Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87588:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 10-årig ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for etablering af et virksomt kapillarbrydende lag under terrændækkonstruktionen.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var lugtgener eller forhold, der indebar en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/12 2004. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkning til ejendommens gulvkonstruktion. Skaden er anmeldt til selskabet den 13/2 2014.

Klageren har til klageskemaet af 27/1 2015 vedlagt en skadebeskrivelse. Heraf fremgår:

> "For ca. 4 år siden bemærkede gæster, i mit hus, at der var en speciel lugt. Til at begynde med kunne jeg ikke selv lugte noget. For ca. 3 år siden begyndte jeg på en del rejsearbejde, og når jeg ind i mellem havde været ude af huset i måske en uges tid, kunne jeg også lugte en svag lugt af 'jordslået'. Denne lugt er langsomt taget til og for ca. et års tid siden var den meget udpræget når emhætten kørte med lukket køkkendør. Jeg har undersøgt om der tabes vand på fyr installation, alt ok. Kontrolleret vandmåler, et registreret måling på ca. 1,3 dl på 16 timer.

For ca. 1 uge siden kontaktede jeg [husforsikringsselskab] vedr. lugten. De meddelte at de ikke kunne gøre noget før jeg selv havde konstateret hvad der var galt. På baggrund af det demonterede jeg køkken elementer og fjernede gulvet i køkkenet for at finde årsagen.

Det jeg har fundet er fugt og skimmelsvampe angreb på betonen under isoleringen. Isoleringen (ca. 50 mm glasuld) var lagt ud ovenpå koldt- og varmtvandsrør, disse er flere steder jordslåede. Skillerums væggen mod bryggers ser tilsyneladende ud til at være bygget op ovenpå indpakningsplastikken fra glasulds måtterne til gulvet.

Der er oplyst fra sælger at der var udbedret en vandskade på badeværelset nogle år før min overtagelse i 2005."

Klageren har i klageskemaet af 27/1 2015 bl.a. anført:

"TRYG har sørget for delvis affugtning af terrændæk i køkken og skimmelsanering af samme. TRYG har tilbudt nyt gulv i køkken og hjælp til genmontering af køkken elementer. Dette afslået med henvisning til at samme fugtproblem er fundet under gulv i vindfang. TRYG foranlediger fugt undersøgelse af terrændæks overside under garderobe skabe i soveværelse og børneværelse, samtidig udføres en fugtmåling i rummet under stuegulvet.
…
TRYG vil stadig kun erstatte gulv i køkken og mener ikke der er noget problem med terrændækkonstruktionen, på trods al dokumenteret fejlkonstruktion af det kapillarbrydende lag under terrændæk.
…
Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At få det kapillarbrydende lag etableret så årsagen til opfugtningen af terrændækket og de dermed følgende lugtgener i hele huset fjernes."

I brev af 9/2 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Argumentation
…
Ejendommen er efter et oplyste opført i 1973, og opbygningen af gulvkonstruktionen skulle i henhold til det fremsendte fotografi af tegningen være følgende:

> 'Overalt 20 cm lerfrit grus og 8 cm beton.
> Stue, soverum, kame og forstue: trægulv på 32 X 2½" strøer pr. 60 cm med 5 cm stenuld og plasticfolie.
> Køkken og vindfang: Linoleum el. lign. på 6 cm pudslag og 5 cm pladebatts.
> Bad og bryggers: Stiftmosaik el. lign. på 6 cm pudslag med flad til afløb og 5 cm pladebatts.'

De efterfølgende undersøgelser har dokumenteret, at denne beskrivelse af opbygningen svarer til den måde, som ejendommen er opført på. Der er således ikke nævneværdige divergenser mellem opbygningen og beskrivelsen af samme.

Den 13. februar 2014, eller næsten 9 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte vores kunde, at der kunne konstateres en ubehagelig lugt i køkkenet, hvorfor vores kunde havde taget dette ned, og foretaget yderligere undersøgelser.

Det fremgår endvidere af de foreliggende oplysninger, at gulvbelægningen i stort set samtlige rum, bortset fra badeværelse og bryggers er ændret, idet der i vores kundes ejertid er lagt parketgulv ovenpå blindgulvene, ligesom belægningen i køkkenet er ændret fra linoleum til vinyl.

En sådan ændring af belægningen kan have haft betydning for fugtbalancen i mellem gulvbelægningen og terrændækket, og kan således have medvirket til en opfugtning af terrændækket.

Det er vores opfattelse, at eventuel opstigende grundfugt har haft mulighed for at fordampe op gennem de oprindelige gulvbelægninger, men muligheden for dette bliver begrænset når belægningen bliver forøget eller ændret til et materiale, der er mindre diffusionsåbent end det oprindelige materiale. Det er således fortsat vores opfattelse, at disse ændringer kan have medført de nu konstaterede lugtgener.

Dette skal formentligt kombineres med, at vejrforholdene har ændret sig idet der er væsentlig mere nedbør end tidligere, hvilket også har kunnet konstateres i vores kundes ejertid, hvor der har stået vand i carporten.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet eller risikoen for forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger herunder det faktum, at det først var efter fem år af vores kundes ejertid, at der konstateredes lugtgenerne, finder vi det ikke dokumenteret, at lugtgenerne har været til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Spørgsmålet er herefter, om risikoen for opfugtningen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, herunder om opbygningen afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til, at ejendommen inden forholdet blev anmeldt til os, havde eksisteret i 41 år, uden at der har været lugtgener eller skimmelangreb i nævneværdigt omfang, finder vi det ikke dokumenteret, at risikoen har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at efter de almindelige bevisbyrderegler, er det vores kunde, der skal dokumentere, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, herunder at forholdet eller risikoen for forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet denne bevisbyrde, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

At der på nuværende tidspunkt kan fremkomme en kraftig lugt på både t-shirt og de dokumenter, som vores kunde leverede i vores reception ændrer ikke på, at vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet var til stede ved din overtagelse af ejendommen.

Det kan efter vores opfattelse heller ikke afvises, at der i perioden efter optagning af køkkengulvet og til dags dato er sket en forværring af forholdet.

Vores kunde har i forbindelse med sagsbehandlingen anført, at forholdet er ulovligt, og allerede af denne årsag omfattet af Ekstrasikringen på ejerskifteforsikringen, idet der under 5.5 er en definition af et ulovligt forhold.

Vores kunde havde valgt at tegne ejerskifteforsikringen med Ekstrasikring, og dækningen under denne udvidelse er udtømmende opremset i betingelsernes pkt. 5.

Det anmeldte forhold vedrører ikke ulovlige stik og kloakledninger eller ulovlige el- og vvs-installationer, hvorfor forholdet ikke er et af de specifikt nævnte forhold, som er omfattet af udvidelsen af ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til sager omkring kapillarbrydende lag på tilsvarende forholdsvis ældre ejendomme, og vi kan i den forbindelse blandt andre henvise til kendelserne 85.541; 84.196; 82.100; 78.747 og 75.641, der alle gav selskaberne medhold i, at forholdet ikke var omfattet af en ejerskifteforsikring."

Hertil har klageren i brev af 20/2 2015 til nævnet bemærket:

"Tryg henviser til 'almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet', er dette udtryk mere gældende juridisk end Bygningsreglementet?

Bygningstegningen og konstruktionsbeskrivelse, som Tryg henviser til, er ikke korrekte i forhold til virkeligheden, dette er Tryg gjort opmærksom på. Køkken og vindfangsgulv er ikke betongulv men trægulv på strøer, ligeledes er der ikke fundet plastfolie i konstruktionen som beskrevet. Skillerumsvæg (udført i porebeton) mellem køkken/bryggers og køkken/badeværelse er opstillet på indpakningsplast fra gulv isolering, dette er taksator gjort bekendt med.

Tryg henviser til at 'ejendommen er beliggende tæt på åen, og selv om åen er rørlagt, vil der være vandførende lag i undergrunden, hvor grundvandet i perioder står højt.'

Åen havde samme placering i forhold til ejendommen på tidspunktet, hvor forsikringen blev tegnet og samme placering da ejendommen blev opført, hvilket dermed må medføre samme fugtpåvirkning dengang som nu. Terrændækkets overkant er placeret ca. 1,8 m over højeste vandspejl i åen, hvis det kapillarbrydende lag er udført korrekt bør der ikke kunne ske opfugtning!

Tryg henviser til at 'fugtbalancen i den oprindelige gulvkonstruktion kan være forskubbet med udlægning af nye trægulve - dette kan udgøre et fugt- og varmemæssigt problem'. Tryg har ikke ført noget bevis for denne påstand og har aldrig svaret på mit spørgsmål om hvilken belægning jeg bør anvende på mine blindgulve.

Som lægmand kan jeg kun læse ejerskiftepolicen på følgende måde: Hvad dækker ekstrasikring
…
5.5 (nyt punkt som omhandler ulovlige forhold der på udførelsestidspunktet strider mod servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer) læses her som bl.a. bygningsreglementet.
5.6 (nyt punkt som omhandler ekstrasikringens dækning af ulovligheder/manglende funktion som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden) læses her som ulovligt/manglende funktion af kapillarbrydende lag og som en 10 årig dækningsperiode fra forsikringens tegning.

Tryg henviser til at vejrforholdene har ændret sig, idet der er 'væsentlig mere nedbør end tidligere'. Dette forsøger Tryg at underbygge med konstatering af, at der har stået vand i carporten. Denne påstand har jeg undersøgt via DMI's hjemmeside med historiske nedbørsdata fra 1960 og frem, disse viser ingen nævneværdig ændring for … området.

Tryg henviser til, at det påhviler mig at føre bevis for at skaden var tilstede ved overtagelsen af ejendommen. Dette mener jeg er bevist med hhv. sigterapporten udført af … Miljølaboratorium og kapillaritets rapporten udført af [rådgivende ingeniørfirma]. Disse prøver viser med al tydelighed at det kapillarbrydende lag under terrændækket virker modsat, nemlig sugende. Dette bevis passer åbenbart ikke ind i Tryg's opfattelse af bevisføring.

Tryg henviser også til at den kraftige lugt på både tøj og dokumenter skyldes at gulvet står åbent i køkkenet, det er jo faktisk det samme som at sige at når jeg ikke vil acceptere Tryg's erstatning her og nu, så er problemet med lugten selvskabt. Alt mit tøj og alle mine ting har haft denne lugt i mange år nu og er grundlaget for at denne sag er startet.

Til sidst vil jeg nævne at det virker sært, at Tryg vil erstatte køkkengulvet men ikke de øvrige gulve. Det er jo samme problem under hele huset, nemlig opstigende grundfugt ifølge Tryg."

Af fugtrapport af 18/3 2014 fremgår:

"Observationer og aktiviteter:
… 1 plans gulstenhus, hvor køkken betondæk er blotlagt. Ved besigtigelsen var der en lugt af opfugtet materiale enten beton eller organisk materiale.

På betondæk lå der rørføringer af ældre og nyere dato. Besigtiget betondæk har ca. 14 cm i tykkelsen og er bestående af flintsten og meget kompakt i betonen. Der blev ikke konstateret plastfolie i beton og under betondækken var det kapillarbrydende lag gruslag 02 sten. I slutning af 2013 og begyndelsen af 2014 er der blev etableret dræn med metalrist foran garage.

Der er fald mod garagen og der har tidligere været konstateret blank vand i forbindelse med skybrud eller større mængder regn ud foran garage eller inde i garagen.

Sokkelregionen under nordvendt køkkenvindue var der saltudblomstringer, algevækst, flere partielle fugtplamager og mørtelreparationer af soklen. Indvendigt var der udført det som ligner en ventilering af sokkel partiel mellem garage og køkken. Betonen blev åbnet op i østvendt køkkenvindue th. her viste fugtmåling i åbning 94 %.
…
Fugtmålinger under isoleringsmateriale der lå klods mod betondæk mod fordeler gang viste op til 71 % RF. Gulvstør mod fordeler gang viste under 12 % RF. Fortaget fugtmålinger i betondæk, målingerne ligger mellem 92-94 % RF.

Konklusion:
Udtaget skimmelprøver viste flg.:
Køkken betondæk tv. (misfarvning) tv. for østvendt - massiv skimmelvækst
Køkkenbetondæk th. for østvendt køkkenvindue - over normalt skimmelvækst niveau
Kobberrør Vigo plast isolering foran vestvendt køkken vindue - masisiv skimmelvækst

På baggrund af vores observationer, skimmelprøvers analyseresultater og fugtmålinger, samt historik og informationer fra FT er det vores vurdering at betondækket har været opfugtet over flere gange, som har skabt skimmelvækst på betondækket ca. fra midt af køkken og op mod nord og østvendt køkken vinduer, det er vores vurdering at der periodisk er trængt vand ind fra indkørsel via soklen, som har givet ophobet fugt under nu fjernet isolering.

Tidligere vandskade mod badeværelse er det vores vurdering at der har været medført følgeskader på organiske materialer i området, dette vurdere vi på baggrund af fugt nedbrudt trærester i området mod badeværelset. Derfor er det ikke vores vurdering at tidligere vandskade har forbindelse med konstateret skimmelvækst og konstateret forhøjet fugt.

Grundet betons alder, materialesammensætning og fugtspærrende foranstaltninger, vil denne beton periodisk være opfugtet, dog er det ikke vores vurdering at fugtniveau i betondækket uden fugt påvirkninger ude fra indkørsels sokkel, vil være over 75 % RF. Derfor anbefaler vi at foretage en afskærmet affugtning af betondæk efter afrensning af betondæk og rørføring ned mod betondækket, samt 2 x skimmelsanering med Protox Hyssan. Affugtning af betondæk vil vare i ca. 1½ uge.

Hvis dræn foran garage ikke fungerer optimalt vil nye opfugtninger af betondæk via nordvendt sokkel være en risiko fakta.

Ved reetablering anbefaler vi ikke at isolering bliver lagt klods mod betondæk men, hæve via 'hønsenet' i linje med gulvstrøg og der isættes sokkelriste, for optimering af ventilering af betondæk. Ydermere vil vi anbefale at område under dørtrin mod fordelergang skærme af med porebeton, derved afskærmes for luft og evt. lugtgener fra eller til øvrige del af huset.

For yderligere vurdering vedr. lugtgener fra fordelergang er det vores anmodning at fordelergang bliver åbnet op for udtagelse af skimmelvækst og udtagelse af beton fugtniveau."

Selskabet meddelte ved brev af 18/3 2014 tilsagn om dækning for udtørring af betondæk i køkken og udgifter til skimmelsanering i køkken, hvilket herefter blev foretaget. Selskabet afslog dækning for udgifter til generelle forbedringer af betondækket og eventuelle udvendige forbedringer.

Klageren indhentede på eget initiativ en skimmelanalyse vedrørende entré. Af rapporten af 15/4 2014 fremgår:

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	MycoMeter tal		B		Bemærkninger
1	Entré, overside terrændæk	X		185		X		Opfugtet beton (145 digits) Muglugt

"På baggrund af analyseresultater og observationer vurderes følgende:

- Der er opfugtet i terrændækket af beton. Opfugtningen er i et niveau, der giver vækstbetingelser for skimmelsvampe i konstruktionen.
- Der er kraftig muglugt fra især de ca. 50 mm isolering, som ligger på terrændækket. Årsagen er vækst af skimmel på oversiden af terrændækket.

- På baggrund af undersøgelserne må det vurderes, at der er risiko for, at der ligeledes er skimmelvækst i yderligere dele af boligen og at renoveringen for skimmel i køkken derfor ikke er tilstrækkelig til, at afhjælpe den oplevede muglugt fra tøj mv.

På baggrund af ovenstående anbefales følgende tiltag:

- Det må anbefales, at der foretages yderligere undersøgelser hvor skadesomfang og -årsag fastlægges endeligt."

Bygningskonstruktøren, der udførte analysen, har i mail af 15/4 2014 til klageren tilføjet:

> "Som det fremgår af prøvesvaret er det min vurdering, at der skal yderligere tiltag til at afhjælpe den problemstilling, som medfører muglugt i boligen. Yderligere må det bemærkes, at den pågående affugtning i køkkenet sandsynligvis ikke kan udføres med et tilfredsstillende resultat såfremt der ud over skaden er tale om opstigende grundfugt. Forholdet skal dog undersøges nærmere hvis det skal kunne siges med sikkerhed."

Fugtteknikfirmaet, der udarbejdede fugtrapport af 18/3 2014, har i mail af 23/4 2014 til selskabet bemærket:

> "Som svar til anden fugtvurdering, er det vores vurdering at uanset om det er opstigende grundfugt eller restfugt fra indkommende fugt, er det muligt at fjerne fugtniveauet til et lavere niveau end det målte på 94 % RF. Dette viser vores seneste fugtmåling som viste 82 % RF. Og med denne viden at vi kan bringe fugtniveauet ned, forsætter vi affugtning en uge mere, hvor målet er, at komme under 70 % RF, som er grundlaget for reetablering af trægulve som ligger klods på betondækket. Hvorvidt fugt niveauet vil være stigende igen, pga. opstigende grundfugt, det er der stor mulighed for og derfor må dette tage i betragtning ved reetableringen. Lugtgener fra entre kan være opstigende grundfugt eller rester fra rørlækageskade fra tilstødende badeværelse."

På selskabets foranledning blev der den 2/6 2014 foretaget kontrol af tæthed af vand- og varmeinstallationer. Undersøgelserne påviste en utæt stophane 3,4 m nord og 1,5 m vest fra det nordvestlige hjørne af huset.

Tryg Byggeteknik & Indeklima foretog besigtigelse den 6/6 2014. Af skimmelsvamperapport af 10/6 2014 fremgår bl.a.:

> "[Klageren] har længe været generet af fugtgener i huset. Lugtgenerne kan bedst sammenlignes med lugten af gammelt sommerhus, og er tilsyneladende værst i køkkenet. Derfor har han på eget initiativ, nedtaget køkkenelementerne og brækket køkkengulvet op, i håb om at finde årsagen til lugtgenerne.
>
> [Klageren] købte huset for 9 år siden, og har bl.a. i perioden fra huskøbet i 2005 og frem til 2008, pålagt nye parketgulve ovenpå de oprindelige blindgulve. Arbejdet er aldrig blevet helt færdigt, idet fodpanelerne stadigvæk mangler montering.

Sælger har oplyst, at der har været udbedret en rørskade i badeværelsesgulvet, hvilket også har resulteret i en partiel reparation af køkkengulvet.

Der er tale om et 1-plans parcelhus, som oprindeligt er opført i 1973. Ejendommen er opført på et støbt terrændæk af beton, med strøgulve på murstensopklodsninger.

Resumé
Analyseresultatet af prøver udtaget fra under gulvene, hhv. i værelset og i soveværelset, viser et normalt niveau af skimmelsvampe. Niveauet af skimmelsvampe på terrændækket, er efter vores vurdering ikke højere end for andre sammenlignelige huse, opført efter samme metode og materialevalg.

I 2005 er der anmeldt et forhold, der handler om vand der trænger ind i garagen. Idet der nu er konstateret fugt i soklen og i betondækket under køkkenet, kan det tænkes, at grundvandet i flere perioder står højere end forventet under huset.

Under strøgulvene, har vi målt forhøjede fugtniveauer. Hvis der ikke er tale om en ny skjult rørskade, må fugtniveauet efter vores vurdering skyldes andre forhold, primært opstigende grundfugt.

I forbindelse med udlægning af nye trægulve i boligen mener vi, at fugtbalancen i den oprindelige gulvkonstruktion, kan være forskubbet - men det er ikke den primære årsag.

Betonklaplaget er ifølge de oprindelige tegninger, støbt på et lag af 'lerfrit' grus, som man i dag ikke vil betegne som tilstrækkeligt kapillarbrydende. Derfor vil der unægtelig opstå perioder med opstigende grundfugt, som resulterer i periodevis vækst af skimmelsvampe under gulvene.

Efter vores vurdering, er der ikke noget der indikerer, at indeklimaet belastes af et unormalt højt antal, eller unormale arter af skimmelsvampe.
…
Vi har fået oplyst på mail den 2-6-2014, at der ikke er fundet utætheder på køkkenafløbet eller vandstikledningen. Der er fundet en utæt stophane på vandstikledningen, som ifølge [klageren] er placeret 3,4 meter mod nord og 1,5 meter mod vest, målt fra det nordvestlige hushjørne.

Med de foreliggende oplysninger, virker det efter vores vurdering ikke sandsynligt, at terrændækket kan påvirkes af en utæt stophane placeret ude ved skellet.
…

Konstruktionsåbninger
Gulvkonstruktionen er ifølge registreringer på stedet, og sammenholdt med de oprindelige bygningstegninger, opbygget som følger:

- ***14 mm ege parket (pålagt af nuværende husejer)***
- ***28 mm bræddegulv***
- ***3" x 2½" strøer pr. 60 cm på murede opklodsninger***
- ***50 mm mineraluld***
- ***8 cm beton***
- ***20 cm lerfrit grus***

Det bemærkes, at gulvkonstruktionen er isoleret med 50 mm mineraluld, hvilket også fremgår af de oprindelige bygningstegninger. Konstruktionsopbygningen kan henføres til normal byggeskik på opførelsestidspunktet.

…

I Bygningsreglement 1972 kap. 7.2. stk. 3, var kravet til et kapillarbrydende lag, at det kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer, med mindste kornstørrelse 1 mm.

Selvom der på opførelsestidspunktet, også var krav om etablering af et kapillarbrydende lag under terrændækket, så var kravene dengang, nogle andre end i dag.

…

Skadeårsag/konklusioner

…

Ved nærværende undersøgelse har vi netop konstateret, at det kapillarbrydende materiale under betondækket, ikke er optimalt. Terrændæksopbygningen med et stampet gruslag, afviger dog ikke fra almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

De relative fugtighedsmålinger i hulrummet under flere af strøgulvene, er forhøjede. Men de fugtmålinger som vi har foretaget i de nye konstruktionsåbninger, længst væk fra det nord-vestlige hushjørne, har omtrentligt samme fugtniveau, som under stuegulvet.

Idet træfugtmålingerne under gulvene på de sydvendte værelser ikke er forhøjede, og niveauet af skimmelsvampe ved begge konstruktionsåbninger heller ikke er forhøjede, vurderer vi begge åbninger som referencesteder.

I køkkenet var strøgulvet som sagt fjernet, og affugtningen er afsluttet. Fugtscanninger af betonklaplaget indikerer dog, at betonen stadigvæk er fugtig, hvilket også ses i det kapillarbrydende lag.

I køkkenet er vi ligeledes et pænt stykke væk fra stophanen ude i jorden, og derfor mener vi ikke det er sandsynligt, at der skulle være en direkte relation mellem den utætte stophane og opfugtningen af terrændækket. En udsivning fra en stophane ude i jorden, vil efter vores vurdering, blot forplante sig ned i undergrunden, på samme måde som almindeligt nedbør.

Den gamle opfugtning fra badeværelset, kan sagtens have resulteret i noget skimmelvækst under gulvet, og derved være en medvirkende årsag til, at lugtgenerne har været kraftigst her.

> *[Klageren] har som tidligere nævnt, fjernet de gamle tæpper og lagt et nyt 'flydende' parketgulv ovenpå det eksisterende blindgulv i huset.*
>
> *Efter vores vurdering, kan dette, sammen med terrændækket og undergrundens beskaffenhed, udgøre et fugt- og varmemæssigt problem. Tidligere modtog brædde-gulvet og den stillestående luft under gulvet, et højere varmebidrag fra boligen end i dag. Nu ligger der et dobbelt gulv, som er langt sværere at gennemvarme.*

Efter vores vurdering, er det stadigvæk den opstigende grundfugt, som er den primære årsag til lugtgenerne. Men uanset årsag, så danner opfugtningen af betondækket, grobund for en svag skimmelsvampevækst på overfladen.

Det videre forløb
For at udelukke sandsynligheden for eventuelle skjulte rørskader, anbefalede vi på besigtigelsestidspunktet, at der blev udført en tæthedsprøvning af vandstikledningen og køkkenafløbet. Idet der ikke er fundet lækage på nogen af de skjulte rør, må der efter vores vurdering, være tale om opstigende grundfugt.

Vi bemærker at ejendommen er beliggende tæt på åen. Selvom åen er rørlagt for flere år siden, vil der alligevel være vandførende lag i undergrunden, hvor grundvandet i perioder står højt.

[Klageren] oplyste at tidligere ejer, åbenbart har haft lukket ned for varmen, i de rum som hun ikke benyttede. Tidligere ejers adfærd, kan have givet anledning til en smule kondensrelateret vækst af skimmelsvampe, som igen resulterer i lugtgener.

Vi talte afslutningsvis om, at boligen generelt manglede almindelig basisventilation, dvs. ventilation uden opluk af vinduer. Derfor kan vi anbefale, at der sikres et bedre luftskifte, f.eks. ved etablering af ventiler i ydervæggene, placeret i hvert opholdsrum.

Udover renovering af køkkengulvet, kan montering af fodpaneler og etablering af den nævnte basisventilering i opholdsrummene, muligvis også begrænse lugtgenerne. Men hvis man vil lugtgenerne helt til livs, er man nok nødsaget til, at udskifte hele strøgulvkonstruktionen.

Idet der efter vores vurdering, ikke er et sundhedsmæssigt problem ved at blive boende i huset, kan resultatet af ovennævnte tiltag, afvente den videre stillingstagen for de øvrige gulve."

Selskabets taksator anførte herefter i mail af 16/6 201430 til klageren bl.a.:

"På baggrund af mine besigtigelser og understøttet af rapport fra TRYG Byggeteknik & Indeklima vurderes, at

- der ikke udover køkkenet er tale om dækningsberettigede forhold i forbindelse med ejendommens gulve.

…

Uddybning af taksering
Jeg har i Skimmelsvamperapport noteret følgende, som har haft betydning for afgørelsen:

- analyseresultater viser et normalt niveau af skimmelsvampe. Niveauet af skimmelsvampe på terrændækket er ikke højere end for andre sammenlignelige huse, opført efter samme metode og materialevalg.
- der er ikke noget der indikerer, at indeklimaet belastes af et unormalt højt antal eller unormale arter af skimmelsvamp - skimmelsvampeprøver på betonklaplaget i ældre terrændæk ligger ofte i kategori B eller C
- fugtniveauet skyldes primært opstigende grundfugt - konstruktionsopbygning kan henføres til normal byggeskik på opførelsestidspunktet - terrændæk udført fra 1950'erne og helt op til 1970'erne har ofte problemer med opstigende grundfugt, hvilket også vurderes som den primære årsag her - terrændæksopbygningen afviger ikke fra almindelig byggeskik pa opførelsestidspunktet
- terrændækket påvirkes ikke af utæt stophane i terræn.

- fugtbalancen i den oprindelige gulvkonstruktion kan være forskubbet med udlægning af nye trægulve - dette kan udgøre et fugt- og varmemæssigt problem.

Sammenfattende konkluderer jeg, at de oprindelige gulve og terrændæk ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende, godt 40 år gamle konstruktioner. Der kan heller registreres nævneværdigt forhøjet skimmelniveau under gulve i forhold til andre tilsvarende konstruktioner.

I tillæg er det muligt at dine ændringer i gulvbelægning kan have forskubbet fugtbalancen under gulvene."

Klageren har i mail af 16/6 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Konstatering: I de godkendte konstruktions tegningerne for huset er der for gulvkonstruktionen med terrændæk beskrevet en plastfolie, denne er på intet tidspunkt fundet i det bestående terrændæk og kunne med stor sandsynlighed have stoppet den opstigende fugt.
…
Der bemærkes ligeledes i rapporten at ejendommen er beliggende tæt på den rørlagte å. Der er ca. 18 meter fra køkken ydervæg til midt af rør og en højdeforskel fra åens vandspejl til køkkengulv højde på ca. 2,5 meter. Dette burde have en drænende effekt i stedet for det modsatte.
…
I følge Bygningsreglementet af 1972 § 7.4 stk. 2. skal der udføres omfangsdræn hvor gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn. Dette er ikke tilfældet på en strækning rundt om huset på 22,5 meter.
…
I følge Bygningsreglementet af 1972 § 7.4 stk. 5. skal der hvis gulvkonstruktionen indeholder varmekanaler eller varmeledninger, umiddelbart under disse anbringes et dampstandsende lag af plastfolie. Denne folie ses ikke."

Selskabet har i mail af 11/7 2014 til klageren bl.a. bemærket:

"Allerede tilbage i 60'erne begyndte man at eksperimentere med forskellige materialer og byggemetoder, som ikke alle har vist sig at være lige effektive. Tanken med en plastfolie under betonen har sikkert været, at man forestillede sig den kunne holde grundfugten væk. Men tanken var i lige så høj grad, at man brugte plastfolien som støbeunderlag. Erfaringer har desværre vist, at den allerede under udlægning og ved støbning af betondækket, blev ødelagt og trådt i stykker, og derfor har det aldrig været en effektiv fugtspærre som kunne stå alene.

Idet vi inde i stuen, har målt forhøjede fugtniveauer under gulvene, har vi anbefalet en nærmere undersøgelse af de skjulte rør og ledninger. Vi har hele tiden haft en mistanke om, at der måtte være en lækage, et eller andet sted. Nu hvor det har vist sig, at det ikke er tilfældet, kan fugtpåvirkningen næsten kun komme nedefra.

En del af åens vand, kommer fra vandførende lag i undergrunden. Selvom åen er rørlagt, så er undergrunden ikke blevet tørrere, snarere tværtimod. Måske har kommunen lukket en drikkevandsboring i nærheden, som derved har haft indflydelse på grundvandsspejlet. Vi mener stadigvæk, at de vandførende lag i undergrunden, har en væsentlig betydning for fugtniveauet i området.

En geoteknisk undersøgelse, kan præcisere hvor grundvandsspejlet ligger - og måske komme med en nærmere årsag til fugtproblemet.

Vi kan ikke udtale os om hvad sokkelhøjden var, da huset blev bygget. Ofte ser vi, at terrænet omkring et hus har ændret sig med tiden, f.eks. når man løbende hælder mere jord på blomsterbede, lægger grus og nye fliser omkring huset etc. Du kan selvfølgelig undersøge, hvilke krav der blev stillet i byggetilladelsen, og om der blev stillet krav om etablering af dræn. Erfaringsmæssigt vil et omfangsdræn efter så mange år, ofte være stoppet til og derfor fremstå virkningsløst.

Det er vores vurdering, at manglende fugtstandsende lag under centralvarmerørene, ikke giver anledning til et generelt forhøjet fugtniveau under hele terrændækket, og slet ikke midt inde i huset."

Klageren kontaktede bygningskonstruktøren, der havde foretaget skimmelanalysen af 15/4 2014 i entré, for en vurdering af sagen. Bygningskonstruktøren har i mail af 14/7 2014 til klageren anført:

"Tak for fremsendte materiale. Jeg har lige skimmet det hele igennem. Der lader til at være enighed om, at der sker en opfugtning af terrændækket og at årsagen er nedefra kommende fugt. De udførte fugtmålinger viser, at betonen er opfugtet til et niveau, der ligger mellem 'let/meget fugtig' og 'våd', så der er ikke noget at være i tvivl om på dette punkt.

Opfugtningen af terrændækket har medført skimmelvækst hvor en af prøverne er udtaget (prøve 5My på bilaget), og prøvesvaret er i et niveau, der ikke umiddelbart er acceptabelt, hvis jeg skal vurdere forholdet. Resterende prøver indikerer ingen vækst/ringe indeklimamæssig påvirkning.

Jeg er generelt uenig i argumentationen om, at der er tale om en gulvkonstruktion, som er udført efter gængs byggeskik. Jeg mener også, at der er fejl i den argumentation, som er beskrevet i rapporten. Her er hvorfor:

Det er rigtigt, at det står beskrevet i bygningsreglementet fra 1972, at der skal være et kapillarbrydende lag på 150 mm under terrændækket, men det er ikke rigtigt, at der står beskrevet, at kornstørrelsen må være ned til 1 mm, som du har beskrevet at er tilfældet med det materiale, der ligger under terrændækket. Det står beskrevet i SBI-anvisning 72 'Terrændæk' fra 1969, udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut, at et kapillarbrydende lag skal udføres af: '*...singels, ral eller andet ikke kapillarsugende stenmateriale med en mindste kornstørrelse på 4 mm.'* Citat fra afsnit om Trægulv på strøer, side 23. Der står også beskrevet, at det kapillarbrydende lag skal være 15 cm.

Yderligere står det i samme anvisning beskrevet, at: *'Omfangsdræn udføres i almindelighed, hvis gulvets overflade ligger mindre end 30 cm over terræn, eller hvis betonpladens underkant ligger under terræn.'* Citat fra afsnit om Trægulv på strøer, side 23. Eftersom den omtalte SBI-anvisning har været gældende på tidspunktet for opførelsen af din bolig, er det min vurdering, at der dels skulle have været etableret et omfangsdræn, og dels skulle have været anvendt andet materiale som kapillarbrydende lag under terrændækket. Det er derfor min vurdering, at boligen er udført med konstruktionsfejl og fejl i materialevalg.

> Kan det påvises, at der sker en indeklimamæssig påvirkning i opholdszonen i boligen, så vil jeg mene, at der bør være tale om et dækningsberettiget forhold. Jeg vil derfor anbefale, at du udtager en DNA-prøve, som jeg sender til dig. DNA-prøven skal udtages på inventar med støv, der er 1-3 måneder gammelt. Prøven skal udtages på eksempelvis en billedramme, et skab eller andet sted, hvor der har lagt sig lidt støv. Denne prøve giver et prøvesvar, der inddeles i kategorierne A-F, hvor A er det bedste og F det værste. Prøven kan derfor bruges til at dokumentere en påvirkning af indeklimaet. Prisen for prøven er 3.125 kr. inkl. moms."

Klageren fik foretaget en indeklimaprøve som anbefalet af bygningskonstruktøren. Af rapport af 24/7 2014 fremgår:

> **"Rating: A B C D E F**
> **Resultat: C**
>
> På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen lidt over normalt forventeligt niveau for tørre, rene og ikke skadede bygninger. Dette skyldes formentlig en fugtskade i bygningen.
>
> Vurdering af DNA-profiler fra bygninger foretages ud fra et baggrundsmateriale på mere 2000 prøver fra over 500 forskellige danske bygninger. Vurderingen baseres på, at prøven er udtaget korrekt iflg. vejledningen."

Bygningskonstruktøren har hertil i mail af 25/7 2014 til klageren anført:

> "Prøvesvaret ligger i kategori C, der er et mellemniveau, men det bliver i analyselaboratoriets vurdering påpeget, at der sandsynligvis er tale om en påvirkning fra en skade i bygningen.
>
> I den mail, jeg har modtaget sammen med prøvesvaret, vurderer laboranten, at prøven er udtaget i meget ungt støv. Når der allerede efter kort tid er så store forekomster af skimmelfragmenter, må lidt ældre støv indeholde store mængder skimmel.
>
> Prøvesvaret bør sendes til forsikringen med argumentation for, at indeklimaet er påvirket negativt."

TRYG Byggeteknik og Indeklima har i en mail af 1/8 2014 fra selskabet til klageren bemærket:

> "Der er absolut ikke noget bemærkelsesværdigt i det analyseresultat der er fremsendt efter udtaget DNA-test. Resultatet er forventeligt og kan endda vurderes som forholdsvis lavt. Dette som følge af at køkkengulvet formodentligt fortsat er demonteret og indeklimaet i boligen derved er eksponeret for skimmelsporer fra denne konstruktionsåbning.
> …
> Vi mener, at nærværende resultat fra udført DNA analyse ikke ændrer ved vores opfattelse af forholdet."

Klageren har indhentet en laboratorieanalyse fra et rådgivende ingeniørfirma vedrørende det kapillarbrydende lags kapillaritet. Af analyseresultatet af 14/11 2014 fremgår:

"Kapillaritetsbestemmelse nr. 1.
Hermed resultatet af kapillaritetsforsøg på sandprøve indleveret 7. november 2014. Målt kapillaritet, h_c = 35 cm, jf. medfølgende forsøgsblanket."

I brev af 14/12 2014 fra klageren til selskabet hedder det herefter:

"Bygningsreglement
Af dette reglement fremgår af kapitel 7.1. stk. 1.: 'Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås.' Kapitel 7.4. stk. 2.: 'Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret **kapillarbrydende** lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.' (Bilag …)

Faktiske forhold
Jeg har efterfølgende udtaget en prøve af materialet under terrændækket (det kapillarbrydende lag) og sendt dette til undersøgelse ved Rådgivende Ingeniørfirma … - resultat af undersøgelse er vedlagt. (Bilag …)

Undersøgelsen viser at kapillariteten er 35 cm, dette betyder at der reelt ikke er et kapillarbrydende lag, som foreskrevet i det dengang gældende bygningsreglement."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.4 Bad/toiletrum
5.4.1
Hvis der er en dækningsberettiget skade/forhold (omfattet af afsnit 3 eller 5) i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med Tryg vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden/forholdet forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

5.4.2
Hvis der er en dækningsberettiget skade/forhold (omfattet af afsnit 3 eller 5) på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med Tryg vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden/forholdet forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.6
Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Ulovlighedsdækningen i den tegnede ekstrasikring, jf. punkt 5 i forsikringsbetingelserne, vedrører alene stik- og kloakledninger og el- og vvs-installationer. Det er derfor en nødvendig betingelse for, at klageren har et krav på yderligere forsikringsdækning for et forhold vedrørende terrændækkonstruktionen, at forholdet opfylder forsikringens skadebegreb, jf. punkt 3 i forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved terrændækkonstruktionen, herunder beskaffenheden af det kapillarbrydende lag, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i bygninger af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

16. 87588

Selskabet har anerkendt dækning for afrensning af skimmelsvamp og affugtning af betonklaplag i køkkenet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet herudover var opfugtning eller skimmelsvamp i terrændækkonstruktionen i huset i et omfang, der i sig selv kan udgøre en dækningsberettigende skade.

Nævnet har lagt vægt på indholdet af de fremlagte besigtigelsesrapporter vedrørende fugt og skimmelsvamp, at forholdet vedrørende lugtgener først er anmeldt ca. 9 år efter overtagelsesdagen, og at klageren efter det oplyste har pålagt en ekstra gulvbeklædning på det eksisterende blændgulv, hvilket kan have ændret fugtbalancen i terrændæk-/gulvkonstruktionen i huset siden overtagelsestidspunktet.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere forsikringsdækning.

Nævnet har truffet sin afgørelse på det foreliggende, skriftlige grundlag. Nævnet kan derfor ikke udelukke, at en nærmere bevisførelse vedrørende terrændækkets konstruktion, herunder dets fugtbeskyttende egenskaber over for opstigende grundfugt, vil kunne føre til et andet resultat. En sådan bevisførelse må i givet fald finde sted ved en domstol i en sag anlagt af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels