Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2017 blev i sag nr. 90172:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende fugt i gulvkonstruktion og nederst i vægge.

Klageren har bl.a. anført, at det kapillarbrydende lag af slagger i terrændækket ikke har nogen kapillarbrydende virkning, men tværtimod medvirker til opstigende grundfugt.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en skade i forsikringens forstand. Selskabet har bl.a. anført, at klageren efter overtagelsen har lagt nyt trægulv oven på det eksisterende parketgulv, hvorved gulvkonstruktionens fugtforhold er blevet ændret.

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Klageren overtog ejendommen den 25/2 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/12 2012. Skaden er anmeldt til selskabet den 28/1 2016, idet klageren havde konstateret opbulninger af det nye trægulv.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K2	Der er enkelte revner i sokkel.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K0	I.h.t. bygningstegning er der slagger i terrændæk. Der er ikke tegn på skader, men det skal oplyses at såfremt der tilføres fugt til slagger kan det medføre rørskader.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulv knirker i mellemgang og gulv giver efter ved trappetrin i mellemgang / entré. Note: Der har været en rørskade i gulv som er udbedret, men gulv giver efter under tæppe.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

A- Huset er i god stand. Der kan være små reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. …

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? **Gulv er repareret under gulvtæppe i gang efter skade på fjernvarmerør.**	☒	☐	☐
…				
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem? **Fjernvarmerør sprang ved trykprøvning i gang- skaden er udbedret for 38 år siden.**	☒	☐	☐

"

Klageren har i klageskemaet af 6/12 2016 bl.a. anført:

"Efter to afvisninger … samt en endelig afvisning fra Gjensidige Klageenhed …, ønskes sagen vurderet af Ankeklagenævnet, med henblik på;

- dækningsberettigelse
- udbedringsmetode

Dækningsberettigelse:
Forsikringstager fastholder Klageskrifter …, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade som forsikringen er forpligtet til at dække overfor forsikringstager.

Udbedringsmetode:
Forsikringstager gør indvending mod udbedringsmetode fremlagt af [ingeniør], fugtekspert rekvireret af Gjensidige. Der henvises til Byggesagkyndig … samt Fugtekspert … som begge anbefaler udgravning som den korrekte udbedringsmetode.

Dertil gøres det gældende at udgravning af gulv, terrændæk og slagger i badeværelse samt bryggers er en nødvendighed. Udtalelse fra … understøtter dette 'det højere fugtindhold i skillevæggen i entreen formentlig skyldes niveauspringet i gulvene, hvor gulvni-

veauet i værelse, gang og badeværelse er højere end gulvniveauet i entreen, og dermed kan slagger være i berøring med væggens bagside.' …

Yderligere kommentar til sagen: Tilbud på udbedringer er netop ved at blive indhentet fra to entreprenører.
…
Foruden fuld dækning af udbedringer anmodes der om dækning af genhusning, gældende siden 1. april 2016 og frem til sagen afsluttes."

Af brev af 17/3 2016 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Forsikringstager overtog ejendommen den 25. februar 2013 efter mundtlig aftale med sælger, og påbegyndte renoveringen af huset.

I forbindelse med renoveringen af huset opdagedes en sætningsskade, hvilket anmeldtes til forsikringsselskabet og blev beset af taksator, ... Skaden blev i sit fulde omfang dækket, og fordelt så forsikringsselskabet dækkede skaden indvendigt, da det var en skjult skade af træpanelerne, mens skaden udvendigt dækkedes af bygningssagkyndige, …, da tilstandsrapporten var mangelfuld og ikke angav den synlige sætningsskade.

I forbindelse med renoveringen observerede forsikringstager fugt flere steder i huset – blandt andet langs fodlister, ved væggen omkring skorsten og indvendigt i de indbyggede klædeskabe. Desuden var der fugt på vinduerne. Som bilag … fremlægges billedmateriale. Forsikringstager meldte ikke forholdet til forsikringen.

Som en del af renoveringen har forsikringstager pålagt parketgulv oven på det eksisterende gulv med en diffusionsåben membran mellem trægulvene.

I gangarealet var der, af tidligere ejer, pålagt gulvtæppe med gummibagside oven på det eksisterende gulv efter en fjernvarme rørskade, hvor forsikringstager nu har fjernet tæppet og pålagt parketgulv.

Den 28. januar 2015 konstaterede forsikringstager, at der var buler i trægulvet tre steder i stuen og et sted i gangen, hvorfor det meldtes til forsikringsselskabet.
…
Konklusionen er at fugten i ejendommen, og dets konstruktioner skyldes opstigende grundfugt og at gulvkonstruktionen ikke er funktionsdygtig pga. manglende kapillarbrydende lag. Desuden påpeges det i [fugtrapporten], at revnerne i soklen med stor overbevisning skyldes slaggeren volumenforøgelse.

I taksatorvejledningen udgivet af Forsikring & Pension, september 2010, er der på side 29f indsat et afsnit om slagger, hvilket fremlægges … Heraf fremgår følgende:

'Efterfølgende har slaggerlag under terrændæk givet anledning til problemer. Det har vist sig at slagger kan være fugtsugende og derfor ikke kan anvendes som kapillarbrydende lag.

Ydermere kan der efter fugtoptagelsen, fx som følge af en rørskade, ske en kemisk reaktion, som medfører en volumenforøgelse af slaggerne.

Typiske skadetegn er, at terrændæk hæver sig på midten, eller at vægge og/eller fundamenter revner eller presses ud.

Disse skader kan således være følgeskader efter rørskader eller efter fugtopsugning fra undergrunden.'"

Af brev af 27/6 2016 fra klageren til selskabets klageafdeling fremgår bl.a.:

"**Påstand:**

…

Principalt nedlægges der påstand om, at forsikringsselskabet skal anerkende at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en dækningsberettiget skade.

Subsidiært nedlægges der påstand om at tilstandsrapporten er mangelfuld, og at de beskrevne forhold er klart forkert beskrevet, hvorfor forsikringsselskabet er forpligtet til at dække skaderne overfor forsikringstager.

…

Sagsfremstilling og yderligere bemærkninger til sagen:

…

Forsikringsselskabet forholder sig ikke til anbringenderne eller resultaterne i den sagkyndiges fugtnotat af den 16. marts 2016, der understøttes af den fugttekniske rapport af den 30. april 2016 udarbejdet af sagkyndig, ... For god ordens skyld bemærkes det, at sagkyndig, …, er rekvireret af forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet har ikke bevist at skaden skyldes forsikringstagers forhold og afgørelsen af sagen er hverken begrundet eller korrekt.

Ydermere skal tilføjes at [selskabets medarbejder] ved telefonsamtale med vores advokat d. 30. maj 2016, klart gav udtryk for at skaden var dækningsberettiget, men at forsikringsselskabet i afgørelsen skulle tage stilling til omfanget heraf og hvilken udbedringsmetode der var den korrekte. Til trods for denne mundtlige udmelding, der aftaltes at blive nedfældet på skrift og sendt til vores advokat, stilledes der efterfølgende yderligere spørgsmål til [ingeniør] og d. 10. juni 2016 modtog forsikringstager afvisning i sagen. Dette sker uden at forsikringstager har kendskab til, eller informeres om spørgsmålene, hvorfor forsikringstager afskæres fra at komme med supplerende spørgsmål eller har mulighed for at protestere mod spørgsmål af decideret ledende karakter.

Forsikringsselskabet stiller ledende spørgsmål af flere omgange med henblik på at svaret kan vinkles/fortolkes til forsikringsselskabets favør i deres afgørelse 2. Denne fremgangsmåde og håndtering af sagen findes hverken reel, professionel eller acceptabel.

…

Anbringender:

…

Til støtte for den nedlagte principale påstand gøres det gældende,

at det af forsikringstageren etablerede gulv ovenpå det eksisterende gulv er sket håndværksmæssigt korrekt og efter forskrifterne.

Det ses ikke bevist af forsikringsselskabet, at årsagen til fugtproblemerne skyldes at forsikringstager har pålagt nyt parketgulv på det eksisterende gulv.

Fugtekspert … pointerer i hans Fugttekniske rapport … at det ikke er muligt at bekræfte Forsikringsselskabet påstand om hvorvidt det nylagte gulv er skyld i fugtproblemet i huset.
…
Forsikringens begrundelse for afvisningen ses derfor ikke bevist eller at være korrekt.

at det af forsikringstager er dokumenteret på bilag … og understøttet af fugtekspert…, at manglerne skyldes fejl ved bygningen, hvor årsagen til skaderne … skyldes et usædvanligt højt fugtniveau i slaggeren, hvilket har resulteret i udvidelser i det kapillarbrydende slaggerunderlag.
…
Fugtekspert … beskriver yderligere i svar på forsikringens spørgsmål …, at han ikke mindes lignende høje fugt niveau i slagger fra andre sager.
…
Forholdene var til stede ved overtagelsen af huset, hvilket ses ved 1) revner i sokkel, 2) rørskade i gangarealet og 3) fugt i ejendommen under renoveringen:

1) ad revne i sokkel:
I tilstandsrapporten er der konstateret revner i sokkel, hvilket ifølge sagkyndig og teori indikerer at det kapillarbrydende lag af slagger har været udsat for øget fugt, resulterende i volumenforøgelse, med skade på ejendommen som følge inden overtagelsen af ejendommen. Det fremgår af BYG-ERFA 97 06 23, at hvis slagger udvider sig nævneværdigt, vil skademønstret være kendetegnende med specielle revnedannelser i betongulv eller udskydning af vægge. Tilsvarende fremgår det af bilag … at revner i fundamenter er et typisk skadestegn som følge af volumenforøgelse af slaggerne.

2) ad tidligere rørskade:
Det er alment kendt at rørskader kan medføre store følgeskader, hvis der er slagger. Det pointeres i den forbindelse at billedet på bilag … viser at der er særligt med fugt, i form af en mørk plet, ved gangarealet, hvor rørskaden var.

[Ingeniørs] målinger og vurdering heraf bilag … indikerer ligeledes et usædvanligt højt fugtindhold over forventet niveau, koncentreret omkring tidligere rørskade. Dette tydeliggør at rørskaden har resulteret i aktivering af slaggeren som følgeskade jf. bilag …

3) ad fugt i ejendommen under renoveringen:
Som det fremgår af det fremlagte billedmateriale på bilag … eksisterede fugtproblemerne allerede da huset blev overtaget. På billedet kan det ses, hvordan løst puds er fjernet og pudset op på ny, samt at der allerede var fugtoptrængning i indervægge ved overtagelsen. Billedet på bilag … harmonerer med billederne på bilag …, der viser fugtproblemer i væggene det samme sted.

Forsikringstager har under renoveringen ageret som uvidende forbrugere, der efter bedste overbevisning har lænet sig op ad indholdet i tilstandsrapporten, hvoraf fremgår der ikke er fugtproblemer i ejendommen eller risiko herfor forbundet med slagger som kapillarbrydende lag i bygningskonstruktionen. Billedet på bilag … er fremlagt efter gennemgang af materiale og billeder med forsikringstagers advokat i forbindelse med nærværende sag. Billedet løfter forsikringstagers bevisbyrde for at fugtproblemerne eksisterede inden overtagelsen af ejendommen, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække skaden.

at Ankenævnet for Forsikring i afgørelsen af den 15. oktober 2012 i sag nr. 81.877 … afgjorde, at forsikringsselskabet skulle anerkende, at forholdet med slagger i terrændækkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet lagde til grund for afgørel-

sen, at årsagen til revnerne i soklen og de konstaterede fugt- og revneskader på gulve er udvidelser grundet slaggerlaget. Nævnet fandt at forsikringstageren ikke er blevet behørigt advaret mod den nærliggende risiko, der var for skaden ved revnen i soklen. Ankenævnet fandt at forsikringsselskabet skulle dække skaden, selvom forsikringstager i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at revner i badeværelsesgulvet kan være kritisk med slagger som underlag og var blevet gjort bekendt med risikoen for skader ved slagger som kapillarbrydende lag. I sagen var gulvkonstruktionen angivet som K3 og forsikringstager var gjort opmærksom på risikoen forbundet med slagger, hvilket adskiller sig fra vores sag, hvor forsikringstager ikke er gjort opmærksom på risici forbundet med slagger og hvor konstruktionen får karakteren K0.

at bygningskonstruktionen er fejlagtig grundet 1) manglende fugtspærre samt 2) fejldimensionering af beton i terrændæk, hvilket ej heller er nævnt i tilstandsrapporten.

1) ad manglende fugtspærre
Det fremgår af ejendommens journal ved bygningsmyndighederne i … bilag …, at der i konstruktionen skulle udlægges asfaltpap på betondækket. Ifølge taksator… og sagkyndiges rapport på bilag … findes der ikke asfaltpap, men derimod udlagt sisalkraft.

I [ingeniørs] Fugttekniske rapport … vurderes det, at det anvendte sisalkraft som fugtspærre, ifølge GB 4, pkt. 14.2.9. kun kan anvendes som midlertidig beskyttelse, idet at sisalkraft *'viser sig delvis at rådne og vævet har også vist sig i en vis udstrækning at være kapillarsugende, således at mindre mængder fugt trænger forbi sådanne fugtspærrer'*. Desuden er Sisalkraft tvivlsomt anvendt i overensstemmelse med god byggeskik og i øvrigt er i en fatning så det smuldrer og går itu.

Hvis gulvkonstruktionen havde været med udlagt fugtspærre i form af asfaltpap, der var bøjet op ved væggene, ville fugtproblemet i gulv og vægge muligvis ikke være opstået.

Det fremgår af sagkyndiges rapport, at sisalkraften mellem betondæk og strøkonstruktion er mørnet. Grundfugt kan som følge af den manglende fugtspærre opstige, hvorfor det gøres gældende, at det er årsagen til fugtskaderne i gulve og vægge.

2) ad fejldimensionering af beton i terrændæk
[Ingeniør] konkluderer i den Fugttekniske rapport …, at beton i terrændæk har en faktisk dimension på 60 mm, selvom forskrifter og bygningstegninger siger 80 mm i dimension. Dette forholdsvis tynde lag beton i terrændækket forstærker, den mængde vanddampdiffusion og fordampning af fugt gennem betonen, der til stadighed naturligt vil være.

Det fremgår yderligere af [ingeniørs] besvarelser til [selskabets medarbejders] spørgsmål, d. 24. maj bilag …, at fugtindholdet på henholdsvis 7,0 og 4,8 vægt% i betonen i terrændækket må betegnes som værende meget fugtigt, og det registrerede fugtindhold er højere, end hvad der sædvanligvis måles i betonen i andre tilsvarende konstruktioner med underlæggende slagger.

Baseret på fugtekspert … vurdering, gøres det gældende, at betonklaplagets fejldimension har en væsentlig betydning vedrørende fugtskaderne i gulve og vægge.

at … . I pkt. 19 [i forsikringsbetingelserne] fremgår der intet om at forsikringen ikke dækker ved skader som følge af slagger i terrændæk.

Det fremgår af bilag … til bekendtgørelsen nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at forhold, som almindelighed vil være dækningsberettiget er:

> *'skade på fundament og/eller sokkel som følge af opfugtning af kappilarbrydende lag gjort af slagger',*
>
> *'opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig'.*

…
Da det fremgår af bekendtgørelsen og forsikring betingelserne fra 2012 og til dato og der ikke er taget forbehold for dækning af skader pga. slagger, skal forsikringen dække.

at ejendommen tydeligt lider af en mangel, der nedsætter ejendommens værdi for forsikringstageren – og på længere sigt – ejendommens brugbarhed, og at skaderne er opstået inden forsikringstagers overtagelse, hvorfor forsikringen skal dække skaderne.

Til støtte for den nedlagte subsidiære påstand gøres det gældende,

at det fremgår af bilag …, at 'forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre disse er klart forkert beskrevet'.

Det fremgår af vedlagte bilag …, der er udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen, at

> *'slagger i terrændæk konstruktioner repræsenterer en risiko for skader, som skal fremgå klart af tilstandsrapporterne. Risikoen er til stede, selvom der ikke har vist sig tegn på skader i mange år. Rørskader, utætheder i vådrum eller anden vandpåvirkning kan medføre uforholdsmæssigt store følgeskader, hvis der er slagger, og det bør brugerne være orienteret om'.*

Det fremgår endvidere af bilag …, at hvis der er slagger i konstruktionen bør det angives som K3 eller UN under bygningsdelen og bør også omtales under generelle kommentarer. Det påhviler den sagkyndige at redegøre for hvorfor den sagkyndige mener at der ikke er nærliggende risiko forbundet med konstruktionen.

I tilstandsrapporten … er det under pkt. 5.1. påpeget at der er slagger i terrændæk, men den sagkyndige angiver ikke, at slagger i terrændæk konstruktioner repræsenterer en risiko for skader, hvilket ifølge bilag … klart skal fremgå af tilstandsrapporten.

Den sagkyndige angiver forholdet som K0 og påpeger, at tilførsel af fugt til slagger kan medføre rørskader. Der foreligger derfor en åbenbar fejl fra den sagkyndiges side, idet forholdet vedr. slagger er mangelfuld og klart forkert beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 5.1. og under generelle kommentarer.

'At tilførsel af fugt til slagger kan medføre rørskader' er også en fejlagtig oplysning, idet den rigtige oplysning er, at rørskader kan medføre uforholdsmæssigt store følgeskader, hvis der er slagger. Sidstnævnte fremgår af bilag ...

I afgørelsen, der fremlægges som bilag …, fastlagde Erhvervs- og byggestyrelsen sanktionen til en advarsel til bygningssagkyndige, jf. § 7, stk. 1, jf. stk. 3 i BEKG nr. 1501 af 12.12 2007 om huseftersynsordningen. Et af de tungtvejende momenter herfor, var at den sagkyndige ikke oplyste om at slagger i terrændækkonstruktioner repræsenterer en nærliggende risiko for skader, hvilket styrelsen slår fast, at der skal fremgå af tilstandsrapporterne.

Forsikringstagerne, der er uvidende forbrugere om faresignaler og konsekvenserne forbundet med slagger som kapillarbrydende lag i bygningskonstruktionen, er på baggrund af de fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten blevet misledt, hvorfor ejerskifteforsikringen skal dække skaden.

at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at der ikke er udlagt asfaltpap på betongulvet, selvom de offentlige tilgængelige dokumenter viser, at tømrermesteren ved tro og love erklærer at dette er sket, jf. bilag ...

at den sagkyndige har lavet andre fejl i tilstandsrapporten – herunder sætningsskaden – som blev anerkendt af ham selv og forsikringsselskabet at være dækningsberettiget grundet fejlen, hvilket tilsvarende skal ske i nærværende sag."

I brev af 6/2 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvist skal det, i relation til forsikringstagers subsidiære påstand om, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der på baggrund heraf skal ydes forsikringsdækning, anføres, at der alene er forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

Der er ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen alene som følge af, at et forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a. § 19 litra a er en undtagelsesbestemmelse, som alene finder anvendelse, såfremt skadesbegrebet er opfyldt, hvorefter der i henhold til pkt. 19 litra a kan afvises forsikringsdækning, såfremt forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Således kan forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra 1 ikke anvendes som indtægt for, at der skal ydes forsikringsdækning på det grundlag, at den bygningssagkyndige har anført forholdet forkert i tilstandsrapporten.

I relation til advokatens primære påstand har vi følgende kommentarer:

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1961. Terrændækskonstruktionen er efter destruktive indgreb konstateret opbygget således:

- 15 mm egeplank
- trinlydsdæmpende underlag
- 22 mm askeparket
- 50x50 mm strøer
- ca. 30 mm opklodsning under strøer
- 50 mm mineraluld mellem strøerne
- Fugtspærre i form af Sisalkraft
- ca. 60-65 mm beton
- slagger

…

Slagger
Generelt er der konstateret forhøjet fugt i niveauet langs fodlisterne, og usædvanligt højt fugtindhold er registreret i målepositionerne 6, 7, 9-11 og 17. I niveauet 0,5 og opefter er der ikke registreret fugtindhold af nævneværdigt karakter. Endvidere er der konstateret opfugtet beton og slagger under betonen.

Det konkluderes i samtlige rapporter, at fugtindholdet i den nederste del af bagmure og skillevægge, samt i beton er forårsaget af opstigende grundfugt via slaggeren i terrændækket.

Det må først og fremmest lægges fast, at den tidligere rørskade ikke har nogen indflydelse på den konstaterede fugt i skillevægge omkring entre, idet vi bemærker, at denne rørskade ligger 42 år tilbage. Dette underbygges endvidere af supplerende tillægsbesvarelse af 6. juni 2016 fra [ingeniør] (spørgsmål 2), hvoraf det fremgår, at det ikke ses som værende sandsynligt, at en rørskade for 42 år siden er årsag til forhøjet fugt i skillevægge omkring entré, men at det sandsynligvis i stedet skyldes niveauspringet i husets gulvflader. Heller ikke fugtnotat fra … anfører rørskaden for 42 år siden, som årsag til den konstaterede fugt.

Som anført ovenfor er det konstateret, at det på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1961 har været sædvanlig og god byggeskik at anvende slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk jf. rapport fra [ingeniør] af 30. april 2016 samt erfaringsblad fra BYG-ERFA 97 06 23 'Slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk', men at erfaringer senere har vist, at slagger i stedet er kapillarsugende.

Alene det at der er etableret slagger i forsikringstagers hus, som er opført i 1961, udgør således ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende ejendom fra samme alder med samme konstruktion med slagger, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Vi bemærker samtidig, at forsikringstager på tidspunktet for overtagelsen af huset har været bekendt med, at huset er opført med slagger, jf. tilstandsrapporten … pkt. 5.1, hvori det med karakteren K0 er anført følgende:

> *'I henhold til bygningstegning er der slagger i terrændæk. Der er ikke tegn på skader, men det skal oplyses, at såfremt der tilføres fugt til slagger kan det medføre rørskader.'*

Af tillægsbesvarelse fra [ingeniør] af 6. juni 2016 (spørgsmål 8) anføres, at det er sædvanligt, at der kan registreres opstigende grundfugt i en tilsvarende gulvkonstruktion med slagger, og i tillægsbesvarelse af 24. maj og 6. juni 2016 anføres, at det registrerede fugtindhold visse steder er højere end forventeligt for tilsvarende konstruktioner med slagger.

At det er forventeligt med opstigende grundfugt i et hus for denne tidsperiode med en konstruktion med slagger underbygges også af erfaringsblad fra BYG-ERFA 97 06 23, hvori det er anført, at det i 1960'erne var almindeligt at anvende slagger, og at slagger er fugtopsugende og ikke kapillarbrydende.

På baggrund heraf må det således det lægges til grund, at det er forventeligt for et hus, som er opført på daværende tidspunkt med slagger i konstruktionen, at der vil forekomme opstigende grundfugt i et vist omfang på grund af husets konstruktion og slaggeren. Vi

bemærker hertil, at det som følge heraf ikke er usædvanligt, men tværtom forventeligt, såfremt forsikringstager på tidspunktet for overtagelsen af huset har konstateret fugt i et mindre omfang (det bemærkes dog, at forsikringstager ikke har anmeldt dette til forsikringen, hvorfor vi alene har forsikringstagers udsagn herfor).

Opstigende grundfugt i et hus, som er opført på daværende tidspunkt i 1961, som skyldes den oprindelige og forventelige konstruktion med slagger, udgør således ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder og konstruktion, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Det anføres dog også i rapporten af 30. maj 2016 samt i de efterfølgende tillægsbesvarelser fra [ingeniør], at der visse steder er registreret et fugtniveau højere end forventeligt for en tilsvarende konstruktion med slagger.

Forsikringstagerne overtager ejendommen den 1. april 2016 [2013] og foretager efterfølgende en renovering ved bl.a. at fjerne væg til væg tæpper og lægge trægulv ovenpå de eksisterende trægulv med et lag diffusionsåbent filt imellem.

Det må lægges til grund, at der på tidspunktet for forsikringstagers lægning af trægulvet ikke var fugtskadet, idet det må antages, at forsikringstager ikke ville lægge et nyt trægulv ovenpå et fugtskadet trægulv. Vi henviser til de nu optagne fotos af skaden, som påviser et meget fugtskadet trægulv med skimmel etc.

Vi bemærker samtidig, at både parketgulv og spånplade (ilagt i stedet for parketgulvet hvor der tidligere har været en vandskade) er meget fugtfølsomme materialer, og at eventuel fugt på undersiden af gulvkonstruktionen meget hurtigt ville sætte sine spor, hvis fugtforekomsten var i overkanten.

Det skal samtidig anføres, at der ikke er konstateret råd eller svamp i den oprindelige strøgulvkonstruktion fra 1961; en konstruktion, som således på nuværende tidspunkt er ca. 55 år gammel.

Således må det lægges til grund, at den eksisterende og oprindelige gulvkonstruktion med slagger – og tynd betonlag, fugtspærre i form af Sisalkraft jf. nærmere herom nedenfor – har fungeret efter hensigten siden opførelsen heraf i 1961, dvs. i 55 år.

Forsikringstager har imidlertid efter deres overtagelse foretaget en væsentlig bygningsmæssig forandring i den oprindelige konstruktion ved at udlægge et yderligere trægulv oven på det eksisterende trægulv med diffusionsåben filtdug imellem, hvilket er en bygningsmæssig forandring, som kan have fugtmæssig betydning for huset og gulvkonstruktionen.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15 er det en betingelse for forsikringsdækning, at forholdet har været til stede inden forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Som det er anført ovenfor har de nu konstaterede fugtskader ikke været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, men konstateres først 3 år efter deres overtagelse og renovering bl.a. ved lægning af yderligere trægulv med filtunderlag.

På baggrund heraf er det vores vurdering, at det af forsikringstager udlagte trægulv på trindæmpende lag udgør en mere tæt konstruktion end den oprindelige konstruktion med

væg til væg tæpperne på de oprindelige parketgulve, og at denne kombination ikke tillader den fugtige luft at slippe igennem, men at dette i stedet medfører, at fugten ophobes i gulvkonstruktionen med skader på parketgulvet / spånpladegulvet til følge, og også presser fugten ud til siderne og op i væggene.

Dette underbygges også af tillægsbesvarelse fra [ingeniør] af 24. maj og 6. juni 2016 (spørgsmål 12), hvori det anføres, at der ikke er tvivl om, at det ekstra lag gulvbelægning medfører en tættere gulvkonstruktion. Det anføres videre i tillægsbesvarelse af 6. juni 2016 (spørgsmål 6) – som svar på spørgsmålet om, hvorfor der ikke er konstateret skader i form af råd eller svamp i strøgulvkonstruktionen, såfremt årsagen skyldes den oprindelige konstruktion fra 1961 – at fugtspærren har haft en vis effekt og/eller at der tidligere har været fornøden diffusionsmulighed gennem gulvbelægningen.

Forsikringstagers advokat oplyser, at der tidligere er anerkendt en sætningsskade (sk.nr. …), som begrundelse for, at betondækket er ekspanderet som følge af udvidelse af slagger. Det skal hertil anføres, at det er korrekt, at vi har anerkendt udbedring af en revne i bagmuren jf. vores brev til forsikringstager af 20. marts 2013. Det er dog på ingen måde usædvanligt, at der i huse – også fra 1960'erne – konstateres revner i større eller mindre omfang som følge af svind eller bygningens naturlige bevægelser. Dette er i sig selv ikke en indikation for, at der er sket en forskydning af betonen som følge af slaggerens udvidelse. Vi bemærker jf. Erfaringsblad BYG-ERFA 97 06 23, at der er særlige kendetegn på revnemønsteret, såfremt revnerne skyldes en udvidelse af slaggeret, idet det – udover et typisk revnemønster i klaplaget – også viser sig ved et udadrettet pres på fundamenterne, således at hjørnerne i huset åbner sig. Den enkeltstående lodrette revne i bagmuren, som vi har anerkendt forsikringsdækning for, har på ingen måde det typiske mønster for, at denne skulle skyldes en forskydning af betonen / udadrettet pres på fundamenterne, jf. ovenstående erfaringsblad fra BYG-ERFA.

Videre skal det anføres, at det af rapport fra [ingeniør] af 30. april 2016 fremgår, at der ikke er konstateret revner i betondækket, som skulle skyldes, at betonen har rejst sig eller er skudt op. At der ikke er sket en ekspandering af betongulvet underbygger, at det ikke er den oprindelige konstruktion med slagger, som er årsagen til den konstaterede forhøjede fugt, men at det skyldes den efterfølgende lægning af trægulve ovenpå de oprindelige trægulve, som har gjort konstruktionen mere tæt.

I øvrigt bemærkes det, at forsikringstager ved lægning af trægulvene skulle have sikret sig, at der ikke var opstigende grundfugt, og der burde formentlig også have været foretaget fugtmålinger til sikring heraf jf. rapport fra [ingeniør] af 30. april 2016. Det bemærkes også – såfremt forsikringstagerne på tidspunktet for renoveringen og lægning af trægulvet kunne registrere fugt – at dette var et klart incitament for forsikringstagerne til at sikre, at fugtforholdene var i orden, før trægulvene blev lagt ovenpå.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at det er sædvanligt for et hus, som er opført i 1960'erne, at der er anvendt slagger i konstruktionen, at det også er forventeligt og sædvanligt, at der – som følge af dette slagger – kan konstateres opstigende grundfugt i et vist omfang, at huset har eksisteret med denne oprindelige konstruktion med slagger (samt Sisalkraft, mindre betontykkelse samt overpudsede fugtspærre jf. nærmere herom nedenfor) siden 1961, dvs. i 55 år uden at konstruktionen har medført fugtskader (f.eks. svamp eller råd) på strø- eller gulvkonstruktionen eller det oprindelige trægulv, at huset således har fungeret efter hensigten med denne oprindelige konstruktion siden udførelse heraf i 1961, og at det først er efter forsikringstagers renovering af huset ved bl.a. lægning af et yderligere trægulv ovenpå det oprindelige trægulv – og først 3 år efter deres overta-

gelse – at der konstateres fugt i usædvanligt omfang for et hus med slagger i konstruktionen samt fugtskader på trægulve, hvorfor det må konkluderes, at det må være det af forsikringstagers nedlagte trægulv (som den eneste konstruktionsmæssige forandring, som er foretaget i huset, og som er relevant for fugtbalancen), som har forrykket fugtbalancen og medført det nu konstaterede forhøjede fugtniveau og fugtskader i trægulvet.

Således må vi afvise forsikringsdækning for de nu konstaterede fugtskader, herunder forhøjede fugtniveauer, med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 15, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet før forsikringstagers overtagelse af ejendommen, samt i øvrigt afvise forsikringsdækning for slagger og opstigende grundfugt som følge af slagger i konstruktionen med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Fugtspærre i form af Sisalkraft
Det er konstateret, at der er udlagt en fugtspærre i form af Sisalkraft på tidspunktet for husets opførelsestidspunkt i 1961. Det har været uvist hvorvidt Sisalkraft har været en anerkendt og anvendt fugtspærre på daværende tidspunkt, men det er konstateret, at Sisalkraft har været anvendt i andre byggerier, idet det i henhold til bygningstegning vedrørende en anden bygning fremgår, at der er udlagt Sisalkraft i denne bygning. Dette indikerer, at Sisalkraft i et vist omfang har været anvendt som fugtspærre på daværende tidspunkt på husets opførelsestidspunkt.

Det er også konstateret, at denne fugtspærre i form af Sisalkraft er porøs ved berøring (konstateret ved ophugning af gulv), men det vurderes samtidig, at denne Sisalkraft er intakt, så længe berøring/kontakt med materialet undgås, jf. rapport fra [ingeniør] af 30. april 2016. Det anføres videre i tillægsbesvarelse af 6. juni 2016 (spørgsmål 6) – som svar på spørgsmålet om, hvorfor der ikke er konstateret skader i form af råd eller svamp i strøgulvkonstruktionen, såfremt årsagen skyldes den oprindelige konstruktion fra 1961 – at denne fugtspærre må have haft en vis effekt igennem tiden.

På baggrund heraf – idet vi samtidig henviser til de ovenfor anførte afsnit vedrørende 'slagger' – skal det fastholdes, at konstruktionen – uagtet at der er tale om en mindre kendt fugtspærre – faktisk har henstået således og fungeret efter hensigten med denne Sisalkraft udlagt som fugtspærre, og at det nu konstaterede forhøjede fugtniveau og de nu konstaterede fugtskader ikke kan relateres til, at der i konstruktionen er nedlagt Sisalkraft som fugtspærre, men skyldes forsikringstagers nedlægning af trægulve jf. det ovenfor anførte vedrørende 'slagger'.

På baggrund heraf må vi fastholde, at det at der er udlagt Sisalkraft som fugtspærre i en bygning, som er opført på daværende tidspunkt i 1961 – en fugtspærre som har været effektiv og fungeret efter hensigten siden opførelsen heraf i 1961 – udgør en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, hvorfor vi ikke kan anerkende forsikringsdækning herfor.

Overpudset fugtspærre
Det er konstateret, at der er etableret effektive og funktionsdygtige vandrette fugtspærrer i form af asfaltpap i skillevægge og bagmure, og at fugtindholdet i bagmure og skillevægge (som følge af opstigende grundfugt) skyldes mørtelpuds, som er ført forbi fugtspærre i murværket, som således medfører, at fugten trænger forbi fugtspærren via mørtelpudsen.

På daværende tidspunkt for husets opførelse i 1960'erne var det ikke usædvanligt, at man overpudsede fugtspærren, hvilket medførte, at fugten via mørtelpudsen trængte forbi fugt-

spærren. At der således konstateres overpudsede fugtspærre i forsikringstager hus, som er opført i 1961 udgør ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Dette underbygges også af [ingeniørs] tillægsbesvarelse af 6. juni 2016 (spørgsmål 10), hvori det er anført, at det er helt sædvanligt for et hus fra dette opførelsestidspunkt, at fugtspærre under skillevægge er overpudset med mørtel.

På baggrund heraf må vi fastholde, at overpudset fugtspærrer og den fugt, som er konstateret nederst ved fodlister, som skyldes fugt som trænger forbi overpudset fugtspærre, ikke er en usædvanlig byggemetode på tidspunktet for opførelsen af huset i 1961, hvorfor der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme, som er opført på daværende tidspunkt. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for den fugt, som er konstateret ved fodlister, som skyldes overpudset fugtspærre.

Betontykkelsen
Det er konstateret, at betontykkelsen alene er 60-65 mm i forhold til de sædvanlige 80 mm for huse opført på tilsvarende tidspunkt.

I relation til om betontykkelsen på 60-65 cm medfører forøget fugtopstigning i trækonstruktionen skal det anføres, at det i tillægsbesvarelse ved e-mail af 24. maj 2016 beskrives, at betonlaget på 60 mm ikke har nogen betydning for konstruktionens fugtindhold, da ligevægtsfugtindholdet i betonen målt over tid vil være den samme, uanset dimensionen i betonen.

Således kan det hermed konkluderes, at en betontykkelse på 60-65 cm ikke har nogen betydning for konstruktionens fugtindhold, og at den mindre betontykkelse således ikke nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Vi henviser tillige til det ovenfor anført i afsnittet vedrørende 'slagger'.

På baggrund af ovenstående skal det således afslutningsvist fastholdes, at det er sædvanligt for et hus, som er opført i 1960'erne, at der er anvendt slagger i konstruktionen, at det også er forventeligt og sædvanligt, at der – som følge af dette slagger – kan konstateres opstigende grundfugt i et vist omfang, at huset har eksisteret med denne oprindelige konstruktion med slagger, udlagt fugtspærre i form af Sisal-kraft, mindre betontykkelse samt overpudsede fugtspærrer under skillevægge og bagmure siden 1961, dvs. i 55 år uden at disse forhold hverken sammen eller hver for sig har medført fugtskader (f.eks. svamp eller råd) på strø- eller gulvkonstruktionen eller på det oprindelige trægulv, at huset har fungeret efter hensigten med denne oprindelige konstruktion siden udførelse heraf i 1961, og at det først er efter forsikringstagers renovering af huset ved bl.a. lægning af et yderligere trægulv ovenpå det oprindelige trægulv – og først 3 år efter deres overtagelse – at der konstateres forhøjet fugt i usædvanligt omfang for et hus med slagger i konstruktionen, og fugtskader på trægulve.

På baggrund heraf fastholder vi, at det må det må være det af forsikringstagers nedlagte trægulv – som er den eneste konstruktionsmæssige forandring, som er foretaget i huset, som er relevant for fugtbalancen – hvilket har forrykket fugtbalancen og medført det nu konstaterede forhøjede fugtniveau og fugtskader i trægulvene.

Da der de nu konstaterede forhøjede fugtniveauer og fugtskader skyldes forhold, som er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, er der ikke tale om dækningsberettigende forhold, idet det er en betingelse for forsikringsdækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, at forholdene har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Herudover fastholder vi også, at slagger i konstruktionen og opstigende grundfugt som følge af slagger i konstruktionen, tyndt betonlag, fugtspærre i form af Sisalkraft, samt overpudsede fugtspærrer under skillevægge og bagmure ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 jf. ovenstående, hvorfor vi heller ikke kan anerkende forsikringsdækning herfor."

Et uddrag af bilag fra sagen gengives i det følgende.

Klageren har i mail af 2/2 2016 til selskabet bl.a. anført, at hun bl.a. har modtaget følgende svar fra sin tømrer vedrørende den anmeldte skade:

"Hvad er skaden?
Nylagt gulv (for 2 år siden) buler op fire steder; tre steder i stuen og et sted i gangen. Mest markant er en bule på 2 cm i højden, fordelt på ca. 20x50 cm placeret midt i stuen (se vedlagt billede).

Hvor er skaden placeret?
De fire buler er placeret over fjernvarme rør i.h.t originale tegninger på huset.

Hvor stort er omfanget?
Omfang er svært at vurdere før det nylagte gulv bliver 'åbnet op'. Afhænger også af årsagen til skaden. Buler er ophævet ca. 2 cm over eksisterende gulvniveau.

Hvorfor er den opstået (årsag)?
Skaderne formodes af være forårsaget af fugt. Fugt påvirker det gamle gulv som ligger under det nylagte 'svømmende' gulv. Der måles ingen fugt i det nye gulv. Der er ikke ændret på konstruktionen af det underlæggende gamle gulv eller rørføringer.

Fugten kan formentlig være bevirket af enten utætte, brudte rør(-samlinger) eller af kondensen omkring rør forårsaget af fugt fra underlag/undergrund. En VVS'er har lavet et umiddelbart lækage check, og har ikke umiddelbart kunne konstatere rørskade.

Hvordan kan man reparere den?
Optagning af 'klik' gulv. Åbne op for det gamle gulv ved bulerne og bese problem/ fastlægge årsag. Udbedring herfra afhænger af årsag. Afslutningsvis nedlægges det nye gulv igen."

Af selskabets taksatorrapport af 3/3 2016 fremgår bl.a.:

"Huset er opført i 1961 hvor Bygningsreglement af 3. maj 1950 var gældende.
…
Ved besigtigelsen var ca. halvdelen af lamelparketgulvet i stuen fjernet og der var skåret 2 huller i det oprindelige parketgulv, et i stuen og et foran trappen til værelsesgang. Der var foretaget en reparation af det oprindelige parketgulv med spånplade, sandsynligvis pga.

en tidligere rørskade der var nævnt i tilstandsrapporten. Ifølge bygningstegninger er varmerør ført mellem klaplag og parketgulve omtrent midt i huset langs skillevæg mod køkken, badeværelse og bryggers. Der kunne konstateres kraftig opfugtning af både strøer og det oprindelig parketgulv. På skillevæggen mellem soveværelse og kammer var der tegn på fugt i bunden af væggen lige over fodlisten.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. En forudsætning er dog at forholdet var til stede inden jeres overtagelse af huset.

Der er intet der tyder på at gulvkonstruktionen adskiller sig fra tilsvarende huse af samme alder og det er derfor min vurdering at problemet først opstår efter I pålægger et nyt lamelparketgulv oven på det eksisterende. Dette underbygges også af at der ikke var tegn på skader på det 52 år gamle gulv da I overtog det, men det først er opstået 3 år efter overtagelsen. Skaden på strøer og parketgulv var ikke til stede da I overtog huset, men er opstået fordi I har ændret konstruktionen og derfor er skaden ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er vores opfattelse at hverken bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat, fordi der ikke kan pålægges et lamelparketgulv oven på det oprindelige parketgulv og derfor er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har herefter fra en rådgivende arkitekt indhentet "Notat af fugtproblem" af 16/3 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vægkonstruktioner:
Vægge er generelt fugtige. Der blev konstateret fugtighed alle indvendige vægkonstruktioner. Ydervægskonstruktionerne er mindre fugtige, men stadig langt over almindelig karakter for denne årstid.

Der blev demonteret en fodliste, hvilken var meget fugtpåvirket på bagsiden, med påbegyndende skimmelvækst i det organiske materiale (fyrtræ fodliste, malerbehandlet 14 mm.) Skruemontagen var endvidere synligt medtaget af fugt, med påbegyndende korrosion. Der konstateres mindre fugt på vægkonstruktionerne i højden 1500 mm over gulv, op til loftsniveau.

Det kan konstateres, at fugten tilføres vægkonstruktionerne fra gulv, fundament- og eller terrænniveau. At fugten tilføres vægkonstruktionerne, skyldes en underliggende fugtig konstruktion, med samtidig manglende adskillelse af fugtspærre/kapillarbrydende lag.

Gulvkonstruktioner, trægulvet:
Trægulvet er bestående af 2 lag. Øverste lag er et EG parket, producent: Vikinge gulve. Foam basic gulvunderlag, trinlydsdæmpning. Nederste lag er et massivt asketræsgulv, skudmonteret på strøkonstruktion c/c ca. 350 mm.

Hele trægulvskonstruktionen konstateres meget fugtig i både over- og undergulv. Der måles et gennemsnitlig fugtniveau på 16,8 %. Iht. SBI-anvisning 224, fugt i bygninger, er det tilladte 8% maksimalt 10%. Hele trægulvskonstruktionen er opfugtet og er med synlig skimmelvækst i strø- og gulvkonstruktion. Type af skimmel er ikke konstateret. Omregnet er den faktiske relative fugtighed i konstruktionen over 83 % og derved grobund for skimmelsvampvækst.

Gulvkonstruktion, mod terræn:
Konstruktionen er bestående af ca. 65 mm ikke armeret beton, med underliggende lag af slagger ca. 420 mm. Under slaggeren findes råjord af moræneler, brun. Betondækket er flere steder revnet, mest tydelig i entre og gang, men også i stuegulvet. Ved undersøgelsen blev der udboret et hul Ø100 mm.

Betondækket er meget opfugtet, hvilket tydeligt skyldes den underliggende fugtige konstruktion af slagger. Den opgravede slagger, Ø100, er finkomet, med ens fugtindhold i hele dets dybde af konstruktionen mellem beton og moræneler.

Det ses meget tydeligt at konstruktionen er fejlkonstrueret, idet der mangler et velfungerende kapillarbrydende lag af min. 150 mm, hvilket er i stand til at forhindre den opstigende grundfugt. Det i moræneleret indeholdte grundvand, suges op gennem slaggeren via hårrørsvirkning, og afgives derefter til gulvkonstruktionens beton, strø og trægulvskonstruktion. Der kan endvidere ske transport af fugt fra slaggeren ved konvektion (luftstrømning) og gennem revner og sprækker i betonkonstruktionen til trægulvet.

Slagger under terrændæk giver anledning til fugtproblemer. Det skyldes at det er fugtsugende, og derfor ikke kan anvendes som kapillarbrydende lag, som i dette tilfælde hvor der eksempelvis er undergrund af moræneler eller andet ikke velfungere fugtafledende materiale. Ydermere kan der efter fugtoptagelsen, fx som følge af en rørskade, ske en kemisk reaktion, som medfører en volumenforøgelse af slaggerne. Typiske skadetegn er, at terrændæk hæver sig på midten, eller at vægge og/eller fundamenter revner eller presses ud. Disse skader kan være følgeskader efter rørskader, eller efter opstigende grundfugt fra undergrunden, som i dette tilfælde.

De konstaterede revner i betondækket ses ikke som svindrevner, men skyldes med stor overbevisning slaggerens volumenforøgelse. Det kan endvidere konstateres af slaggerens konsistens er komprimeret, finkornet og fugtig. Hvis betondækket var armeret, vil volumenforøgelsen endvidere medføre revner i ydervægsfundamenterne mod gulve af konstriktion af slagger.

Ejendommens konstruktioner

Vægkonstruktioner:
Teglsten, fuldmuret.

Gulvkonstruktioner:
…
Gulvkonstruktionens synder til fugtproblemet, er dets nederste lag af fugtledende slagger. Såfremt undertaget var af velfungerende kapillarbrydende kvalitet, var de tilstødende bygningsdele og konstruktioner ikke fugtpåvirket. Strø- og trægulvskonstruktionen er udført af anerkendte materialer, i dimension og kvalitet efter almindelig dansk standard.

Strøkonstruktionen under trægulvene er udfyldt med rockwool og ikke ventileret. En sådan organisk konstruktion skal beskyttes mod fugt, hvilket ikke er tilfældet med underkonstruktionen og den stadig tilførende fugt fra underlaget af opfugtet beton fra slaggeren.

I husets oprindelige konstruktion var anvendt sisalkraft mellem beton og trækonstruktion. Dette har været tiltænkt som fugtbremse, men er ikke tilstrækkeligt eller fulddækkende for et overgulv af organiske materialer som i dette tilfælde. Der findes ved undersøgelsen kun

enkelte rester af sisalkraft, da den er mørnet væk gennem årene fra husets oprindelse. Formentlig pga. manglende ventilation eller for meget tilført fugt af den underliggende fugtledende slagger.

Konklusion af fugtproblem
Ejendommen er meget fugtig i vægge- og gulvkonstruktioner. Ejendommen er med dets nuværende fugtindhold langt over det accepterede, og ses ikke som værende beboelig. Fugten i ejendommen, og dets konstruktioner, skyldes opstigende grundfugt. Der er konstateret opstigende grundfugt i alle rum, det samlede bebyggede areal er inficeret.

Gulvkonstruktionen er ikke funktionsdygtig pga. manglende kapillarbrydende lag.

Vægkonstruktionernes fugtindhold er en følgeskade af den fugtige gulvkonstruktion. Såfremt fugtpåvirkningen fra gulvene standses, vil vægkonstruktionerne kunne udtørres.

Opstigende grundfugt er almindeligt, men skal under opvarmet byggeri til beboelse standses med et kapillarbrydende lag – Der forefindes ikke et kapillarbrydende lag i dette byggeri, hvilket er årsagen til fugt i gulv- og væg konstruktioner.

Forslag til udbedring af fugtproblemet
Gulvkonstruktionen skal udskiftes til ny, indeholdt min. 150 mm. godkendt kapillarbrydende underlag som evt. grovkornet stenmateriale af singels. Trægulvet kan muligvis genanvendes, men skal skimmelsaneres."

Selskabet har indhentet en rapport vedr. "Fugt i terrændæk" af 30/4 2016 fra en rådgivende ingeniør. Af rapporten fremgår bl.a.:

"3. Besigtigelse
…
Visuelt bedømt ser vægfladerne generelt fine og intakte ud, uden at bære præg af at være fugtskadede.

Gullige/mørke misfarvninger ses dog langs fodlisten i skillevæggen mellem soveværelse og værelse, ligesom antydninger af hvidlige udfældninger kan observeres. Gullige misfarvninger og hvidlige udfældninger ses også i niveauet over fodlisten omkring skorstenen i soveværelset.

I gangen kan gullige/mørke misfarvninger også registreres i niveauet over fodlisten i skillevæggen mellem gang og værelse. Endeligt kan gullige/mørke misfarvninger registreres få steder i øvrigt i niveauet over fodlisterne i den resterende del af huset.

Hvor fodlister er blevet afmonteret kan det registreres, at tilbageværende skruer i skillevægge er rustne.
…
Visuelt bedømt er der ikke tegn på synlig fugt i hverken trædele eller betonen i terrændækket (men hullerne har også stået åbne i ca. 1 måned, da indeværende besigtigelse fandt sted).

'Dampspærre' er monteret ovenpå betonen (og under opklodsningen til strøgulvene) i terrændækket. 'Dampspærren' er på tegningsmaterialet for ejendommen beskrevet som

'Sisalkraft', hvilket vurderes at være asfaltbelagt papir. Dampspærren i terrændækket er meget svag og går let itu, hvor hullerne er etableret i terrændækket.

I gangen er en bane asfaltpap monteret under fjernvarmerørene. Asfaltpappet tolkes som værende en 'ny bane asfaltpap', der er blevet monteret som en form for dampspærre efter udbedring af rørbrud i fjernvarmeledningerne er udført.

I gangarealer buler egeplanken op nær skillevæggen mellem soveværelse og gang.

…

4. Fugtmåling

…

Generelt er der i væggene i huset registreret fugtindhold over forventeligt i niveauet langs fodlisterne. Fugtindhold over ca. 1 á 1,2 vægt% er ikke sædvanligt indvendigt i ældre boliger, og usædvanligt højt fugtindhold er steder registreret i målepositionerne 6, 7, 9-11 og 17.

I niveauet ca. 0,5 meter over gulvene og opefter er der ikke registreret fugtindhold af nævneværdig karakter. Murværket i væggene er tørt og/eller med lavt fugtindhold.

…

5. Destruktive indgreb

Hul egeparket og strøgulv blev skåret i stuen.

…

'Dampspærren' (sisalkraft) ovenpå betonen vurderes at være forholdsvis intakt, så længe berøring/kontakt med materialet undgås. Ved mindste berøring går dampspærren itu, og smuldrer. Det er ikke muligt at afmontere dele af dampspærren, uden at den går itu.

Visuelt bedømt kan der ikke konstateres revner i betonen i terrændækket, der har karakter af, at betonen skulle have 'rejst sig' og/eller er blevet 'skudt op'.

I skillevæggen mellem forstue og stue blev en del af fodlisten afmonteret. Skruerne i fodlisten er rustne.

Skillevæggen er opført ovenpå betonen i terrændækket, og vandret fugtspærre i form af asfaltpap er monteret i skillevæggen. Asfaltpappet er monteret i 2. liggefuge over terrændækket, men mørtelpudsen på vægfladen er ført forbi fugtspærren og er i berøring med betonen i terrændækket.

…

7. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger, foretagne observationer og udtagne prøver vurderes fugtindholdet i den nederste del af både bagmure og skillevægge at være forårsaget af opstigende grundfugt via fra slaggeren i terrændækket.

Fugtmålingerne viser, at der generelt forekommer et vist fugtindhold over forventet niveau i den nederste del af væggene i huset, og nogle steder er usædvanligt højt fugtindhold registreret. De usædvanlig høje fugtindhold er koncentreret omkring væggene i forstuen (hvor rørbrud i fjernvarmeledning tidligere har forekommet) samt omkring skorstenen i soveværelset.

Ydermere viser fugtmålingerne, at væggene generelt er tørre og/eller med lavt fugtindhold i niveauet ca. 0,5 meter over gulvene og opefter.

Forholdene omkring de udførte fugtmålinger viser, at fugtspærrerne i bagmure og skillevægge er funktionsdygtige, og fugtindholdet generelt i niveauet over fodlisterne tolkes som værende opstigende grundfugt gennem mørtelpudsen, der er ført forbi fugtspærren i murværket.

Betonen i terrændækket må betegnes som værende meget fugtig i de to udtagne prøver, ligesom slaggeren under betonen må betegnes som værende usædvanlig fugtig.

På tidspunktet for ejendommens opførelse i 1961 har det været sædvanligt og almindelig god byggeskik at anvende slagger som 'kapillarbrydende' lag i terrændæk. Erfaringer har dog senere vist, at slagger ikke er et kapillarbrydende materiale, men tværtimod stærkt kapillarsugende.

Det betyder, at der til stadighed naturligt vil være en vis vanddampdiffusion og fordampning af fugt gennem betonen i terrændækket, og det forholdsvis tynde lag beton i terrændækket forstærker dette forhold (beton i terrændæk foreskrives sædvanligvis som mindst 80 mm i dimension, og den faktiske dimension er målt til ca. 60 mm).

Formålet med dampspærren i terrændækket er at forhindre, at der sker skadelig påvirkning på trædele i gulvkonstruktionen i terrændækket på grund af ovennævnte vanddampdiffusion og fordampning af fugt gennem betonen.

Undertegnede er ikke bekendt med, hvorvidt dampspærre af typen 'Sisalkraft' har været almindelig anvendt, herunder 'god byggeskik' på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1961.

Det er sædvanligt, at der sker en nedsat funktion i ældre fugtspærrer af fx asfaltpap. Ældre typer af asfaltpap var populært sagt lavet af asfaltimprægneret væv (en form for asfaltimprægneret sækkelærred), og dette væv viser sig delvis at rådne og vævet har også vist sig i en vis udstrækning at være kapillarsugende, således at mindre mængder fugt trænger forbi sådanne fugtspærrer.

De vandrette fugtspærrer i bagmure og skillevægge er givetvis en type som ovennævnte beskrevet med 'asfaltimprægneret væv', men det registrerede fugt i niveauet langs fodlisterne vurderes som nævnt at skyldes opstigende grundfugt i mørtelpudsen på væggene, og ikke i nævneværdigt omfang fugt, der alene passerer gennem fugtspærrerne.

Det er tænkeligt, at 'Sisalkraft' har samme 'uheldige' kapillarsugende effekt som de ældre typer asfaltpap, men det er uvist, hvorvidt 'Sisalkraft' har været almindelig anvendt, herunder kunne betegnes som værende 'god byggeskik' på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1961.

Undertegnede har ikke fundet litteratur, der beskriver 'Sisalkraft' som værende en egnet dampspærre i traditionelle bygningskonstruktioner. I GB 4 (Generalbeskrivelse, Arkitektens Forlag 1962) er sisalkraft i pkt. 14.2.9 beskrevet som en tildækning (midlertidig beskyttelse) af færdige gulve, men undertegnede er ikke bekendt med, hvorvidt 'Sisalkraft' også har været anvendt som en egnet dampspærre i traditionelle bygningskonstruktioner, som fx terrændæk.

Det er ikke muligt at svare på, om forholdene i gulvkonstruktionerne er blevet forværret af, at ejerne har lagt et nyt egeplankegulv ovenpå det oprindelige strøgulv. Det er undertegnedes vurdering, at der ville have været en vis betydelig risiko for skadelig fugtpåvirkning

af strøgulvene, selvom nyt egeplankegulv ikke var blevet lagt ovenpå det oprindelige strøgulv.

Med ejernes fugt-observationer under renoveringen (bl.a. langs fodlister, ved væggen omkring skorstenen og indvendigt i de indbyggede skabe) er det tvivlsomt, om man har skelet til de krav, der er listet op i Gulvfakta (samarbejde mellem gulvbranchens leverandører og entreprenørmedlemmer), hvor bl.a. følgende forbehold er beskrevet:

- Hvis trægulv skal lægges, skal det sikres, at der ikke er opstigende grundfugt.
- Selv, hvis det er oplyst, at der udført fugtspærre, bør det via fugtmålinger altid sikres, at fugtspærren fungerer.
- Hvis ligevægtsfugtindholdet i gamle betongulve er over 65% RF, bør der altid etableres en effektiv fugtspærre af fx støbeasfalt, epoxy eller lignende, inden gulvbelægningen udføres.

8. Forslag til udbedring
Den bedste løsning vil være at fjerne eksisterende egeplank og eksisterende strøgulve i alle rum i ejendommen, og etablere en tæt membran i terrændækket, inden ny gulvbelægning laves på ny.

Gulvbelægningerne fjernes i hele huset (undtaget herfor er evt. flisebelagte gulve m.v.) og udtørring af konstruktionerne (murværk og terrændæk) iværksættes.

Eksisterende maling og mørtelpuds fjernes i den nederste del af alle bagmure og skillevægge, og ny fugtspærre monteres evt. sektionsvis i nødvendigt omfang i bagmure samt skillevægge, såfremt der er svigt i eksisterende fugtspærre og/eller det viser sig fugtspærre mangler i visse områder.

Fugtspærre monteres i givet fald ved sektionsvis ommuring af bagmure eller skillevægge, og ny fugtspærre som fx asfaltpap PF 3000 eller Icopal TOP 500 P svejsepap monteres.

Fuldkommen tæt membran etableres ovenpå betonen/afretningslaget i terrændækket, fx i form af fuldklæbet asfaltpap, epoxy eller lignende.

Membranen skal være forenelig med fugtspærren under skillevæggene, således at fuldkommen tætte tilslutninger/samlinger kan udføres mellem membran og fugtspærre.

Membranen i terrændækket skal desuden udføres tætsluttende til fugtspærren i ydervægge.

Når fuldkommen tæt membran er etableret i terrændækket, kan ny gulvbelægning etableres på ny."

Ingeniøren har i mail af 24/5 2016 til selskabet som svar på en forespørgsel fra selskabet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at det registrerede fugtindhold på henholdsvis 7,0 og 4,8 vægt% i betonen i terrændækket må betegnes som værende meget fugtigt, og det registrerede fugtindhold er højere, end hvad der sædvanligvis måles i betonen i andre tilsvarende konstruktioner.

Set i det lys vurderes det afsluttende betonklaplag i fugtmæssig sammenhæng at opføre sig anderledes ('gennemsnitligt' indeholde mere fugt) end tilsvarende konstruktioner, hvor der er anvendt slagger under betonen.

Højt fugtindhold i slaggeren sammenholdt med lille dimension i betonklaplaget (målt til ca. 60 mm i dimension), herunder at betonen i terrændækket tidstypisk er relativ svag, vil alt andet lige betyde, at vanddampdiffusionen gennem materialet må forventes at være stor. Den lille dimension i betonen vil sandsynligvis ikke have en 'negativ' indvirkning på konstruktionens fugtindhold bedømt i forhold til, hvis dimensionen i betonen havde været ca. 80 mm, som det sædvanligvis foreskrives. Målt over tid vil ligevægtsfugtindholdet i betonen formentlig være den samme, uanset dimensionen i betonen, og forudsat at sammensætningen og beskaffenheden af betonen er identisk, må vanddampdiffusionen gennem betonen forventes at være stor, uanset dimensionen.

I relation til fugtmålingerne skal det nævnes, at Troxler Isotopmåleren måler det gennemsnitlige fugtindhold til en dybde af ca. 100-120 mm i konstruktionerne (afhængigt af densiteten i materialerne). Det betyder, at fugtmålingerne 'afspejler' fugtindholdet i både betonen og i en vis dybde i slaggeren, men det bestemte fugtindhold i de udtagne prøver afspejler selvfølgelig det aktuelle fugtindhold i prøverne for henholdsvis beton og slagger hver for sig.

Det er korrekt, at Sisalkraft er at betragte som en fugtspærre, og en fugtspærre har ikke samme funktion som en dampspærre. Jeg beklager meget, at der fejlagtigt er anvendt betegnelsen 'dampspærre' i stedet for den korrekte formulering, som naturligvis er fugtspærre.

Som anført i rapporten er det uvist, hvorvidt Sisalkraft har været almindeligt anvendt i 1961, da ejendommen blev opført, men det er korrekt, at tjærepapmaterialer løst udlagt med 15 cm overlæg på betonklaplaget i 1960erne blev monteret for at hindre evt. restfugt i betonen i at stige op i fugtfølsomme materialer i strøgulve.

Det vil ikke være muligt at udtale sig om, hvorvidt den nuværende gulvbelægning (med nyt 15 mm egeplank ovenpå oprindelige trægulv/strøgulv) er så 'tæt', at grundfugt ikke kan diffundere ud af gulvkonstruktionen. Der kan ikke herske tvivl om, at en ny gulvbelægning (15 mm egeplank) ovenpå oprindelig den oprindelige konstruktionen vil gøre gulvkonstruktionen som helhed mere 'tæt', men hvorvidt grænsen for at grundfugt dermed ikke kan diffundere ud af gulvkonstruktionen, vil det ikke være muligt at udtale sig om (i givet fald skal diffusionsmodstanden gennem både oprindelig gulvkonstruktion og gennem nyt gulvkonstruktion inklusiv nyt 15 mm egeplank bestemmes)."

Selskabets taksator stillede herefter ingeniøren en række yderligere spørgsmål. Af ingeniørens mail af 6/6 2016 til taksator fremgår bl.a.:

"1. Kan du begrunde/henvise til en tabel der kan vise at beton er meget fugtig og slagger er usædvanlig fugtig, sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder.

Svar: Der kan ikke henvises til en tabel eller andet opslag, der viser, at betonen er meget fugtig og slaggeret er usædvanlig fugtig, sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder. Til grund for svaret ligger udelukkende egne erfaringer på området. Sædvanligvis måles der i tilsvarende andre sager under ca. 15 vægt% fugt i slaggeret, og jeg kan ikke mindes sager, hvor fugtindholdet i slaggeret har været omkring 21 vægt% eller derover,

som det er tilfældet i denne sag. Tilsvarende måles der sædvanligvis fugtindhold under ca. 1 vægt% i betonen, og de registrerede fugtindhold på henholdsvis 4,8 og 7,0 vægt% vurderes derfor at være meget høje.

2. Kan rørskaden der skete for 42 år siden i 1974 være årsag til den forhøjede fugt du måler i skillevægge omkring entre.

Svar: Det er nye oplysninger, at rørskaden er sket tilbage i 1974, og med ca. 42 års tidshorisont til de fugtmålinger der foretages i april måned 2016, vurderes det ikke som værende sandsynligt, at rørskaden kan være årsag til forhøjet fugt i skillevægge omkring entre. Forklaringen på de høje fugtindhold i målepositionerne 6, 7 og 11 og nok snarere niveauspringet i husets gulvflader, hvor det er sandsynligt, at nederste del af denne tværskillevæg i entreen er i berøring med slagger i ved niveauspringet op mod værelse og badeværelse.

3. Kan rørskaden være årsag til fugt i bunden af skillevægge.

Svar: Det anses ikke som værende sandsynligt, at rørskaden for ca. 42 år siden kan være årsag til det registrerede fugt i bunden af skillevæggene.

4. Adskiller omfanget af fugt i væggene sig fra tilsvarende huse opført i samme periode.

Svar: Fugtindhold over 4 á 5 vægt% fugt i den nederste del af skillevæggene må betegnes som værende over et niveau, der sædvanligvis måles i tilsvarende huse opført i samme periode, hvorimod øvrige registrerede fugtindhold i de nederste skifter i væggene ikke adskiller sig fra fugtniveauet i tilsvarende huse fra samme periode med slagger i terrændækket.

5. Det anvendte fugtspærre, asfaltpapir (Sisalkraft) kan det være en sædvanlig anvendt type, henset til den er anvendt i tilsvarende huse af samme alder (bla. beskrevet på byggetegninger på …vej …, ….

Svar: Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet. Som anført i rapporten er undertegnede ikke bekendt med, at fugtspærre af typen 'Sisalkraft' har været almindeligt anvendt, men efterfølgende er jeg blevet bekendt med den anden sag på …, hvor 'Sisalkraft' ligeledes er beskrevet på byggetegninger. Det kunne indikere, at 'Sisalkraft' i et vist omfang har været benyttet som fugtspærre – men det har ikke været muligt at finde nærmere informationer om materialet.

6. Kan du forklare hvorfor der ikke er sket skader på den oprindelig strøgulvskonstruktion fra 1964, i form af råd eller svamp, hvis opfugtning af beton og slagger er årsag til skaderne på den nye gulvbelægning og opfugtningen således startede allerede ved opførelsen i 1964.

Svar: Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet. I de destruktive indgreb, der er foretaget (ad flere omgange) er der i ingen tilfælde registreret tegn på råd eller svamp i trægulvene, hvilket i sig selv er uforklarligt med det høje fugtindhold i slagger og beton – eneste forklaring er muligvis, at fugtspærren 'Sisalkraft' har en vis effekt og/eller, at der tidligere har været fornøden diffusionsmulighed gennem gulvbelægningen.

7. Du skriver at du vurderer at der ville have været en betydelig risiko for skader, selv om kunden ikke havde pålagt nyt gulv, med hvilken begrundelse.

Svar: Begrundelsen er udelukkende de høje fugtindhold i både slagger og beton.

8. Er det usædvanligt at der er opstigende grundfugt i en tilsvarende gulvkonstruktion med slagger.

Svar: Det er ikke usædvanligt, at der kan registreret opstigende grundfugt i en tilsvarende gulvkonstruktion med slagger – tværtimod er kilden til problemer i lignende sager ofte, at der registreres opstigende grundfugt.

9. Er fugtspærren der er anvendt i skillevægge af samme type som den fugtspærre som er anvendt på gulvet.

Svar: Fugtspærren under skillevægge er ikke af samme type som fugtspærren, der er anvendt i gulvkonstruktionen. Fugtspærren i gulvkonstruktionen er føromtalte 'Sisalkraft', medens fugtspærren under skillevægge er af asfaltpap.

10. Er det usædvanligt at fugtspærre i vægge kan være overpudset i huse fra samme periode.

Svar: Nej, det vil ikke være usædvanligt, at fugtspærren under skillevægge er overpudset med mørtel. Væggene mures op og pudsen, inden strøgulvene laves, og i den forbindelse er det helt sædvanligt, at mørtelpudsen på væggene føres forbi fugtspærren, oftest i tæt kontakt med betonen i terrændækket.

11. Kan den lidt højere fugt i væggene omkring entre og skorsten skyldes en naturlig nedbrydning af fugtspærren i skillevæggen, eller hvad kan årsagen være.

Svar: Nej, det er min vurdering, at det højere fugtindhold i skillevæggen i entreen formentlig skyldes niveauspringet i gulvene, hvor gulvniveauet i værelse, gang og badeværelse er højere end gulvniveauet i entreen, og dermed kan slagger være i berøring med væggens bagside. For skorstenens vedkommende vurderes det som værende tvivlsomt, om der er monteret en fugtspærre under hele skorstenes areal (71x71 cm i ydre mål med 1/1-stens murværk i skorstenen) - sod fra skorstene vil desuden være fugtsugende, med fugtophobning i skorstenens murværk, hvis fugtspærre er monteret under murværket i skorstenen, men ikke under kernen/røgkanalen i skorstenen.

12. Kan den nye gulvbelægning have forrykket en naturlig fugtbalance der har være til stede siden huset blev opført.

Svar: Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet. Der er ingen tvivl om, at et ekstra lag gulvbelægningen medfører en 'tættere' gulvkonstruktion, men hvorvidt den 'tættere' konstruktion som helhed er udslagsgivende for skaderne, vil det ikke være muligt at udtale sig om. En nærmere uddybende udtalelse kan evt. angives, hvis diffusionsmodstanden måles i udtagne prøver i dels den oprindelige gulvbelægning og dels den samlede gulvbelægning bestående af oprindelig belægning, støddæmpende underlag og ny gulvbelægning som en enhed.

13. Kan der være en anden medvirkende årsag til skaderne på den nye gulvbelægning, f.eks. højere relativ fugt i indeklimaet.

Svar: Det er ikke muligt at svare på spørgsmålet – høj relativ luftfugtighed i indeklimaet kan være medvirkende årsag til skaderne på den ny gulvbelægning, men bortset fra opbulingerne i den ny gulvbelægning, er der intet, der tyder på høj relativ luftfugtighed i indeklimaet, såsom skimmelvækst ved tætningslister i vinduerne, små udbulinger i filt /spartellag på vægfladerne eller lignende."

Klageren har kontaktet et byggeteknisk rådgivningsfirma, der i brev af 1/12 2016 til klageren bl.a. har anført:

"Jeg har gennemgået fremsendte korrespondance mellem Jer og sagens øvrige parter og vurdere at sagen er vel belyst. Jeg vil derfor kun forholde mig til dit spørgsmål om den i fugtrapporten forslåede udbedringsmetode.

Det er som nævnt flere steder i rapport og svarskrifter meget problematisk med slagger som kapillarbrydende lag. Udbedringsforslaget med montering af tætsluttende membran, som beskrevet i fugtrapporten af den 30.04.2016 er i sig selv en god og anvendelig metode til løsning af konstruktioner hvor der er risiko for opstigende fugt.

I Jeres tilfælde er der konstateret omfattende fugtopstigning i terrændæk, bagmure og indvendige skillevægge. Det vil sige at fugtbelastningen er særlig høj, hvilket jo også er beskrevet i fugtrapporten.

Erfaringsmæssigt kan jeg fra lignende sager som jeg har været involveret i af denne art, oplyse at slagger som har været udsat for vandpåvirkning i større mængder, eksempelvis i forbindelse med rørbrud, har forhøjet risiko for volumenforøgelse. Dette har i flere tilfælde forsaget op- og udpresning af gulv- og vægkonstruktioner.

Jeg vil derfor anbefale at gulvkonstruktionerne fjernes og slaggelaget fjernes helt."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

"18. Hvad dækker forsikringen

…

Skade

18.3 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."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1961. På overtagelsestidspunktet den 25/2 2013 bestod terrændækkonstruktionen af parketgulv, strøer på opklodsning med mellemliggende mineraluldsisolering, fugtspærre af sisalkraft, 60-65 mm betonlag og herunder et lag af slagger. I gangareal var lagt gulvtæpper, idet en del af parketgulvet var udskiftet med spånplade i forbindelse med en rørskade i 1970'erne.

Klageren fik i forbindelse med en renovering af ejendommen umiddelbart efter overtagelsen lagt nyt 15 mm egetræsplankegulv med trinlydsdæmpende diffusionsåben foamunderlag oven på det eksisterende parketgulv, idet gulvtæpperne blev fjernet i gangen.

Klageren har den 28/1 2016 anmeldt til selskabet, at den nye gulvbelægning buler op flere steder i stuen og i gang. Hun har siden anmeldt, at terrændækket er fejlkonstrueret og opfugtet.

Selskabets taksator har, jf. taksatorrapport af 3/3 2016, konstateret, at der er kraftig opfugtning af strøer og det oprindelige parketgulv. Der er hertil tegn på fugt i skillevægge.

Klageren har indhentet et notat af 16/3 2016 fra en rådgivende arkitekt. Af notatet fremgår bl.a., at vægge generelt er fugtige, især de indvendige skillevægge. Der er fundet fugt og begyndende skimmel bag en afmonteret fodliste. Hele trægulvkonstruktionen er meget fugtig i både overgulv og undergulv. Betongulv og slagger er også opfugtet. Der er fundet flere revner i betongulv, som arkitekten vurderer stammer fra volumenudvidelse af slaggerne. Arkitekten anfører, at konstruktionen er fejlkonstrueret, idet der mangler et velfungerende kapillarbrydende lag, og at den konstaterede opfugtning således kan henføres til opstigende grundfugt.

Selskabet har indhentet rapport af 30/4 2016 og opfølgende udtalelser af 24/5 2016 og 6/6 2016 fra en rådgivende ingeniør. Ingeniøren anfører bl.a., at der generelt forekommer fugtindhold over forventet niveau nederst i skillevægge, og visse steder er et usædvanligt højt fugtindhold registreret. Årsagen er opstigende grundfugt via slaggerne i terrændækket. Fugtmålingerne viser, at fugtspærrerne i bagmure og vægge er funkti-

onsdygtige, men at fugten passerer forbi fugtspærren gennem mørtelpuds. Han anfører, at det ikke er muligt at svare på, om forholdene i gulvkonstruktionerne er blevet værre, efter klageren har lagt nyt trægulv ovenpå, idet der var risiko for skadelig fugtpåvirkning af strøgulvene uanset. Der er dog ikke tvivl om, at gulvkonstruktionen som helhed er blevet mere tæt. Han anfører, at betonlaget er meget fugtigt, og slaggerlaget usædvanligt fugtigt. Der er ikke fundet råd og svamp i trægulvet. Ingeniøren er ikke bekendt med, om det var almindeligt på den tid at anvende sisalkraft-fugtspærre.

Nævnet lægger til grund, at det på opførelsestidspunktet i 1961 blev anset for sædvanlig god byggeskik at anvende slagger i en terrændækkonstruktion som kapillarbrydende lag, men at det senere har vist sig, at slagger i visse tilfælde kan udvide sig ved opfugtning og forårsage skade, samt at slagger ikke har den ønskede kapillarbrydende effekt. Nævnet finder, at det ikke i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, at der i et hus fra 1961 er anvendt slagger som kapillarbrydende lag.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at terrændækket i øvrigt – herunder betonlagets tykkelse og den anvendte sisalkraft-fugtspærre på betondækket – samt fugtspærren i skillevægge og overpudsningen af denne afviger konstruktionsmæssigt fra, hvad der er sædvanligt forekommende for ejendomme fra pågældende byggeår. Nævnet finder, at disse forhold derfor heller ikke i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Spørgsmålet er således, om der på overtagelsestidspunktet var opfugtning eller andre skadeforhold i øvrigt, som realiserer forsikringens skadebegreb.

Nævnet finder, at selve opbulningerne af det nye egeplankegulv ikke er dækningsberettigende, da egeplankegulvet er lagt af klageren efter overtagelsen, og der derfor ikke var opbulninger på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugt i trægulvskonstruktioner eller skillevægge i et omfang, så det udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren har pålagt et nyt egeplankegulv oven på det eksisterende, hvorved gulvkonstruktionen er blevet mere tæt. Herved kan fugtforholdene for så vidt angår gulve og vægge være blevet ændret væsentligt som følge af nedsat fordampningsmulighed gennem gulvkonstruktionen. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort ved de fremlagte sagkyndige beskrivelser og målinger af de aktuelle fugtforhold, at fugtforholdene i trægulvskonstruktioner eller skillevægge på overtagelsestidspunktet afveg nævneværdigt fra, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller nedbrud i øvrigt i trækonstruktioner i gulv eller ved vægge, som kan indikere, at trækonstruktionerne må have været opfugtet allerede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det må have formodningen imod sig, at der forekom synlig opfugtning af trægulve på det tidspunkt, hvor klageren lagde nye trægulve ovenpå.

Nævnet finder for så vidt angår revner i betondæk, at klageren ikke har bevist, at disse er af et omfang, så det udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er skader, som kan henføres til, at slaggerne udvider sig som følge af opfugtning. Nævnet finder på den baggrund, at det heller ikke er bevist, at opfugtningen af slaggerne i sig selv er dækningsberettigende som skade eller nærliggende risiko for skade, når der henses til konstruktionens alder.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Nævnet kan som følge heraf heller ikke pålægge selskabet at betale for klagerens genhusning.

28. 90172

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand