Den 11. oktober 2017 blev i sag nr. 90791:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende mangelfuldt kapillarbrydende lag og opfugtning i terrændækkonstruktion.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er ifølge oplysningerne fra tilstandsrapporten opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 30/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/11 2013.

Skaden er anmeldt til selskabet den 18/10 2016 i forbindelse med rørskader på fjernvarmerør, som husforsikringen (et andet forsikringsselskab) har anerkendt at dække.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> 4. Fundament/sokler
> 4.1 Udvendigt terrænfald K1 Sokkelhøjden er, på grund af terrænniveauet, ikke tilstrækkelig mod bla østsiden.

Note: Der vurderes, i det konkrete tilfælde, ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i ydervæggen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor og af hvem? **Tidligere utæt rør på værelse samt på 1 salen forsikringsskade. Udført 2011 og 2008.**	☒	☐	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

Terrændæk	A	
Støbt i beton	A	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Singels jf. tegningsmateriale."

Klageren har i klageskemaet af 25/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Vedr. fugtskade …

…

Gulvet blev, i forbindelse med gentagne fugtudtrængninger i januar, juli og september 2016 som følge af brud på varmerørene i bygningen, brudt op. For at det ikke skulle gentage sig i det uendelige, valgte vi at få fjernet trægulvet på strøer, og den underliggende isolering i hele stueetagen.

Blotlægningen af terrændækket afslørede, at der både var fugtskader hvor der havde været tæring på varmerørene, men at der også var fugt og skimmelsvamp i dele af bygningen, hvor der ikke var nogle varmerør.

En udtørring af huset med et affugtningsanlæg viste sig at være nytteløst, da der til stadighed trængte ny fugt op gennem terrændækket og det samtidig konstateredes, at terrændækket manglede et kapillarbrydende lag, som anført i … [skadeservicefirmas] Fugtrapport s. 3-4.

I samråd med vores forsikringsselskab … fik vi fra oktober – 10. nov. foretaget en fugtmåling i hele stueetagen og udtaget boreprøver udført af Teknologisk Institut. …

I rapporten fra Teknologisk Institut s 5. sammenfattes undersøgelserne således:

> *'De foretagne fugtmålinger sammenholdt med de foretagne undersøgelser på Teknologisk Instituts Betonlaboratorie viser at fugten i klaplaget er opstigende grundfugt.*
>
> *Da opfugtning skyldes fugtopstigning fra terræn under betonen, vil udtørring med blivende resultat selvsagt ikke være mulig. Fugten vil løbende afgives opad, hvilket*

indebærer, at en ny gulvkonstruktion udlagt på et opfugtet klaplag har risiko for at blive opfugtet til et niveau, hvor skimmelvækst kan udvikle sig. I sådanne sammenhænge anbefales derfor én af følgende løsninger:

1. *Nyt terrændæk*
2. *Membranløsning*

De anbefalede løsninger er nærmere beskrevet under afsnit 9.'

Den opstigende grundfugt skyldes altså fejl i opbygningen af terrændækket, da der helt mangler et kapillarbrydende lag. Et sådant lag på 15 cm singels er anført på bygningstegningen, som ligger til grund for byggetilladelsen, men desværre er dette aldrig realiseret. (Bilag … Bygningstegning …).

Fugtmålinger, boreprøver udført af [skadeservicefirma] og Teknologisk Institut, samt den efterfølgende fjernelse af det oprindelige terrændæk har afsløret at terrændækket ligger ovenpå jord. I realiteten mangler konstruktionen altså helt et kapillarbrydende og vil derfor være uanvendelig til beboelse pga. fugt og skimmelsvamp.

I vores optik er der altså tale om en skade som er omfattet af policens afsnit 3 …
…
Det undrer os derfor, at den klageansvarlige hos Dansk Boligforsikring, …, i en mail af 20. februar da begrunder selskabets afvisning af dækning med følgende påstande:

'Jeg har fået kigget på jeres sag, men jeg mener ikke, at den afgørelse i tidligere har modtaget, har været forkert. Jeg lægger til grund, at der ikke findes et kapillarbrydende lag bestående af singels, som beskrevet i bygningstegningerne. Derimod består det kapillarbrydende lag af sand/grus, hvilket ikke var usædvanligt i 1972. Huset er opført iht. BR-66. Kravet var dengang, at der under gulvkonstruktionen skulle udlægges et mindst 15 cm tykt lag af ikke-fugtsugende uorganisk materiale.

Dette blev dengang ofte fortolket som et grus eller sandlag, men også fx slagger har været anvendt i vid udstrækning. Fælles for disse materialer er dog, at de typisk ikke var særligt kapillarbrydende, og det er derfor ikke ualmindeligt, at der i huse fra 1960erne og begyndelsen af 1970 periodevist vil kunne måles en del fugt i betondækket.

Det ses dog også meget ofte, at husene fungerer som beboelse i mange år, uden at fugten under gulvene bliver et problem. Almindeligvis ses det også, at der ligger en fugtspærre af plast, enten over eller under betondækket, som forhindrer, at der kan trænge skadelig fugt op i trægulvskonstruktionen.

Uanset at vi ikke i dag ville kalde et lag på 15 cm sand, for et kapillarbrydende lag, så mener jeg ikke, at man, på baggrund af datidens byggeskik, kan sige, at det er en konstruktionsfejl, at betondækket er lagt på et lag sand. Jeg vedhæfter til illustration et par afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring som vedrører huse opført nogenlunde samtidigt med jeres.'

Som anført overfor: Bygningen er uden nogen form for kapilarbrydende lag. De 15 cm sand som … hævder at skulle udgøre et sådant lag, eksisterer ikke. Terrændækket er støbt direkte på jord. Den oprindelige fugtspærre i form af plast har på ingen måde kunnet hindre opstigende fugt og dermed og tæring af varmerør.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Som anført i … Teknologisk rapport s. 5 (Bilag 2 Fugtmåling Teknologisk Institut) er der to løsninger på problemet et nyt terrændæk med et kapilarbrydende lag eller en tæt membranløsning.

Dansk Boligforsikrings ansvar må derfor enten være at dække udgiften til fjernelse af klaplag, udgravning og etablering af et kapillarbrydende lag på 15 cm, nyt klaplag og membran, genetablering af isolering og gulve og bygningsinventar

eller

En tæt membran på det eksisterende klaplag og genetablering af gulve og bygningsinventar jvfr. Anvisningerne fra … Teknologisk Institut s. 9.

I vores tilfælde må udgiften bero på et fagkyndigt skøn, da vi ikke har kunnet afvente en afgørelse af denne tvist mellem os og Dansk Boligforsikring. Problemet er derfor løst ved, at vi har valgt at følge bygningsreglementets anbefaling ved samtidig at øge isoleringen i terrændækket. Herefter er støbt nyt terrændæk og genetableret gulve herpå. Denne del af arbejdet er afsluttet og huset er efter 5 måneders genhusning taget i brug igen.

Gennem vores husforsikring i … har vi fået dækning af selve rørskaden, hvilket indbefatter fjernelse af overgulv og isolering i køkken, spisestue, gang og et værelse, genetablering af overgulvet i de pågældende rum samt genetablering af køkken (altså ikke udgravning i de pågældende rum). Denne del samt forbedringen af isolering og etablering af gulvvarme forventer vi naturligvis ikke dækning af gennem vores ejerskifteforsikring."

I brev af 12/6 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"**1. Indledning**
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S.
…
Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 31. oktober 2016. ... Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 22. november 2016, da der ikke var konstateret skader på klagers ejendom, som kunne tilskrives gulvkonstruktionen.

Selskabet har efterfølgende fastholdt, at den opstigende fugt, der er konstateret i terrændækket, ikke har medført skader på bygningen, samt at der ikke i forhold til bygningens opførelsestidspunkt er tale om en fejlkonstruktion.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1973, og terrændækskonstruktionen var på overtagelsestidspunktet den oprindelige.

Ved Dansk Boligforsikrings besigtigelse var alle trægulve, inkl. fugtspærre fjernet. Gulvet stod som råt betongulv, og der var et enkelt sted lavet hul i betondækket således, at det var muligt at undersøge det underliggende kapillarbrydende lag.

Iht. besigtigelsesrapporten (bilag C) kunne der under betondækket konstateres opfugtet sand. På de oprindelige byggetegninger er der angivet et kapillarbrydende lag bestående af 15 cm singels. Dette kunne ikke konstateres.

Det er ikke usædvanligt for et hus fra 1973, at der ikke ligger et effektivt kapillarbrydende lag, og det er som sådan heller ikke usædvanligt, at der kan registreres fugt i betondækket. Henset til, at der har været flere brud på varmerørene var det dog ikke ved besigtigelsen muligt med sikkerhed at afgøre, i hvilket omfang der var tale om opstigende grundfugt eller følger af rørskaderne.

Det er oplyst, at der ovenpå betonen har været udlagt en fugtspærre (iht. byggetegninger). Fugtspærren, bestående af plastfolie, har til formål at sikre, at evt. fugt fra terrændækket ikke medfører skader på det overliggende trægulv.

Selskabet har ikke haft mulighed for, at besigtige husets trægulve, men har heller ikke modtaget anmeldelse om, at der skulle have været skader på disse. Det må derfor lægges til grund, at fugtspærren har fungeret efter hensigten.

Klager har i klagen for Ankenævnet anført, at det sandlag som besigtigelseskonsulenten har konstateret, og som der henvises til i selskabets e-mail af 20. februar 2017, ikke eksisterer. Klager oplyser, at betondækket var udstøbt direkte på jord.

Det fastholdes, at der er konstateret sand under betonlaget. Der henvises til fotos fra besigtigelsen. Det fremgår desuden også af rapporten fra Teknologisk Institut (klagers bilag 2, afsnit 7), at der tale om et betonlag på en sandpude.

Sandlaget er udlagt som et drænlag/kapillarbrydende lag jf. BR 66, kap. 5.6.5, stk. 2. På opførelsestidspunktet i 1972-73 var det ikke ualmindeligt, at anvende sand eller grus som kapillarbrydende lag, og det er som sådan heller ikke usædvanligt, at der i et betondæk fra 1973 kan konstateres opstigende grundfugt.

Det er ikke i sig selv en skade, at der ikke findes et effektivt kapillarbrydende lag. Der vil alene være dækning, såfremt forholdet på overtagelsestidspunktet har forårsaget skader på husets gulvkonstruktioner. Det bemærkes i den forbindelse, at skadeanmeldelsen sker mere end 2 år efter overtagelsestidspunktet.

Det lægges til grund, at klager har fået dækket rørskaderne på varmerør m.m., og at kravet derfor alene vedrører dækning af klagers udgifter til at ændre konstruktionen til et isoleret terrændæk, eller til etablering af fugtspærre/membran.

Teknologisk Institut har anbefalet, at der udlægges en fast membran enten i form af asfaltpap, eller som en epoxy flydemembran. At teknologisk Institut anbefaler disse metoder, betyder dog ikke, at en membran i form af plastfolie, ikke forsat ville kunne fungere som fugtspærre.

En evt. erstatning skal iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2. opgøres på grundlag af prisen for at reparere/genetablere konstruktionen med samme byggemåde. Erstatningen ville således i givet fald skulle opgøres ud fra prisen på etablering af en fugtspærre bestående af plastfolie.

Da såvel trægulve som fugtspærre var fjernet på besigtigelsestidspunktet, og der i øvrigt ikke er oplysninger om skader på disse bygningsdele, ses der ikke at være grundlag for at opgøre en erstatning vedrørende ubeskadigede bygningsdele, som klager selv har valgt at fjerne.

3. Konklusion
Der er ikke konstateret skader på klagers ejendom, bortset fra rørskader, der er dækket af anden forsikring.

Terrændækket på ejendommen har været opbygget med sand som kapillarbrydende lag, og en fugtspærre bestående af plastfolie. Da konstruktionerne er sædvanlige for et hus fra 1973, dækker ejerskifteforsikringen ikke en ændring/forbedring af de oprindelige konstruktioner."

Klageren har i mail af 3/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Mht kapillarbrydende lag skrives det, at der ved Dansk Boligforsikrings besigtigelse kunne konstateres opfugtet sand under betondækket. De oprindelige byggetegninger, som har ligget til grund for byggetilladelsen, angiver et kapillarbrydende lag bestående af singels på 15 cm, som ikke har kunnet konstateredes. Dette er således anden byggemetode og standard end vi som køber har været bevidste om ved købet, uagtet at det, som det nævnes ikke er usædvanligt for et hus fra 1973, at der ikke ligger et effektivt kapillarbrydende lag. Men det var i 1973 modsat ej heller god almindelig byggeskik at konstruere et gulv uden et effektivt kapillarbrydende lag.

2. Mht. opstigende fugt er det dokumenteret ved boreprøver i rapporten fra Teknologisk Institut (TI), at der er tale om opstigende fugt og ikke fugt som følge af rørskaderne (Side 7 punkt 8). Dette yderligere bekræftet ved, at der var fugt i rum uden rørskader. Det er således ikke korrekt, at det ikke med sikkerhed kan afgøres, i hvilket omfang der var tale om opstigende grundfugt eller følger af rørskaderne.

3. Mht. fugtspærre bestående af plastfolie. Fugtspærren har ikke fungeret efter hensigten da:

a) rør, som fejlagtigt var placeret under fugtspærren, var tærede, formentlig som følge af den opstigende fugt.
b) Der var synlig skimmelsvamp på ovenliggende gulvkonstruktion og langs væggene. Vi har tidligere vedlagt billeddokumentation på skimmelsvampen på væggene, men har desværre ikke dokumentation for skimmelsvampen på det overliggende gulv, som korrekt var fjernet ved anmeldelse til Dansk Boligforsikring.

4. Vi godtager argumentationen for, at der er konstateret sand og ikke jord under betonlaget, som vi tidligere har angivet. Vi vil dog fortsat mene, at det mange steder under udgravningen var tilblandet en del jord, men har ikke dokumentation for dette.

5. At det ikke er usædvanligt, at der kan konstateres opstigende grundfugt i et betondæk fra 1973 ændrer ikke på, at der er tale om en skade/mangel der har givet nærliggende risiko for skade på huset (§ 3.1 i policen). Som det ligeledes hedder 'Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Således er der i dette tilfælde tale om en skade, at der ikke findes et kapillarbrydende lag.

Skaden formodes med meget stor sandsynlighed at have været til stede allerede ved overtagelse af huset, men er først opdaget og dokumenteret ved opbrud af gulvet i forbindelse med rørskaderne. Der har før overtagelse af huset ligeledes været rørskader som følge af tæring på rørene, som må formodes ligeledes at skyldes opfugtningen. Policen dækker ligeledes skader i 5 år og, som før nævnt, skader, som har givet nærliggende risi-

ko for skade på huset. Det giver derfor ikke mening at modargumentere med, at skadesanmeldelsen er sket 2 år efter overtagelsestidspunktet.

6. Rapporten fra TI angiver meget tydeligt, at det ikke er forsvarligt med en membran i form af plastfolie som fugtspærre (Side 7 punkt 9), citat: 'Det kan ikke anbefales at udlægge en fugtspærrende plastmembran på et opfugtet klaplag under en ny gulvkonstruktion, da den relative luftfugtighed under plastmembranen hurtigt vil blive meget høj (95-100%). Det betyder, at der igen udvikles omfattende skimmelvækst i laget mellem plastmembran og klaplag. Skimmelvækst her vil kunne give indeklimagener, da plastmembraner reelt ikke kan udlægges 100% tæt.'

Således fastholder vi fortsat kravet om erstatning i form af dækning af udgifter til at ændre konstruktionen til en af de af TI foreslåede løsninger: et nyt terrændæk, eller etablering af fugtspærre/membran i form af bitumit (se forslag i TI rapport side 7 punkt 9). Herudover genetablering af ovenliggende gulv og inventar, som ikke er dækket af husforsikringen i forbindelse med rørskaden. Det havde ikke været muligt at udbedre skaden uden fjernelse af trægulvene. Upåagtet at de var fjernet ved besigtigelsestidspunktet, mener vi, at vi er berettiget til dækning af gulvet og diverse inventar som har måttet genetableres i forbindelse med udbedringen af skaden."

Af fugtrapport af oktober 2016, udarbejdet for husforsikringen, fremgår bl.a.:

"**Omfang/Årsag**
Der er den 13/7-2016 lavet en fugt undersøgelse samt skades omfang på adr. Undersøgelsen laves i forbindelse med at der på anlægget er målt tryk tab af vvs mand. Der måles i væggene omkring entreen mærket med grønt forhøjet fugt værdier ca. 50 cm op. Der måles under gulvet mærket med lyserødt i døren mellem stue og fordelings gang forhøjet fugt værdier under gulvet. Der måles i badeværelset i bruse kabine mærket med lilla forhøjet fugt værdier. Det vurderes at der ikke lave målbart resultat i entre gulvet mærket med orange da der ligger flere lag klinker på dette.

Det skal bemærkes at der tidligere har været en skade på adr. og at denne ikke kædes samme med den anden skade da det var i køkken området.

På genbesigtigelsen d. 22/7-2016 finder man at skaden er synlig og der er tale om brud på kobber rør lige efter T stykke til fjernvarmen.
…
Afsluttende konklusion
Skade afsluttes delvist den d. 1/9-2016 Der ligger målingerne stabilt rundt på gulvene op til 85 Gann Værdier. Væggen ligger også alle under grænse værdierne i murstens og vurderes tørret op. Pap i væggene er flere steder mangel fuld eller overpudset. Det aftales at der når køkkenet demonteres laves en skimmel sanering af dette område. Vi afventer yderligere.

Skaden startes op igen d. 28/9-2016 Der finder Skl. endnu et rør brud i sove værelset da gulvet demonteres. Der opstilles yderligere affugtning af dette område samt værelset ved siden af sove værelset. Det ses at der i sove værelset er hul i damp spær der ligger på klaplaget og grundet at man har ført varmt vand over i garagen fra værelset af. Der er åben lukke hane under gulvet i hjørnet over mod garagen. Der har kunne komme fugt og kulde op omkring disse rør der har kunne kondensere omkring disse. Der findes et rørbrud på kobber rør omkring t stykke ved radiatoren.

Det ses i stuen at fugten står ind gennem fundament omkring vindues partiet. Men det måles hele vejen rundt at der er forhøjet fugt værdier i klaplaget ude fra fundamente og ca. 50-100 cm ind. Der opstilles yderligere affugtning på adr.

Skaden afsluttes igen d. 7/10. Der slukkes affugterne og der laves ugen efter kontrol måling af skaden der laves også ophugnings prøver og Spise stuen, stuen, køkken, værelset ved badeværelset. Det vurderes at fundamentet er ca. 15 cm tykt og ligger på direkte sand uden fugt spærre/bremse. Ophugnings prøverne er taget ca. 6-7 cm ned i beton mejslet op. Se prøve svar længere nede.

Det er min vurdering af skaden at grundet opbygningen skal man være obs på at den manglende mur pap eller over muret ses 1 skifte oppe i spise stuen under vinduet. At der vil i konstruktionen kunne findes et forhøjet fugt nivo grundet denne opbygning med beton klaplag på direkte sand uden nogen form for plast eller fugt bremse. Man skal som tidligere beskrevet være obs på at der kommer fugt op omkring fundamentet dette måles og ses tydeligt i alle rum med ydervæg.

Affugterne er slukket d. 7/10-2016."

Klageren har i skadeanmeldelsen af 18/10 2016 til selskabet bl.a. anført:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
Vi har siden juli 2016 arbejdet på rør/vandskade i flere etaper med affugtning og renovering af stueetagen i vores hus. Vi er nu i fundamentniveau og … skadeservice lavede en fugtkontrol i huset fredag d. 14. oktober for at afgøre hvor langt affugtningsprocessen var nået. Der blev deres konklusion at der udover tidligere skade er opstigende fugt i fundament og sokkel.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Konklusion på fugtmålinger er at der er opstigende fugt i fundament og sokkel i hele stueetagen. Der er set skimmelsvamp op ad flere vægge. Så vidt vi har forstået er der ikke etableret et kapillærbrydende lag i den primære konstruktion iflg. … undersøgelser. Der foreligger endnu ikke en fugtrapport, men den følger så snart den er udfærdiget, vi har forsøgt at fremskynde den men i ventetiden mener vi at det er relevant at anmelde skaden nu så hurtigt om muligt for om muligt at udbedre skaden uden yderligere følgevirkninger."

I selskabets besigtigelsesrapport af 2/11 2016 hedder det bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Parcelhus fra 1973.

Alle trægulve er fjernet, således der nu ligger et terrændæk af beton. Der er opboret huller i terrændækket. Her ses at underlaget er opfugtet sand. Se foto 1-12. Der er ikke et kapillarbrydende lag i form af Leca eller singels (jf. bygningstegninger). Der er ikke plast under betondæk, som det ofte ses i 1970er byggeri. Der har ligget en plastikfugtspærre ovenpå betonen.

Det har ikke været muligt, at konstatere, hvor tyk isoleringen i gulvet har været, da alt er fjernet. Der er set spor efter skimmel i to værelser og i væggen mellem køkken og stue. FT har afrenset en del, hvorfor det ikke fremgår så tydeligt nu. Efter [skadeservicefirmas] rapport er der skimmelsaneret her. Der har været flg rørskader i varmeinstallationen:

- Køkken i januar 2016
- Mellem køkken, fordelergang, stue og entre i juli 2016
- Ved opbrydningen af trægulvet september blev der konstateret endnu en i soveværelset.

Der er set sokkelpap i væggene, men den er flere steder overpudset, hvorved fugt fra terrændækket har kunnet trække op i væggene, se foto 6. Der ses ikke rumventilation fra andet end spalterne i vinduerne. Affugterne er slukket 7/10 2016.

Udenfor ses terrænet faldende væk fra huset, se foto 14-15-17-18. Foto 14+16 viser to intakte tagbrønde.

Fugtmålingerne viser højeste værdier i gulvene langs ydervæggene, hvor der med Gannmåler ses værdier på mellem 76-160. Se foto 13. I fordelergangen, der ligger midt i huset, ses et sted målinger op til 150. Det må siges at være høje målinger.

I væggene ligger værdierne i køkken og stue til max 60, i entre og værelser til max 120. Her er pappen stedvis overpudset. Derfor høje værdier.

Konklusion:
Gulvkonstruktionen er lovlig og sædvanlig for opførelsestidspunktet.

Der er konstateret fugt i terrændækket, og det kapillarbrydende lag består af sand, hvilket erfaringsmæssigt ikke effektivt hindrer opstigende grundfugt.

Spørgsmålet er dog, om der også har været fugt (fra terrændækket) over fugtspærren. Det er ikke muligt at sige noget om, da alt jo er fjernet. Der er ikke oplysninger om, at der skulle have været fugtskader på trægulvene. Hvis trægulvene ikke har været fugtskadede, tyder det på, at fugtspærren har virket efter hensigten.

Omvendt vil fugtspærren så også hindre fugten fra rørskaderne i at slippe væk. Dette kan måske forklare de mange rørskader.

Der er ikke oplysninger om andre skader end rørskaderne, og disse er nu udbedrede af husforsikringen, og tilbage står at få reetableret gulvene.

Med de fugtværdier der er målt, er det vigtigt, at der igen etableres en tæt fugtspærre, før der igen lægges gulve.

Tilstandsrapport:
Pkt 4.1 omkring terrænfald. Dette forklarer dog ikke fugten inde midt i huset eller på modsatte side. Endvidere ligger muren inde under et stor fornuftigt udhæng.

Udbedring:
For effektivt at stoppe fugten, må der etableres en fugtspærre. I dag ville man lægge en epoxy membran som fx Mastertop 621, men principielt er der ikke noget i vejen for, at man igen kunne udlægge en fugtspærre i kraftig plast."

Klageren har indhentet fugtundersøgelsesrapport af 16/11 2016 fra Teknologisk Institut, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**2. Baggrund**
I forbindelse med rørbrud i gulvet har kunden valgt at udskifte alle gulve i huset. I den forbindelse blev der konstateret rørbrud flere steder i huset. Efterfølgende er der foretaget affugtning. I den forbindelse har [skadeservicefirma] foretaget fugtmålinger i betonen som angiver en relativ luftighed på 85-92 %.

3. Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge opfugtningsgraden af betonklaplaget.
- At vurdere årsag opfugtningen.
- At fremkomme med løsningsforslag og anbefalinger.

4. Data og modtagne informationer
…
[Klageren] skriver følgende om vandskader:

Skade 1: Rørskade konstateret primo januar 2016. Hullet var et eller andet sted i det støbte bryggersgulv, men vandet løb ud i køkkenet hvor varmerørene kom ud af betonen. Udbedring foregik ved at trække nye rør uden at bryde bryggersgulvet op, og de gamle rør ligger således stadig støbt inde i betonen. Der blev lagt nyt spånplade-undergulv i dele af køkkenet, men ikke foretaget maskinel affugtning af beton klaplag.

Skade 2: Rørskade konstateret primo juni 2016. Forud var gået en periode hvor der blev ved med at 'lugte af kælder' fra en køkkenskuffe selvom skade 1 var afsluttet og skønnet i orden.

Skade 3: Rørskade konstateret ultimo september 2016 da værelsesgulvet blev fjernet ved igangsætning af renovering. Dette på trods af at der er foretaget tryktest umiddelbart efter konstatering af skade 2.

Cirkel 4: Vandskade 2011, konstateret og udbedret af tidligere ejere.

Ved påbegyndelse af renovering kunne vi hvem er vi? konstatere at rørene generelt var i dårlig stand, korroderede og med tærede lodninger. Skade nr. 3 er dog det eneste sted, hvor der ved fjernelse af rørene er konstateret et synligt hul.
…
6. Sammenfatning
De foretagne fugtmålinger sammenholdt med de foretagne undersøgelser på Teknologisk Instituts Betonlaboratorie viser at fugten i klaplaget er opstigende grundfugt.

Da opfugtning skyldes fugtopstigning fra terræn under betonen, vil udtørring med blivende resultat selvsagt ikke være mulig. Fugten vil løbende afgives opad, hvilket indebærer, at en ny gulvkonstruktion udlagt på et opfugtet klaplag har risiko for at blive opfugtet til et niveau, hvor skimmelvækst kan udvikle sig. I sådanne sammenhænge anbefales derfor én af følgende løsninger:

1. Nyt terrændæk
2. Membranløsning

De anbefalede løsninger er nærmere beskrevet under afsnit 9.

7. Besigtigelse og målinger

Generelt:

- Ejendommen er opført først i halvfjerdserne.
- Facader er udført i brune teglsten.
- Taget er tækket med eternitskiffer.
- Vinduerne er nyere med termoruder.
- Udetemperatur og luftfugtighed er målt til 3 °C og 76 % RF.

Stueetage, bryggers undtaget:

- Strøgulvskonstruktion som var fjernet ved besigtigelsen.
- Betonklaplag 10-12 cm.
- Sandpude.
- Kontrol af korrekt udført fugtspærre i vægge er stikprøvevis udført.
- Tællertal for Gannmålinger på ydervægge under fugtspærren: 115/125.
- Tællertal for Gannmålinger på ydervægge over fugtspærren: 56/77.
- Temperatur og luftfugtighed i bygningen er generelt målt til 12° C og 65 % RF.
- Tællertal for Troxlermålinger er angivet med rødt på nedenstående skitse.
- Tællertal for Gannmålinger er angivet med blåt på nedenstående skitse.
- Udtagningssted for prøver er angivet med gult på nedenstående skitse.
- Steder for kontrol af fugtspærre er angivet med grønt på nedenstående skitse.

…

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

De foretagne Troxler- og Gannmålinger sammenholdt med de foretagne undersøgelser af udtagne prøver fra betonklaplaget på Teknologisk Instituts Betonlaboratorie viser, at fugten i klaplaget er opstigende grundfugt.

Undersøgelserne viser at fugtspærren i ydermure er intakte og virker forskriftsmæssigt. Dog ses enkelte steder at der i forbindelse med pudsning er sket kortslutning mellem puds over og under fugtspærren.

9. Løsningsforslag

Når klaplag er opfugtet i dybden, vil udtørring, uanset opfugtningsårsag, tage lang tid, ofte ½-1 år eller mere. Såfremt opfugtning skyldes fugtopstigning fra terræn under betonen, vil udtørring med blivende resultat selvsagt ikke være mulig. Fugten vil løbende afgives opad, hvilket indebærer, at en ny gulvkonstruktion udlagt på et opfugtet klaplag har risiko for at blive opfugtet til et niveau, hvor skimmelvækst igen kan udvikle sig. Udskiftning og reparation af gulvkonstruktionen vil i så fald være spildt. Det kan ikke anbefales at udlægge en fugtspærrende plastmembran på et opfugtet klaplag under en ny gulvkonstruktion, da den relative luftfugtighed under plastmembranen hurtigt vil blive meget høj (95-100 %). Det betyder, at der igen udvikles omfattende skimmelvækst i laget mellem plastmembran og klaplag. Skimmelvækst her vil kunne give indeklimagener, da plastmembraner reelt ikke kan udlægges 100 % tæt. Der kommer små huller i forbindelse med gang på membranen under udlægning, og tætte samlinger mod tilstødende bygningsdele er svære at udføre. I sådanne sammenhænge anbefales derfor én af følgende løsninger:

1. Nyt terrændæk
Det eksisterende klaplag hugges op, og nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges.

2. Membranløsning
Det gamle betondæk bevares og der pålægges en membran, som skal binde til underlaget. Der kan påbrændes/påklæbes en bitumenmembran, se afsnit A, eller påføres en flydende membran, se afsnit B."

Klageren har i mail af 1/12 2016 til selskabet bl.a. anført:

"I afgørelsen anføres det, at der ikke har været problemer som følge af det anmeldte forhold. Dette er ikke korrekt.

1. Rør er med stor sandsynlighed tærede da de har ligget i opfugtet miljø siden bygning af huset, hvis de havde ligget tørt burde det ikke have været et problem. Dette har med stor sandsynlighed givet anledning til rørskade hos tidligere ejere i 2008 samt 3 x rørskade i den tid vi har ejet huset (januar 2016, juli 2016 og september 2016).

2. Svampevækst på vægge i værelser, som ikke har været afficerede af rørskaderne. Værelse mod vejen har vores [barn] sovet i fra nyfødt til 1,5 års alder og været hårdt plaget af astmatisk bronkitis særligt om natten, hvilket vi mistænker kan være forværret af svampevækst i rummet.

Selve rørskaderne er dækket af vores husforsikring gennem ... Grundet rørenes dårlige tilstand valgte vi (uden dækning fra husforsikring) at skifte alle rør da vi ikke har villet risikere en ny vandskade. Derfor åbnede vi op for gulvet i hele stueetagen, hvorefter det først her blev verificeret at der var tale om opstigende fugt."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotos.

13. 90791

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der mangler et kapillarbrydende lag i terrændækkonstruktionen, og at betondækket som følge heraf er opfugtet. Selskabet har anført, at der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand.

Det anmeldte forhold blev konstateret i forbindelse med udbedringen af rørskader på fjernvarmerør i gulvkonstruktionen. Rørskaderne er blevet dækket af klagerens husforsikring – herunder er der dækket for fjernelse og retablering af trægulvskonstruktionen i de berørte rum. Klageren har oplyst, at hun i den sammenhæng selv har betalt for, at forholdet, som hun kræver dækning for, er blevet udbedret ved udgravning og etablering af korrekt kapillarbrydende lag.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Nævnet lægger til grund, at terrændækkonstruktionen på overtagelsestidspunktet bestod af en sandpude, et 10-12 cm tykt betonklaplag, en fugtspærre af plastfolie og en strøgulvkonstruktion med isolering.

Klageren har anført, at der var synlig skimmelsvamp på den ovenliggende gulvkonstruktion og langs væggene, og har for så vidt angår væggene henvist til fotos. Hun har anført, at hendes barn har haft visse helbredsproblemer, hvilket de mistænker skyldes svampevækst i værelset. Hun har videre anført, at fugtspærren fejlagtigt lå over rør, som var tærede – formentlig på grund af opstigende fugt. Hun har henvist til, at også den tidligere ejer har haft rørskader, jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/11 2016 fremgår det, at der ved besigtigelsen alene lå tilbage et terrændæk af beton. Der blev set spor efter skimmel i to værelser og i væggen mellem køkken og stue, idet klageren havde foretaget afrensning. Fugtmålinger viste høje fugtværdier i gulvene langs ydervæggene. Der var også høje værdier i entre og værelser, idet murpap stedvis var overpudset. Besigtigelseskonsulenten anfører, at gulvkonstruktionen er lovlig og sædvanlig for opførelsestidspunktet, men at det kapillarbrydende lag af sand erfaringsmæssigt ikke effektivt hindrer opstigende grundfugt. Han anfører videre, at hvis trægulvene ikke har været fugtskadede, hvilket der ikke er oplysninger om, så tyder det på, at fugtspærren har virket efter hensigten.

I rapport af 16/11 2016 fra Teknologisk Institut hedder det, at opfugtningen af betonklaplag skyldes fugtopstigning fra terræn under betonen, og at affugtning derfor er nytteløst. Undersøgelserne viser, at fugtspærrerne i ydermure er intakte og virker forskriftsmæssigt, dog er der enkelte steder i forbindelse med pudsning sket kortslutning mellem puds over og under fugtspærren. Det anbefales at udføre nyt terrændæk eller påbrænde/påklæbe fugtspærremembran på betondækket. Det anføres, at det ikke kan anbefales at udlægge ny plastfolie, da der igen vil kunne udvikles skimmelvækst i laget mellem plastmembran og klaplag, og da plastmembraner ikke kan udføres 100 % tæt.

Nævnet finder, at terrændækkonstruktionen og det kapillarbrydende lag af sand ikke adskiller sig nævneværdigt fra konstruktionen i mange andre, tilsvarende ejendomme af pågældende alder og dermed ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade.

Det forhold, at der i bygningstegningerne er angivet, at der er udført kapillarbrydende lag af singels, kan ikke føre til andet resultat, da det er afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtskader, fugtforhold eller skimmelsvamp af en karakter og betydning, så det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der var nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der for så vidt angår gulvkonstruktionen alene er påvist opfugtning af betonlag under fugtspærren, og at der således ikke foreligger oplysninger om, at der var opfugtninger af trækonstruktioner eller fugtskader på disse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet ikke finder grundlag for at statuere, at der på overtagelsestidspunktet som følge af opstigende grundfugt var skimmelsvamp i et omfang, så indeklimaet var påvirket og bygningens værdi og brugbarhed dermed nævneværdigt nedsat.

Nævnet har for så vidt angår skillevægge lagt vægt på, at det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at fugtspærren i ydervægge er intakt, og der alene enkelte steder ses overpudsning. Nævnet finder det ikke bevist, at overpudsning af fugtspærre og fugt i vægge udgør en skade.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand