Den 28. juni 2017 blev i sag nr. 90491:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende kældergulvskonstruktion og fugtudtræk.

Selskabet har tilbudt at dække udbedring af revner i kældergulv – dog ikke, hvor klageren har revet en skillevæg ned. Selskabet har afvist dækning i øvrigt med henvisning til, at ejendommens konstruktion er i overensstemmelse med gængs byggeskik, og at fugten i kældergulvet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 og har fuld kælder. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/4 2016. Forholdet er anmeldt telefonisk til selskabet den 22/7 2016.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **5. Kældre/krybekældre/terrændæk**
> 5.2 Vægge K1 Der er partielt løst og afskallet puds på vægge, og langs gulv.
> Note: Forholdet er almindeligt forekomst i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
> …

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Nederst på vægge i kælder**	☒	☐	☐

"

Klageren har i klageskemaet af 10/2 2017 bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi køber pr 1/7-2016 et dejligt hus på ... Det viser sig dog at der er store problemer med gulvene i husets kælder. Under den daværende belægning (Tæpper) viser der sig stor fugt gennemtrængen og store revner, der tidligere er forsøgt lappet. Derforuden er det som om at hele betonpladen er skruk, altså den har meget dårlig vedhæftning.
>
> I de papirer bygherren sender med tegningerne til kommunen for at få byggetilladelsen i 1971, fremgår det tydeligt at han vil lave et kapillarbrydende lag bestående af min. 10 cm løs lega eller singels under betongulvet.
>
> Et hul i gulvet vidner desværre om at dette på ingen måde er tilfældet og kældergulvet er støbt lige ovenpå sandjord uden nogen form sikring mod generende grundfugt, som BR 66 ellers klart foreskriver at det skal.
>
> Ejerskifteforsikringen afviser kategorisk alle henvendelser og klager med den begrundelse, at det var normal byggeskik på daværende tidspunkt.
>
> Er det lovligt at bygge så meget anderledes end det man har fået tilladelse til af kommunen, med tanke på hvor kæmpe stor en forringelse det er af husets kælderkonstruktion og dermed af husets værdi ??? Og er det som uvidende køber mit problem at udbedre byggesjusket ??
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil gerne have at de tager deres ansvar alvorligt og kunne forestille mig at en form for økonomisk kompensation."

I brev af 17/3 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Kælderens gulvkonstruktion er som følger: Nederst er der sand. Herpå er der støbt ca. 10 cm grovbeton. Herover er der ca. 1 cm lecasten og øverst ca. 4 cm slidlag.
>
> Ovenpå slidlaget var der på tidspunktet for ejendommens overtagelse lagt gulvtæppe i hobby- og pulterrummet (i dag er væggen mellem rummene revet ned, så rummene er sammenlagt). I fyrrum og badeværelser er gulvet flisebelagt. Et lille rum med adgang fra hobbyrummet, der fremstår som et lille viktualierum, er med PVC-belægning, det vil sige vinyl, linoleum eller lignende. Vi henviser til den forstørrede plantegning i besigtigelsesrapporten af 20. december 2016, der giver et godt overblik.
>
> Ejendommen er opført i 1971-1972, og der blev ansøgt om byggetilladelse i 1971. På dette tidspunkt var bygningsreglementet BR66 gældende. BR66 har følgende bestemmelser for kældergulve:

> ***'5.3.2. Kældergulve:***
> *Stk. 1. Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.*
> *Stk. 2. Kældergulve skal normalt udføres af beton i mindst 10 cm tykkelse incl. slidlag.'*

Som det fremgår, skulle kælderen opføres således, at der ikke opstår 'generende' fugt fra grunden. Bestemmelsen i stk. 1 skal naturligvis ses i sin tidsmæssige kontekst og i sammenhæng med bestemmelsen i stk. 2, hvor de konkrete konstruktionskrav til et kældergulv for perioden er beskrevet. Blev kældergulvet konstrueret i overensstemmelse med kravene i stk. 2, var den således at regne for fugtsikkert.

Kældergulvet i den forsikrede ejendom er opført inden for rammerne af BR66. Da der er 10 cm beton, 1 cm lecasten og yderligere 4 cm slidlag, overstiger det kravet om mindst 10 cm beton 'incl. slidlag'. Der stilles ikke i bygningsreglementet krav om kapillarbrydende lag. Dette krav kom først i BR72, altså efter opførelsen af ejendommen.

Det er korrekt, at der allerede i 1971 og tidligere i nogen grad blev anvendt kapillarbrydende lag under kældergulvet. Det var dog ikke et krav i bygningsreglementet, og det var ikke ualmindeligt at undlade at bygge med et sådant kapillarbrydende lag. Det var således ikke en fejl at undlade et kapillarbrydende lag under betonen.

Forsikringstager har indhentet en rapport fra [rådgivningsfirma], der konkluderer, at konstruktionen er i strid med BR66, fordi der ikke er et kapillarbrydende lag. Rapporten henviser imidlertid til pkt. 5.6.5, der foreskriver et kapillarbrydende lag på mindst 15 cm. Dette afsnit af bygningsreglementet vedrører imidlertid *gulvkonstruktioner direkte på terræn*. Der gælder imidlertid som anført andre krav ved kældergulve, hvor fugt i gulvkonstruktionen i højere grad kan accepteres. Det er således forkert, at konstruktionen uden kapillarbrydende lag er i strid med BR66.

I rapporten fra … [rådgivningsfirma] angives det endvidere, at konstruktionen er i strid med SBI 7 og SBI 40. Det bemærkes, at SBI'er ikke er gældende lovgivning, men blot anbefalinger fra Statens Byggeforskningsinstitut. Endvidere påpeger vores bygningskonsulent, at SBI 40 alene omhandler gulve ved boligarealer og ikke kældergulve. Han angiver videre, at SBI 7 beskriver, hvordan en kælderkonstruktion bør udføres, hvis man ønsker at få en helt tør kælder. Sådanne krav kan ikke stilles til et almindeligt kældergulv bygget efter BR 66.

Vi henviser endvidere til, at det i tilstandsrapporten med karakteren K1 er bemærket, at der er partielt løs og afskallet puds på vægge og langs gulve. Det er i den forbindelse noteret, at forholdet er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod fugt og grundfugt. Forsikringstageren er således gjort opmærksom på, at kælderkonstruktionen ikke er sikret mod fugt og grundfugt, ligesom det fremgår, at dette er normalt for kælderkonstruktioner fra den pågældende tid.

Bygningsreglementet er siden revideret mange gange, og i dag bygger man kældre, der i højere grad hindrer fugtindtrængning. Forsikringstager har imidlertid købt et hus fra 1971-1972, og forventningerne til husets konstruktion må ses i sammenhæng hermed.

Ved vores byggekonsulents besigtigelse den 20. december 2016 blev fugtniveauet i kældergulvet målt. I fyrrum, badeværelse og toilet blev fugtprocenten målt til ca. 30-40 %, i hobby- og pulterrum til 30-50 % og i det lille viktualierum under PVC-belægningen til 99

%. Bygningskonsulenten oplyser, at mens fugtprocenten ved beboelser ikke bør overstige 25 %, sker der i kældre – hvor det jo er helt almindeligt med et højere fugtniveau – ikke noget ved en fugtprocent på 30-50 %, som der var målt her i hele gulvkonstruktionen bortset fra viktualierum. For så vidt angår viktualierummet skyldes det meget forhøjede fugtniveau der, at der på gulvet på et tidspunkt er lagt en PVC-belægning, der ikke tillader fugt at diffundere fra gulvkonstruktionen. Ved at fjerne PVC-belægningen vil fugtniveauet falde til niveauet i den øvrige del af kældergulvet. Ellers er det ifølge vores bygningskonsulent ikke et problem med det forhøjede fugtniveau, når der er tale om et så lille areal på ganske få m2.

Når kældergulvet som nu er frit for damptætte belægninger (bortset fra viktualierummet) er kælderen egnet til almindeligt kælderformål. Det bemærkes, at beton anses for at være en færdig gulvbelægning i en kælder.

Vi skal understrege, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Der er tale om et almindeligt familiehus med en kælder, som kan forventes anvendt til almindeligt kælderformål. Forsikringstager ønsker efter det oplyste at benytte kælderen til erhvervsmæssigt formål med kontor og behandlingsrum. Det er naturligvis op til forsikringstageren, hvorvidt han finder kælderen egnet hertil.

Da tæppebelægningen blev fjernet, kom nogle revner til syne i gulvet. Vores bygningskonsulent vurderer, at der ikke er tale om sætningsrevner, da de alene findes i horisontalt plan, men derimod formentlig skyldes et varierende fugtniveau i kældergulvet efter årstidernes skift mv. Revnerne, der alene har visuel betydning, vil kunne udbedres ved injicering.

Vi har tilbudt forsikringstageren dækning for reparation af revnerne i kældergulvet bortset fra det sted, hvor væggen mellem hobbyrummet og pulterrummet stod på overtagelsestidspunktet. Vi har således ved breve af 23. januar og 7. februar 2017 opfordret forsikringstager til at indhente tilbud herpå eller at give os besked, hvis han ønsker, at vi skal være behjælpelige hermed. Såfremt forsikringstager ønsker at fjerne PVC-belægningen i viktualierummet, dækker vi også udgiften hertil.

Forsikringstageren har over for os og i klagen til ankenævnet fremhævet, at kældergulvet ikke er konstrueret i overensstemmelse med de tegninger, som man søgte byggetilladelse på baggrund af. Dette er korrekt. Ifølge tegningerne skulle gulvet opføres med 10 cm løs lecasten under 10 cm beton. Ovenpå betonen skulle der ifølge tegningerne være 5 cm lecaplader og så et slidlag. Det forhold, at kældergulvet ikke blev opført i overensstemmelse med tegningerne, er imidlertid ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ved skade forstås et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5. Kældergulvet er som redegjort for opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. At byggetegningerne foreskriver en anden konstruktion berettiger således ikke til dækning. Vi henviser til kendelserne 69.680 og 73.188.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse."

Klageren har i mail af 29/3 2017 til nævnet bemærket:

> "Privatsikring skriver at sagen drejer sig om fugt i ejendommens kælder gulv. Det er ikke korrekt, dog er det en sørgelig konsekvens af at kældergulvets opbygning ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen.
>
> Sagens kerne er kort og godt at bygherren i sin tid ikke byggede kældergulvet, som han søgte og fik byggetilladelsen til i 1971. Han beskrev at under 10 cm beton ville der ligge 10 cm løs leca eller singels. Det gør der ikke. Kældergulvet er derfor opført ulovligt, da byggetilladelsen ikke er blevet fulgt og kan det virkelig passe at et forsikringsselskab kan bruge undskyldningen at det var sådan man byggede huse dengang..? Jeg håber ikke at det var kutyme at bygge anderledes end det man havde fået lov til.
>
> **Citat fra korrespondance med Privatsikring:** Det er [2. besigtigelseskonsulents] vurdering, at kælder-konstruktionen er opført, som det kan forventes ud fra bestemmelser i bygningsreglement BR66, som gælder for din ejendom. Derved er han enig i [1. besigtigelseskonsulents] vurdering. Begge konsulenter mener således, at kælderen ikke er bygget forkert, men svarer til hvad man kan forvente ud fra den tids krav til kælderbyggeri.
>
> Kan det være rigtigt at det er undertegnede der skal gøres økonomisk ansvarlig for den enorme værdiforringelse af mit hus.?"

Af selskabets 1. besigtigelsesrapport af 10/8 2016 fremgår bl.a.:

> "**Følgende forhold er anmeldt:**
> 1. Fugt i kælder - Forsikringstager oplyser at der er fejl ved udførelsen af det kapillarbrydende lag.
>
> **Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1.**
>
> **1. Konstatering:**
>
> ***1.1 Omfang:***
> Ifølge BBR er huset færdigmeldt i 1972. Huset er et parcelhus med fuld kælder. Forsikringstager (FT) overtog huset 01.07.2016.
>
> I kælder har FT taget gulvtæppe af i rum mod syd og fundet fugt og revner i kældergulvet udført i beton. Derfor har de fået lavet et hul i betonen for at se hvordan konstruktionen er bygget op.
>
> Ved besigtigelsen kan jeg konstatere at kældergulv mod syd har revner og der kan måles forhøjet fugt i betonen. I hul midt i rum kan konstruktionsopbygningen besigtiges og måles.
>
> Konstruktionen er som følger:
> Sandlag
> 9-10 cm grovbeton
> 1 cm lecanødder
> 4 cm slidlag

1.2 Årsag:
For at kunne vurdere om hvorvidt der er en fejlkonstruktion har jeg indhentet tegningsmateriale samt byggetilladelse ved … kommune, for at kunne bestemme - under hvilket bygningsreglement huset er opført efter.

I mail fra …, Byggesagsbehandler, … Kommune skriver hun følgende:

> *'Der er meddelt byggetilladelse til enfamiliehuset den 1/3-1971. Ansøgning / anmeldelsen om byggearbejdet blev modtaget den 26/1-1971. Da byggesagen har været behandlet i 1971, må det være efter Bygningsreglement 1966.'*

Jeg har i Bygningsreglement 1966 fundet denne tekst:

> *'Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.*
>
> *5.3.2. Kældergulve.*
> *Stk. 1. Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.*
> *Stk. 2. Kældergulve skal normalt udføres af beton i mindst 10 cm tykkelse incl. slidlag.'*

På byggesagen er der også tegningsmateriale - her har jeg klippet tekst og kælderplantegning ud som ses nedenfor:

> *'Kældergulv: 10 cm beton og fundament beton 1:4:7, isolation mod fugt af udv. side af fundament. Under kældergulv 10 cm løs Leca el. singels. Indv. side af fundament påstøbes 5 cm Lecaplader.*
> *Kældergulve pudses, evt. gulvbelægning aftales med bygherren. Gulvbelægning i WC i st. etagen PVC- belægning på bræddegulv i henhold til byg. regl. kap. 5.6.4.'*

…
Årsagen til opfugtningerne i gulvkonstruktionen skønnes at være normal grundfugt, der trænger op gennem gulvet og fundamenterne, idet en kælder fra den tid ikke er sikret mod grundfugt.

Årsagen til revnerne i betongulvet vurderes at skyldes, at der mellem de 10 cm grovbeton og det 4 cm slidlag ligger lecanødder. Dette gør at slidlaget kommer til at virke som sin egen betonplade og med tiden vil der ske revnedannelser.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Ved husets opførelse."

Klageren har fremlagt en mail af 17/10 2016 fra et tømrer-/snedkerfirma, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Jeg har som aftalt set jeres sag vedr. fugt i kælderen igennem, og jeg er langt fra enig i forsikringens vurdering af sagen, og skal her forsøge at redegøre for min holdning.
>
> I besigtigelse rapporten fremgår det at opbygningen af gulvet i kælderen er udført direkte på sand (det er sandsynligvis den normale undergrund på stedet), her ovenpå er der støbt et ca. 9-10 cm. Grovbeton, en cm. Løs leca og 4 cm. Slidlag.

Den beskrevne opbygning er langt fra det normale på opførelses tidspunktet i 1971, Erhvervsstyrelsen har udgivet en håndbog for huseftersyn (vedhæftet) af den fremgår det tydeligt at der i SBI anvisning 7, fugt og isolering, P. Becher og V. Korsgaard fra 1951, anbefales af udføre en gulvkonstruktion med kapillarbrydende lag samt drænrør til omfangsdræn for hver 2. meter i sokkel, samt at betonlag er udlagt på tjærrepap, i det pågældende løsning er der udstøbt betonlag og slidlag uden mellemliggende leca lag (som på [klagerens ejendom]) (et mellemliggende leca lag vil altid give revne dannelser og bør derfor ikke forekomme).

Man har dermed anbefalet kapillarbrydende lag i 20 år inden huset blev opført, og metoden må antages at have fundet indpas inden opførelse af huset, hvilket også i samme materiale fremgår at man begyndte at anvende kapillarbrydende lag fra begyndelsen af 1950'erne og det bør derfor findes i huset opført efter 1961 jf. erhvervsstyrelsens info til bygningssagkyndige -altså allerede 10 år før det pågældende hus er opført.

Af vedhæftet materiale -Husbygningsteknik fra August 1971 fremgår der en alternativ måde at opbygge kældergulve (side 27 efter de gamle sidenumre eller side 15 i filen), her er der foreskrevet en metode med udlægning af 10 cm. Beton (umildbart ser det ud til at være direkte på eks. bund), men her fremgår det at der skal udlægges 2 cm. Støbe asfalt direkte på beton, hvilket jo tydeligvis heller ikke er den valgte fremgangs måde i huset …

Ovenstående 2 forskellige opbygningsmetoder sammenholdt med bygnings reglementet 1966 punkt. 5.3.2. Kældergulve, stk. 1 'Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden', gør at jeg er af den klare opfattelse at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og at forholdet dermed skal dækkes af ejerskifteforsikringen jf. punkt 5.1, da deraf punkt 11.1 tabel 1 ikke fremgår noget om afskrivninger på beton gulve skal forholdet efter min bedste overbevisning dækkes fuldt ud (med fradrag af selvrisiko).

De nævnte eksempler i besigtigelsesrapporten, med angivelser af huse opført år 1969, 1971, samt 1968, anser jeg for irrelevante, og det fremgår ingen stedet af det fremsendte at de nævnte eksempler overholder det gældende bygnings reglement (1966), der vil altid kunne findes eksempler på bygninger der ikke er udført efter gældende bygningsreglement eller på opførelses tidspunktet normal byggeskik, hvorfor det ikke kan anses for værende 'normalt' på opførelses tidspunktet. Hvorimod de vedhæftede dokumenter fra henholdsvis erhvervsstyrelsen og H. Bonnesens byggeskik må anses for værende særdeles relevante og det må antages at disse sammenholdt med SBI anvisning nr. 7, redegør for hvad der på opførelsestidspunktet var normal byggeskik og bør derfor efter min bedste overbevisning lægges til grund for afgørelsen.

Med henvisning til ovenstående mener jeg i øvrigt at det bør undersøges hvorvidt der er udført omfangsdræn til sikring mod opstigende grundfugt som anbefalet i SBI anvisning nr. 7 fra 1951, eller der på anden måde er sikret vægge og gulve mod generende grundfugt, jf bygningsreglement 1966, punkt 5.3.2, som jeg læser det uddrag af tegnings materialet der er i besigtigelses rapporten skulle der være udført en isolation mod grundfugt udefra på sokkel, det fremgår dog ikke hvordan, og med den uheldige udførelses metode der er valgt til gulvet kunne man godt frygte at der ikke er lavet isolation mod grundfugt af soklen når man ser opfugtningen af bunden af kældervæggene."

Klageren har indhentet en rapport af 6/12 2016 fra et rådgivende firma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Opgave: Byggeteknisk gennemgang**
… er blevet tilkaldt for vurdering af opbygning af kælder i en nylig erhvervet ejendom som er opført 1972. Kældergulv fremstår ved gennemgang med mange revner og manglende vedhæftning mellem grovbeton og slidlag. Gennemgangen giver anledning følgende bemærkninger.

Undersøgelser
Der er ved gennemgangen foretaget destruktivt indgreb i gulv af håndværkere. Her kan konstateres følgende opbygning

Sand/muld
Ca 100 mm grovbeton
Ca 10 mm lecasten
Ca 40 mm slidlag

Der kan ikke konstateres fugtspærre, kapilarbrydende lag eller lignende.

Dette er et udsnit fra bygningsbeskrivelsen til myndighederne fra opførelsestidspunktet, hvor der foreskrives leca eller singels som kapillarbrydende lag.

Der foreskrives i Bygningsreglement af 1966 kap. 5.6.5 Stk. 2: *'Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale'*.

Ydermere foreskrives der i samme kap. Stk. 4. *'Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende'*.

Ingen af de ovenstående krav er overholdt.

Ved gennemgang af terrændæk kan det konstateres at der ikke er sammenhæng mellem grovbeton og slidlag sandsynligvis på grund af mellemlag af lecasten. Det kan ligeledes konstateres at slidlaget mange steder er med store revner og flere steder er det knækket af. Det vurderes at det underliggende grovbeton bevæger sig på grund af manglende kapillarbrydende lag. Det vurderes ligeledes at der forsat vil være bevægelse i terrændækket blandt andet på grund af sommerkondens.

Konklusion
Ved gennemgang af terrændæk i kælder, sammenholdt med på opførelsestidspunktet gældende regler i bygningsreglement samt SBI 7 (1957) og SBI 40 (1958) vurderes det, at kældergulve er udført med større konstruktionsfejl som giver skade i betonpladen.

Opbygning af terræn overholder ikke gældende krav og anvisninger fra opførelsestidspunktet ligesom det heller ikke er udført som god byggeskik på daværende tidspunkt.

Det vurderes at terrændækket er konstant bevægelse hvorfor skaderne i beton vil udvikle sig yderligere.

For udbedring vurderes det at der skal etableres et korrekt kapillarbrydende lag således terrændækket ikke påvises af fugt og temperatursvingninger."

Af selskabets 2. besigtigelsesrapport af 4/1 2017 fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**
1. Gulve i kælder er fugtige og forkert bygget.

Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1.

1. Konstatering:
Huset er et enfamilieshus opført i 1971-1972, dette efter Bygningsreglementet BR66. Ejer anmelder til ejerskifteforsikringen der konstateres fugtopstigning til kældergulvet. Ejer oplyser de netop havde købt huset med den tanken på gulvene var tørre, grundet der skulle drives selvstændig virksomhed, med kontor og behandlingsrum i kælderen.
…
I byggesagen fra 1971 beskrives kældergulvskonstruktionen opbygget som følger:
- Puds el. gulvbelægning
- 10 cm beton
- 10 cm løs leca el. singels

Det kan hermed fastlægges at den udførte konstruktion ikke stemmer overens med Byggeansøgningen fra 1971.

I rapport fra Byggesagkyndig [klagerens rådgivningsfirma], henvises til at gulvet skal opføres iht. BR 66 5.6.5 stk. 2, hvilket beror på en fejlopfattelse da denne beskrivelse kun vedr. gulve i beboelsen og ikke kældergulve.
…
1.1 Omfang:
Ved overtagelsen af ejendommen finder ejer at gulv i hobby- og pulterrum, var meget vådt (de to rum er i dag sammenlagt). Grundet det ikke sås ved/inden overtagelsen var gulvet var belagt med gulvtæppe. Yderligere kunne, der efter fjernelse af gulvtæppe, også konstateres en del revner i gulvet.

I fyrrum og badeværelser er gulvet flisebelagt, og rum med adgang fra hobbyrum er belagt med PVC belægning.

I Fyrrum, badeværelse og toilet, kunne fugtprocenten på fugtmåler Extech MO290 fastlægges til ca. 30-40 %. I hobby- og pulterrum, på betongulvet, kunne fugtighedsprocenten fastlægges til ca. 30-50 %. I det lille rum, med adgang fra Hobbyrum, kunne der under PVC belægningen konstateres en fugtighedsprocent på 99 %.

Det er min erfaring ved BEBOELSER, at fugtprocenten ikke bør overstige 25 %. I KÆLDRE, hvor der ofte er lidt fugt, sker der ikke noget ved en fugtprocent på de 30-50 % som er mål ved den pågældende ejendom.

1.2 Årsag:
Det er min konklusion at konstruktionsopbygningen overholder kravene, som BR66 beskriver. Hermed er årsagen til afvigelse fra byggesagstegningerne, at der under byggeriets opførelse er besluttet ikke at bekoste yderligere end netop de krav Bygningsreglementets kræver. Dette med kendskab til at kælderen hermed 'måske' ikke kunne opnås at være 100 % tør.

I rapport fra [klagerens rådgivningsfirma] skrives *'sammenholdt med på opførelsestidspunktet gældende regler i bygningsreglement samt SBI 7 (1957) og SBI 40 (1958) vurderes det, at kældergulve er udført med større konstruktionsfejl som giver skade i betonpladen.'*

SBI 7 og SBI 40 er IKKE gældende lovgivning, og SBI 40 angiver gulve ved boligarealer og ikke kældergulve! Vedr. SBI 7, beskriver denne hvordan en kælderkonstruktioner bør udføres, hvis der er ønsker om at få en helt tør kælder. Hermed kan der ikke være tale om konstruktionsfejl, ved kravene blot er overholdt og ikke forbedret!

BR 66 Stk. 1 står der – Kældergulvet skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden. Kravene i BR66 vurderes at være efterkommet, dog er konstruktionen ikke egnet til damptætte belægninger, som hindrer jordfugten i at fordampe. Hermed sker der fugtophobning, og kældergulvet er efter noget tid blevet vandmættet, som også konstateres under PVC belægningen.

Hvis kældergulvet er frit for damptætte belægninger, vurderer jeg denne er egnet til almindelige kælderformål. Om forholdende vil være tilstrækkelige for kontor og behandlingsrum, må være op til brugeren.

Vedr. revner gulvene kan det fastlægges disse ikke forskudte i vertikalplan, hvormed der ikke er ikke tale om sætningsrevner. Jeg vurderer i stedet der er tale om revner der skyldes fugtforholdet i kældergulvet har varieret.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Fugtophobningen i gulvet er opstået på tidspunktet hvor gulvet er belagt med gulvtæppe og PVC belægning."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

11. 90491

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1972. Ved hultagning i kældergulv er det konstateret, at konstruktionen består af 100 mm grovbeton udlagt på sand/muld, et 10 mm mellemlag af lecasten og øverst et 40 mm betonslidlag. Der er ikke fundet fugtspærre eller kapillarbrydende lag i kældergulvkonstruktionen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/8 2016 fremgår det, at normal grundfugt trænger op i gulvkonstruktionen, idet en kælder fra den tid ikke er sikret mod grundfugt.

Af rapport af 6/12 2016 fra klagerens rådgivende firma fremgår, at der er manglende sammenhæng mellem grovbeton og slidlag, sandsynligvis på grund af mellemlaget af lecasten. Slidlaget er mange steder med store revner og flere steder knækket af. Det vurderes, at det underliggende grovbeton bevæger sig på grund af manglende kapillarbrydende lag, og at der fortsat vil være bevægelse i terrændæk, blandt andet på grund af sommerkondens.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 4/1 2017 fremgår det, at der i fyrrum og badeværelser – hvor gulvet er flisebelagt – kunne måles ca. 30-40 % fugtprocent. På betongulvet i hobby- og pulterrum kunne fugtprocenten fastlægges til 30-50 %, og i det lille rum kunne der under PVC-belægningen konstateres en fugtprocent på 99 %. Konsulenten anfører, at der i kældre "ikke sker noget ved" fugtprocenter på 30-50 %. Han vurderer, at hvis kældergulvet er fri for damptætte belægninger, er det egnet til almindelige kælderformål. Han anfører, at revner i gulvene ikke er forskudte i vertikalplan, hvorved der ikke er tale om sætningsrevner. Han vurderer, at der er tale om revner, der skyldes, at fugtforholdet i kældergulvet har varieret.

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udbedring af eksisterende revner i betongulv, undtagen hvor klageren har nedtaget en skillevæg efter overtagelsen, samt for fjernelse af PVC-belægning i det lille kælderrum.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kældergulvets konstruktion eller fugtforhold, som afviger nævneværdigt fra

forholdene i tilsvarende kældre af samme alder, og som derfor opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at kældergulvets konstruktion indebærer en sådan risiko for fremtidige revnedannelser, at der foreligger en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Det kan ikke kan føre til andet resultat, at det af byggeansøgningen af 1971 fremgår, at der udføres et 10 cm lag med leca eller singels under beton, da det er afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning, om der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 5.1.

Nævnet bemærker for fuldstændighedens skyld, at det af tilstandsrapporten – under punkt 5 om kældre/krybekældre/terrændæk – fremgår under punkt 5.2, at "konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt", lige som sælger har svaret "ja" på spørgsmålet "Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt