**Ankenævnet for Forsikring**

Den 31. august 2016 blev i sag nr. 89011:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende opfugtet betongulv mv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade i forsikringens forstand.

Klagerne konstaterede i januar 2015, at varmeanlægget tabte tryk. En sporing viste, at der var brud på varmerør i betonlaget i gulvet i gangen. Under arbejdet med opbryde betonlaget i gangen blev det konstateret, at betongulvet ved indgangen til stuen var meget vådt, og at der opstod en ubehageligt lugt, når dampspærren blev løftet.

Klagerne har vedr. samme skadeforhold også indklaget det forsikringsskab, hvor de har husforsikring. Sagen mod husforsikringen er blevet behandlet sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 89.012.

Den forsikrede ejendom er opført i 1979. Klagerne overtog ejendommen den 23/11 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/9 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagernes advokat har i klagebrev af 26/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for … indbringer jeg herved følgende afgørelser for Ankenævnet for Forsikring:

Privatsikrings afgørelse af 27/3 2015 hvor Privatsikring ikke kan anerkende, at en opfugtning af betongulvet i mine klienters ejendom … er omfattet af den ejerskifteforsikring som mine klienter har tegnet hos Privatsikring.

[Husforsikringens] afgørelse af 9/7 2015, hvor [husforsikringen] afslår at yde forsikringsdækning for opfugtning af betongulvet under den rørskadeforsikring, som mine klienter har tegnet i [husforsikringen] samt afgørelsen af 22/10 2015, hvor [husforsikringen] afslår at give tilsagn om Retshjælpsdækning under den retssag, som mine klienter agter at anlægge mod Privatsikring og [husforsikringen].

Sagen bedes behandlet som et samlet sagskompleks i Ankenævnet for Forsikring uagtet, at der er tale om to forskellige forsikringsselskaber og dermed to parter, idet sagerne mod forsikringsselskaberne har en indbyrdes sammenhæng.

**SAGSFREMSTILLING:**
Det kan oplyses, at mine klienter købte ejendommen … med overtagelsesdag den 23. november 2008 jfr. vedlagte købsaftale samt endeligt skøde. I forbindelse med købet tegnede mine klienter en udvidet ejerskifteforsikring hos … i en periode på 10 år.

Det fremgår af den indhentede tilstandsrapport af 23/9 2008, at der ikke er problemer eller mangler vedrørende terrændækket eller gulvkonstruktionen, ligesom sælgerne har oplyst, at der ikke forefindes skader ved gulvene.

Kort efter overtagelsen i begyndelsen af december 2008 konstaterede mine klienter, at oliefyret tabte vandtryk. Mine klienter kontaktede [VVS 1], som var af den opfattelse, at der formentlig var tale om en rørskade.

Mine klienter anmeldte rørskaden til både Privatsikring og [husforsikringen]. Privatsikring var af den opfattelse at [husforsikringen] skulle dække skaden, idet mine klienter havde tegnet en udvidet rørskade hos sidstnævnte forsikringsselskab.

[Husforsikringen] konstaterede dengang, at rørskaden forefandtes i nedstøbte radiatorrør i bryggers, køkken og badeværelse samt det ene værelse.

Rørskaden blev udbedret af [husforsikringen] og sagen blev afsluttet i sommeren 2009. I oktober 2012 udskiftede mine klienter oliefyret med et nyt træpillefyr.

I januar 2015 konstaterede mine klienter, at varmeanlægget på ny tabte tryk. Min klient kontaktede [VVS 2] som trykprøvede anlægget, og konstaterede, at der var brud på systemet.

Den 17/2 2015 anmeldte mine klienter skaden til [husforsikringen]. [Husforsikringen] anmodede om at få foretaget en sporing for at kunne udpege det præcise sted for bruddet.

På baggrund af den foretagne sporing ønskede taksator fra [husforsikringen] at gulvet i gangen skulle fjernes og betongulvet brydes op, hvilket arbejde blev udført af Tømrer ... I

forbindelse hermed konstaterede mine klienter, at der forefandtes vandpytter ovenpå betongulvet, hvilket mine klienter gjorde Tømrer … og [VVS 2] opmærksomme på.

[VVS 2] foretog en fugtmåling af betongulvet ved dørene indtil stuen og konstaterede at måleren slog kraftigt ud. Endvidere blev der konstateret salpeterudslag. Som følge heraf løftede [VVS 2] dampspærreren indtil stuen, hvorved der opstod en ubehagelig lugt, ligesom [VVS 2] kunne konstatere, at der var meget vådt ved indgangen til stuen. [VVS 2] var af den opfattelse, at denne fugt ikke kunne stamme fra den i januar 2015 konstaterede rørskade. Den 11/3 2015 anmeldte mine klienter skaden vedrørende opfugtning af fundamentet til Privatsikring.

Privatsikrings taksator besigtigede gulvet den 16/3 2015. Taksatoren konstaterede, at årsagen til den konstaterede fugt i betongulvet skyldtes opstigende grundfugt. Taksatoren var dog af den opfattelse, at denne fugt ikke havde været tilstede på overtagelsesdagen den 23/11 2008, hvorved taksatoren henviste til, at der tilsyneladende ikke kunne konstateres opfugtende grundfugt i forbindelse med udbedring af rørskaden i 2008.

I den anledning har min klient haft kontakt med …, [VVS 1] som udbedrede rørskaden i begyndelsen af 2009. Der vedlægges mail af 30/4 2015 … hvoraf fremgår, at han i forbindelse med udbedring af rørskaden i 2009 konstaterede optrængende vand fra undergrunden, hvilket var årsagen til, at de nedstøbte rør var rust-angrebne fra udvendig side.

Der henvises endvidere til vedlagte fotos af glasvævet i gangen, hvoraf fremgår at dette er opfugtet. Denne opfugtning af glasvævet var ikke synligt for taksatoren fra [ejerskifteforsikringen], idet skjolderne på glasvævet var dækket af gulvpaneler i forbindelse med taksatorens besigtigelse. Mine klienter har endvidere konstateret angreb af skimmelsvamp bag ved kommoder etc.

Det er mine klienters opfattelse, at de ovenfor anførte forhold dokumenterer, at den konstaterede skade med opfugtning af gulvkonstruktionen har været tilstede på overtagelsesdagen den 23/11 2008.

Det gøres følgelig gældende, at Privatsikring er forpligtet til at dække skaden under den udvidet Ejerskifteforsikring.

Såfremt skaden ikke skyldes forhold der er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring gøres gældende, at skaden er omfattet af den almindelige husforsikring, som er tegnet hos [husforsikringen].

Såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke er i stand til at udtale sig om hvorvidt skaden er omfattet af enten ejerskifteforsikringen hos Privatsikring eller husforsikringen hos [husforsikringen] gøres gældende, at [husforsikringen] er forpligtet til at meddele tilsagn om retshjælpsdækning for mine klienter til at anlægge retssag mod henholdsvis Privatsikring og [husforsikringen]. Under denne retssag skal der afholdes syns- og skønsforretning, hvorunder årsagerne til den konstaterede opfugtning af betongulvet klarlægges, herunder om skaden har været tilstede på overtagelsesdagen den 23/11 2008."

I brev af 7/3 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringstageren kontaktede os d. 11.03.2015 telefonisk og oplyste, at det i forbindelse med udbedring af en rørskade kunne konstateres, at der var fugt under gulve, både over og under dampspærre.

Vi foretog besigtigelse af ejendommen, og bygningskonsulenten kunne observere fugtskjolder i beton i gang. Han fik oplyst, at der havde været en omfattende rørskade kort tid efter overtagelsen af ejendommen, hvilken skade ramte bryggers, køkken, badeværelse samt værelse, og at den blev dækket af bygningsforsikringsselskabet. Der blev ikke i denne forbindelse observeret tegn på fugt i konstruktionen.

Bygningskonsulenten vurderede, at årsagen var opstigende grundfugt. Der var boret huller i betongulvet, og ved gennembrydningen stod der vand ned 15-20 cm nede i hullet. Han pointerede, at grundvandspejl ikke er statisk, men svinger i takt med nedbørsmængder, og at der havde været meget nedbør det sidste årstid. Han påpegede endvidere, at ejendommen ligger på en skråning, hvilket betyder, at den nedbør, der falder på bakketoppen, skal gennem jorden og videre ned i lavere niveau. Denne vandmængde skal passere rundt om huset.

Vi har i brev af 27.03.2015 meddelt forsikringstagerne, at vi ikke finder at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er indikationer af, at det har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at forudsætningen i punkt 4 i betingelserne derfor ikke er til stede. Vi har endvidere meddelt, at den konstaterede fugt formentlig skyldes en periode med forhøjet grundvandstand.

Forsikringstagernes advokat gjorde i brev af 11.06.2015 indsigelse over afgørelsen og henviste bl.a. til en mail af 30.04.2015 fra den vvs-installatør, der forestod udbedringen i 2009. Han erindrede, at han overfor taksatoren havde tilkendegivet, at der kunne være tale om optrængende vand fra undergrunden, hvilket forårsagede, at store dele af de nedstøbte rør var rustangrebne udvendigt.

Vi forelagde dette for vores bygningskonsulent, der udtalte, at det ikke er mærkeligt, hvis rør, der har ligget i beton i 30 år kan være tæret, idet der perioder vil være fugt i betonen. Han oplyste endvidere, at han ved besigtigelsen havde talt med faderen til en af forsikringstagerne. Denne havde oplyst, at han havde været i et byggefirma i mange år, og på forespørgsel fra bygningskonsulenten om, hvorvidt jorden/gruset var vådt, da der blev gravet op for at udbedre skaden i 2009, svarede han, at det var den ikke, og den var tør, da de støbte gulvet igen – ellers havde de jo ikke lukket hullet igen.
…
Det har da også formodningen imod sig, at der skulle være lukket til og lagt trægulv, hvis der fortsat var fugt i konstruktionen. Vi finder ikke, at udtalelsen af 30.04.2015 fra vvs-installatøren på overbevisende måde sandsynliggør, at den nu konstaterede fugt har været til stede i de efterfølgende 6-7 år.

Vi skal i den forbindelse påpege, at der ikke er konstateret mørkt træværk, hvilket ville være tilfældet, såfremt der havde været fugtpåvirkning over en længere periode. Tværtimod er træværk under døre og gulv lyst, se rapporten af 20.03.2015 fra bygningskonsulenten … Den omstændighed, at der er observeret skimmel bag en kommode, udgør ikke dokumentation for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Det er sædvanligt, at der kan forekomme skimmel bag møbler, der står tæt op af vægge, og hvor der er ringe luftcirkulation.

At rør, der befinder sig i betondækket, kan tære udvendigt, er sædvanligt, idet der i perioder vil være en vis forskel på grundvandsspejl og graden af opstigende grundfugt i takt med påvirkninger fra vejr og nedbør.

Vi må således fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at foreligger et dækningsberettigende forhold i form af en skade, der opfylder skadebegrebet i betingelsernes punkt 5, og at et sådan forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4. Ligeledes er det ikke godtgjort, at der er tale om et forhold omfattet af Udvidet dækning."

Klagernes advokat har i brev af 22/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskaberne er enige om, at årsagen til den i 2015 konstaterede opfugtning af gulvkonstruktionen skyldes opstigende grundfugt, og at mine klienter ikke på 'overbevisende måde' har sandsynliggjort, at disse problemer var tilstede på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen i november 2008.

Forsikringsselskaberne er således enige i, at der er en skade på mine klienters ejendom i form af opfugtning af gulvkonstruktionen, men afviser begge at dække denne med henvisning til, at betingelserne herfor ikke er opfyldte for så vidt angår de respektive forsikringstyper.

…

Vedrørende Privatsikring bemærkes, at såfremt skaden skyldes opstigende grundfugt, har mine klienter sandsynliggjort, at dette forhold var tilstede på overtagelsesdagen, hvor bl.a. følgende forhold skal fremhæves:

Der henvises til den tidligere fremlagte mail af 30/4 2015 fra [VVS 1] som udbedrede skaden i 2009. Som tidligere anført konstaterede [VVS 1] allerede dengang, at rustangrebene kunne skyldes optrængning af vand fra undergrunden, og taksatoren fra [husforsikringen] blev informeret herom. ... Det skal for god ordens skyld præciseres, at mine klienter ikke på daværende tidspunkt blev informeret om, at problemerne eventuelt skyldtes opstigende grundfugt.

Det er endvidere op til Retten at afgøre, hvilken bevisværdi VVS-installatørens observationer i forbindelse med rørskaden i 2009 skal tillægges, såfremt en retssag måtte blive aktuel.

Desuden henvises til vedlagte mail af 24/11 2015 fra [VVS 2] som reparerede rørskaden i 2015. Denne VVS-installatør konstaterer ligeledes, at der med stor sandsynlighed har været et stort fugtindhold i gruslaget under betongulvet også i 2009, og dermed formentlig har været tilstede på tidspunktet for mine klienters overtagelse af ejendommen.

Der vedlægges endvidere skrivelse af 7/3 2016 fra formanden for [vandværk], som bekræfter, at grundvandsspejlet i området ikke er steget siden bebyggelsen blev anlagt. … har boet i området siden 1965 og været formand for vandværket siden 1974. Det er således ikke korrekt når det anføres, at grundvandsspejlet skulle rykke sig op og ned i takt med påvirkninger fra vejr og nedbør, og dette skulle være eller have været en medvirkende årsag til skaden.

Forsikringsselskaberne anfører dernæst, at årsagen til det opstigende grundvand skyldes det forhold, at mine klienters ejendom er beliggende nedenfor en bakketop. Dette forhold dokumenterer i sig selv, at problemerne har været tilstede på overtagelsesdagen.

Der vedlægges endvidere fotos af de rustangrebne rør som blev taget i forbindelse med udbedring af rørskaden i 2009. Som det fremgår er rørene gennemtæret af rust. Det præciseres i den forbindelse, at varmerør (radiatorrør) ikke tæres så hurtigt som brugsvandsrør. Forsikringsselskaberne synes at forudsætte, at der er tale om brugsvandsrør, når det

anføres, at de nedbrydes over 30 år. Endvidere bemærkes, at rørene har ligget i isolering under betonlaget.

Privatsikring anfører desuden, at der ikke er konstateret mørkt træværk, hvilket ville være tilfældet såfremt der havde været fugtpåvirkninger over en længere periode. Hertil bemærkes, at der var indlagt dampspærrer mellem beton og strøer. Denne dampspærre blev rekonstrueret i forbindelse med, at håndværkerne udbedrede rørskaden i 2009, og har således ligget som en membran mellem beton og trægulv. Dampspærren har bevirket, at træværket ikke er blevet mørkt. I øvrigt bemærkes, at mine klienter ikke har oplyst, at der skulle være konstateret fugt eller vand over dampspærren. Mine klienter har alene konstateret, at de nederste 10 cm tapet er vådt flere steder i gangen.

Endelig bemærkes, at det ikke er korrekt, at den ene af mine klienter og dennes far skulle have oplyst, at der var tørt da gulvet blev udbedret i 2009. Dette er ganske enkelt ikke en korrekt gengivelse af samtalen. Herunder bemærkes, at hverken mine klienter eller faderen er bygge-sagkyndige og ikke har haft kendskab til, hvorvidt gulvkonstruktionen var tør på det pågældende tidspunkt.
…
Såfremt hverken [husforsikringen] eller Privatsikring vil anerkende skaden er der opstået en tvist. [Husforsikringen] er i så fald forpligtet til at meddele tilsagn om retshjælpsdækning.
…
I forbindelse med en retssag skal der afholdes en syns- og skønsforretning, som skal tage stilling til årsagen til den konstaterede opfugtning af gulvkonstruktionen, herunder om årsagen skyldes opstigende grundfugt, samt hvorvidt dette forhold har været tilstede på overtagelsesdagen. Syns- og skønsforretningen vil ligeledes skulle afklare om skaden er omfattet af husforsikringen og/eller ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 13/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Advokaten anfører …, at 'Forsikringsselskaberne er enige om, at årsagen til den i 2015 konstaterede opfugtning af gulvkonstruktionen skyldes...'

Vi skal hertil bemærke, at der ikke er dokumenteret nogen opfugtning af gulvkonstruktionen. Som det fremgår af Codans besigtigelsesrapport af 20.03.2015 …, kunne de alene konstateres, at der havde været fugt i betondækket. Der kunne ikke observeres blankt vand, således som forsikringstageren havde oplyst til bygningskonsulenten – vi skal her henvise til fotos i tilknytning til besigtigelsesrapporten.

Som anført i vores brev af 07.03.2016 oplyste forsikringstageren ved anmeldelsen, at der var fugt både over og under dampspærre. Dette kunne ikke observeres ved besigtigelsen, og advokaten anfører da også …, at der ikke var fugt eller vand over dampspærren.

Vi er således ikke enige i advokatens konklusion …, at der er en skade i form af opfugtning af gulvkonstruktionen.

I kommentar til … i advokatens brev skal vi bemærke, at selvom der måtte have været fugt i det kapillarbrydende lag i 2009, har dette ikke medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er muligt, at grundvandspejlet gennemsnitligt er uændret, men vekslende nedbør vil i sagens natur medføre stigning i nogle perioder og fald i andre perioder.

I kommentar til … skal vi som tidligere anført bemærke, at rør, der ligger i betondækket eller i det kapillarbrydende lag, som det muligvis er tilfældet her, vil være udsat for fugtpåvirkning, og dermed udsat for tæring. Dette gælder såvel varmerør som brugsvandsrør. Endvidere skal vi bemærke, at rør også tærer indefra. I 2009 var der omfattende rørskader i en del af ejendommens øvrige rum, og tilsyneladende er det samme forhold, der nu har ramt rørene i entreen.

Advokaten anfører …, at de nederste 10 cm tapet er vådt flere steder i gangen. I kommentar hertil skal vi bemærke, at der ikke er konstateret skade på fodpanel og gulv, hvilket ville have været tilfældet, hvis forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet i 2008 eller tidligere. Det skal tilføjes, at badeværelset tilsyneladende støder op til entreen, jf. … vedhæftede bygningstegning."

Hertil har klagernes advokat i brev af 29/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet anfører, at det ikke fremgår af rapporten, at der kunne konstateres blankt vand. I den forbindelse bemærkes, at på besigtigelsestidspunktet den 16/3 2015 havde gulvet været blotlagt i 20 dage. I mellemtiden har ejendommen været opvarmet, hvorved vandet var fordampet. Der kunne dog fortsat konstateres blankt vand i lille hul ved gangdøren. Dette hul har en diameter på 2,5 cm hvorfor, det ikke var muligt at tage fotos af det blanke vand, som henstod i dette hul.

Det præciseres endnu engang, at mine klienter på intet tidspunkt har konstateret, at der lå vand ovenpå dampspærren.

Privatsikring anfører …, at uanset, at der har været fugt i det kapillarbrydende lag i 2009, så har dette ikke medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil bemærkes, at der ikke skal være fugtigt i betondækket / kapillarbunden. Kapillarbunden er netop udført for at undgå opstemning af vand / fugt i konstruktionen. Såfremt der er fugt i det kapillarbrydende lag, så må dette anses som en konstruktionsfejl ved huset, der i så fald skal dækkes under husforsikringen. Dette er bl.a. et af de forhold, der vil kunne afklares ved afholdelse af en syns- og skønsforretning.

Privatsikring anfører videre, at forholdet angående fugtpåvirkning og tæring af varme- og brugsvandsrør efter Privatsikrings opfattelse skyldes samme forhold som blev konstateret i 2009. Herved må Privatsikring anses for enig i, at årsagen til skaden har været tilstede på tidspunktet for mine klienters overtagelse af ejendommen. Såfremt forholdet ikke er omfattet af husforsikringen, må forholdet således skulle dækkes af ejerskifteforsikringen.

Privatsikring henviser afslutningsvis til, at der ikke har kunnet konstateres en fugtskade på fodpanel og gulv. Hertil bemærkes, at fodpanelerne blev nedtaget og bortskaffet umiddelbart efter skaden blev konstateret i 2015. På daværende tidspunkt var mine klienter ikke opmærksomme på, at der kunne opstå et problem angående dækning af skaderne, hvorfor min klient ikke har sikret, at fodpanelerne blev bortskaffet med henblik på, at anvende disse som bevis i sagen. Privatsikring henviser endvidere til badeværelset, som støder op til entreen. Det bemærkes, at badeværelset blev totalrenoveret i 2009 i forbindelse med den første rørskade. Konstruktionen af gulvet og fundamentet i badeværelset er efter mine klienters opfattelse udført korrekt, hvorfor der naturligvis ikke kan konstateres fugtskader i badeværelset."

I brev af 31/5 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "[Vi skal] bemærke, at det kapillarbrydende lag jo netop skal hindre fugt i store mængder i at trænge op i gulvkonstruktionen. Dog er det helt almindeligt, at der er en vis fugt i såvel det kapillarbrydende lag som i det isoleringslag, der ligger mellem det kapillarbrydende lag og betondækket. Den dampspærre, der ligger oven på betondækket hindrer, at fugten trænger op i gulvbelægningen.
>
> I øvrigt har Privatsikring ikke gjort gældende, at det forholder sig således, at der er fugt i det kapillarbrydende lag og i betondækket, men alene anført, at selvom det måtte forholde sig således, er dette ganske sædvanligt, og har da heller ikke manifesteret sig på en måde, der kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Blot til belysning vedlægges … kopi af Højesterets dom af 20.12.2013, U.2014.939H. Vi skal særlig henvise til Teknologisk Instituts svar af 17.08.2005 på spørgsmål 1, hvor det anføres, at *'Betonen tager ikke skade af at være fugtig.'*
>
> Advokaten anfører …, at Privatsikring må *'... anses for enig i, at årsagen til skaden har været til stede for mine klienters vedkommende siden overtagelsen af ejendommen.'*
>
> Vi er ikke enige i dette. Årsagen til rørskaden må tilskrives alder og almindelig nedslidning af rør, der befinder sig under betondæk.
>
> I … anfører advokaten, at fodpanelerne var bortskaffet umiddelbart efter, at skaden blev konstateret i 2015. Han anfører dog i klagen til Ankenævnet …, at skjolderne på glasvævet var dækket af gulvpaneler i forbindelse med taksatorens besigtigelse.
>
> Endvidere skal vi endnu engang påpege, at trælister under dørtrin ikke bar præg af opfugtning eller var mørke som følge af længere tids fugtpåvirkning. Vi skal i den forbindelse henvise til besigtigelsesrapporten af 20.03.2015 vedrørende besigtigelsen, der blev foretaget d. 16.03.2015 …
>
> Afslutningsvis skal vi bemærke, at der ikke forud for nærværende rørskade er anmeldt nogen fugtskade, hverken i paneler eller andre steder."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, som gengives i et uddrag i det følgende.

Af lækagesporingsrapport af 18/2 2015, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

> ***"Ved undersøgelsens start oplystes:*** utæt varmeinstallation
> ***Den 18.02.2015 blev der udført undersøgelse af:*** varmeinstallationen
> …
> ***Bemærkninger:***
> Den målte værdi af sporkilde indicerer på undersøgelsesdagen en utæt, skjult varmeinstallation i gang."

I fugtrapport af 3/3 2015, udarbejdet af et skadeservicefirma på husforsikringens foranledning, hedder det bl.a.:

**"Omfang/Årsag**
Brud på rør under beton gulv i gang, tæt på hvor rør blev sat på fra gammel skader 5 - 6 år siden.

**Tiltag**
Der kan også være en skade mere, da der er fugt i hele entre, ellers er det grundfugt, det er lidt lang fra skaden, til entre da der også er fugt der, der skal bankes op et par steder mere, for at få styr på dette. Hvis røret har været i orden da den gamle skader blev lavet, er der et eller andet der har fået det til ruste, en dårlig samling hvor det har sivet lidt vand eller grundfugt.

Men det kunne tyde på der er et grundfugt problem, dog svære at sige nu, der bør laves flere huller i beton gulv gang og entre.

Hvis den er dækket:
Jeg mener beton gulv skal op i gang, da det ikke er til at tørre med våd isolering under, også vil jeg undersøger hvor stort problemet er med fugt ind under gulvet i stuen. Jeg vil mene at det er så lidt, at man kan tørre fra gang og entre, men det skal tjekkes op. Gulve på køkken og værelse vil også tjekkes fra gang, men der tyder det ikke på der er noget problem. Hvis der skal tørres, efter gulv er taget op i gang, bør der lækkes nogle plader de kan gå på.

**Skimmel**
Jeg kan ikke se noget synlig skimmel, det lugter en lille smule ind under gulv stuen.

**Forbehold**
Der er forbehold på fugt under gulve på rum der støder op til gang. Om der er problemer med grundfugt ved jeg ikke, men det er letter at se når gulvet er oppe.

**Afsluttende konklusion**
Den afsluttende konklusion må være, at hvis der ikke har været et brud på stikledning eller anden rørbrud i den ende, kan det ikke anses for at have forbindelse til den aktuelle skade, da der er langt fra hinanden. På grundlag af dette må det betragtes som opstigende grundfugt.

**Generelt**
**Gulv**
Fugt på beton gulv i gang / entre der er blød isolering under med fugt, der dog ikke fugt i enden af gang. Der er brædde gulv i stuen med dampspær under, hvor det ligger på 2 cm lister, på beton gulv, formoder der blød isolering under beton.

Kan ikke måle fugt i træ gulv, heller ikke med TRAMIX samme % over hele gulv i stuen. Men det bør tjekkes når gulv er væk i gang så kan men borre hul ind under beton gulv i stuen."

10. 89011

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/3 2015 fremgår bl.a.:

> **"Følgende forhold er anmeldt:**
> 1. Fugt i betongulv i gang
>
> **Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1**
>
> **1. Konstatering:**
> ***1.1 Omfang:***
> Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der havde været fugt i beton i gang, under trægulv. Fugten blev opdaget i forbindelse med udbedring af rørskade i ganggulv.
>
> ***1.2 Årsag:***
> Årsag til fugten skyldes opstigende grundfugt, der var boret huller i betongulvet, og ved gennembrydningen stod der vand 15- 20 cm nede i hulet. Det er ikke sandsynligt at fugten stammer fra rørskaden, fordi man i forbindelse med rørskaden har trykprøvet rørinstallationen, som var tæt, og der ikke er afløbsledninger i gangarealet, som vandet kan komme fra.
>
> ***1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:***
> Huset er bygget i 1979, ca. et halv år efter overtagelsen i 2009, var der rørskade i gangen, og ved ophugningen og udbedringen af rørskaden kunne der ikke konstateres fugt i konstruktionen. Der har ikke været problemer med fugt under gulve de senere år. Det er først i forbindelse med udbedringen af den sidste rørskade at fugten blev konstateret. Der kan med stor sikkerhed, siges at der ikke har været fugtigt under gulve i mange år, fordi trælister under dørtrin ikke er mørke/sorte. Mørkt træværk ville indikere fugt over længere tid, men det er ikke tilfældet, idet træet er lyst under døre og gulv.
> …
> **4. Eventuelt:**
> Det skal nævnes at grundvandsspejl ikke er er statisk, men dynamisk og rykker sig op og ned i takt med påvirkninger fra vejr og nedbør. Og der har, de sidste år, faldet store mængder på kortere tid end normalt. En faktor som også kan have indflydelse er huset ligger på en skråning, det vil sige at den nedbør der falder på bakketoppen skal gennem jorden og videre ned i lavningen. Denne mængde skal passere rundt om huset."

Af en mail af 30/4 2015 fra [VVS 1] til en af klagerne fremgår:

> "Du spørger til om jeg kan huske noget omkring skaden i 2009.
>
> Jeg kan tydeligt huske at jeg tale med taksatoren, om det kunne være optrængende vand fra undergrunden, der forårsagede at store dele af de nedstøbte var rustangrebne fra udvendig side.
>
> Jeg kan også huske at det kom på tale, fordi det ikke var et normalt mønster i skaden, som udviklede sig hele tiden fra rum til rum."

Af mail af 24/11 2015 fra [VVS 2] til klagernes advokat fremgår:

> "Jeg skriver som fagmand (vvs installatør) vedr. rørskaderne der har været på … i de 7 år hvor … og … har boet på adressen.
>
> Rørskade nr. 1 (år 2009) har jeg ikke været indblandet i.

> Rørskade nr. 2 (år 2015) er … reparatør (undertegnede).
>
> Ud fra rørskade nr. 2 er det tydeligt at varmerøret har været udsat for udefrakommende fugt. Jeg vil antage, at der med meget stor sandsynlighed fra 2009 til 2015 har været et stort fugt indhold i gruslaget under betongulvet."

I en udtalelse af 7/3 2016 fremlagt af klagerne fra formanden for det lokale vandværk gennem en årrække hedder det:

> "Jeg, …, bekræfter hermed at grundvandsspejlet ikke er steget siden bebyggelsen blev anlagt i … Jeg byggede selv mit hus i … i 1965. Jeg har været formand i … Vandværk ca. siden 1974."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"4 Dækningen er betinget af:**
> - at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
> - at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.
>
> **5 Hvad dækker forsikringen?**
> 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotos.

**Nævnet udtaler:**

Klagerne har vedrørende samme skadeforhold også indklaget det forsikringsskab, hvor de har husforsikring. Sagen mod husforsikringen er blevet behandlet sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 89.012, og nævnet har afsagt kendelse i de to sager på samme nævnsmøde.

Klagerne overtog ejendommen den 23/11 2008. I december 2008 konstaterede de en rørskade i nedstøbte varmerør i gulv i bryggers, badeværelse, køkken og et værelse, hvilket husforsikringen anerkendte at dække. I forbindelse med en ny rørskade på varmerør i gulv i gang i januar 2015, som husforsikringen også har anerkendt at dække, har klagerne anmeldt til det indklagede selskab over ejerskifteforsikringen, at betonlag under trægulv og dampspærre ved indgang til stue fra gang er opfugtet, og at der opstår en ubehagelig lugt, når man løfter dampspærren. De har anført, at glasvæv på vægge 10 cm op under fodpaneler i gangen er opfugtet, og at der er konstateret skimmelsvamp bag ved kommoder.

Af fugtrapport af 3/3 2015 – indhentet af husforsikringen – fremgår det, at opfugtningen af beton under stuegulv ikke kan anses for at have forbindelse til den aktuelle rørskade, da der er langt mellem forholdene. På det grundlag vurderes det, at der er tale om opstigende grundfugt. Der blev ikke målt fugt i trægulvet i stue.

Selskabets besigtigelseskonsulent har tilsvarende i rapport af 20/3 2015 vurderet, at årsagen til fugten er opstigende grundfugt. Det ikke er sandsynligt, at fugten stammer fra rørskaden, da man har trykprøvet rørinstallationen, som var tæt, og der er ikke nærtliggende afløbsledninger, som vandet kan komme fra. Han anfører, at det med stor sikkerhed kan siges, at der ikke har været fugtigt under gulve i mange år, fordi trælister under dørtrin ikke er mørke/sorte. Han henviser i øvrigt til, at grundvandsspejlet kan ændre sig, og at det kan være en medvirkende faktor, at huset ligger på en skråning, så nedbør løber ned forbi om huset.

VVS-eren, der udbedrede skaden i 2008/09, har i en mail af 30/4 2015 anført, at han tydeligt kan huske, at han talte med taksatoren om, hvorvidt det kunne være optrængende vand fra undergrunden, der forårsagede, at store dele af de nedstøbte rør var rustangrebne fra udvendig side. Der var ikke et normalt mønster i skaden, som udviklede sig hele tiden fra rum til rum. VVS-eren, der udbedrede skaden i 2015, har i mail af 24/11 2015 anført, at han vurderer, at det er tydeligt, at varmerøret har været udsat for udefrakommende fugt. Han antager, at der med meget stor sandsynlighed fra 2009 til 2015 har været et stort fugtindhold i gruslaget under betongulvet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i september 2008 var opfugtning af betonkonstruktionen og/eller vægge eller forekomst af skimmelsvamp i et omfang, så det udgør en skade i forsikringens forstand eller indebærer en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på de fremlagte besigtigelsesrapporter og udtalelser fra VVS'ere, der er gengivet i uddrag ovenfor, og som efter nævnets opfattelse ikke sandsynliggør, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende opfugtninger eller skimmelsvamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at som sagen foreligger oplyst, har klagerne ikke konstateret opfugtning eller følger af opfugtning i deres ejertid gennem ca. 6 år, før gulvkonstruktionen blev lukket op i forbindelse med rørskaden i december 2015. Endvidere finder nævnet det sandsynligt, at tegn på eventuelle betydelige fugtskader hidrørende fra opstigende grundfugt ville være blevet opdaget og undersøgt nærmere i forbindelse med udbedringen af rørskaden i 2008-09.

Nævnet finder, at klagerne heller ikke har bevist, at der i øvrigt er forhold i ejendommen, herunder eventuel fejlkonstruktion af terrændækkonstruktionen, som berettiger til dækning over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand