Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 90429:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække opstigende grundfugt i indvendige skillevægge.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at terrændækkets konstruktion ikke afviger fra terrændæk i tilsvarende huse af samme alder, og at det ikke var usædvanligt på husets opførelsestidspunkt, at murpap i væggene blev overpudset, ligesom murpappen har mistet sin effekt på grund af ælde.

Klagernes husforsikring har under sagens behandling ved nævnet givet dækningstilsagn til udbedring af konstaterede rådskader i to gulvstrøer.

Den forsikrede bygning er opført i 1960. Klagerne overtog ejendommen fra et dødsbo den 9/3 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er revnedannelser i pladesamlinger i stue.
	K1	Indvendig beklædning er med bløde træfiberplader (Cellutexplader) i bl.a. stue og soveværelse. Stedvist er pladebeklædningen af anden type. Note: Cellutexplader var lovlige på opførelsestidspunktet, men er uhensigtsmæssig, da denne giver risiko for en hurtigere brandudvikling, og pladevægge monteret på ydervægge øger risikoen for fugtrelaterede følgeskader.

I klageskema af 16/1 2017 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Mine klienter, …, tegnede ejerskifteforsikring hos Tryg ved deres køb af ... Der var fremlagt tilstandsrapport mv. fra sælgers side i forbindelse med salget.
> Mine klienter overtog ejendommen den 9. marts 2016. Kort efter overtagelsen opdagede mine klienter, at der var fugt i de indvendige vægge, og anmeldte skaden til ejerskifteforsikringsselskabet, som herefter afviste dækning.
> Min klient har herefter fået udarbejdet en byggetekniskrapport fra [rådgivende ingeniører], som herefter blev fremsendt til Tryg for revurdering af deres afvisning.
> Trygs Kvalitetsafdeling har senest den 20. december 2016 fastholdt deres afvisning."

Selskabet har i brev af 23/2 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Sagsfremstilling**
> Den 22. marts 2016 anmeldte vores kunde, at der var sket en vandskade på ejendommen. Af telefonreferat af samme dag fremgår det, at vores kunde var af den opfattelse, at der var tale om rørbrud, samt at vi opfordrede kunden til at anmelde forholdet til sin Villaforsikring, der ikke er tegnet hos os.
>
> Senere samme dag vendte vores kunde tilbage med oplysninger om, at der ikke var tale om et rørbrud.
>
> Vores taksator besigtigede ejendommen den 31. marts 2016, og den 1. april 2016 modtog skadeafdelingen en rapport fra taksatoren.
>
> Af denne rapport fremgik det blandt andet, at kort efter overtagelsen opdagede lejer af ejendommen, at der var fugt langs fodpanelerne i de indvendige vægge (ikke facadevægge), primært i væg mod gang, køkken/stue.
>
> Bag køkkenskabe, som støder op til væg, var der også fugtigt. Vores kunde oplyste i forbindelse med besigtigelsen, at ejendommen havde stået tomt i ca. 1/2 år, samt at forholdet blev konstateret, fordi de havde taget tapet af, for at renovere ejendommen.

Ejendommen er opført af lecasten, og det var vores taksators opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at der kan konstateres fugt i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere var det vores taksators opfattelse, at fugtbalancen i ejendommen er forandret idet ejendommen har stået ubeboet, og samtidig har der været megen nedbør i området.

På baggrund af denne rapport sendte vi et brev til kunden den 7. april 2016, og i dette brev meddelte vi, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 20. maj 2016 vender vores kunde telefonisk tilbage med oplysninger om, at fugten vender tilbage så snart de fjerner varmepumpen. Vi anmoder vores taksator kommentere på dette.

Vi sendte herefter den 24. juni 2016 en mail til kunden, hvori vi meddelte, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og at vi derfor ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Den 19. september 2016 modtog vi en mail fra vores kundes advokat, og med mailen fulgte en rapport fra [rådgivende ingeniører].

I rapporten fra [rådgivende ingeniører] anføres det, at ejendommen er udført uden kapillarbrydende lag, ligesom rapporten anbefaler, at der foretages en skimmelundersøgelse af ejendommen.

Denne henvendelse besvarede vi den 6. oktober 2016, hvor vi meddelte, at rapporten ikke påviste, at ejendommen afviger fra, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes advokat klagede herefter til vores Kvalitetsafdeling den 14. oktober 2016, og på baggrund af denne henvendelse lod vi ejendommen genbesigtige af Tryg Byggeteknik.

Denne besigtigelse fandt sted den 23. november 2016, og den 7. december 2016 modtog vi en rapport fra Tryg Byggeteknik.

Af rapporten fra Tryg Byggeteknik fremgik det blandt andet, at der ikke var konstateret unormale forekomster af skimmelsvamp i ejendommen.

Endvidere fremgår det af rapporten, at gulvkonstruktionen er udført, som en opstrøet konstruktion på støbt terrændæk, med massive fyrretræsplanker og isolering.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var udlagt murpap under strøernes opbygning. Murpappen var delvist nedbrudt.

Skillevæggen mellem opholdsstuen og køkkenet, er en muret teglstensvæg, og der kunne konstateres indmuret fugtspærre i konstruktionen.

Sammenfattende oplyste Tryg Byggeteknik indledningsvis, at huset er beliggende lavt i forhold til adkomstvejen, og matriklen må derfor antages, at være udsat for overfladevand og længerevarende grundfugt i forbindelse med kraftig nedbør.

Terrændækket er udført som støbt betonklaplag på et underlag af stabilgrus i 1960. På opførelsestidspunktet var der ikke defineret krav til kornstørrelsen af det kapillarbrydende lag.

Det er derfor Tryg Byggetekniks opfattelse, at terrænkonstruktionen ikke er udført forkert i forhold til det oplyste opførelses år, og at konstruktionen ikke afviger fra almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1960.

På baggrund af denne rapport sender vores Kvalitetsafdeling den 20. december 2016 et brev til vores kundes advokat, og i dette brev fastholder vi, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herefter indbringes sagen for nævnet.
…
Argumentation
I klageskemaet har vores kunde udtrykt ønske om dækning af skaden, og der er i klageskemaet henvist til udtalelsen fra [rådgivende ingeniører], der er vores kundes rådgiver.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er konstateret opfugtning i skillevæg mellem køkkenet og stuen, samt skillevæg mellem stuen og fordelergangen.

I rapporten fra [rådgivende ingeniører] er det oplyst, at gulvet var belagt med gulvtæppe på de oprindelige gulvbrædder.

Under disse gulvbrædder er der 70 mm. hulrum, der er opfyldt med 50 mm. mineraluld. Under dette mineraluld kunne der konstateres tjærelag, der oprindeligt er påført betondækket, men som nu er forvitret.

Ved hultagning i terrændækket kunne det konstateres, at terrændækket består af 120 - 150 mm. beton, hvorunder er er et gruslag på 150 - 180 mm. grus.

[Rådgivende ingeniører] vurderer, at dette gruslag ikke er et kapillarbrydende lag, idet kornstørrelsen ikke er korrekt, og anbefaler i sin rapport, at dette udskiftes. Samtidig anbefaler [rådgivende ingeniører], at der foretages en skimmeltest af ejendommen.

Vi lod derfor Tryg Byggeteknik og Indeklima foretage en undersøgelse af ejendommen.

Af rapporten fra denne undersøgelse fremgår det, at skimmelniveauet på væggen ligger i kategori A, hvilket er ensbetydende med, at skimmelniveauet ikke er over det normale baggrundsniveau. Det fremgår endvidere, at der på den nederste del af væggen kan konstateres digits på 150, hvilket indikerer en meget fugtig væg. Fugtniveauet er aftagende i en højde på 40 - 50 cm.

Med hensyn til det kapillarbrydende lag fremgår det af vores rapport, at der i 1960 ikke var krav til kornstørrelsen på stenene i det kapillarbrydende lag. På opførelsestidspunktet anviste SBI, at det kapillarbrydende lag kunne udføres af grove slagger, groft lerfrit grus, ral eller skærver.

Det er først ved bygningsreglementet fra 1972, at der kom krav til kornstørrelsen på det kapillarbrydende lag.

Det er vores opfattelse, at det kapillarbrydende lag på vores kundes ejendom opfylder denne definition, samt at det ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra det foreliggende er det således vores opfattelse, at forholdet omkring det kapillarbrydende lag ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for ændring af dette lag.

Nævnet har tidligere taget stilling til dækning i sager omkring kornstørrelse af et ældre kapillarbrydende lag, og jeg vil i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 87.588, samt de i kendelsen nævnte kendelser.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at det tjærelag, der oprindeligt var påført terrændækket forekom forvitre, hvilket Tryg Byggeteknik ligeledes konstaterede ved sin besigtigelse.

Det er ikke usædvanligt at fugtspærre efter mere end 50 år vil forvitre, og dermed miste sin effekt. Dette afviger derfor heller ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor denne del af forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at murpap mellem sokkel og vægge, vil være nedbrudt og have mistet sin effekt efter mere end 50 år, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan trænge fugt op i vægge af denne alder.

Det er efter vores opfattelse en del af den almindelige vedligeholdelse af bygninger af denne alder, at der skal foretages en udskiftning af murpappen mellem soklen og skillevæggen.

Tilbage er det forhold, at murpappen er pudset over, hvorved nogen fugt kan vandre forbi fugtspærren og op i skillevæggen. Pudsen er omkring 0,8 til 1 cm. tyk, og det er vores vurdering, at den fugt, der kan trænge forbi murpappen er minimal, og hvis ejendommen var opvarmet, ville fugten fordampe uden at det medfører skade på ejendommen.

Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at ejendommen havde stået tom i næsten ½ år inden vores kunde overtog ejendommen, og dette kan have medført, at ejendommen ikke var tilstrækkelig opvarmet til at fordampningen kunne ske.

Endvidere er det vores erfaring, at man på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var opmærksom på, den risiko, der var ved at pudse murpappen over, hvorfor det ikke er usædvanligt, at murpap mellem fundament og skillevægge er pudset over.

Det er således som udgangspunkt vores opfattelse, at forholdet med den kortsluttede murpap ikke afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor den kortsluttede murpap ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Samtidig er det vores opfattelse, at omkostningerne til fjernelse af pudset over murpappen ikke kan overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der er konstateret råd i gulvbrædder og fodlister, og vores kunde er opfordret til at anmelde dette til sin bygningsforsikring, der ikke er tegnet hos os.

Baggrunden for denne opfordring er, at i henhold til betingelsernes pkt. 5.5 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er dækket af en anden forsikring.

Vi er ikke bekendt med, om vores kunde har anmeldt forholdet til sin bygningsforsikring, samt hvorledes denne har reageret på anmeldelsen. Imidlertid er det vores opfattelse, at en udbedring af rådskaden vil medføre, at gulvbrædder skal løftes i et område ved skillevæggene, og udbedringen af den kortsluttede murpap vil således alene bestå i at fræse pudsen væk, der hvor murpappen er placeret.

Omkostninger ved denne handling vil efter vores opfattelse ikke kunne overstige 5.000 kr.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr., og i henhold til betingelsernes pkt. 10.2 vil forhold under 5.000 kr. ikke skulle fradrages i den samlede selvrisiko.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde at betale for fjernelsen af den puds, der er placeret over murpappen."

Klagernes advokat har i mail af 28/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Først skal jeg påpege, at der er massiv forekomst af fugt på ejendommens indvendige vægge samt gulv. Dette ses både i Tryg undersøgelser samt [rådgivende ingeniørers] undersøgelse. Den massive fugt fremgår også af billederne, som er fremlagt i sagen, og lejeren af huset har tillige opsagt lejemålet, idet huset med den konstaterede fugt er ubeboeligt. Lejeren ønsker ikke at bebo huset mere på grund af fugtens omfang. Fugtproblemer af denne karakter ses ikke at være normalt forekommende i huse fra 1960.

Som det fremgår af [rådgivende ingeniører]-rapporten, så er det kapillarbrydende lag ikke i overensstemmelse med byggeteknisk skik på opførelsestidspunktet, jf. rapporten fra [rådgivende ingeniører]. [Rådgivende ingeniører] henviser til anvisningerne i SBI fra 1957, som var det byggetekniske korrekte på tidspunktet for opførelse af huset. Endvidere burde man også rent byggeteknisk havde taget højde for det omkringliggende terræn mv., hvis der hermed måtte være ekstra hensyntagen til det kapillarbrydende lag ved det konkrete hus.
[Rådgivende ingeniører] har konstateret, at terrændækket ikke er opført efter datidens gældende byggeskik, idet der under betonen ikke er anvendt kapillarbrydende lag med groft grus eller andet.

Endvidere er det konstateret, at murpappen er muret over, hvorved fugt kan vandre forbi fugtspærren og op i skillevæggene med fugtskade i væggene til følge. Dette er en konstruktion, som der på ingen måde ses at være korrekt efter dagældende byggeskik, jf. tillige [rådgivende ingeniører]-rapporten.

Det dårlige kapillarbrydende lag samt overmuret murpap er dermed årsag til fugten i væggene, som ses at have medført dækningsberettiget skade. Der henvises til kendelse 58.183.

Trygs argument, angående at huset har stået ubeboet hen i et ½ år, ses at være endnu et forsøg på at komme uden om dækning i denne sag. Huset har været beboet nu i ca. et års tid uden, at opvarmning mv. har gjort fugttilstanden bedre. Endvidere har der i den ubeboet tid tillige været varme på. Omfanget af fugten i væggene ses at være en skade i henhold til definitionen, idet omfanget her nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til bygninger i samme alders sædvanlige tilstand. Man kan jo ikke sige, at man ved køb af huse fra denne alder, må tåle fugt i dette massive omfang.

Jeg har i øvrigt ikke kunne konstatere, at der skulle have været mere nedbør i området end sædvanligt umiddelbart forud for klagerens/sikredes konstatering af fugten.

Klager opdager fugten kort efter dispositionsdagen, som var den 9. marts 2016, og klageren anmelder skaden med det samme til ejerskifteforsikringen den 22. marts 2016. Således er skaden og årsagen til skaden i gang/opstået før klageren får disposition over ejendommen, samt konstateret og anmeldt i ejerskifteforsikringens dækningsperiode.

Endvidere ses forholdet med fugten i de indvendige vægge ikke at være beskrevet i tilstandsrapporten. Såfremt der er så markant fugt i de indvendige vægge, så burde den bygningssagkyndige have påpeget det via fugtmålinger ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er også noget bemærkelsesværdigt, at hvis det for bygninger af denne alder kan siges, at der ofte er fugt af dette omfang, så vil enhver bygning af denne alder kunne være ubeboelig. Således burde en byggesagkyndig være opmærksom på forholdet, og derfor må det under alle omstændigheder lægges til grund, at tilstandsrapportens manglende bemærkninger og undersøgelse heraf, er misvisende eller klart ufyldestgørende, idet klager/sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. På dette grundlag ses ejerskifteforsikringen tillige at skulle dække skaden."

Selskabet har i brev af 28/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende kapillarbrydende lag**
Vores kundes advokat oplyser, at det kapillarbrydende lag ikke skulle være udført i overensstemmelse med SBI 7 af 1957, uden nærmere at begrunde, hvori afvigelsen ligger.

Det er tidligere anført, at begrundelsen herfor skulle være, at kornstørrelsen på gruset ikke skulle være i overensstemmelse med anvisningen.

Vi vedhæfter anvisningen, og ved vores gennemgang af denne må vi konstatere, at der ikke i anvisningen er krav til kornstørrelsen. Vi kan endvidere ikke ud fra de foreliggende oplysninger konstatere, at det kapillarbrydende lag ikke skulle være udført i overensstemmelse med anvisningen.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi fastholde, at der ikke kan tilbydes dækning for ændringen af det kapillarbrydende lag eller terrændækket konstruktion generelt."

Selskabet og klagernes advokat har herefter haft en korrespondancen om dækning af rådskader over klagerens husforsikring.

Klagernes advokat har i mail af 21/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg skal hermed oplyse, at jeg endnu en gang har rettet henvendelse til [husforsikringen] om vurdering af dækning i sagen.
> Umiddelbart må det lægges til grund, at [husforsikringen] ikke dækker, jf. det tidligere fremsendte bilag herom. Jeg vil dog vende tilbage herom, når jeg har hørt fra …/husforsikringen.
>
> Den tidligere lejer af ejendommen … er fraflyttet lejemålet i april på grund af den massive fugt i ejendommen. Lejer har tillige rettet henvendelse til kommunen, idet lejemålet fra hendes side af ses at være ubeboeligt. Kommunen har dog på grund af lejers fraflytning og oplysningerne om, at ingen ny lejer er indflyttet samt at sagen er for Ankenævnet for Forsikring, ikke foretaget sig yderligere i sagen på nuværende tidspunkt. Den massive fugt er således til hindre for sædvanlig brug af ejendommen, og idet ejendommen ikke ses at kunne anvendes til almindelig beboelse. Der foreligger derfor en skade. Der er intet anført herom i tilstandsrapporten."

Klagernes advokat har i mail af 16/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg fremsender hermed tilbudsliste på det, som husforsikringen … har tilkendegivet, at husforsikringen dækker. …/husforsikringen har ellers hele tiden afvist dækning af skaden.
> Vurderingsmanden fra husforsikringen kan ikke konstatere kapillarbrydende lag i fundamentet og oplyser, at ejerskifteforsikringen burde dække skaden — herunder følgeskaderne af den skjulte fejl og mangel, hvilket han også telefonisk har oplyst en medarbejder i Tryg."

Selskabet har i mail af 8/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Af indlægget fremgår det blandt andet, at kundens Villaforsikring i [husforsikringen] har anerkendt at skulle dække selve rådskaden.
>
> Endvidere fulgte et overslag på omkostninger til påsvejsning af membran på klaplaget, og dertil hørende omkostninger til de og genmontering af køkkenet og de og genmontering af gulvet.
>
> Fugtmembranen formål må ud fra de foreliggende oplysninger være, at hindre grundfugt i at trænge op i ejendommen.
>
> Efter de foreliggende oplysninger er det omkostningerne til denne etablering af fugtmembranen, som kundens advokat ønsker skal være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at det, som er konstateret ved kundens ejendom ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme fra 1960.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på

- at årsagen til forholdet er opstigende grundfugt, hvilket nævnet i flere kendelser har fastslået ikke er dækningsberettiget over en ejerskifteforsikring
- at der var etableret et kapillarbrydende lag under terrændækket
- at der på terrændækket var udlagt tjære, for at hindre fugtgennemtrængning, men denne tjære belægning har med tiden mistet sin effekt
- at ejendommen havde stået tom i ca. ½ år inden overtagelsen, og dette har rykket på fugtbalancen i ejendommen
- at den kortsluttede fugtspærre ikke er usædvanlig, samt at den smule fugt, der eventuelt ville kunne føres uden om den kortsluttede fugtspærre er minimal

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.

Der er konstateret råd et enkelt sted, men det er fortsat vores opfattelse, at blandt andet kan henføres til, at ejendommen havde stået ubeboet hen i ca. ½ år inden overtagelsen, hvilket har ændret fugtbalancen i ejendommen, og/eller den normalt forekommende fugtpåvirkning på grund af opstigende grundfugt."

Nævnet har fået forelagt parternes korrespondance for nævnet og bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets taksatorrapport af 31/3 2016 fremgår bl.a.:

"**Historik:**
Kort efter overtagelsen konstatere lejeren at der er fugt langs fodpanelerne i de indvendige vægge (ikke facadevægge), primært i væg mod gang, køkken/stue.
Bag køkken skabe som støder til væg, er der også fugtigt. FT oplyser at huset har stået tomt i ca. ½ år.

De opdager det fordi de tager tapet af, for at renovere huset lidt.

1. Fugt i indervægge

Fugt opsugningen ses at være et udtryk for opsigende grundfugt. Huset er et typisk 1960 hus opbygget med lecasten. I den type huse at fugtrelaterede forhold ikke usædvanlig.
Væggene ses at være fugtige ca. 30 cm. op ad væggene. Hvis huset har stået ubeboet i min. 6 mdr. så vil der fremkomme en fugtopstigning, da det ikke kan forventes at huset er udført med nutidige fugtbremser i indervæggene. Selv om der i 1960 måske har været lagt en pap/folie ud langs fundament, så kan denne ikke længere forventes af være tæt, da den er 55 år gammel.

Min vurdering er at fugtbalancen er væltet, fordi huset har stået ubeboet, og der samtidigt har været enormt megen nedbør og huset ligger ved foden af en bakke.

Hvis der kommer varme på huset igen, og der tapetseres med glasfilt/væv og en åben maling, samtidigt med at vi går med den mere tørre årstid, så vurderes det at fugten igen vil fortrænge.

Der er klausul på indervægge og gulve under tæpper. De pågældende vægge er ikke med cellutex plader.

Min vurdering er at det ikke er et forhold som adskiller sig nævneværdigt fra andre eller lignende huse med samme alder og stand."

Af notat af 20/5 2016 fra en telefonsamtale mellem klagerne og selskabet fremgår bl.a.:

"FT siger forholdet er helt det samme og at fugten kommer så snart de fjerner varmepumpen. Har sagt at jeg lægger besked til taks så vi kan vurdere det når taks er retur fra ferie."

Af et notat af 13/9 2016 udarbejdet af klagernes rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Stue
Gulvet i stuen er belagt med gulvtæppe på oprindelige gulvbrædder.
Bag dør til entre er der skåret hul i gulvet, og brædder kan løftes af.
Fodpaneler er fjernet i hjørnet, disse ses at være nedbrudt af råd og svamp.
Der ses sprækkeklodser på bagside af fodpaneler.
Brædderne fjernes og der bliver adgang til terrændækket.
Der er ca. 70mm hulrum under gulvet, hvor der ligger 50mm mineraluld under brædderne.
Under mineraluld ses tjærelag oprindeligt påført betondækket, nu forvitret.

Der bankes hul i terrændækket der måles til 120-150mm beton, hvorunder der er gruslag 150-180mm tykkelse, der ikke er kapillarbrydende, idet kornstørrelsen er under 4mm.

Fugtmåling
På indervægge måles 90-150 digits, i ca. 40cm højde.
Reference måling viser 50-56 digits på væggene ca. 2m oppe.

Der er forhøjet fugt i trægulve mod væggene, målt på dagen med indstiksmåler 16-20% træfugt.
På ydervægge konstateres Celutex plader hvor der med indstiksmåler kan konstateres op til 19% træfugt, i fodpaneler konstateres 19% træfugt.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at terrændækket ikke er opført efter datidens gældende byggeskik.

Der er ikke anvendt et kapillarbrydende lag under betonen og det konkluderes at dette medfører at der sker en opstigning af fugt i terrændækket.
Denne fugt kan via puds på vægge trække op i væggene, paneler og til dels gulvbrædder.

Jf. SBI anvisning 7, 1957 skal der være et kapillarbrydende lag under betonlaget for at forhindre opstigende grundfugt.
Oven på det kapillarbrydende lag skal være udlagt et lag tjærepap med overlæg.

Det anbefales at få foretaget kontrol for skimmelsvamp i ejendommen, idet det er overvejende sandsynligt at der er vækst af skimmelsvamp bag tapeter i de områder hvor væggene har været opfugtet, og det vil sige på alle indvendige vægge ca. 60 cm op fra gulvet."

Af et notat af 6/12 2016 udarbejdet af selskabets afdeling for byggeteknik og indeklima fremgår bl.a.:

"**Undersøgelse for skimmelsvampe i husstøvet**
Indledningsvis har vi udtaget en prøve af husstøvet og undersøgt sammensætningen af skimmelsvampesporer i støvet og dernæst udtaget prøver fra den fugtige væg i opholdsstuen, hvor tapetet var fjernet.

Prøverne er tilsendt og analyseret ved … Laboratorium i …, og analyseresultatet er vedlagt som bilag 3.

Kommentarer til støvprøver
Under normale forhold vil udefrakommende skimmelsvampe, som f.eks. *Penicillium, Cladosporium* og *Altemaria*, dominere i støvet. Hvis bygningsrelaterede skimmelsvampe, som f. eks. *Aspergillus* og specifikke *Penicillium*-arter, forekommer i større mængde i støvet, er det en indikation for, at der er sket en belastning med skimmelsvampe fra et vækstområde i boligen.

Der er ikke konstateret unormale forekomster af skimmelsvampe i husstøvet. I støvet dominerer forskellige arter af *Penicillium*. Dominans af forskellige arter af *Penicillium* i husstøv er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger uden skader. Kilder til *Penicillium* indendøre kan være mange, f.eks. potteplanter, fødevarer, snavs fra fodtøj, opfugtede byggematerialer osv.

På støvprøve 1A — fremgår det af analyseresultatet, at vækstmediet er overvokset med *Rhizopus* og *Mucor*.

Begge arter af skimmelsvampe, vokser hurtigere end andre skimmelsvampe og 'overvokser' derved de andre kolonier på vækstmediet. I bygninger uden skader, finder vi begge arter i almindeligt støv og på frugt.

Krav til gulvkonstruktioner direkte på terræn (terrændæk):
Ejendommen er opført før der forelå et egentligt Bygningsreglement, som det vi kender i dag.

Derfor er det *'Byggeloven for købstæderne'* med senere ændringer i *'Byggelov af 29. marts 1939'* og de vedtægter der kom til, som var gældende helt frem til opførelsestidspunktet i 1960.

Omkring opførelsestidspunktet blev der fra Statens Byggeforsknings Institut (SBI), udgivet forskellige anbefalinger til byggeriet.

Ifølge SBI særtryk nr. 104 'Fugt' udgivet 1959, *skulle gulve direkte på jord, beskyttes mod overfladevand der løber til udefra, og grundvand der opsuges kapillært.*

Under gulvet skal altid lægges et tykt drænende lag, der afbryder kapillarsugningen fra grunden. Det kapillarbrydende lag må udføres af renharpede grove slagger, groft lerfrit grus, ral, eller skærver.

Undersøgelsen:
Gulvet er udført som et gulv på strøer på et støbt betonklaplag.
Mellem strøerne er udlagt isolering, direkte på betonen.

Der ses udlagt en fugtspærre af murpap under strøernes opklodsninger. Murpappen er delvist nedbrudt og derfor begrænset effektiv.

Skillevæggen mellem opholdsstuen og køkkenet, er en muret teglstensvæg. Efter borthugning af puds, ses indmuret en fugtspærre af murpap. Fugtspærre er kortsluttet, idet væggens pudslag er pudset udover.

Puds på væggene fremstår med renoverede områder, hvilket indikerer et gammelt fugtproblem man tidligere har repareret.

På en markant misfarvning, forneden på skillevæggen i opholdsstuen hvor tapetet var fjernet, har vi udtaget en MycoMeter® surface test til påvisning af niveauet af skimmelsvampe i vækst. Analyseresultatet er vedlagt som bilag 3.

*MycoMeter® testens resultater er opdelt i 3 kategorier (A-B-C) som er udledt af indsamlede data, og baseret på undersøgelser af overflader i velholdte bygninger **uden** skimmelsvampeproblemer. Jf. bilag 1 for en nærmere beskrivelse af kategorierne for MycoMeter® testens inddeling.*

Analyseresultatet af MycoMeter® testen har vist, at niveauet af skimmelsvampe på væggen ligger i resultatkategori A.

Resultater i kategori A betyder, at niveauet af skimmelsvampe, ligger indenfor det naturlige baggrundsniveau.

Definitionen af det 'normale baggrundsniveau' er iflg. MycoMeter® - resultatet af prøver udtaget fra visuelt rene overflader, uden synligt støv eller snavs i bygninger uden skimmelsvampeproblemer.

Fugtspærren som har været tildækket med vægpuds, er markeret med en rød pil.
Fugtmålinger i væggen er foretaget ved overfladescanninger, med en Gann Hygromette UNI 1 - B50.

Referencemålinger i højden af væggene hvor der er forventeligt tørt, viser digits på 40-60, hvilket indikerer en tør væg.

På den nederste del af væggen, er der målt digits op til 150, hvilket for en teglstensvæg med massefylde på ca. 1200-1800 kg/m3 ***indikerer*** en meget fugtig væg. Fugtniveauet aftager i en højde af ca. 40-50 cm.

Der blev foretaget fugtmålinger i undersiden af plankegulvet og i strøer, med en Timber test FM 510 indstiksmåler. Her er der målt en træfugt på 17-18 %, hvilket vi betegner som forhøjet fugtindhold. I det yderste af en strø og i fodpaneler, har vi målt over 28 % træfugt, hvilket vi betegner som højt fugtindhold.

Ved fugtprocenter i træ på 20 % og derover, vil der kunne opstå nedbrydning, og der er risiko for angreb af hurtigt voksende trænedbrydende svampe.

Ved besigtigelsen konstaterer vi trænedbrydning i undersiden af plankegulvet, hvilket tyder på en længerevarende fugtpåvirkning nedefra — dvs. opstigende grundfugt.

Vi så ligeledes begyndende nedbrydning af råd-lignende karakter i fodpaneler og i strøer, samt den yderste del af stuegulvet. Vi skal anbefale, at dette anmeldes til ejendoms-(villa) forsikringen.

På et lokalt område på gulvet i fordelingsgangen, ses der svindrevner i plankegulvet som indikerer en længerevarende fugtpåvirkning samt begyndende nedbrydning af fodpanelet.

Konklusion
Vi bemærker at huset er beliggende lavt i forhold til ankomstvejen, ...

Matriklen må derfor antages, at være udsat for overfladevand og længerevarende grundfugt i forbindelse med kraftig nedbør.

Terrændækket er udført med et støbt betonklaplag på et underlag af stabilt grus i 1960. På opførelsestidspunktet var der ikke defineret krav til kornstørrelsen i det kapillarbrydende lag.

Efter vores vurdering, er den pågældende terrændækskonstruktion, ikke forkert udført i forhold til det oplyste opførelsesår, og konstruktionen afviger altså heller ikke fra almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1960.

Vi vurderer, at årsagen til fugt i skillevæggene skyldes opstigende grundfugt. Skillevæggen er sandsynligvis opmuret på betonklaplaget, med eller uden eget fundament. Det resulterer i, at grundfugt trækker op i skillevæggen, idet fugtspærre er kortsluttet med vægpuds."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1960. Klagerne overtog ejendommen, der blev købt af et dødsbo, den 9/3 2016. De anmeldte den 23/3 2016, at der i forbindelse med nedtagning af tapet for istandsættelse af huset var konstateret fugt i indvendige skillevægge.

Klagerne har anført, at der er sket opstigning af grundfugt i væggene, fordi terrændækket er udført uden kapillarbrydende lag, og fordi murpappet i væggene er overpudset. Deres krav er, at forsikringen dækker påsvejsning af en fugtstandsende membran på betonklaplaget og fjernelse af den puds, som overlapper murpappet i væggene.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet anført, at terrændækket er opbygget med et gruslag, hvilket var sædvanligt på tidspunktet for husets opførelse, og at det først var ved bygningsreglementet fra 1972, at der kom krav til kornstørrelsen på det kapillarbrydende lag.

Af selskabets taksatorrapport af 31/3 2016 fremgår: "Fugtopsugningen ses at være udtryk for opsigende grundfugt. Huset er et typisk 1960 hus opbygget med lecasten. I den type huse at fugtrelaterede forhold ikke usædvanlig. Væggene ses at være fugtige ca. 30 cm. op ad væggene. Hvis huset har stået ubeboet i min. 6 mdr. så vil der fremkomme en fugtopstigning, da det ikke kan forventes at huset er udført med nutidige fugtbremser i indervæggene. Selv om der i 1960 måske har været lagt en pap/folie ud langs fundamentet, så kan denne ikke længere forventes at være tæt, da den er 55 år gammel. Min vurdering er at fugtbalancen er væltet, fordi huset har stået ubeboet, og der samtidigt har været enormt megen nedbør og huset ligger ved foden af en bakke. Hvis der kommer varme på huset igen, og der tapetseres med glasfilt/væv og en åben maling, samtidigt med at vi går med den mere tørre årstid, så vurderes det at fugten igen vil fortrænge".

15. 90429

I et byggeteknisk notat af 13/9 2016 har klagernes ingeniør blandt andet konstateret, at tjærelaget, der oprindeligt var påført betondækket, var forvitret, og at han har målt fugt i indervæggene i en højde på cirka 40 cm. Han har i notatet konkluderet: "Det konkluderes på baggrund af besigtigelse, at terrændækket ikke er opført efter datidens gældende byggeskik. Der er ikke anvendt et kapillarbrydende lag under betonen, og det konkluderes, at dette medfører, at der sker en opstigning af fugt i terrændækket. Denne fugt kan via puds på vægge trække op i væggene, paneler og til dels gulvbrædder. Jf. SBI anvisning 7, 1957 skal der være et kapillarbrydende lag under betonlaget for at forhindre opstigende grundfugt. Oven på det kapillarbrydende lag skal være udlagt et lag tjærepap med overlæg".

Af et notat af 6/12 2016 fra selskabets afdeling for byggeteknik og indeklima fremgår, at støvprøver ikke viste unormale artsforekomster af skimmelsvampe, og at en MycoMeter®test forneden på skillevæg viste, at niveauet af skimmelsvampe lå inden for det naturlige baggrundsniveau.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved terrændækket, der adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det var sædvanligt på tidspunktet for husets opførelse at bruge grus til det kapillarbrydende lag, og at det først var ved bygningsreglementerne i 1970erne, at der kom krav til mindstekornsstørrelsen i det kapillarbrydende lag. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var usædvanligt at overpudse murpappen i væggene, og at murpappen kan have mistet sin fugtstandsende virkning på grund af ælde.

Nævnet finder, at klagerne således ikke har godtgjort, at der er forhold ved terrændæks- eller vægkonstruktionen, der udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

16. 90429

Nævnet finder desuden, at klagerne ikke har bevist, at den konstaterede opfugtning af væggene og skimmelforekomsten har et sådant omfang, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets skimmelanalyser i notat af 6/12 2016. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klagerne har købt huset af et dødsbo, og at det ikke er godtgjort, at tilstrækkelig opvarmning af huset ikke vil kunne holde fugten nede.

Nævnet har noteret sig, at de konstaterede rådskader er dækket af klagernes husforsikring.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt