Ankenævnet for Forsikring

Den 26. oktober 2016 blev i sag nr. 89253:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

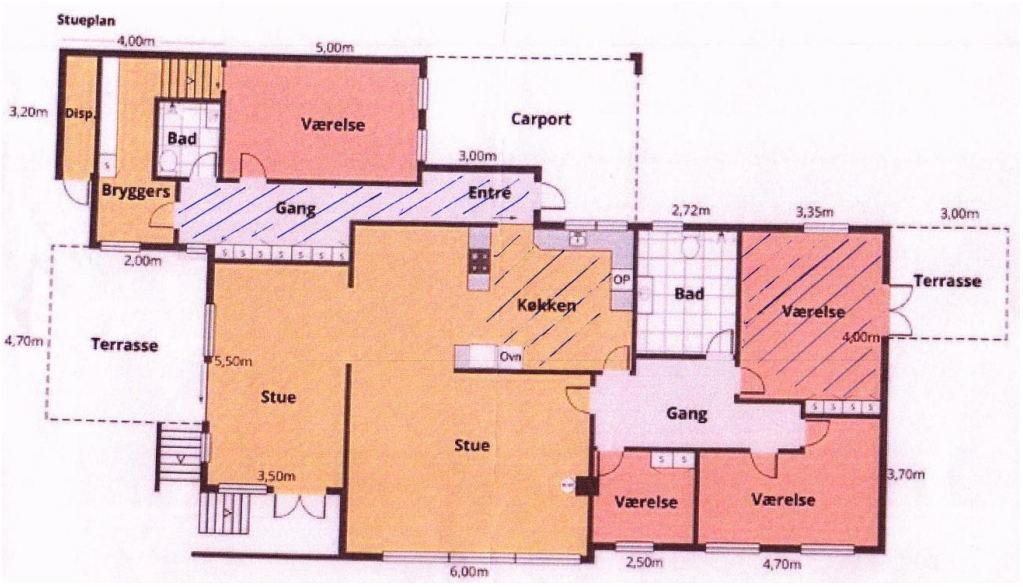
Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring. De har også husforsikring i selskabet. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtskader i køkken og gang, fejl ved fundament og terrændæk, bagfald på kloakstikledning og følgeskader, der skyldes disse forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. Klagerne overtog ejendommen den 15/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/3 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Det fremgår af sagen, at sælger få uger før overtagelsesdagen anmeldte til sin husforsikring, at der var utætheder ved en kloakstikledning. Sælgers husforsikring har anerkendt at betale for strømpeforing af stikledningen og at dække sætninger i entré, der er en følge heraf. Klagerne har også indgivet klage til nævnet over dette selskab, idet de har anført, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt. Nævnet har behandlet den sag sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 89.252.

Parterne har fremlagt en skitse over ejendommen – de anmeldte forhold vedrører de skraverede områder af boligen:



Klagernes advokat har i brev af 29/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

> **"I forhold til [sælgers husforsikring]:**
> Selskabet tilpligtes at anerkende, at udbedring af skade på kloak ikke kan ske ved strømpeforing, at det i forbindelse med udbedringen skal sikres, at der er korrekt fald på ledningen, og at ledningen skal føres til frostfri dybde.
>
> **I forhold til Forsikringsselskabet Privatsikring A/S (ejerskifteforsikring og ejendomsforsikring):**
> Selskabet tilpligtes at anerkende, at følgende skader er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen:
>
> 1. Fugtskader i køkken og gang,
> 2. Fundament ikke ført til frostfri dybde med deraf følgende fugtskader, herunder fugtskader på kapillarbrydende lag,
> 3. Kloakskade i fordelingsgang, samt
> 4. Følgeskader fra ovennævnte forhold 2 og forhold 3.
>
> **Sagsfremstilling**
>
> **Vedrørende kloakskaden ([sælgers husforsikring]):**
> Klagerne overtog ejendommen i sommeren 2015. Nøglen blev udleveret før overdragelsesdagen. Før overdragelsesdagen blev der opdaget en kloakskade, som blev anmeldt til tidligere ejers husforsikringsselskab ...
>
> Efter at have påbegyndt udbedring stoppede kloakmesteren, der var antaget af [sælgers husforsikring] arbejdet, idet han havde konstateret bagfald på kloakledningen, herunder også den del, der løber under fordelingsgangen.
>
> I forbindelse med udbedring af kloakskaden blev det konstateret, at der løb vådt mudder ud fra inde under huset, og at det uden kapillarbrydende lag under ejendommens forde-

lingsgang, var opfugtet. Endvidere blev det konstateret, at fundamentet under huset er ikke ført til frostfri dybde.

[Sælgers husforsikring] instruerede kloakmesteren i at udbedre skaden på kloakledning ved en strømpeforing af ledningen, jfr. herved vedlagte mail af 21. juli fra selskabet.

Det nægtede kloakmesteren.

Vedrørende øvrige skader (Privatsikring):
I forbindelse med ændring af gulve fra tæppebelægning til trægulve konstaterede klagerne fugtskader, navnlig i køkken- og soveværelsesgulvet.

Ved undersøgelse heraf blev der opdaget en mangelfuld installation af en opvaskemaskine, hvilket medvirkede til fugt i køkkenskabe.

Fugtskaderne blev umiddelbart efter klagernes indflytning anmeldt til Privatsikring til dækning af bygningsforsikring eller ejerskifteforsikringen. Skaderne blev afvist af selskabet den 19. juli 2015.

Klageren indhentede til brug for sagen teknisk erklæring af 24. august 2015 fra [bygningskonstruktør] … Min kollega … kontaktede herefter selskaberne ved breve herfra af 26. august 2015 … Selskabet afviste dækning ved brev af 4. september 2015 ... Klageren indhentede derfor supplerende teknisk erklæring af 6. oktober 2015 fra [bygningskonstruktør].

Klageren tog forbehold om at gøre ansvar gældende over for ejendommens sælger, såfremt dækning ikke opnås fra forsikringsselskaberne. Sælgers advokat har imidlertid afvist ansvar i sagen, jfr. herved vedlagte brev af 4. november 2015. Som det fremgår af brevet, er kloakinstallationen ikke lavet af autoriseret håndværker, hvorfor erstatningskravet mod sælger fastholdes.

Privatsikring har den 11. januar foretaget besigtigelse i henhold til bygningsforsikringen, men afvist skaden i henhold til vedlagte taksatorrapporter.

Da der ikke kunne opnås enighed med forsikringsselskaberne, blev der herfra sendt fornyede henvendelser af 20. januar 2016 med opfordring til, at sagerne blev behandlet af selskabets klageansvarlige.

Der er ikke modtaget noget dækningstilsagn fra ejerskifteforsikringen, hvorfor sagen nu indbringes for ankenævnet.

Anbringender
Til støtte for klagen gøres gældende:

I forhold til [sælgers husforsikring] gøres gældende, at den påbudte strømpeforing af kloakledningen ikke er håndværksmæssig korrekt og i øvrigt ikke vil løse problemet med bagfald af ledningen, hvorfor selskabet skal anerkende, at udbedring ikke kan ske på denne måde. Det gøres videre gældende, at en håndværksmæssig korrekt udbedring af forholdene forudsætter, at også kloakledningen føres til frostfri dybde.

I forhold til Privatsikring (ejerskifteforsikring) gøres gældende, at de påpegede forhold vedrørende manglende fundering til frostfri dybde og bagfald på kloakledning i ejendom-

men med deraf følgende fugtskader udgør dækningsberettigede skader i ejerskifteforsikringens forstand.

I forhold til Privatsikring (bygningsforsikringen) gøres gældende, at de påpegede fugtskader i køkkenet skyldes mangelfuld installation af opvaskemaskine, hvilket anses for dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, alternativt bygningsforsikringen."

Selskabet har i brev af 18/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne kontaktede os telefonisk på overtagelsesdagen d. 15.06.2015, og oplyste, at der kunne konstateres fugt og skimmel, samt at betongulv var smuldret.

Vi foranledigede ejendommen besigtiget d. 29.06. Forsikringstageren anmeldte i den forbindelse yderligere forhold til bygningskonsulenten. Vi skal her alene berøre fugtskader i gulve samt utæthed ved opvaskemaskine i køkken, da de øvrige forhold ikke ses relevante i forhold til klagen til Ankenævnet.

…

Vi har i brev af 19.07.2015 afvist at dække fugtproblemerne i gulve med henvisning til, at ejendommens terrændæk og betonlag er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1960, hvor der ikke blev stillet særlige krav til fugtsikring, og at der derfor ikke er godtgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår fugten fra opvaskemaskinen har vi anerkendt dette forhold som dækningsberettigende og bedt forsikringstageren indhente tilbud på udbedringen. Det er således ikke korrekt som anført i klagen til Ankenævnet, at Privatsikring har afvist dette krav.

…

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, og skal i det følgende kommentere de 4 klagepunkter.

…

<u>Ad 1. Fugtskader i køkken og gang</u>

For så vidt angår fugtskader i køkken har vi efter afsendelsen af vores brev af 13.11.2015 modtaget yderligere oplysninger om fugtskaden som følge af den defekte opvaskemaskine. Vores bygningskonsulent har i den anledning d. 21.01.2016 endnu engang besigtiget ejendommen, og oplyst, at det vil være hensigtsmæssigt at udskifte maskinen frem for at reparere denne.

Udskiftningen forudsætter afmontering af bordplade, der ikke vil kunne genbruges. Vi er derfor indforstået med ligeledes at afholde udgiften til opvaskemaskine, afmontering af gammel bordplade samt montering af ny bordplade. Desværre har vi ikke fået meddelt dette til forsikringstageren forud for klagen, hvilket vi beklager.

Vi skal dog endnu engang gøre opmærksom på, at vi fra sagens start har anerkendt at dække denne skade, men omfanget heraf har ændret sig i takt med afmonteringen af elementerne.

For så vidt angår fugtskader i gang, er vi ikke klar over, hvilke skader, advokaten henviser til. Vi skal derfor opfordre ham til at konkretisere dette.

<u>Ad 2. Fundament ikke ført til frostfri dybde med deraf følgende fugtskader, herunder fugtskader på kapillarbrydende lag</u>

Det anføres i erklæring af 24.08.2015 fra [bygningskonstruktør], at fundamenter i bygning A ikke er ført til frostfri dybde, men alene til 70-80 cm under terræn. Endvidere fremgår, at fundamentet i bygning D kun er ført 40 cm under terræn.

Uanset om det forholder sig således, kan der ikke observeres skader, der kan relatere sig hertil. I den forbindelse bemærkes, at skader som følge af mangelfuld fundering normalt vil manifestere sig i revnedannelser, hvilket i øvrigt også er anført i rapporten af 24.08.2015 fra [bygningskonstruktør]. Vi har ikke kendskab til, at forholdet skulle kunne medføre fugtskader.

For så vidt angår det kapillarbrydende lag fremgår det af fugtrapporten fra …, at gulv/terrændæk i værelse er opbygget med betonslidlag udlagt på 5-7 cm lecabeton, 6-8 cm betonklaplag og derunder sandpude som kapillarbrydende lag. Der er således ikke tale om, at der er anvendt slagger som anført i rapporten af 24.08.2015 fra [bygningskonstruktør].

Det fremgår endvidere af fugtrapporten, at der kunne observeres normale fugtforhold ved punkt 1 i den medfølgende skitse, mens der var kraftig opfugtning ved punkterne 2, 3 og 4. Årsagen til forskellen i fugtværdier vurderes at kunne være grundfugt, der stiger op gennem betondækket og kondenserer på den forholdsvis tætte limbelægning, der var anvendt ved monitering af den tidligere gulvbelægning.

Endelig fremgår det af rapporten, at der ikke var foretaget målinger for eventuel skimmelvækst, men at der dog ikke visuelt kunne konstateres nogen form for vækst.

Som tidligere anført var der ikke på opførelsestidspunktet noget krav om sikring mod grundfugt, og det er da heller ikke usædvanligt, at der er opstigende grundfugt i ejendomme af tilsvarende alder og byggemåde.

Hertil kommer, at der som anført er konstateret en kloakskade, der formentlig har været til stede i en længere periode. Ifølge rapporten af 24.08 fra [bygningskonstruktør] har denne skade bevirket opfugtning af jorden. I rapporten af 06.10. fra samme anføres, at *'... det er ingen tvivl om at kloakskaden er årsaget til fugten i gulvene'*. Vi vedlægger i den sammenhæng Byg-Erfa erfaringsblad (13)141212.

Det fremgår af TV-inspektionsrapporten, at der er konstateret forskudte samlinger, kategori 3 i indkørslen samt i entreen [side 5, 9 og 22-23 i rapporten].

Når kloakskaden er udbedret, må det antages, at der ikke vil være mere fugt i ejendommen end i andre ejendomme af tilsvarende alder og byggemåde.

Dog skal vi som anført pointere, at fjernelsen af det oprindelige gulv og montering af dampspærre samt nyt svømmende gulv kan bevirke, at fugten bliver holdt inde i konstruktionen, hvorved der opstår risiko for skimmel på vægge samt lugtgener. Endvidere skal i samme forbindelse fremhæves, at der ikke foreligger nogen som helst oplysninger om, at der blev forefundet fugt i den gulvbelægning, der blev fjernet.

Vi må på dette grundlag fastholde, at selvom det lægges til grund, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde, er der ikke godtgjort nogen skade som følge heraf. For så vidt angår entreen skal yderligere bemærkes, at den mindre sætning, der kunne observeres, må relateres til kloakskaden og udgravningen i denne forbindelse. I øvrigt er sætningen af en

størrelsesorden, der ligger indenfor normal tolerancetærskel, og det vides i øvrigt heller ikke, om der har været en skævhed siden opførelsen af den lette konstruktion.

Ad 3. Kloakskade i fordelingsgang

Vi formoder, at der herved menes, at der skulle være bagfald på stikledningen under entre/gang som omtalt i rapporten af 24.08.2015 fra [bygningskonstruktør].

Der er ifølge tv-inspektion af 11.05.2015 samt rapport af 15.07.2015 fra … konstateret bagfald på kloakledningen i indkørslen ud for værelse, køkken og entre.

Derimod er der ikke på det foreliggende grundlag godtgjort bagfald på stikledningen i gangen, eller at der i øvrigt skulle være et dækningsberettigende forhold ved ledningen. Det skal bemærkes, at det ifølge den bygningskonsulent, der er aut. kloakmester, er sædvanligt, at kloakledninger bevæger sig i jorden, og over mange år kan komme til at ligge skævt, hvorfor lunker på 10-25 % er normale og ikke giver driftsmæssige problemer.

Det skal tilføjes, at … Kloakservice har konstateret bagfald på ledningen i indkørslen. Ejerskifteforsikringen omfatter ikke forhold udenfor bygningen, jf. punkt 2, 3 og 5 i forsikringsbetingelserne.

Ad 4. Følgeskader fra ovennævnte forhold 2 og forhold 3

Som redegjort for har kloakskaden i indkørslen ud for soveværelset bevirket en kraftig opfugtning af jorden.

Vores bygningskonsulent vurderer, at der kan være sket en vis underminering i entreen som følge af utætheden i kloakken, og at denne underminering kan være blevet større efter udgravningen i indkørsel ud for entredøren, hvor der over flere dage strømmede mudder ud. Tilsvarende er forskydningerne i loftsbeklædningen formentlig afstedkommet af den udstrømning af mudder, der fandt sted efter udgravningen.

Det forhold, at der muligvis har været en vis mindre skævhed i entreen ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, finder vi ikke egnet til at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Forholdet kan derfor ikke anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At skævheden er blevet større efter udgravningen ved kloakledningen, udgør heller ikke et dækningsberettigende forhold, idet dækning i henhold til ejerskifteforsikringen er betinget af, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

I gangen ses der ikke at være tale om sætning, men alene små revnedannelser i mørtelfuger, hvilket er et almindeligt forekommende fænomen, da konstruktioner giver sig. Forholdet kan ikke anses for en skade.

Sammenfattende finder vi således ikke, at der er godtgjort dækningsberettigende forhold bortset fra det under punkt 1 anførte vedrørende opvaskemaskinen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 15/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med hensyn til ejendommens alder bemærkes, at den del af bygningen, hvor sætningsskaderne er sket er renoveret med ny kloak og gulvvarme for ca. 10 år siden. Det gøres

derfor gældende, at de er de på renoveringstidspunktet gældende regler for god byggeskik, der skal lægges til grund ved bedømmelsen af forholdet.

Det bemærkes herved, at tilbygningen er opført i 1963, det vil sige efter ikrafttræden af bygningsreglementet fra 1961 (kopi vedlægges) hvoraf fremgik kravet om, at fundamenter skal føres til frostfri dybde.

Uanset dette gøres det gældende, at det forud for dette tidspunkt var i strid med god byggeskik at undlade at fundere til frostfri dybde og at der er årsagssammenhæng mellem dette forhold og de sætninger, der kan konstateres i bygningen.

Det fastholde, at der foreligger sætningsskader i entreen, idet der ikke alene er tale om enkelte revnedannelser om en om at hele gulvet er sunket. Det er i forhold til byggeskadeforsikringen irrelevant om dette skyldes den oprindelige konstruktionsfejl, eller undermine-ring som følge af kloakskaden, idet begge forhold må anses for skader i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Det bestrides, at fugten alene er grundfugt, idet bemærkes, at fugtkoncentrationen aftager i takt med afstanden til kloakskaden. Se herved den tidligere fremlagte rapport fra [bygningskonstruktør] á 24. august 2015 og 6. oktober 2015, hvor manglerne nærmere beskrives.

Det noteres, at selskabet nu vil dække skader i køkkenet som følge af opvaskemaskinen. Det bemærkes imidlertid, at skaderne i køkkenet ikke alene er forårsaget af opvaskemaskinen men også skyldes den generelle opfugtning af huset som følge af kloakskaden."

I brev af 30/6 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"I kommentar til advokatens henvisning til bygningsreglement skal vi blot for en ordens skyld bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder ulovlighedsdækning bortset for de i punkt 5.2 og 5.3 anførte bygningsdeles vedkommende. At der ikke er funderet til frostfri dybde, er således ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold.

Som redegjort for i vores indlæg af 18. maj er der ikke konstateret nogen skade som følge af forhold ved funderingen. Vi skal her endnu engang fremhæve, at der ikke ved sagens anmeldelse blev anført noget som helst om sætning, at den mindre sætning formodentlig stammer fra kloakskaden, men at der også kan være tale om en skævhed fra byggeriets opførelse. Vi skal i den forbindelse bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, der er opstået efter køberens overtagelse af ejendommen, jf. punkt 4.

I kommentar til advokatens omtale af kloakskaden, skal vi bemærke, at det af bilag 7 til klagen fremgår, at sælger aldrig havde oplevet problemer med bagfald eller opfugtede gulve.

Endelig skal vi vedrørende køkkenet bemærke, at såfremt fugtskaderne i køkkenet stammede fra grundfugt, må det formodes, at samtlige køkkenskabe ville have været fugtskadet. Dette var ikke tilfældet.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at der ifølge mail fra husforsikringsselskabet, fremsendt af advokaten d. 01.02.2016, omtales tryktab på bygningens røranlæg. Vi er ikke bekendt med, hvad der er passeret angående dette forhold."

Hertil har klagernes advokat i mail af 8/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det fastholdes, at der foreligger fysiske skader, navnlig i form af et revnet fundament. Det er ligeledes en skade, at det kapillarbrydende lag ikke er bryder men suger fugt.
>
> Det bestrides at sætningerne i tilbygning er 'almindelig sætning', herunder at sætningsskader kan afvises som 'almindelige'. Der er således enighed om, at der foreligger sætninger.
>
> Med hensyn til trykfald bemærkes, at [sælgers husforsikring] konstaterede et mindre trykfald i sommeren 2015, men at tre efterfølgende trykprøvninger og efterfølgende termograferinger ikke har kunnet påvise utætheder.
>
> Undtagelsen for skader opstået efter klagers overtagelse af ejendommen er ikke relevant i dette tilfælde, hvor der er påvist oprindelige mangler (fundament, kapillarbrydende lag) og hvor der er reklameret straks efter overtagelsen."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesrapport (ejerskifteforsikring) af 2/7 2015 fremgår bl.a.:

> "Gulvkonstruktionerne i stuer og værelser er udført som strøgulv sandsynligvis udlagt på et betonklaplag på mindre kapillarbrydende lag. Gulv i køkken, gang og soveværelse er udført med klaplag i beton på mindre kapillarbrydende lag. Gulvbelægning har i gang og soveværelse været med vinyl/linoleum felter og gulvtæpper mens køkken har været belagt med svømmende trægulv med dampspærre. Det svømmende gulv er lagt ind under køkkenskabenes sokler.
>
> Ved besigtigelsen er tømrer færdig med at lægge nye svømmende trægulve med fugttæt dampspærre i værelser, værelse i gl. garage, stuer og gang i eksisterende mens planen også er at lægge det i soveværelse og køkken.
>
> Tømrer forklarer, at han har konstateret meget fugt i gulv i gang i eksisterende, soveværelse, køkken og værelse i gl. garage.
>
> Ved besigtigelsen laver jeg en fugtmåling på væg mod indkørslen i soveværelset, men her er normale fugtforhold. Vægge er for nylig afrenset og malerbehandlet. Desuden foretages en fugtmåling i hjørne i lille værelse midt for, hvor der kan måles forhøjet fugt, dog kun i hjørnet ved gulv.
>
> Ved fugtmåling på gulve i soveværelse og køkken måles et højt fugtindhold – over 50%, hvilket svarer til vådt. Det samme gør sig gældende i gang, hvor tømrer tager noget af gulvbelægningen op, så man kan måle fugt på betonen. Ved fugtmåling i soveværelset hvor der er nyere beton kan der ikke måles forhøjet fugt selvom de 2 betonlag ligger lige op ad hinanden.
>
> I køkken kan jeg konstatere, at det fjernede svømmende gulv er lagt ind under køkkenskabene, hvilket forhindrer gulvet i at kunne bevæge sig.

Dagen efter besigtigelsen modtager jeg en mail fra FT, hvor han oplyser, at der nu også er problemer med fugt i gulvene i værelser og stuer, hvor der er strøgulv og er lagt nyt svømmende gulv oven på.

…

Årsag til at væg i soveværelse har været med skimmelaftegninger er efter min vurdering manglende udluftning og varme i rummet kombineret med den opstigende fugt i gulv.

Tidligere ejere har anmeldt problemer med kloakstik i indkørslen og lugtgener i gang i gl. garage. Denne skade er ikke udbedret, men min vurdering er, at dette ikke er årsag til de fugtige gulve i den eksisterende bygning.

Jeg kan i 1. omgang ikke udelukke, at der kan være tale om en rørskade fra badeværelset eller andet, da badet støder op til både køkken, gang og soveværelset. Derfor har jeg bedt FT tage kontakt til husforsikringen for at få dette undersøgt.

Er der ikke en rørskade er min vurdering, at årsagen til opfugtning af gulvene er opstigende grundfugt på grund af dårligt fungerende kapillarbrydende lag og tyndt lag beton som terrændæk.

…

I huse opført i 1960-erne er der ofte udført et betonklaplag hvorpå der er monteret et plankegulv på strøer. Der er typisk noget grundfugt der stiger op gennem betonen. Dette er ikke noget problem så længe gulvet er som opført, men lægges der en dampspærre ud på gulvet og et nyt svømmende trægulv ovenpå bliver fugten holdt inde i konstruktionen og dermed opstår lugtgener og risiko for skimmel.

Før byggeloven af 1960 har der ikke været et Bygningsreglement. Det 1. bygningsreglement kom i 1961 altså 1 år efter husets opførelse:

'BR61
5.6.4. Gulvkonstruktioner direkte på terræn. Stk. 1. Under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn.'

Som det fremgår kom der i 1961 krav til det kapillarbrydende lag, men stadig ingen krav til betonens tykkelse."

Af billedrapport af 15/7 2015 fra … Kloakservice til klagerne fremgår bl.a.:

"[Billedtekst:] Tydeligt at regnvand ikke kan komme væk og derved siver ind under huset pga. naturligt fald på selve bakken som huset ligger på!

…

[Billedtekst:] Soveværelse, hvor der mangler fundament og væg ud mod vandpyt i belægning, Obs stadig meget fugt lugt i rummet!

…

[Billedtekst:] Tydeligt sort jord i ca 40 cm, der er mistanke om at dette ligger under klinkegulv i gangen, hvor det har sat sig meget og i resten af huset. Man bør lave prøvehuller i køkken og soveværelse, for kontrol.

…

[Billedtekst:] Bemærk stolpe er lige over kloak, der ligger med 70 % vand, grenrør mod køkken brønd, her kan vi ikke komme helt ind pga. vand 80 % og muligt rørbrud!
Foto, efter opgravning her ved køkkenbrønd, der i øvrigt er defekt i afgang (se vand der siver ud i jord ved siden af brønd!)

…

[Billedtekst:] Gulvet har slået revne i fugerne, betonrør med sf kls 2 og revne kls 2 giver lugtgener og utætheder, der gør underlaget vådt og derved mistes bæreevnen!
Jeg har her mistanke til, at det kapillar brydende lag mangler! Man bør her lave prøve hul for at kontroller hvad og hvorfor!
Ved opgravning af ekst. Rør kan vi se, at der er ikke sokkel under hus/ indgang og der er sort jord inde under, det vil sige at der ikke er kapillar brydende lag i indgang!
Eksisterende Beton Rør ø150, ligger med kraftigt bagfald og det er halvfyldt med spildevand; ikke så sært at gulvet sætter sig samt med kraftige lugtgener, idet vandet siver ud af utætte samlinger og ind under huset, da bakken har naturligt fald denne vej.
…
[Billedtekst:] Her er der på eksisterende beton rør 30 cm lang, hele 3 cm bagfald!
…
[Billedtekst:] Ny anlagt kloak som skal opgraves og omlægges helt ude fra midte af vej da man muligvis kan hente manglende fald her!
…
[Billedtekst:] Afproppet gammel wc ledning der er glemt at betonfylde ind under huset, det vil sige at kloakvand mm kan sive ind under huset ved opstuvning mm!
…
Beskrivelse
Oprindeligt tekst til [sælgers husforsikring], rørskade!
På grund af defekt og utæt Kloak har denne sat sig så meget, at kloakken er fyldt med vand, op til 70%, dette giver forstoppelser og lugt gener samt følgeskader i gang/entre.

Stolpe til halvtaget står oven på kloak, det er muligt at dette har været med til at kloak har sat sig, idet kloak ligger lige under denne.

Ligeledes er kloak mod køkken brønd defekt, da vi ikke kunne komme helt over pga. forhindring og 80% vand! Endelig er der nogle punkter, hvor der er defekt kloak, dette er med til at forstærke lugtgener idet der opstår forstoppelser!

Kloak skal opgraves, så det mi rette fald kan genoprettes og kloak derved kan få sin selvrensnings evne tilbage! Det er muligt, at man kan strømpefore under gulv, men dette kan først konstateres ved opgravning.

Jeg kan nu konstatere at vi ikke lovligt kan udføre reparation, idet der mangler fald, lige ledes kan der ikke lovligt forsvarligt strømpefores under gulvet i entre, her skal der ligeledes opgraves & understøbes fundament samt anlægges ny kloak!

Bemærk at der er gulvvarme i klinkegulv!

Bemærk vi kan ikke komme videre med opgaven før der er taget stilling til, hvad der skal gøres!"

I notat af 24/8 2015 fra en bygningskonstruktør til klagerne hedder det bl.a.:

"Bygningsgennemgang … i forbindelses med skader på kloakledningerne.

Hovedbygning A er bygget i 1959-1960
Tilbygning B er opført i 1963
Bygning C er opført i 1959-1960
Der er lukket mellem bygning C og A i 1968 Bygning D

Bygning A:

- Fundamenter er ikke ført til frostfri dybde
- Terrændæk er opbygget med 100 mm beton tjærepap og 20 cm slagger

Bygning D:

- Fundamentet er kun ført ca. 40 cm under terræn, fundamentet skal føres til frostfri dybde som er 90 cm under terræn. Fundamentet opfylder heller ikke kravet til rottesikring.
- Terrændæk er ca. 10 cm beton opbygget direkte på jord uden kapillarbrydende lag.

Inden nuværende ejer overtog huset var der anmeldt en skade på de udvendige kloaker til [sælgers husforsikring]. Kloakskaden har bevirket at jorden er blevet op fugtet mod Nordøst.

Da fundamentet i bygning A ikke er ført mere en 70-80 cm under terræn er fugten trængt op under huset, da der er anvendt slagger under huset er det stor sandsynlighed for at slaggerne har suget fugtet.

I 1960'erne blev det almindeligt ved bygge- og anlægsarbejder at anvende slagger som fyldmateriale eller kapillarbrydende lag i stedet for eller som et supplement til diverse grus materialer.

En af anvendelserne var som kapillarbrydende materiale under klaplag i terrændæk, og mange enfamiliehuse blev forsynet med et 0,15-0,5 m tykt lag slagger. Dette skulle mange år senere vise sig at være problematisk, idet man i flere tilfælde registrerede skader på bygninger i form af fugt og opskydning af gulvet midt i større rum og en udpresning af ydervægge og fundamenter. Der er ved besigtigelsen målt fugt i gulvet i soveværelse og køkken, fugten ligger på 128 digets, hvilket er væsentligt over det normale for fugt i betongulve, normalt vil fugten ligge på ca. 60 digets.

At der er slagger under terrændækket kan i sig selv være en skade, eller der er stor risiko for at slaggerne kan suge vand og derved opfugte terrændækket, hvilket er sket i denne sag, derfor bør ejerskifteforsikringen dække fugten i terrændækket.

I tilstandsrapporten er der ikke skrevet noget om fundamenter eller terrændæk, Den byggesagkyndige har skrevet under bygningskonstruktioner at Drænlag/kapillarbrydende lag; under bygning A Ukendt, på tegningerne står der at der er anvendt slagger. Dette skulle den bygningssagkyndige have bemærket i tilstandsrapporten, derfor kan der evt. rejses regres mod ham, hvis ejerskifteforsikringen ikke vil dække skaderne som følge af slagger.

Bygning D:
Fundamentet går ca. 30-40 cm ned under terræn hvilket ikke var lovligt på opførelses tidspunktet, fundamentet skal være ført til frostfri dybde som er 90 cm. At fundamentet ikke er ført til frostfri dybde kan medfører at bygningen bevæger sig i frostvejr og dermed revnedannelse som følgeskade.

Gulvet i bygning D har sat sig 2-3 cm fordi underlaget ikke er udført korrekt, det er konstateret at gulvet ligger direkte oven på mulden, for at konstruktionen er udført korrekt skulle muldlaget være udskiftet med sandfyld.

Kloakken som er ført ind under gangen i bygning D ligger med bagfald og kloakvand har vanskeligt ved at løbe ud af røret, dette medfører at der opstår lugtgener i badeværelset, og på et tidspunkt vil kloakken sandsynligvis stoppe til.

Forholdet i bygning bør være dækket af ejerskifteforsikringen, da de nævnte forhold giver nærliggende risiko skade på bygningen, og i der er tegn på skade på gulvet, og bygningen har sat sig hvilket tydeligt kan ses ved loft og gulve. Bagfaldet på kloakken er også en skade som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det er muligt at vi skal have lavet et hul i gulvet i soveværelset så vi kan få en hånd ned for at se hvor våde slaggerne er."

Bygningskonstruktøren har i et nyt notat af 6/10 2015 bl.a. anført:

"Bygningsgennemgang … i forbindelses med skader på kloakledningerne.

Bygning A
Efter gennemgang af huset den 30 september blev der lavet et hul i betongulvet i soveværelset, og det viste sig, at terrændækket er opbygget med et 8 cm beton 5 cm murbrokker/ sand 10 cm beton på 15 cm sand udlagt på jord. Der blev ikke fundet nogen form for kapilarbrydende lag.

Der var meget fugt i sandlaget lige over jordlaget.

Der blev foretaget nogle fugtmålinger i værelset som ligger op mod stue under trægulvet, gulvet blev skåret op, så det var muligt at måle direkte på betonlaget, her viste målingerne 60 digits, og i soveværelset ud mod indkørslen hvor kloakskaden er, viste målingerne 160 digits. Målingerne viser tydeligt at gulvet er mere fugtig ud mod kloakskaden, det er ingen tvivl om at kloakskaden er årsaget til fugten i gulvene. Målingerne er steget siden den første måling, dette kan skyldes at der ikke længere er nogen affugter i soveværelset.

Efter de sidste målinger er det nødvendig at få sat en udtørring i gang. Prisen vil være 17.500 kr.

Bygning D
Bygningens fundament er beklædt med en eternitplade under døren mod sydøst, og i facaden mod nordøst går facadebeklædningen helt ned til betonbelægningen, så der er ikke muligt at se fundamentet. [Privatsikrings bygningskonsulent] skriver at der ikke er nogen skade på fundamentet, hun har slet kunne ikke se fundamentet.

Gulvet i gangen har sat sig 2-3 cm, og der er flere revner mellem gulv og vægge. Gulvet er opbygget direkte på muldjorden uden sand eller kapilarbrydende lag.

Kloakledningen i gangen har bagfald, dette vil bevirke at kloakledningen vil stoppe over tid.

Løsningen vil være at hele gulvet skal tages op, og der etableres en ny kloakledning, der opbygges et nyt terrændæk med kapilarbrydende lag. Pris for dette arbejde vil andrage 85-95.000 kr. Hvis gulvet i badeværelset skal op for at tilslutte kloakken, vil der komme en tillægspris.

Skaden på gulvet i gang og bagfaldet på kloakken er en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 13/10 2015 til bygningskonstruktøren spurgt:

"En ting dog – omkostninger forbundet med at føre fundamentet til frostfri dybde? Er dette ikke også et nødvendigt arbejde?"

Hertil har bygningskonstruktøren i mail af 14/10 2015 til advokaten anført:

"Jo der skal tillægges 28.000 kr. til sokkel."

Klagernes advokat har i brev af 13/10 2015 til … Kloakservice spurgt:

"Jeg har modtaget din e-mail af 30. september 2015. Du bekræfter, at der er bagfald under huset. Det er et tema i relation til husforsikringsselskabet, om der er klasse 3 fejl eller værre under bygningen, herunder særligt under fordelingsgangen.

Jeg kan læse af din rapport, at der i alt fald på stikledningen mod bryggers og WC, er mindst én klasse 3 fejl. Spørgsmålet er – er der klasse 3 fejl utætheder under bygningen nogetsteds?"

Hertil har medarbejderen fra … Kloakservice i mail af 15/10 2015 til advokaten bl.a. anført:

"Ja der er kls 3 forskydning og pga. vandstand har jeg taget forbehold mod manglende fald. Hvis i ser på tv inspektion side 28 nederst 10,97m FS2F 0 her skal i se på sider af kloak væg her er det tydelig hvor normal vandstand står (Meget vigtig info, fortæller at ledningens evne til selvrensning ikke er tilstede da der står vand (her gør der ikke da der er spulet for at kunne se noget) ved normal brug), jeg ved at andre forsikringsselskaber dækker disse kls 2 da det kan give lugtgener udsivning mm.

Se også 11,52m denne revne kan ikke klasse højre jfr. Dtvk, men graver man ned vil man kunne tag fat i røret og direkte hive det fra hinanden så her kommer der også udsivning,
12,50m FS2F er også utæt samling.
13,42m side 29 nederst her er der en FS3F dækket af forsikring.
14,19m her er overgang til nyt 110mm pvc rør."

Af selskabets besigtigelsesrapport (ejerskifteforsikring) af 10/11 2015 fremgår bl.a.:

"1. Konstatering:

1.1 Omfang:
Huset er opført i 1960 og forsikringstager FT overtager huset 15. juni 2015.
Da der blev udgravet ud for entredør opdagede de, at der ikke var en støbt sokkel. Mudder løb ud fra under bygningen i flere dage. Nu har entre sat sig.
…
FT forklarer ved besigtigelsen at terrændækket i gang og især i entre har sat sig. Han mener at terrændækket havde sat sig lidt ved overtagelsen, men er nu blevet værre og at

terrændækket er udlagt på jord. Han har også konstateret at loftbeklædning i gipsplader i entre har forskudt sig i samlingen og det samme ved samling i let væg mod nord.

Ved udgravning ned til kloak uden for entredøren strømmede der mudder ud fra under entreen og ud i det udgravede hul udenfor. Det gjorde det i flere dage efter udgravningen.

I mellemgangen mellem eksisterende bolig og tidligere garage kan jeg ved besigtigelsen konstatere, at mørtelfuge mod sokler til eksisterende bolig og tidligere garage er revnet. I overgang mellem gang og entre er der revne på tværs i fuge mellem klinker. I entre er der ligeledes revnede mørtelfuger mod eksisterende bolig og den lette ydervæg. Mod eksisterende bolig synes gulvet at have sat sig. Med loddestok kan jeg konstatere, at gulvet har mindre fald ind mod eksisterende bolig.

Entre er opbygget i en let konstruktion med let beklædning på begge sider af væggen. Det vurderes, at der ved bolig og garage samt i hjørne mod nordøst er nedgravede træstolper som 'punktfundament'. Soklen er derefter beklædt med eternitplader. Entregulv er støbt beton med klinker.

1.2 Årsag:
Årsag til den 'manglende sokkel' er følgende:
Lette konstruktioner opbygges ofte med nedgravede stolper i hjørner. Let trækonstruktion med beklædning på vægge. For at træbeklædning ikke kommer for tæt på terræn udføres ofte en sokkelbeklædning eksempelvis i eternit.
…
Som gulvkonstruktion kan der støbes terrændæk, lægges belægningssten, laves ventileret trægulv alt efter smag. Det ses ofte og konstruktionen er almindelig anvendt for udhuse/redskabsrum mm.

På … er udført gulv som støbt terrændæk.

Årsag til, at entreen har sat sig vurderes at skyldes underminering af bygningen på grund af utæthed i kloakrør. Kloakrør har været utæt gennem længere tid (anmeldt af tidligere ejere), men efter udgravning uden for entredøren, hvor der strømmede mudder ud er undermineringen blevet større.

Uanset hvordan konstruktionen er opbygget vil ethvert terrændæk der undermineres sætte sig.

Ved besigtigelsen kan jeg ikke konstatere, at gulvet/terrændæk i gang har sat sig. Små revnedannelser i mørtelfuger mod en anden bygningsdel er naturligt forekommende, da konstruktioner giver sig forskelligt.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Før overtagelsen og under udbedring af udvendig kloak.
…
4. Eventuelt:

FT mener, at entre og gang er inddraget til beboelse for ca. 17 år siden."

Selskabet har i et brev af 13/11 2015 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Ad Bagfald – kloak

Fsva. dette forhold har du anført at der er bagfald under fordelingsgangen. Vi har efterfølgende bedt dig om at fremsende dokumentation herfor – herunder kopi af den tv inspektion som omtales i mail af 15. oktober 2015 fra … fra … Kloakservice.

Vi har bedt bygningskonsulent aut. kloakmester … om at gennemgå det fremsendte materiale. … har oplyst at man ikke ud fra det fremsendte materiale er i stand til at bedømme eller vurderer, hvorvidt der er bagfald på kloakken under fordelingsgangen. … oplyser at der som minimum skal være en skitsetegning af kloaksystemet med brønde angivelse af husets placering og tilslutninger førend det vil være muligt at vurderer … påstande om bagfald svarende til 3 cm på rørføringen.

Vi finder det dermed ikke dokumenteret for nærværende at der er bagfald på kloakledningen under fordelingsgangen …"

Af sporingsrapport af 5/2 2016 fremgår bl.a.:

"Sporingstype
Der blev foretaget lækagesporing på vandinstallation, varmeinstallation og afløb.
…
Bemærkninger
Vi har haft tryk / sporgas på vand og varme men kan ikke konstatere lækage på hverken vand eller varme og vi har haft kloak tv i afløbet i badeværelse og de ser meget fine ud og er pvc hele vejen."

Af fugtrapport af 20/1 2016 fremgår bl.a.:

"Årsag, omfang:
… Fugtteknik er rekvireret til at fugtmåle betongulv/ terrændæk i køkken og værelse for at vurdere fugtniveauet og om der er forskel i måleresultater i gulvet, henholdsvis i områder med og uden limrester fra tidligere gulvbelægning.

Skadesbeskrivelse:
Gulv/ terrændæk i værelse (betongulvet er åbnet ved punkt 3 på skitsen) er opbygget med betonslidlag udlagt på 5-7 cm lecabeton, 6-8 cm betonklaplag og derunder sandpude.
…
Konklusion:
Ud fra måleresultaterne er fugtniveauet i alle målepunkter i samme leje.
Der konstateres høje fugtværdier på overfladen af betonklaplag samt i sandlaget under dette i det åbnede hul i værelset. Sandpuden under dækket er dog ikke mærkbar våd.
Der er heller ikke synligt fugt i terrændækket, men der lugter fugtigt da gulvet åbnes.
Årsag til forskellen i fugtværdier i overfladen af betongulvet kan evt. være at fugt fra undergrunden stiger op gennem dækket og kondenserer på den forholdsvis tætte limbelægning."

Af selskabets bygningsrapport af 8/2 2016 fremgår bl.a.:

"Forsikringstager anmelder fugt i gulve i beboelsen. Der er på det grundlag foretaget fugtundersøgelse ved … Skadeservice, der foreligger rapport. Der er foretaget lækagesporing af vand-og varmerør samt TV insp af kloakrør, der foreligger rapport.

Konklusion ud fra de modtagne rapporter er at der ikke er konstateret lækager på rør i ejendommen. Fugttilstand i ejendommens gulve tilskrives det miljø som undergrunden leverer. Der er således ikke tale om dækningsberettiget skadesårsag under bygningsforsikringens dækninger. Vi må desværre meddele at vi ikke kan hjælpe med dækning for skaden.

Privatsikring vil betale for de undersøgelser som vi har bestilt ved … samt Lækagesporing … Vi henlægger sagen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Dækningen er betinget af

- Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse

Eller

- Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

Og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

5. Hvad dækker forsikringen?

5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

5.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer."

Nævnet udtaler:

Klagerne har købt den forsikrede ejendom med overtagelsesdag den 15/6 2015. Få uger før overtagelsesdagen anmeldte sælgeren til sin husforsikring, at der var utætheder ved en kloakstikledning under indkørsel og entré/gang. Sælgerens husforsikring har anerkendt at dække en udbedring af utæthederne på kloakledningen ved strømpeforing samt at dække sætninger i entré som følgeskade til rørskaden. Klagerne har også ind-

klaget sælgers husforsikring for nævnet, idet de bl.a. har anført, at en strømpeforing af kloakledningen ikke udgør en tilstrækkelig udbedring. Nævnet har behandlet sagen mod sælgers husforsikring sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 89.252, hvortil der henvises.

De forskellige krav, som klagerne har rejst mod det indklagede selskab over ejerskifteforsikringen, behandles separat i det følgende.

Fugtskader som følge af defekt opvaskemaskine

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for dette forhold, og der ses herefter ikke af nævnet at være tvist vedrørende dette punkt. Forholdet vil derfor ikke blive behandlet yderligere i det følgende.

Bagfald på kloakledning og eventuelle følgeskader

Idet sælgers husforsikring har anerkendt at yde forsikringsdækning for de konstaterede brud på kloakledningen, lægger nævnet til grund, at tvisten i forhold til ejerskifteforsikringen vedrører, om klagerne har krav på forsikringsdækning for udbedring af bagfald på kloakledningen og eventuelle følgeskader heraf.

Nævnet bemærker, at forsikringen alene dækker forhold i og under de forsikrede bygninger til ydersiden af bygningens fundament, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 og 5.2. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende kloakledning under indkørsel.

Klagerne har til støtte for, at der er bagfald på kloakledning under entré/gang, bl.a. henvist til notater herom fra … Kloakservice og en bygningskonstruktør. … Kloakservice har i rapport af 15/7 2015 bl.a. anført, at det rette fald skal genoprettes, så kloakken kan så sin selvrensningsevne tilbage. Bygningskonstruktøren har i notat af 24/8 2015 anført, at kloakvand har vanskeligt ved at løbe ud af røret, hvilket medfører, at der opstår lugtgener i badeværelse, og at kloakken sandsynligvis vil stoppe til på et tidspunkt.

Selskabets bygningskonsulent/autoriseret kloakmester har anført, at man ikke på baggrund af sagens materiale kan vurdere de fremsatte påstande om bagfald på rørføringen, idet der som minimum skal foreligge en skitsetegning af kloaksystemet med angivelser af brønde, tilslutninger mv. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at der er bagfald ved ledningen.

Nævnet finder på baggrund af de fremlagte vurderinger fra … Kloakservice og bygningskonstruktøren, at det er tilstrækkeligt antageliggjort, at der kan være dækningsberettigende forhold i form af bagfald ved kloakledningen under entré/gang af en sådan karakter, at det opfylder forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, og/eller medfører væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen, jf. punkt 5.2.

Nævnet finder herefter, at selskabet derfor skal bekoste udgifterne til en nærmere sagkyndig undersøgelse, der kan fastslå, om der er bagfald på kloakledningen under bygningen samt den eventuelle betydning heraf, herunder om det er nødvendigt at opgrave og omlægge kloakledningen på grund af bagfald. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Fundament under bygning A (hovedhus)

Af bygningskonstruktørens notat af 24/8 2015 fremgår, at fundamentet er ført 70-80 cm under terræn, og at frostfri dybde er 90 cm under terræn.

Der foreligger ikke oplysninger om, at funderingsforholdene for bygning A har medført revnedannelser eller andre sætningsskader på bygningen.

Bygningen er opført i 1960. Nævnet finder det ikke bevist, at der foreligger aktuelle skader, eller at funderingsforholdene medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Fugt i gulve i soveværelse og køkken samt terrændæk i bygning A

Bygningskonstruktøren har i notat af 6/10 2015 anført, at terrændækket i soveværelse er opbygget med 8 cm beton, 5 cm murbrokker/sand, 10 cm beton på 15 cm sand ud-

lagt på jord. Af fugtrapport af 20/1 2016 fremgår det, at terrændækket i samme værelse består af betonslidlag udlagt på 5-7 cm lecabeton, 6-8 cm betonklaplag og derunder sandpude.

Det fremgår af sagen, at gulvbelægning i soveværelse på overtagelsestidspunktet har været med vinyl/linoleum felter og gulvtæpper, mens køkken har været belagt med svømmende trægulv med dampspærre. Det fremgår også, at klagerne efter overtagelsen har ønsket at lægge nyt svømmende gulv med dampspærre i disse rum.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/7 2015 fremgår, at der ved fugtmåling på betongulve i soveværelse og køkken måltes et højt fugtniveau – over 50 % svarende til vådt. Tømreren har også konstateret meget fugt i disse gulve. I notat af 24/8 2015 fra bygningskonstruktøren hedder det, at der ved hans besigtigelse blev målt fugtniveau på 128 "digits" i gulvet i soveværelse og køkken, hvilket er væsentligt over det normale på ca. 60 "digits".

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at terrændækkets opbygning adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre huse af samme alder. Det er nævnets opfattelse, at det ikke er usædvanligt forekommende med en vis fugtoptrængen i betongulve i ejendomme af pågældende alder, hvor terrændækkonstruktionen ofte er udført uden effektivt kapillarbrydende lag.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at opfugtning af terrændækket har medført skade på trægulvet eller dannelse af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, eller at opfugtningen i øvrigt er af en sådan karakter, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

20. 89253

Fundament og terrændæk i "bygning D" (bygningen med bl.a. entré og gang mellem hovedbygning og tidligere garage)

Klagerne har anmeldt, at bygning D har mangelfuldt fundament og terrændæk, og at der er opstået sætningsskader. I forbindelse med udbedring af utætheder ved kloakken, løb vådt mudder ud fra inde under bygningen.

Nævnet lægger til grund, at sælgers husforsikring har tilbudt klagerne at yde forsikringsdækning for at udbedre de sætningsskader i entré, som er en følge af rørskaderne på kloakledningen. Nævnet henviser til sagsfremstillingen i den sideløbende nævnssag nr. 89.252, som klagerne har rejst mod sælgers husforsikring.

Af notater af 24/8 2015 og 6/10 2015 fra klagernes bygningskonstruktør fremgår det, at fundamentet er ført til ca. 40 cm under terræn, og at terrændækket består af ca. 10 cm beton opbygget på jord uden kapillarbrydende lag. Bygningskonstruktøren anfører, at fundamentet skal føres til frostfri dybde, som er 90 cm under terræn, og at fundamentet heller ikke opfylder kravet til rottesikring.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/11 2015 fremgår bl.a., at entré er opbygget i en let konstruktion med let beklædning på begge sider af væggen. Det vurderes, at der er anvendt nedgravede træstolper i hjørner som punktfundament, og at soklen er beklædt med eternitplader, for at træbeklædning ikke kommer for tæt på terræn. Besigtigelseskonsulenten kan konstatere, at mørtelfuge mod sokler til eksisterende bolig og garage er revnet, og i overgang mellem gang og entré er der revne på tværs i fuge mellem klinker. Hun anfører, at små revnedannelser i mørtelfuger mod en anden bygningsdel er naturligt forekommende, da konstruktioner giver sig forskelligt.

Konstruktionen har i henhold til bygningskonstruktørens notat af 24/8 2015 bestået siden 1968. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der forekommer opfugtning eller sætningsskader – ud over skader, som kan henføres til rørskaden, og som sælgers husforsikring har anerkendt at dække – der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder det hel-

ler ikke bevist, at forhold ved konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for, at der udvikler sig bygningsskade.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for funderingsforhold og terrændækkonstruktion i bygning D. Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal bekoste udgifterne til en nærmere sagkyndig undersøgelse, der kan fastslå, om der er bagfald ved kloakledning under entré/gang samt den eventuelle betydning heraf, herunder om det er nødvendigt at opgrave og omlægge kloakledningen på grund af bagfald. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels