Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88308:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugt i gulve og vægge.

Selskabet har henvist til, at opfugtningen ikke skyldes fejl ved bygningen men høj grundvandsstand og manglende omfangsdræn. Selskabet har anført, at der derfor ikke er dækningsberettigende forhold ved bygningen.

Den forsikrede ejendom er et landhus fra 1775. Klagerne overtog ejendommen den 22/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/6 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion K1 Undergulve er ujævne i stuen og der er skævheder i gulve, stueplan.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke

1. Generelle oplysninger

…

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

2. 88308

…

	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Fugtskade i stueetagen, overfladevand kom ind i bolig efter tøvejr i vinteren 2011. Udtørring og afhjælpning af skaden er sket for forsikringsselskabets regning.**	☒	☐	☐

…

	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Fugtskade i stueetagen, overfladevand kom ind i bolig efter tøvejr i vinteren 2011. Udtørring og afhjælpning af skaden er sket for forsikringsselskabets regning.**	☒	☐	☐

…

4. Fundamenter/sokler

…

4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår? **I 1980 ved udskiftning af gulve samt ved udskiftning af ydervægge mod syd og øst.**	☒	☐	☐

"

Af skadeanmeldelse af 19/1 2015 fremgår:

> **"Hvordan blev skaden opdaget:**
> Høj fugtigheds % i huset.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt):**
> Der er fugt i det cementerede gulv og i væggene. Tapetet løsner sig."

Selskabet foretog første besigtigelse den 2/2 2015. Af besigtigelsesnotatet af samme dato fremgår:

> "Anmeldt forhold: Fugt i gulvkonstruktionen
> Har det konstruktiv betydning: Nej
> Er det en lovlig konstruktion: Ja
> Er der følgeskader: Nej
>
> Jeg ved ikke hvornår gulvet er lavet.
>
> **Beskrivelse:**
> FT kunne ved besigtigelsen vise mig deres betongulve under tæpperne i stuen. ... Betongulvet var opfugtet og ydervægge var ligeledes opfugtet især forneden. ... Jeg målte luftfugtigheden i huset til ca. 54 % og en temperatur på omkring 16 grader ...
>
> Der står en bærende træstolpe ved trappen til 1. sal og i den kunne jeg måle en fugtighed på næsten 23 % hvilket er højt …
>
> Betongulvene var meget skæve og ujævne, hvilker kunne tyde på at gulvene er af ældre dato ... Gulvoverflade og det udvendige terræn ligger i samme højde og huset ligger i et lavområde …
>
> Udvendige facader trænger generelt til almindelig vedligeholdelse ...

FT kunne oplyse at der for ca. 4 år siden er blevet etableret et omfangsdræn i forbindelse med et tøbrud, hvor der kom vand ind via døre. (Forsikringsskade).

FT kunne fremvise bygningstegninger der viser at huset er udført med sokkel og hulmur … Tegningerne viser intet omkring gulvkonstruktionen, hvilker kunne tyde på at disse er af ældre dato. Huset anvendes ikke til beboelse, men kun til sommerhus.

Konklusion:
…
Der er ikke ret meget tvivl om at det er opstigende grundfugt på en lavtliggende grund der er årsagen til denne opfugtning. Der hvor jeg er meget i tvivl er omkring betongulvet i stuen. Gulvet i køkken gang og bad er af nyere dato og her er ingen problemer (er fra ca. 1975-80).

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej
Men TR er også udarbejdet sidste sommer hvor der ikke havde regnet i flere måneder.
…
Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader: Omfangsdrænet bør renses og kontrolleres om den er i funktion. Betongulvet i stuen må undersøges nærmere."

Selskabet har i brev af 4/3 2015 til klagerne anført:

"I har anmeldt høj fugtighed i hele ejendommen, men særligt meget fugt i vægge og loft.

Ejendommen er et landhus fra 1775, der anvendes som sommerhus. Ejendommen blev renoveret senest i 1987. I 2011 blev der etableret omfangsdræn. Ejendommen er beliggende i et lavt terrænområde.

Konsulenten kunne i overensstemmelse med anmeldelsen konstatere en del forhøjet fugt i ejendommen. Betongulve i stue, køkken og entré samt nederste del af ydervægge var særligt opfugtet. Luftfugtigheden var 54 %, og indetemperaturen var 16 grader.

Betongulvene i de berørte rum var skæve og ujævne, hvilket kunne tyde på, at de var af ældre dato. Gulvoverflader var i øvrig på samme niveau som det omkringliggende terræn.

Fugten ses således at være koncentreret til stue-, køkken- og værelsesgulv. Årsagen er, at der i forbindelse med de tidligere renoveringer ikke er udført fugtspærre / kapillærbrydende lag i betongulvet i disse rum. Derved trækker grundfugt op i betongulvet. Opfugtningen forstærkes af ejendommens lavliggende placering, og at ejendommen i perioder ikke opvarmes.

Fugt i sokkelkonstruktionen er ligeledes forårsaget af, at der ikke er indlagt fugtspærre i fundamentet.

Jeg kan desværre ikke tilbyde at dække disse forhold. Årsagen er, at der ikke ses at være skader på ejendommen, der har konstruktiv betydning. Derfor er der ikke tale om en skade i forsikringsmæssig henseende, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Den omstændighed, at der ikke er fugtspærre / kapillærbrydende lag i mur og gulvkonstruktionen er ikke i sig selv en skade i forsikringsmæssig henseende. Årsagen er, at kon-

struktionen var i overensstemmelse med almindelig byggemetode på opførelsestidspunktet. Kun ulovlige konstruktioner dækkes, og kun såfremt ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning.

En varig løsning på fugtproblemet vil kræve, at de omhandlede gulve hugges op og genopbygges med kapillærbrydende lag samt fugtspærre, eventuelt suppleret med gulvvarme. Endvidere kan en kontrol og evt. oprensning af omfangsdrænet medvirket til at mindske problemet."

Klagernes advokat har i brev af 17/3 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Ejendommen er forsynet med betongulve, som mine klienter har fået oplyst er anlagt i 1987. I ejendommens stue og entre er der væg-til-væg tæpper.

Mine klienter konstaterede problemerne med fulgt i gulvene, der må anses som en skade efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Det skal bemærkes, at den øverste gulvbelægning må anses for ødelagt som følge af den opstigende fugt.

Det er endvidere min opfattelse, at den opstigende fugt jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1., 3. afsnit medfører nærliggende risiko for skade.

Jeg skal derfor på vegne mine klienter anmode Dem om at revidere afvisningen af dækningstilsagn vedrørende det påberåbte forhold.

De anfører i Deres afvisning, at der er tale om en uopvarmet bygning. Dette er ikke korrekt. Mine klienter har luft til luft varmepumpe, der er indstillet til 16 graders varme, hvorfor der i hele bygningen er 16 graders varme. Det bemærkes endvidere, at Deres konsulent ligeledes har konstateret, at indetemperaturen var 16 graders varme. Bygningen kan derfor ikke anses for uopvarmet.

Endvidere bemærkes, idet omfang gulvene er udskiftet i 1987, da var det sædvanligt at udføre de nye gulve med kapillærbrydende lag.

Det er min opfattelse, at der er tale om forhold, der er omfattet punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne enten 2. eller 3. afsnit."

Advokaten har i brev af 21/7 2015 til nævnet videre anført:

"Mine klienter har … rettet henvendelse til … Kommune med henblik på at få oplyst grundvandsniveauet i området og her fået oplyst, at grundvandsstanden ligger mellem 1,77 m. og 2,1 m. under terræn. De oplyste grundvandsstande er sendt til mine klienter pr. mail den 25. marts d.å., der vedlægges som bilag ...

Det er herefter mine klienters opfattelse, at årsagen til fugtproblemerne ikke skyldes indtrængende fugt på grund af høj grundvandsstand.
…
Mine klienter har oplyst, at de berørte områder har fået skiftet gulv i 1987. På daværende tidspunkt var der krav om kabilarbrydende underlag, hvilket må antages ikke at være lavet på mine klienters ejendom. Dette forhold er i strid med Bygningsreglementet gældende i 1987.

Det er mine klienters opfattelse, at jfr. § 3 i vilkårene er der allerede sket en skade på ejendommen i form af ødelagte gulve, ligesom der er nærliggende risiko for yderligere skader på ejendommen."

Selskabet har i en mail af 24/7 2015 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Jeg har drøftet sagen med vores besigtigelseskonsulent, …, og kan forstå, at gulvkonstruktionen i dine klienters hus ikke er blevet undersøgt nærmere, hvorfor vi ikke har nogen sikker viden om, hvad der er årsagen til fugten. Vores afgørelse er først og fremmest baseret på husets alder, samt det forhold at huset i dag benyttes som sommerhus. Begge dele kan være meget relevante ved bedømmelsen af husets funktion og brugbarhed, men jeg er enig i, at det ikke udelukker, at der kan være dækningsberettigende skader på huset. Henset til husets alder, og forventelige konstruktioner, vil jeg dog mene, at det må op til dine klienter at sandsynliggøre, at den fugt de oplever, er en følge af fejlkonstruktioner, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

… oplyser, at der kan være flere årsager til fugten, og at der også udmærket kan være tale om en kombination af flere forhold. Vedrørende gulvene har han ikke fundet fugt i klinkegulvene, som han mener er af nyere dato, men stuegulvet syntes udført tidligere, og fremstår i en dårligere kvalitet (se også tilstandsrapporten). Skulle man søge efter årsagen til fugten i husets gulvkonstruktioner, ville han derfor vælge at lave en destruktivt undersøgelse i stuegulvet. Han anbefaler dog også, at dine klienter får undersøgt funktionen af drænene omkring huset."

Selskabets konsulent har foretaget fornyet besigtigelse, i besigtigelsesnotat af 31/7 2015 hedder det:

"Anmeldt forhold:
Fugt i vægge i stuer køkken og gang.

Beskrivelse:
Historie:
Jeg talte inden besigtigelsen med sælgers datter, som havde sin gamle mor på sidelinjen. Hun kunne oplyse, at der før huset blev solgt havde været problemer med fugt i huset. Ca. 4-5 år siden. Man havde dengang anmeldt skaden til … (dog ikke helt sikker) som havde lavet flere foranstaltninger på huset. Man havde vist lavet en ny sokkel omkring huset eller repareret den eksisterende. Man havde lagt et dræn omkring huset (vist nok). Man fjernede gulve i stue og køkken og støbte nye. Moren kunne huske, at der før var linoleum på gulvet i køkkenet og hun dengang så gerne ville have fliser, som der ligger i køkkenet i dag.
…
Konklusion:
Hvis … har erstattet disse skader på huset, så må de vel også kunne fremskaffe fakturaer på disse arbejder. Disse fakturaer kan vel fortælle hvad der faktisk er foretaget.

Besigtigelse:
Ved ankomsten til adressen foretog jeg en fugtmåling af luftfugtigheden, som lå på ca. 78 % ved 21 grader, hvilket er særdeles højt.

[Murer] foretog en boreprøve først ved hjørnet ved ydervæg og køkken. Billeder 3-4-5-6-7-12. Gulvet er her opbygget med øverst ca. 30mm beton, 50-80mm svummet Lecanødder

og nederst sandjord. Sandjorden var særdeles våd og der var faktisk vand dernede da vi fjernede en håndfuld af sandjorden.

Boreprøve 2 blev foretaget ved ydervæggen på den anden side ved hjørnet imod udhuset. Billeder 11-12-13-14-15-16-17. Gulvet er her ligeledes opbygget med ca. 30mm beton, 50-80mm svummet Lecanødder, en tynd plast der er udlagt på sandjord. Gulvkonstruktionen over plasten var tør men sandjorden var, som ved den første boreprøve våd. (Billede 25 viser en håndtegning af.. beklager skarpheden, men det kan ikke blive bedre med det udstyr vi har).

Gulvene er generelt lagt skæve og ude af vatter. Billeder 18-19-20. Gulve i stue gang og køkken er tilsyneladende lagt på samme tid og det formodes at konstruktionerne i disse rum er opbygget på samme måde (ca. 60 m2). Billede 21.

Vi forsøgte at finde ud af om der er monteret et dræn omkring huset. Der er blevet lavet nye rør fra hovedbrønden der ligger på nabogrunden. Billede 8-9-22-23-24. Ved rensebrønden kunne jeg ikke konstatere nogen afløb fra en eventuel sivedræn. Billeder 22-23-24. Men jeg kunne konstatere at der konstant løber vand væk fra grundene som passere rensebrønden i indkørslen. Billede 8. Naboen var på ferie og havde ikke være hjemme i et par uger og der var ingen vandforbrug hos FT.

Jeg vil anbefale at der blive foretaget en TV-inspektion af afløbssystemet for at få klarlagt om der er dræn omkring huset og om det er tilstoppet.

Konklusion:
Hvis disse gulve er blevet lavet efter 2010 så overholder konstruktionen ikke BR10, som den bør fordi det er det meste af arealet i huset der er blevet udskiftet.

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Hvis der ikke er installeret et omfangsdræn så skal der monteret et for ellers kan man ikke få konstruktionerne tørre. Jeg vil skønne at grundvandets overflade omkring huset ligge 10-15 cm under flisebelægningen der ligger omkring huset. Selv om man udskifter gulvkonstruktionen så kan denne aldrig blive tør før der bliver etableret et omfangsdræn.

Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
Jeg har bedt [mureren] om at regne på en pris på udskiftning af gulvene så de overholder gældende krav. Prisen bliver med nedtagning af køkken."

Selskabet har i brev af 7/10 2015 til klagernes advokat anført:

"Jeg har gennemgået klagen vedrørende fugtskade anmeldt på ovennævnte ejendom, og skal herved meddele Dem, at der ikke fundet skader på ejedommen, som vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Ifølge vores besigtigelseskonsulent, …, skyldes fugten en meget høj grundvandsstand, og en løsning på fugtproblemerne fordrer derfor, at der drænes langs huset. Jeg vedhæfter til orientering … seneste notat i sagen.

Som supplement til … rapport, kan jeg oplyse at jeg har talt med …, som har oplyst at de ikke har haft sælger forsikret. Derimod kan … bekræfte, at de i 2011 dækkede en tøbrudsskade, hvor tæppe, indbo m.m. var blevet skadet. Der er dog ikke i forbindelse med denne skade sket udskiftning af gulvkonstruktionerne eller etableret dræn.

Iht. tilstandsrapporten er der lagt gulve i 1980, hvilket godt kan passe med den konstruktionsopbygning som blev fundet. Ved destruktive indgreb blev det konstateret, at gulvene er udført med et 3 cm slidlag på 50-80 cm [red.: mm] Lecabeton udlagt på et lag grus. Umiddelbart under gulvene blev der fundet vand i gruslaget.

Gulvene er skæve, men dette skyldes udførelsen. Der er i øvrigt ikke konstateret skader på huset som følge af det høje fugtniveau.

Det er blevet undersøgt, om der forefindes dræn omkring huset, og dette er ikke tilfældet. Når vandet står så højt, som det var tilfældet ved besigtigelsen, kan fugt problemet ikke afhjælpes ved en udskiftning af gulvene. Hvis fugten skal fjernes, vil det være nødvendigt at dræne langs soklen.

Såfremt fugten drænes væk fra huset, vil gulvene med tiden tørre ud, og det vurderes derfor ikke, at der er behov for yderligere udbedring.

Selv om der ikke er skader på huset, og den høje grundvandsstand må antages at være et periodisk problem, må det dog anbefales, at der etableres dræn omkring huset.

Da den anmeldte opfugtning af gulvene, ikke skyldes fejl ved bygningen, men derimod en (formentligt periodisk) høj grundvandsstand, er der ikke grundlag for dækning under ejerskifteforsikringen. Udvendige installationer, som fx omfangsdræn, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Den tidligere fremsendte afgørelse i sagen fastholdes herefter."

Af policen fremgår:

"Udvidet dækning jf. betingelsernes punkt 16: Nej"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotos optaget af selskabets besigtigelseskonsulent.

8. 88308

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler forsikringstagerne som kravstillere at påvise, at der er forhold ved den forsikrede ejendom, der berettiger til forsikringsdækning.

Ejendommen er et landhus fra 1775, som klagerne anvender som sommerhus. I tilstandsrapporten er anført under "sælgers oplysninger om ejendommen", at gulve er udskiftet i 1980. Klagerne har anført, at der efter deres oplysninger er skiftet gulv i 1987. Klagerne har anmeldt ca. 1½ år efter overtagelsen, at der er forhøjet fugtighed i ejendommen, navnlig i gulve og vægge.

Terrændækkonstruktionen består af et sand-/gruslag, 5-8 cm lecabeton og øverst et 3 cm betonslidlag. Besigtigelseskonsulenten har fundet opfugtning af gulvkonstruktionen, herunder vand i gruslaget. Han har videre fundet opfugtning af ydervægge især for neden. Han anfører, at der er tale om opstigende grundfugt på en lavtliggende grund, hvor grundvandet står højt. Han vurderer, at der skal etableres et omfangsdræn, idet man ellers ikke kan få konstruktionerne tørre.

Nævnet bemærker, at etablering eller udbedring af omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet der er tale om installationer uden for bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved terrændækkets konstruktion, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at ejendommen omkring 1980/1987 er blevet ombygget i et omfang, så det var et krav, at gældende bygningsreglement blev overholdt. Nævnet har derefter lagt vægt på, at det ikke kan anses for en fejl ved en bygning fra 1775, at den ikke er opført med fugtsikring mod opstigende grundfugt.

Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom opfugtning af bygningskonstruktioner i et sådan omfang, at det i sig selv udgjorde en skade i forsikringens forstand, henset til ejendommens alder, eller at opfugtning havde medført en aktuel skade i bygningen eller indebar en nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig en skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings