøgelses konstanternes der, at samtlige udluftningshuller til det ventilerede hulrum under trægulvene er tillukkede med mørtel. Der blev besluttet, at de tilmurede udluftningshuller skulle genetableres så der blev slået tre huller i nordfacaden. Har kunne man se at gulvet var isoleret, således at isoleringen dækker for udluftningshuller og at isoleringen i hullet længst mod øst var meget opfugtet.
>
> Har efter blev der besluttet, med accept fra taksator … fra Topdanmark, at [tømreren] i kælderen skulle lave to inspektionshuller således at vi derved kunne konstatere hvordan isolering ligger og om det er muligt af få rummet under isoleringen ventileret.
>
> Den 24-10-2012 var [tømreren] og undertegnede i [huset] for at undersøge muligheder efter de to inspektionshuller var etableret.
>
> Her viste det sig, at den udførte efterisolering af gulvene er udført håndværksmæssig forkert med isolering mod terræn og uden mulighed for at ventilere 'hulrummet'.
>
> Udefra ovenstående vil der altid være fugtproblemer, da den manglende ventilation vil resulterer i opstigende fugt i væggene, samt på sigt vil medfører nedbrud i gulvet, samt med risiko for angreb af skimmelsvamp
>
> <u>Konklusion:</u>
> Til boligen … blev der i foråret 2012 udarbejdet en tilstandsrapport, hvori der står, at der er udført et terrændæk i den del af stueetagen, hvor der ikke er kælder. Dvs. en lukket konstruktion.
>
> I jeres svar til [klageren] af den 5. november 2012 skriver i flere gange at der trækkes fugt op i vægge ved konstruktionen ventileret hulrum/krybekælder, hvilket er naturligt for den valgte konstruktion.
>
> Ifølge tilstandsrapporten er der tale om en lukket konstruktion, så der er ikke tale om en gulvkonstruktion fra 1900, men om en nutidig konstruktion med en fugtspærre ved terræn. Det viser sig så ved mødet den 19-10-2012 at der ikke er tale om en lukket konstruktion men heller ikke en ventileret konstruktion, som boligen oprindelig er bygget med.
>
> Den valgte konstruktion er udført af tidligere ejere og er regulær byggesjusk, da man har forsømt, i forbindelse med efterisolering af gulvet, at sørge for rigelig ventilation eller at lukke konstruktionen med et fugtspærre ved terræn.
>
> Den valgte konstruktion vil altid forårsage fugtproblemer i vægge og gulv.
>
> <u>Udbedring:</u>

10. 86487

For at undgå fugtproblemer i boligen fra gulvet, er der kun en mulighed, og det er at samtlige gulve og isolering demonteres og kasseres og der udgraves til underkant af ny isolering, der afrettes i tyndt sandlag. Der isoleres med trædefast 250 mm mineraluld eller polystyrol, og afsluttes med 10 cm beton og slidlagsgulve. Hvis gulve forsynes med gulvvarme bør isoleringen øges til 350 mm. Overside af slidlag afpasses ny gulvbelægning. Eksisterende installationer efterisoleres og fastholdes for senere indstøbning. Hvis der er samlinger på rør må disse ikke indstøbes. Alternativt udføres nye installationer."

Af fugtrapport af september 2013 fremgår bl.a.:



…

Gann:

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
30–50 digit	50-70 digit	70–90 digit	90–120 digit	120-140 digit	> 140 digit

Tramex:
Indikationsmåler for scanning af banevare, tapeter, gulve. Non destruktiv.
I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst.

Skimmel:
I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst.

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	> 20 %

Skimmel: Der er ikke foretaget målinger for eventuelt skimmelvækst. Der kan dog ikke visuelt konstateres nogen form for vækst."

I notat af 20/11 2013 fra klagerens byggesagkyndige hedder det:

"Jeg er grundlæggende uenig i [selskabets medarbejders] konklusion på den fugtvandring der er i væggene.

Her bliver der konkluderet, at al fugt i midterskillevæggen skyldes skorstensfundamentet, men … undlader at konkluderer noget over fugtproblemet i væggen i skel mod naboen.

Jeg er af den opfattelse, at den fugtvandring der er, er i alle vægge. Grunden til at der ikke er målt forhøjede fugtværdier af betydning i ydervæggene er, at her vil der ske en fordampning på den udvendige side, inden fugtvandringen når over indvendig gulvniveau.

I skriver, at I vil bekoste ventiler i ydervæggene/soklen for at ventiler under isoleringen. Dette giver ingen mening, da der ikke længere er en krybekælder/ventileret hulrum under isoleringen. Hvis der skal ventileres under isoleringen, kræves der en udgravning på min 20 cm under isoleringen, eller at man fjerner isoleringen. Hvis man fjerner isoleringen for at få en korrekt ventileret krybekælder, vil [klagerne] have et stort varmetab, da huset da er ringere isoleret end da de købte huset.

Hvis [klagerne] vælger at sælge huset nu, vil de lide en stort tab, da hele gulv-konstruktionen i en tilstandsrapport vil få karakteren K3, som er en skade der medfører risiko for følgeskader i andre konstruktioner.

Grundlæggende er den opbygning af gulvkonstruktion der er anvendt, ikke en konstruktion der anvendes, da risikoen for skimmelsvamp og råd er betydelig og vil på sigt medfører svigt og fugtproblemer i vægge og gulv.

Konklusion:
Om man vælger at udføre et nyt terrændæk eller laver et ventileret hulrum, er underordnet, dog må [klagerne] ikke lide tab på både varmeregningen og på øvrige konstruktioner."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommens gulvkonstruktion blev ombygget i 2002, hvor der blev udlagt isolering i hulrummet under trægulvet, og ventilationsriste i sokkel blev tilmuret. Der er ikke udlagt dampspærre i gulvkonstruktionen. Selskabet har anerkendt at yde dækning for en forbedring af ventilationen i konstruktionen ved at retablere ventilationsristene.

I den af selskabet indhentede fugtrapport af september 2013 er det angivet, at der er forhøjede fugtværdier i to indervægge i stuen. Der er ikke fremlagt oplysninger, der dokumenterer, at gulvkonstruktionen eller det underliggende isoleringslag er opfugtet, eller at der er forekomst af skimmelsvamp.

Klagerens byggesagkyndige har vurderet, at efterisoleringen er udført håndværksmæssigt forkert med isolering mod terræn og manglende ventilationsmulighed i hulrum.

Klageren har anført, at fugt, der dannes under gulvet, trænger op i vægge og er skyld i den konstaterede opfugtning i de to vægge, idet konstruktionen og væggene ikke kan "ånde" tilstrækkeligt. Selskabet har anført, at der kan være tale om opstigende grundfugt, og at det efter selskabets opfattelse bør undersøges nærmere, om opfugtningerne har sammenhæng med en gammel skorsten i midten af ejendommen

og/eller en tidligere utæthed ved inddækning til nabo, hvor der også er placeret en tagbrønd.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at gulvets konstruktion er årsag til de anmeldte opfugtninger i vægge, og at konstruktionen af den grund udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er dokumenteret lokale opfugtninger i to vægge og ikke i selve gulvkonstruktion eller isolering. Henset til at konstruktionen er opført i 2002, og at der i den mellemliggende periode ikke er dokumenteret aktuelle bygningsskader som følge af konstruktionens udformning, finder nævnet det heller ikke er bevist, at gulvkonstruktionen, når der etableres ventilationsriste, udgør en nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at opfugtningen af de to indervægge er af en sådan karakter, at fugten i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er usædvanligt, at der i ejendomme af samme alder opleves en vis opfugtning af vægge fra opstigende grundfugt. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at forholdene i huset vedrørende opfugtning adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endelig konstituerer det, efter nævnets opfattelse, ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at gulvkonstruktionen i tilstandsrapporten er angivet som ”terrændæk”.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en udskiftning af gulvkonstruktionen eller affugtning af væggene i henhold til forsikringens basisdækning.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at det et på det foreliggende grundlag stiller sig som usikkert, om gulvets konstruktion er ulovlig.

Da klageren imidlertid ikke har dokumenteret, at der – såfremt der er tale om en ulovlig konstruktion - ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler, kan nævnet allerede af denne grund ikke

kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Nævnet kan derfor ikke udelukke, at en nærmere bevisførelse for en domstol vedrørende fugtproblemer i ejendommen kan give et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen