Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. april 2018 blev i sag nr. 90814:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for flere anmeldte forhold vedrørende fugt/vandindtrængning i kælderen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har inden sagens indbringelse for nævnet afvist at yde forsikringsdækning for (1) opstigende fugt i kælderen og (2) forkert placeret murpap.

I forbindelse med sagens behandling i nævnet har klageren anmeldt yderligere fire forhold vedrørende kælderen: Der er (3) betongulve støbt på fint sand, som ikke er kapillarbrydende, (4) indvendigt murede skillevægge er ikke opført i overensstemmelse med tegningsmaterialet, (5)

ydervægge er nogle steder er beklædt med troldtekt plader, der er fugtsugende, og er heller ikke opført i overensstemmelse med det anførte i tegningsmaterialet, og (6) rust i radiatorrør.

Hertil kommer, at selskabet i mail af 20/9 2017 til nævnet "gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der var massiv vækst af skimmel på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2008".

Selskabet har anerkendt at yde dækning for forhold 5 vedrørende troldtekt plader, men har afvist dækning for de øvrige forhold.

Selskabet har afvist forhold 1 – fugt i kælderen og henvist til, at "fugten i klagers gulve adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende, hvorfor forholdet ikke betragtes som en skade i forsikringens forstand", at forholdet er nævnet i tilstandsrapporten, og at forholdet er forældet. Forhold 2 – forkert placeret murpap er afvist med henvisning til, at "murpappen er placeret korrekt i henhold til BR61". Selskabet har afvist forhold 3 og 4 og henvist til, at der i 1964 ikke var "så store krav som man ser i bygningsreglementet i dag, og byggestilen … var helt normal dengang". Selskabet har afvist dækning af forhold 6 – rustne radiatorrør og henvist til udløb af levetid.

Klageren har anført, at "den opstigende fugt i gulve er en fejlkonstruktion (intet kapillarbrydende lag som eller forskrevet af plantegningen) skimmelangreb er en følgeskade af dette og øvrige fejlkonstruktioner i kælderen". Klageren har tillige anført, at de to nordvestlige værelser i den del af kælderen, der er fra 1964 er godkendt til beboelse. En del af klagerens kælder er opført i 1973, og denne del er ifølge klageren ikke omfattet af klagen.

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus i to plan med stue og kælder. Huset er opført i 1964. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/1 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Til dig, der skal købe**

…

Du skal være opmærksom på, at forhold typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	2. kælder/krybekælder/terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Der er fugt nogle steder forneden i vægge. Note: Fugt ses ofte i kældre af denne alder."

I klageskema af 27/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Maj 2011 anmeldt skade ejerskifteforsikring vedr. fugt i gang og 2 værelser underetage. (forhold beskrevet i tilstandsrapport) hvorfor skaden afvises, og skaderne udbedres for egen regning (54.993,75 kr.). På trods af udbedringen, kommer der på ny fugt i gang, 2012 murerfirma mener ny reparation påkrævet, hovedsageligt betalt af undertegnede (dette ikke økonomisk muligt på daværende tidspunkt grundet sygdom).

11/3 2016 klages over den utilstrækkelige effekt af boremørtelbehandling i gangen og tilkommet buler i gulv i gang til Byggeriets Ankenævn. Da desværre alle dokumenter vedr. reparationerne er forsvundet hos murerfirma, er der ingen dokumentation for hvilken reparation udført. Skønsmand vurderer (se bilag), at murpap er ved opførelsen af huset er placeret forkert, hvorfor der sker opfugtning af væg. Jeg ansøger om at få foretaget destruktivt indgreb (fjerne gulvbelægning) for at få undersøgt, hvorfor gulv buler, dette afvises, hvorfor dette forhold ikke nærmere undersøges. Skønsmand anbefaler, at eksisterende murpap fjernes og erstattes med korrekt placeret murpap. Men pga. forældelsesfrist afvises ovenstående klage d 12/9 2016.

28/10 2016 anmeldes skaden til husforsikring, skaden afvises (ikke dækket).

14/11 2016 Da jeg undrer mig over hvorfor der 'kun' er opstigende fugt i gang (øvrige rum tapet/anden maling på væggene, hvorfor ingen saltudblomstringer) fjerner jeg dele gulve og sandlister i stort set alle rum, måler metodisk fugt i gulve, 1. mursten, 25, 50 cm over gulvniveau og finder at alle gulve, 1 . mursten og pletvist op til 1 m er fugt i den del af etagen bygget i 1964 (her befinder sig også den som er godkendt til beboelse). Efterfølgende rapport fra byggesagkyndig bekræfter fundene, anbefaler at alle gulve brækkes op, dræn under hus og nye gulve støbes, evt. tillige omfangsdræn. Jeg anmelder skaden, ikke den del som er beskrevet i tilstandsrapport (skaden helt udbedret værelser, desværre recidiv som nævnt i gang som nævnt)

10/1 2017, (fugtrapport udarbejdet i forbindelse med skade påviser også opstigende fugt) (se bilag) denne afvises 24/3 2017.

Ligeledes afvises klage 15/4 2017 over afgørelsen d 25/4 2017.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning til at udbedre (OVERSETE=ikke beskrevet i tilstandsrapport) besigtigelser af ejendom af div. skønsmænd skader, som nedsætter væsentligt bygningens værdi og brugbarhed i forhold til andre boliger bygget på samme tid. Murpap forkert placeret?

Hele Underetagen er opfugtet, med såvel trænedbrydende som skimmelsvampe (se bilag), hvorfor såvel ophold som beboelse er forbundet med sundhedsfare (både barn og jeg tiltagende/nye allergier, astma) = væsentligt nedsat brugbarhed (vi har boet i stuen siden september 2016). Når underetage ikke brugbar (119kvm) er således bygningens værdi væsentligt nedsat.

Der er kun vedhæftet et absolut minimum (relevant) bilag, kan ikke uploade flere (størrelse overskredet?) såfremt ønskes, kan yderligere tilsendes."

Selskabet har i brev af 24/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er to problemstillinger i denne sag. Den første er om opstigende fugt i den del af klagers kælder, som er fra 1964, er at betragte som en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Den anden er om en evt. forkert placeret murpap i kældervægge fra 1964 er en skade i forsikringens forstand.

Selskabet opfatter sagen som om at den del af kælderen, som er opført i 1973, ikke er en del af ankenævnssagen. Er dette korrekt forstået?

Sagsfremstilling

Klager … har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand for ejendommen … Forsikringsperioden er 1. marts 2008 – 28. februar 2018. Police er vedlagt som **bilag 1** og tilstandsrapport som **bilag 2**.

Den 16. december 2010 anmelder klager til selskabet, at der er konstateret fugt i kældervægge. Anmeldelse vedlægges som **bilag 3**. Den i anmeldelsen omtalte rapport fra byggesagkyndig vedlægges som **bilag 4**.

Selskabet besigtiger forholdet den 30. maj 2011 og fremsender en taksatorrapport den 1. juni 2011, hvor selskabet afviser dækning. Taksatorrapport vedlægges som **bilag 5**.

Selskabet hører ikke fra klager før den 11. januar 2017, hvor klager ringer til selskabet og oplyser, at samme problem som fra 2010 er opstået igen, men at det nu er de nye gulve, som er etableret i hendes ejertid, som er begyndt at bule. Som supplement til den telefoniske genanmeldelse indsendes bl.a. kopi af udtalelse fra bygningssagkyndig af 30. januar 2017 (**bilag 6**) og plantegning over kælderen (**bilag 7**).

Med udgangspunkt i genanmeldelsen rekvirerer selskabet en fugtteknikker, som gennemgår ejendommen. Med udgangspunkt i denne gennemgang fastholder selskabet i mail af 24. marts 2017, at der ikke er dækning. Mailer er vedlagt som **bilag 8** og fugtrapporten af 13. marts 2017 som **bilag 9**.

I den efterfølgende korrespondance med klager bliver selskabet gjort opmærksom på, at sagen har været forelagt Byggeriets Ankenævn. Part i denne sag var klager og en håndværker, som klager havde entreret med i november 2011. Aftalen mellem klager og håndværkeren var, at håndværkeren skulle etablere en fugtspærre i kælderægge. Syn og skønserklæring fra Byggeriets Ankenævn vedlægges som (**bilag 10**).

Vores yderligere korrespondance fra 25. april 2017 – 10. maj 2017 vedlægges som (**bilag 11**).

Vores vurdering

- *Fugt i gulve i en kælder fra 1964 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.*

Det fremgår af rapport fra klagers bygningssagkyndige af 30. januar 2017 (**bilag 6**), at der er konstateret fugt i betongulvet i den del af kælderen, der er fra 1964.

Kældergulve opført i 1964 er ikke opført til at kunne modstå fugtpåvirkninger fra jorden, hvorfor det ikke er usædvanligt, at opleve forhøjede niveauer af fugt i gulve fra denne tid. Fugten i klagers gulve adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende, hvorfor forholdet ikke betragtes som en skade i forsikringens forstand.

Desuden er det vores opfattelse at forholdet er forældet, idet klager første gang konstaterer og anmelder fugten til selskabet den 16. december 2010.

- *Det er ikke dokumenteret, at fugt i vægge er en skade i forsikringens forstand*

Udgangspunktet er, at fugt i kældervægge fra 1964 ikke er en skade i forsikringens forstand, idet vægge fra disse årgange typisk ikke er tilstrækkelig fugtsikret til at modstå fugten fra jorden omkring huset. Dette er normalt for kældre med denne alder.

Derudover er der i tilstandsrapporten anført karakteren K2, hvoraf det fremgår i pkt. 2.2:

'Kælder: Der er fugt nogle steder for neden i vægge'

Ydermere så blev forholdet anmeldt af klager 16. december 2010, hvorfor forholdet er forældet og ifølge anmeldelsen (**bilag 3**), så blev forholdet allerede konstateret forud for overtagelsen af ejendommen.

- *Evt. forkert placering af murpap er ikke en skade i forsikringens forstand*

Det fremgår af rapport af 30. januar 2017 fra klagers byggesagkyndig, at murpap er placeret forkert. I denne forbindelse bemærkes, at dette aldrig er undersøgt, men alene er en formodning. Formodningen stammer fra syn og skønserklæringen i sagen for Byggeriets Ankenævn (bilag 10), hvor skønsmanden på side 2 oplyser, at:

'Forbrugere (klager) oplyser, at efter pudsen var afhugget kunne der tydelig ses en sort stribe, som forbrugeren helt klart mente måtte være gl. pap-indlæg.'

Oplysninger om pappen og dens placering er således alene baseret på klagers observationer i november 2011. Dette er ikke tilstrækkeligt til, at vi finder det dokumenteret, at der er en murpap og at denne murpap er placeret forkert.

Det skal dog bemærkes at murpappen ikke gør forskel i forhold til selskabet vurdering af dækning, hvilket vi vil uddybe nærmere nedenfor.

Hvis vi antager, at der er en oprindelig murpap i andet skifte fra overkant af gulv så er skaderisikoen for dennes forkerte placering medtaget i tilstandsrapport. Skaderisikoen består i risiko for opstigende fugt i vægge, hvilket er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 2.2. Der er ikke fugtproblemer ud over dem i tilstandsrapporten nævnte. Der henvises i øvrigt til kendelse AK 77.111, som omhandler en lignende problemstilling, hvor murpap er placeret en skifte for højt.

Det bemærkes endvidere, at klager i november 2011 igangsatte en udbedring af fugtproblemerne, som var nævnt i tilstandsrapporten. Udbedringen indebar en anvendelse produktet Vandex.

Ifølge skønsmanden fra Byggeriets Ankenævn (bilag 10 side 3, afsnittet der påbegyndes med '*Alternativ kan...*') så ville fugtproblemerne være blevet udbedret såfremt håndværkerne i november 2011 havde udført arbejdet korrekt. Som en sidegevinst hertil så ville problemerne med murpappen. Den forkert placerede murpap har/ville således ikke medført nogen økonomisk tab for klager, idet udgiften til vandexbehandlingen allerede var igangsat for at udbedre forholdet nævnt i tilstandsrapportens pkt. 2.2. At klager opnår et tab fordi der er mangler ved håndværkernes arbejde er ikke en risiko som ejerskifteforsikringen dækker.

Afslutningsvis skal vi venligst udbede os en kopi af kendelsen fra Byggeriets Ankenævn. Der tages forbehold for også at gøre forældelse gældende i forhold til murpappen."

Klageren har i mail af 14/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil hermed gerne svare på Alm. Brand Forsikring A/S sagsfremstilling. Da denne også viser, hvor kompliceret denne sag er, vil jeg i det følgende

1)
Præcisere hvilke forhold og problemstillinger, der indgår i skade

2)
Dokumentere for disse forhold

3)
Danne overblik over forløbet med en tidslinie

4)
Argumentere for hvorfor disse forhold er en skade og ikke er forældet

Ad 1.
Forhold
Skade omhandler 1964-delen fraset gangens vægge.
Der er ingen anmærkninger omhandlende disse forhold i tilstandsrapport.

Problemstillinger
Vægge

I 1964-delen er murpap placeret over 1. skifte ca. 6 cm over gulv, mange steder er puds er ført til gulv. Dette er en konstruktionsfejl (se bilag 10 syns- og skønsmand 2016 og bilag 6 bygningsingeniør januar 2017).

Der er defekter i væg ved gulvniveau i begge værelser (bilag G og H).

Disse forhold er først afdækket 2016/2017

Disse forhold medfører, at opstigende grundfugt suges op gennem væggene og har medført
- udkrystallisering salt vægge og afskalning maling.
- råd og svampeangreb i træ.
- øget fugtindhold i rumluften (dårligt indeklima, min søn har fået åndedrætsbesvær og allergi for husstøvmider, jeg har fået nye allergier for husstøvmider og skimmelsvampe).
- skimmelvækst såvel vægge og under gulvmaterialer.

Evt. forøget indsiven af radon (radonniveau generelt højt i … Kommune)

Gulve

Se venligst vedhæftede bilag, (der refereres til type gulv med farver)

Der er i alt 5 forskellige typer betongulv (forskellige farver og synlig anden beskaffenhed) i 1964 delen, med stor variation i fugtindhold. Da den fugttekniske rapport marts 2017 (bilag 9) ikke tager højde for dette (fugttekniker blev oplyst om denne variation, denne mente, at dette kunne skyldes installationer under gulvet, han undersøgte ikke metodisk forholdene). Derfor har jeg nu systematisk opmålt fugtindholdene i gulvene efter at alle gulvmaterialer, skabe er fjernet.

Disse opmålinger viser at hver eneste type af gulv har samstemmende fugtindhold (ikke foreneligt med installationer under gulvet).

Gulve med normalt fugtindhold (grønt, blåt, gult)
Der forefindes 3 typer af oprindeligt betongulv med normalt fugtindhold (dette udgør dog kun ca. 15 kvm).

Gulve under tidligere indbyggede skabe (rød) (fjernet 2017)
Under 4 ud af 5 indbyggede skabe er beton synligt af anden beskaffenhed, fugtindhold i denne beton er den højeste (0,8-1,0 = max fugtindhold). Dette har medført opfugtning, råd og udtalt vækst af skimmelsvampe på træværk, undersiden af bunden i de 4 indbyggede skabe.

Gulve i øvrige del 1964 (hvid)
Gulve opfugtede i varierende grad, medførende destruktion betonlag, opfugtning gulvmaterialer, vækst skimmelsvamp (sidstnævnte mest udtalt under oprindelig linoleum i rum A værksted, hvor gulvet ligeledes var udtalt vådt under dette).

Gulv i badeværelse er fra 2009, ej heller er klinkegulv i rum K fjernet og fugtindhold derfor ikke undersøgt.

Ad 2)
Dokumentation

Der rejses i svar Alm. Brand Forsikring A/S tvivl om dokumentation for placering af murpap og forhold omkring puds, (dette er ellers beskrevet i rapport bygningsingeniør januar 2017 bilag 6, såvel taksator Alm. Brand Forsikring A/S som fugttekniker er også gjort opmærksom på dette ved besigtigelse).

Da der ligeledes ikke i fugtteknisk rapport er dokumentation for forholdene omkring de forskellige typer gulve, har jeg valgt at vedhæfte dette.

Da der i flere rum også er forskellige gulvtyper, har været forskellige gulvmaterialer, hvilket komplicerer forholdene. Derfor vedhæftes dokumentation for hvert enkelt rum, om end det dog er omfattende, men forhåbentligt er oplysende.

Derudover har jeg kontaktet Teknologisk Institut, dokumentation for konsekvenserne af forkert placering murpap og puds ført til gulv, findes i BYG-ERFAs erfaringsblad 160902 (se venligst bilag)

Ad 3)
Tidslinje

Da forløbet har været kompliceret og langstrakt, og der findes omstændigheder i forbindelse hermed, følger derfor en tidslinje.

Marts 2008 Køb ejendom, i tilstandsrapport beskrevet fugt i vægge gang og endevægge rum F og D. (Min far rådgiver mig herom og han mener, at det kan tilskrives såkaldt forkert maling, og at forholdene ikke har betydning, hvorfor jeg ikke foretager mig yderligere).

2010 Grundet tiltagende afskalning maling i gang, skimmelvækst bag reol endevæg rum F, udarbejdes fugtrapport for hele huset, som viser forhøjet fugt i luft kælder, badeværelse, endevægge rum F og D samt vægge kælder.

1 juni 2010 anmeldes forholdene vægge gang og rum F og D.
Skaden afvises, og der gøres følgende bemærkning 'Fugt er således helt almindeligt forekommende i sådanne ældre bygninger og fugt nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder'.

2011 Murer og entreprenørfirma med stor erfaring i renovering fugtproblemer får overdraget bygningsingeniørs fugttekniske rapport.

Murerformand beser, opmåler fugt i såvel gang, rum F og D, samt i øvrige rum, laver omfattende billeddokumentation heraf. Han konkluderer, at der findes kun fugt i gang og endevægge rum D og F, hvorfor der aftales udbedring disse forhold.

Efterår 2011, der udfærdiges boremørtelbehandling i vægge i gangen. Jeg adspørger til den 'sorte streg' i nederst på væggene (senere identificeret som murpap).

Efterår 2011, udgravning viser, at der forefindes et dræn foran endevægge rum F og D, men da dette ikke er tilsluttet, har det ingen funktion. Der anlægges nyt dræn, etableres pumpebrønd hertil, isolering endevæg (herefter ophør fugtproblemer endevægge rum F og D).

2013 maling afskaller fra vægge i gang, der er kommet en lille ujævnhed i gulvet gang. Murerformand beser på ny forholdene, måler fugt og laver billeddokumentation. Han forklarer, at boremørtelbehandlingen har hjulpet meget, men der er et restindhold af fugt i væggene. Væggene skal en omgang boremørtel mere for at normalisere fugtindhold, og jeg skal nok få en såkaldt 'god pris'. Han bemærker, at hans eget gulv også buler lidt, så det har ingen betydning, han undersøger det ikke nærmere.

2012 får jeg konstateret [sygdom og familieforhold].

Jeg har været sygemeldt siden 2013, hvor jeg har modtaget enten sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse svt kontanthjælp.

Derfor har jeg ikke haft hverken fysisk eller økonomisk råderum til at få udbedret forholdene i gangen i den nævnte periode.

2016 Ifbm batteriskift i installation vaskerum, bemærker [vvs]-installatøren den afskallede maling i gangen. Han informerer mig om muligheden for at klage over manglende effekt af boremørtel.

Marts 2016 Der klages over manglende effekt boremørtel i Byggeriet Ankenævn.

Desværre arbejder murerformand ikke længere i murerfirmaet og dokumentation vedrørende alle forhold i mit hus er bortkommet i firmaet.

Fra skønsmandens rapport (Byggeriets Ankenævn juli 2016)

'Det er skønsmandens klare opfattelse, at konstaterede fugtafskalninger forneden på vægge skyldes den af forbruger registrerede vandrette papindlæg (murpap), som er placeret forkert i forhold til gulvniveau – ca. 5 cm over gulv. Denne papindlæg (murpap) skulle være udlagt i højden ca. 0-10 mm under gulvet iht. murerhåndbogen og de gamle murer-traditioner i DK

…

Da vægpudsen yderlig er pudset til gulv, 'suger' vægpudsen fugt højere op i væggen (pudsen virker som trækpapir)

…

Det er en fejl fra da huset blev bygget, men burde efter skønsmandens opfattelse være oplyst til forbruger og undersøgt nærmere, før boring og efterfølgende injektion blev udført'.

Ad ujævnhed i gulv gang.
Skønsmand måler normalt fugtindhold ovenpå laminatgulvet ('er det skønsmandens opfattelse at 'bule' i trægulvet ikke skyldes at fugten er flyttet fra væggene, men derimod en fejl ved montagen af trægulvet').

Derfor tilkalder jeg det tømrerfirma, som har lagt gulvet, til at bese dette, firmaet mener, at det drejer sig om fugt, ikke fejlmontage. Men Byggeriets Ankenævn vil ikke give tilladelse til et såkaldt destruktivt indgreb, hvor nogle af gulvplader fjernes for at kunne bese forholdene. Derfor undersøges gulve ikke nærmere.

September 2016 Byggeriets Ankenævn afviser at give medhold pga. forældelsesfrist.

Oktober 2016
Efterfølgende begynder jeg at fjerne gulv og gerigter i gangen, bygningsingeniør påviser trænedbrydende svamp i gerigter, opfugtning laminatgulv, vækst skimmelsvampe i gangen.

Herefter fjerner jeg inventar/indbo i stort set hele kælderen, køber en fugtmåler af god kvalitet. Så måler jeg systematisk fugtindhold i alle vægge og finder opfugtning i varierende grad i disse, der findes skimmelsvamp vækst under tapet, bag et skab. Dernæst fjerner jeg gerigter, lister og gulvmaterialer i det meste af kælderen, disse findes ligeledes opfugtede (fraset mindre områder med synlig anden beskaffenhed gulv).

Betongulvenes øverste lag er i 2 områder delvist ødelagte, skimmelsvampevækst især under linoleum rum A (oprindeligt gulvmateriale).

Januar 2017 konstaterer bygningsingeniør at murpap er placeret forkert i de murede skillevægge, de fleste steder er pudset ført til gulv. Ligeledes findes betongulve opfugtede i varierende grad (ikke alle gulvmaterialer dog fjernet januar 2017). Forholdene har medført opfugtning, vækst i trænedbrydende svamp og skimmelsvampe.

Januar – marts 2017 fjernes indbyggede skabe (forefindes såvel rum godkendt til beboelse som disp. rum), herunder findes i 4 ud af 5 tilfælde betongulvet af synligt anden beskaffenhed og opfugtet helt op til 1 (max fugtindhold) undersiden skabene er helt opfugtet og med skimmelsvampevækst

Jeg har gentaget systematisk opmåling af fugt efter at gulvmaterialer, gerigter mm har været fjernet ca. 3 mdr., disse findes fortsat opfugtede, luftfugtighed kælder ligeledes fortsat forhøjet. Der er således fortsat pågående opstigende fugt, som ikke svinder ved ventilation.

Ad 4)
Skade
Jeg anser disse forhold som en ikke forældet skade med krav på erstatning grundet

Vægge.
Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten.

Der er tale om konstruktionsfejl (murpap, puds og defekter). Forhold og fejl er først endeligt påvist 2017.

Gulve
Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten.

Forholdene er først afdækket 2016/2017.

Gulvene er af forskellig beskaffenhed og heraf følgende variation i fugtindhold (der forefindes jo gulve med normalt fugtindhold). Dette er ikke et udtryk for byggeskik, men byggeteknisk fejl.

Der forefindes ikke lignende problemer hos nabohuse (bygget samtidigt).

Forløbet har været langstrakt, men jeg har været i god tro, da hverken tilstandsrapport, besigtigelse ifbm. skadeanmeldelse 2011, fugttekniske rapporter tidligere har påvist forhold/årsag.

Murerformand konkluderede, jo at der ikke var fugt i øvrige rum.

Tillige konkluderede Alm. Brand Forsikring A/S i afvisningen skade 2011 at 'fugt nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder'.

Skader/forhold har været ikke synlige (under indbyggede skabe, gulvmaterialer, gerigter, tapet mv).

Skader beror på meget komplekse byggetekniske problemstillinger (fx puds ført til gulv mange, men ikke alle steder, betongulve med forskellige opbygninger).

Brugbarhed og værdi
Såvel bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til andre bygninger af samme alder.

Brugbarhed
Kælderen er ikke egnet til hverken ophold eller beboelse.

Dette udgør en sundhedsrisiko bl.a. pga. højt fugtindhold medførende vækst skimmelsvamp, dårligt indeklima, øgede vækstbetingelser husstøvmider).

Evt. forhøjet radonindsivning pga. forkert placeret murpap, defekter i væg.

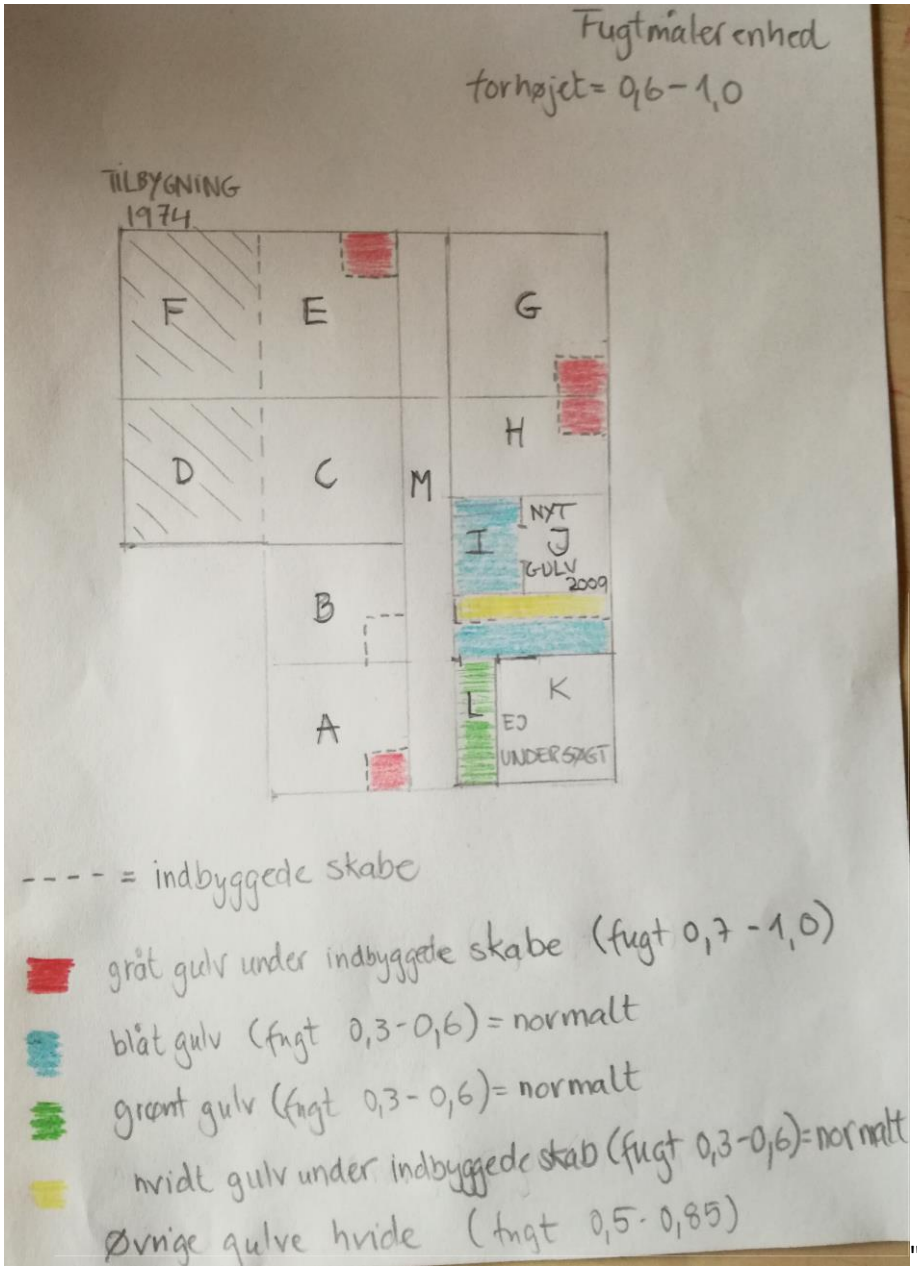
Vi (1 voksen, 4 børn) har boet i stuen, 1 værelse gennem det sidste år.

Værdi.
Kælderens 119 kvm er ikke brugbare, hvorfor husets værdi er markant nedsat, evt. salg hus vil medføre store økonomiske tab.

Trænedbrydende svamp kan brede sig til andre dele af huset, medførende yderligere skade og værditab.

For at kunne genetablere kælder til såvel beboelse som brug forestår massive tiltag (nye gulve, dræn under hus, omfangsdræn, fjernelse/udskiftning opfugtede, svampeinficerede materialer mm).

…



"

Selskabet har i mail af 27/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Præcisering af hvilke forhold og problemstillinger, der indgår i klagen**

<u>Opstigende fugt</u>
Der klages over opstigende fugt og skimmel i den del af kælderen der er fra 1964.

Selskabet fastholder sin stillingtagen i brev af 24. maj 2017. Det fastholdes også, at klager ikke har dokumenteret at der var massiv vækst af skimmel på overtagelsestidspunktet.

Murpap

Efter selskabets gennemgang af det fremsendte er det er vores opfattelse, at der kun klages over forkert placeret murpap i de indvendige skillevægge. Vores opfattelse skyldes, at klagers rådgiver i bilag 6 skriver:

> *'Ved de murede skillevægge er der murpap ca. 60 mm over gulvniveau.'*

Rådgiveren har ikke anført og klager har ikke anmeldt forhold vedr. murpap i kælderydervægge. Derfor er det vores opfattelse, at kælderydervæggene ikke er en del 'murpap-klagen'.

Herudover henviser til oplysninger under 'Ad 1' i klagers mail af 14. juli 2017, hvor der står:

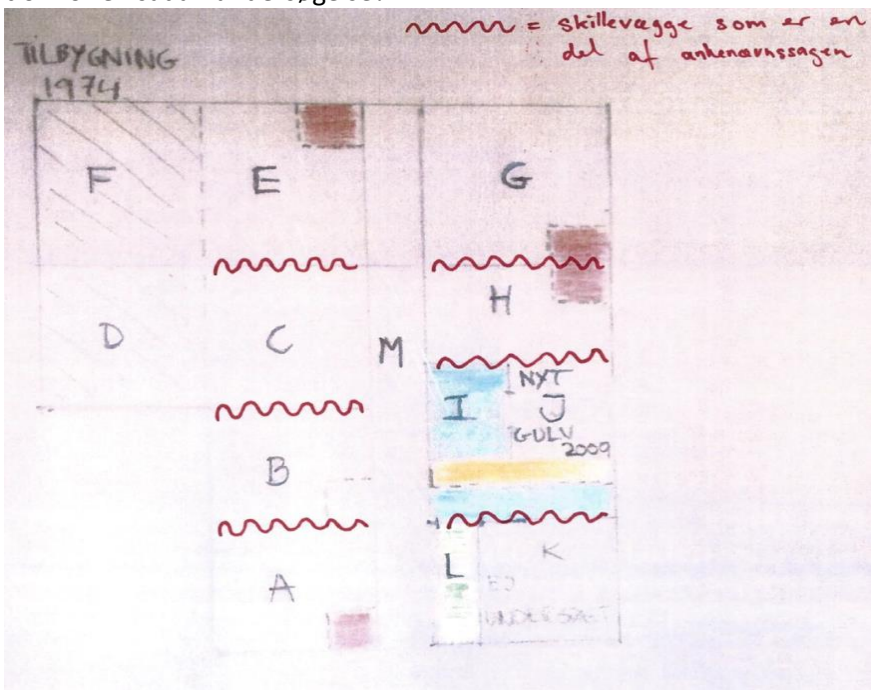
> *'Skaden omhandler 1964-delen fraset gangens vægge'*

Det er herefter vores opfattelse, at skillevægge i gangen ikke er en del af klagen.

For overblikkets skyld er vedlagt **bilag 12**, hvor selskabet med en rød bølget linje har indtegnet de skillevægge, som efter vores opfattelse indgår i 'murpap-klagen'.

Vi skal venligst bede klager be-eller afkræfte, at ovenstående er korrekt forstået. Herefter vil vi indsende vores bemærkninger til klagepunktet.

Vi vil også meget gerne spørge klager, om det er undersøgt om der er murpap i indvendige murede skillevægge mellem værelserne A-B, B-C, C-E, G-H, H-J og J-K? Hvilke undersøgelser har din rådgiver udført for at kunne udtale sig om murpappens placering? Kan der indsendes dokumentation for en sådan undersøgelse?

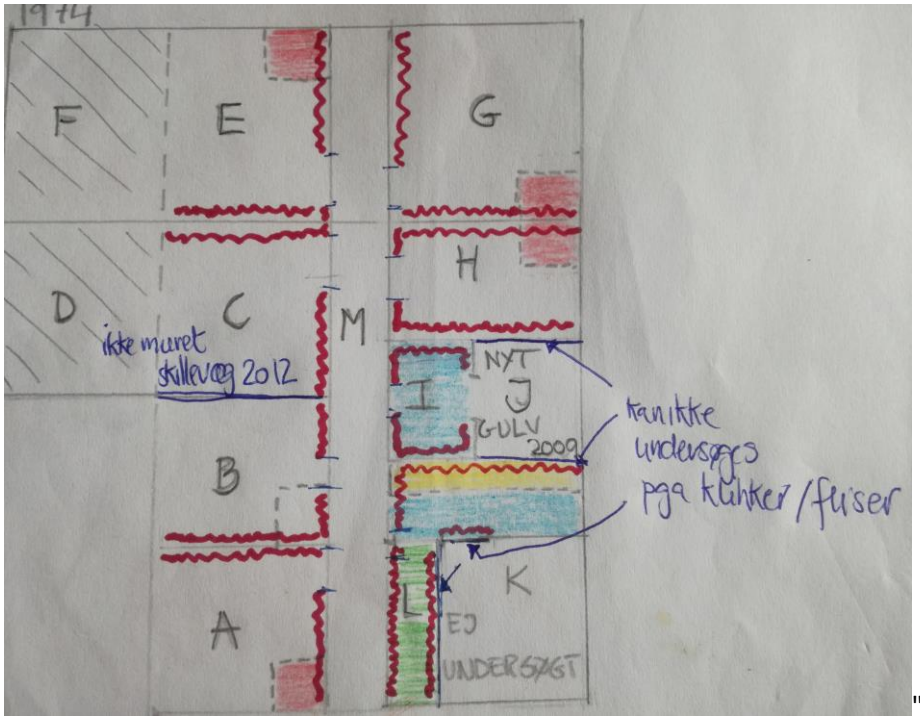


Til dette har klageren fremsendt mail af 16/8 2017, hvori det bl.a. er anført:

> "Da Alm. Brand Forsikring udbad sig yderligere dokumentation af forhold i kælderen, har bygningsingeniør besigtiget kælderen (efter alle gulve, træværk, indbyggede skabe, puds på ydervæg mm er fjernet). Under denne besigtigelse er der påvist nye forhold i kælderen, som jeg ønsker at anmelde til at indgå i skadeanmeldelse.
>
> Der er påvist yderligere konstruktionsfejl i såvel gulve som ydervægge, se venligst vedhæftede skadesrapport."

Klageren har herefter fremsendt mail af 21/8 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Jeg vil hermed gerne svare på mail fra Alm. Brand Forsikring A/S af 2[7]. juli 2017.
>
> Ad skimmelsvampevækst på overtagelsestidspunktet
> Da forholdene/årsag til fugt ikke er synlige/tilgængelige, er disse ikke undersøgt eller kunnet påvises ved overtagelsen, derfor ej beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Der er fx skimmelvækst på disse utilgængelige steder
>
> Under gulvmaterialer
> Under tapet
> Under gerigter, fodlister og lignende træværk
> Under sokler til indbyggede skabe
> Bag bagbeklædning indbyggede skabe
>
> Da årsagen til fugten og dermed skimmelsvampevækst er konstruktionsfejl i huset, har betingelserne for skimmelsvampevækst været tilstede hele tiden, derfor er skimmelsvampevækst også vendt tilbage.
>
> Ad murpapklagen
> Der er fjernet puds fra samtlige indvendige murede skillevægge (fraset klinke eller flisebeklædte vægge), forhold dokumenteret i tidligere indsendt skaderapport fra 15/8 2017, derfor vedhæftes plan over hvilke vægge, som indgår i murpapklagen (markeret med røde bølgede linjer).
>
> Ad dokumentation
> Da Alm. Brand Forsikring A/S i mail forespørger om dokumentation for forhold murede skillevægge, udarbejdes der ny skadesrapport af bygningsingeniør 15/8 2017. I denne påvises yderligere 2 forhold med konstruktionsfejl vedrørende ydervægge og gulve. Skadesrapport og anmeldelse af nye forhold er tilsendt såvel Alm Brand Forsikring A/S og Ankenævnet for Forsikring 16/8 2017. Jeg har d.d. endnu ikke fået svar/tilbagemelding fra Alm. Brand Forsikring A/S vedrørende de nye forhold, så derfor har jeg sendt mail på ny d.d.



"

Hertil har selskabet i mail af 23/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Som det oplyses af klager, så anmelder klager en række nye forhold i kælderen til ejerskifteforsikringen i Alm. Brand.
>
> Det er vores opfattelse, at disse nye forhold ikke bør indgå i den igangværende ankenævnssag, men at selskabet bør have mulighed for at foretage sædvanlig behandling og evt. klagebehandling af de nye forhold forinden sagen behandles for nævnet.
>
> Alm. Brand har derfor taget kontakt til klager med henblik på en besigtigelse af disse nye forhold.
>
> Efter vi har besigtiget ejendommen vil vi fremsende vores stillingtagen til de forhold gamle forhold, samt orientere nævnet om udfaldet af vores behandling af de nye forhold."

Selskabet har herefter fremsendt mail af 20/9 2017, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Klager har anmeldt en række nye forhold og af denne årsag har taksator fra selskabet genbesigtiget ejendommen. Rapport af 7. september 2017 fra besigtigelsen af de nye forhold vedlægges som **bilag 12**.
>
> Som det fremgår af rapporten er der tale om følgende 4 nye forhold
>
> - Betongulve er støbt på fint sand, som ikke er kapillarbrydende
> - Indvendig murede skillevægge er ikke opført jf. tegningsmateriale.
> - Ydervægge er ikke opført jf. tegningsmateriale, og er beklædt med troldtexplader nogle steder, som går ned forbi betongulv og kan dermed suge fugt op i væggen.
> - Rust i radiatorrør

I rapporten anerkendes dækning til bullit nr. 3 om troldtexpladerne. De øvrige forhold afvises.

Selskabet frafalder sin ret til klagebehandling af bullit 1,2 og 4, hvorefter disse forhold fremadrettet kan indgå i ankenævnssagen. Selskabets stillingtagen til disse forhold fremgår af taksatorrapport af 7. september 2017 (bilag 12).

Vedr. bullit 3 henvises klager til at kontakte taksator såfremt der er noget, der skal koordineres.

Selskabets bemærkning til klagers mail af 21. august 2017

- Selskabet gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der var massiv vækst af skimmel på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2008.

Til støtte for ovenstående henvises til, at såfremt der på overtagelsestidspunktet havde været massiv vækst af skimmel, så ville klager have anmeldt dette til ejerskifteforsikringen. Anmeldelse fra 2010 og 2017 gik på fugt ikke skimmel.

Anmeldelse fra klager om skimmelsvamp indsendes første gang den 21. august 2017.

- Selskabet gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der var fejl på konstruktioner i ved kælderen, der medfører at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for massiv vækst af skimmelsvamp.

Til støtte for ovenstående bemærkes indledningsvis, at der er flere forskellige årsager til vækst af skimmel i kælderen.

Skimmelvækst som skyldes troldtexpladerne er omfattet af dækningstilsagnet i taksatorrapport af 7. september 2017 (bilag 12). Denne del indgår ikke i ankenævnssagen.

Skimmelvækst som skyldes opstigende fugt i gulve er ikke dækket af ejerskifteforsikringen fordi den opstigende fugt er sædvanlig når husets alder og konstruktion tages i betragtning. For yderligere forklaring henvises til taksatorrapport af 7. september 2017 (bilag 12) side 2 under overskriften 'Betongulvet'.

Skimmelvækst som skyldes fugtige kælderydervægge/samling mellem væg og gulv er heller fejlkonstruktioner, når ejendommen alder tages i betragtning.

Skimmel og fugt i/på indvendige skillevægge vil blive behandlet i afsnittet nedenfor.

- Selskabet gør gældende, at forholdet med fugt og skimmel i kælderen ikke går ud over hvad klager måtte forventes i en kælder fra 1964, hvor der var givet karakteren K2, 'Der er fugt nogle steder forneden i vægge'. Dette uanset at murpap i murede skillevægge er placeret et skifte for højt.

Selskabet har besigtiget ejendommen i 2010 og senere i 2017 og det er fortsat vores vurdering, at fugtniveauet i ejendommen ikke er usædvanligt, når ejendommens alder tages i betragtning.

Derudover henvises til tilstandsrapporten side 3. Her fremgår, at det forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f. eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

I skadebeskrivelserne i tilstandsrapportens side 8, pkt. 2.2, har den bygningssagkyndige noteret K2, *'Der er fugt nogle steder forneden i vægge'*.

Såfremt bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 2.2. skulle udbedres, så skulle dette ske ved at etablere en virksom fugtspærre i korrekt højde i forhold til gulv.

Det vil sige, at såfremt klager havde lade dette udfører så ville den for højt liggende fugtspærre ikke have nogen betydning.

Den for højt liggende fugtspærre har således ikke betydning i forhold til de reparationstiltag som klager med rimelig måtte forvente ud fra husets alder og bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Da hverken fugten eller skimmelvækst på murede skillevægge går ud over det, som med rimelighed måtte forventes fastholdes vores tidligere stillingtagen."

Af taksatorrapport af 7/9 2017 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har den 30-08-2017 besigtiget de nye forhold vedr. denne ejerskiftesag, og vender hermed tilbage som aftalt. Jeg har nu behandlet din sag, og som vi aftalte, sender jeg dig her vores afgørelse.

Din Ejerskifteforsikring
For Ejerskifteforsikringen gælder betingelser 5045.
Forsikringen er udvidet med en ulovlighedsdækning.
Tilstandsrapport har …
Skadedato er den 10-01-2017.
Overtagelse af ejendom var ifølge købsaftale den 1. marts 2010.
Ejendommens er oplyst til at være opført 1964 og med tilbygning fra 1974.
Selvrisiko udgør 5.000,- pr. skadeårsag.

Dine nye anmeldelser

- Betongulve er støb på fint sand som ikke er kappilarbrydende
- Indvendig murede skillevægge er ikke opført jf. tegningsmateriale.
- Ydervægge er ikke opført jf. tegningsmateriale, og er beklædt med Troldtex plader nogle steder som går ned forbi betongulv og kan dermed suge fugt op i væggen.
- Rust i radiatorrør

Tidligere anmeldelse som ikke bedømmes i denne rapport kører som ankenævnssag, og jeg har vendt sagen med vores fagansvarlig …, som vil vende tilbage vedr. de forhold som vedrører ankenævnssagen.

18. 90814

Min besigtigelse
Ved min besigtigelse kunne der konstateres, at kælderen var ryddet og vægge var blotlagt, så forholdene kunne besigtiges og vurderes.

- Betongulvene fremstod lettere opfugtet i 1964 afdelingen, og fine og tørre i 1974 afdelingen.
- De indvendige vægge er muret direkte på betongulvet jf. fremsendte billeder og nærmere undersøgelser efter min besigtigelse.
- Ydervægge var lettere opfugtet de steder hvor troldtexpladerne sad.
- Rør til radiator som kommer op af gulvet var tæret af overfladerust som en konsekvens at opfugtning i betonlaget og byggestilen.

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter
En ejerskifteforsikring dækker forhold som var til stede inden din overtagelse af huset, og som medfører en skade eller nærliggende risiko for en skade i forsikringstiden.

Din ejerskifteforsikring er udvidet til også at dække ulovlige installationer, og deres funktion og lovlighed, samt bygningens lovlighed, i henhold til det gældende bygningsreglement på opførselstidspunktet.

Du kan læse mere om dækningerne i dine betingelser 5045.

<u>Kælderydervægge</u>
Troldtexplader er et produkt som er lavet af træ og beton, der er presset sammen til en plade, og er derfor ikke egnet til fugtige forhold, og jeg anser det derfor som en byggefejl at troldtexpladen går ned i sandet under betongulvet.

Troldtexen skal derfor fjernes og erstattes med en gasbetonplade, eller anden plade uden organiske materialer i. Denne del af anmeldelsen er dækket af din ejerskifteforsikring, og jeg vil neden for beskrive omfang og pris nærmere.

<u>Betongulvet</u>
Betongulvet som er anmeldt, er efter min vurdering ikke anderledes end andre betongulve som er opført på samme tidspunkt, hvilket gør at de fugtproblemer som du oplever ikke er usædvanlig i huse med samme alder og med samme byggestil.

Det forhold at gulvet er støb på en sandpude som er af finere korn end det man bruger i dag, er ikke et forhold som har betydningen for bygningens delens stabilitet, hvilket også ses i kælderen da der ikke er sætninger eller revner i betongulvet ud over det normale.

Sandets evne til at forhindre fugt i at trænge op, også kalde kappilarbrydende lag, er ikke god, og det er derfor heller ikke et materiale som bruges som kappilarbrydende, men kun som bærende underlag for betongulvet. I 1964 var der ikke så store krav som man ser i bygningsreglementerne i dag, og byggestilen uden kapillarlag var helt normal den gang.

Alle forhold vedr. betongulvet og dets opbygning afvises jf. ovenstående.

Indvendige murede skillevægge
Forholdet omkring de indvendige vægge, er ligesom betongulvet ikke et forhold som er lavet forkert jf. den byggeskik der var i 1964 og forholdet er derfor heller ikke dækket, da der ikke ses nogen skade som følge af den anvendte byggestil.

Det forhold at væggene ikke er opført lige som det er beskrevet på tegningsmateriale, er heller ikke en skade eller en ulovlighed, så længe det er udført i den god byggeskik anno 1964.

Her henvises til betingelser side 4 punkt 10 afsnit 2.

Denne del af anmeldelsen afvises jf. ovenstående.

Forholdet omkring pappen og dens placering vil jeg som tidligere nævnt overlade til min kollega …, som kører ankenævnssagen, jeg har vendt problemstillingen med … og han vender tilbage til jer.

Rust i rør ved betongulv
Radiatorrør som er indstøbt i beton i 1964 har en levetid på ca. 30 år, og det er derfor ikke noget usædvanligt i at rørene begynder at ruste, og igen sammenligner man rent ejerskiftemæssigt med andre huse som er opført på samme tid og på samme måde, jf. betingelser 5045 punkt 9.1.

Ydermere kan henvises til undtagelsen i betingelser 5045 punkt 10 afsnit 7 omkring udløb af levetid.

Denne del af anmeldelsen afvises derfor også.

Økonomioversigt
Jeg har lavet en økonomioversigt, så du kan se, hvilke beløb Alm. Brand dækker [vedrører forhold 5, hvor selskabet har anerkendt dækning]."

Heroverfor har klageren i mail af 8/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har måttet rådføre mig med advokat … samt bygningskonstruktør og syns- og skønsmand [rådgiver1], for at kunne svare på Alm. Brand A/S mail af 20/9 2017.

1)
'Selskabet gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der var massiv vækst af skimmel på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2008.'

Som jeg i svar 21/8 2017 pointerer, forefindes skimmelsvampevækst langt overvejende på ikke synlige/utilgængelige steder.

Der er ikke korrelation mellem mængden, lokalisation skimmelsvamp og forekomst af symptomer og sygdom forårsaget af skimmelsvamp.

Vedhæftet er billede af undersiden af bundplader fra indbyggede skabe (disse plader er forevist taksator).

2)
'Til støtte for ovenstående henvises til, at såfremt der på overtagelsestidspunktet havde været massiv vækst af skimmel, så ville klager have anmeldt dette til ejerskifteforsikringen. Anmeldelse fra 2010 (anmeldelse 2011) og 2017 gik på fugt, ikke skimmel. Anmeldelse fra klager om skimmelsvamp indsendes for første gang den 21. august 2017.'

I mail til Alm. Brand A/S 31/1 2017 (Alm. Brand A/S bilag 6) er vedhæftet bygningsingeniørs rapport med følgende:

'Første gang jeg foretog registrering på stedet var i 2011, i forbindelse med forskellige istandsættelser i kælder. Der blev konstateret massivt forekomst af skimmel og fugt. Nu i januar 2017 er der på ny skimmel, og der er trænedbrydende svamp…'

Således tilbagevises påstand om at Alm. Brand A/S ikke har modtaget anmeldelse om skimmelsvamp førend 21/8 2017.

3)
'Selskabet gør gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der var fejl på konstruktioner i/ved kælderen, der medfører, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for massiv vækst af skimmelsvamp' og 'skimmelvækst som skyldes opstigende fugt i gulve er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi den opstigende fugt er sædvanlig når, husets alder og konstruktion tages i betragtning'.

Den opstigende fugt i gulve er en fejlkonstruktion (intet kapillarbrydende lag som ellers foreskrevet af plantegningen) skimmelangreb er en følgeskade af dette og øvrige fejlkonstruktioner i kælderen (se venligst yderligere dokumentation i vedhæftede rapport fra bygningskonstruktør, syns- og skønsmand [rådgiver1].

Iflg. advokat … udgør dette en dækningsberettiget skade under standarddækningen, men kan også efter omstændighederne udgøre en ulovlig bygningsindretning. Derfor henvises til vedhæftede kendelse afsagt Ankenævnet i sag AK 82.402.

4)
Selskabet gør gældende, at forholdet med fugt og skimmel i kælderen ikke går ud over klager måtte forventes i en kælder fra 1964, hvor der var givet karakteren K2. 'Der er fugt nogle steder forneden i vægge. Dette uanset at murpap i murede skillevægge er placeret et skifte for højt'.

Der refereres her til de to tidligere forhold i kælderen (endevæg, hvor der lå et ikke fungerende omfangdræn, hvilket er udbedret, ligeledes forhold i kældergangens vægge, renoveret 2011). Disse forhold er ikke en del af denne klage. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende den nuværende klage.

Der må igen pointeres, at der er tale om rum godkendt til beboelse, men rum er aldeles ubeboelige pga. fugt og skimmel.

Der ses ikke samme fugtproblemer i nærliggende, tidssvarende huse.

Murpap er forkert placeret (er igen og yderligere uddybet i vedhæftede rapport), og er årsag til fugtbetingede skader i bygningen er en dækningsberrettiget skade under standarddækningen (der henvises til vedhæftede ankenævnskendelse AK 71.490).

Ad fejlplaceret troltexplader i ydervægge, hvor der er anerkendt dækning, men iflg. syns- og skønsmand en utilstrækkelig dækning, informeres Alm. Brand hermed herom d.d.

Jeg tillader mig at videresende mail separat med bygningskonstruktør [rådgiver1s] fotodokumentation."

Selskabet har herefter i mail af 24/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Rettelse af selskabets tidligere breve og mails. Selskabet er blevet opmærksom på, at murpap i murede skillevægge i klagers kælder er placeret helt i overensstemmelse med BR 61. Murpap i klagers kælder er derfor ikke placeret for højt.**

Selskabet har tidligere indikeret, at vi var enige med klager i, at murpap var placeret for højt. Vi er nu blevet opmærksomme på, at murpap er placeret i overensstemmelse med BR61 og er derfor ikke placeret for højt.

Vi henviser til BR61, kap. 7 stk. 2. Udsnit er indsat nedenfor:

> *'**Kap. 7. Fugtisolering.***
> *Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.*
> *Stk. 2. I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn og, når der findes kælder, tillige ca. 10 cm over kældergulvet. Er kælderydervægge eller fundamenter af beton ført mindst 15 cm op over terræn, anbringes isoleringslaget herpå. Er den nederste etageadskillelse anbragt lavere end isoleringslaget, skal der træffes særlige foranstaltninger til isolering af etageadskillelsen. Over fundamenter og vandrette fulde udmuringer i hule ydervægge skal fugtisoleringen og forbindelsen mellem væg og fundament udformes således, at indtrængende regnvand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen.'*

Det fremgår af udsnittet ovenfor, at de indvendige murede skillevægge i klagers kælder skal have en fugtspærre ca. 10 cm over kældergulvet. Formålet med fugtspærren er at beskytte bygningen mod fugt fra grunden, jf. BR61 kap. 7, stk. 1.

Idet en fugtspærre, som er placeret ca. 5 cm. over kældergulv, beskytter bygningen mod fugt lige så godt som en fugtspærre placeret 10 cm. over gulv, og fordi der i bygningsreglementet anvendes betegnelsen 'ca. 10 cm', så betragtes en fugtspærre placeret ca. 5 cm over gulv som både lovlig og tilstrækkelig til opfyldelse af BR61.

Murpappen er derfor placeret korrekt i henhold til BR61.

Det gøres gældende, at murpappens placering ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Bygningsreglementet udspecificerer hvad byggeloven kræver og kortlægger hvordan et byggeri håndværksmæssigt skal udføres korrekt, teknisk og sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Bygningsreglementet specificerer bl.a. hvordan en murpap skal placeres i kældervæg. Murpappen i klagers kældervægge er placeret korrekt i forhold til BR61 og vi finder ikke det ikke godtgjort, at der på opførelsestidspunktet kunne stilles større/andre krav til en murpaps placering end de krav, som fremgår af BR61.

Vi gør derfor gældende, at klager ikke har godtgjort, at pappens placering udgør en skade i forsikringens forstand, idet evt. fugt i vægge under pappen, vil være en sædvanlig forekommende konsekvens af den måde man byggede kældervægge på i 1964.

Det gøres gældende, at klagesagen alene vedrører den del af klagers kælder, som er fra 1964 og som ikke er godkendt til beboelse.

Til støtte for ovenstående henvises til, at klagers hus inkl. kælder er opført i 1964. Kælderen i den oprindelige del af huset er ikke godkendt til beboelse. Der er foretaget en tilbygning i 1973/1974, hvor der tilbygget 2 nye værelser i kælderen. Disse 2 værelser fra 1974 er godkendt til beboelse.

Af tilstandsrapporten (bilag 2) fremgår, at der er 119 m2 i stuetagen og 119 m2 i kælderetagen, hvoraf 119 m2 i stueetagen og 22 m2 i kælderen er godkendt som beboelse. Det er de 2 værelser fra 1974, som samlet set udgør de 22 m2 beboelse i kælderen.

Det er således ikke helt korrekt, når klager rådgiver [rådgiver1] i rapport af 7. november 2017 anfører, at kælderen er lovlig til beboelse, idet det alene er 22 m2 ud af kælderens samlede areal på 119 m2, som er godkendt til beboelse.

Der er ikke anmeldt skader på den del af kælderen, som er opført i 1974. Klagesagen vedrører derfor alene konstruktioner i den del af kælderen, der er fra 1964 og som ikke er godkendt til beboelse.

Det fastholdes at forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Klager anfører, at K2 bemærkningen (pkt. 2.2) i tilstandsrapporten *'der er fugt nogle steder forneden i vægge'*, alene omtaler fugt i gangen og på endevæg. Vi er ikke enige med klager i dette. Formuleringen i tilstandsrapporten indeholder ikke nogen afgrænsning eller andet, der indikerer at bemærkningen skulle begrænse sig til endevæg og gang.

Vi fastholder derfor, at K2 bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 2.2. er retvisende for den fugt, som kan konstateres i bunden af nogle vægge i klagers kælder.

Det gøres gældende, at konstateret skimmelsvamp ikke er en skade i forsikringens forstand.
Klager henviser til udtalelse fra rådgiver af 31. januar 2017 (selskabets bilag 6). Det fremgår rigtig nok, at rådgiveren anfører, at der i 2011 også blev konstateret vækst af skimmel. I denne forbindelse bemærkes, at såfremt skimmel blev konstateret i 2011, så vil klagers krav på forsikringserstatning være forældet på nuværende tidspunkt.

Rådgiveren henviser til, at der igen i 2017 er ny vækst af skimmel. I denne forbindelse bemærkes, at afrensning af skimmelsvamp kan være dækket, såfremt der er en fejlkonstruktion på huset, som kan betragtes som en nærliggende risiko for skade.

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er nogen fejlkonstruktioner i kælderen (ud over troldtektpladerne, som vi allerede har ydet dækning til udbedring af).

Såfremt der er trænedbrydende svampe i fodpaneler, så kan der være tegnet en husforsikring med dækning for råd, svamp og insekt, som kan behandle dette forhold. Denne forsikring er ikke tegnet i Alm. Brand.

Svamp/råd i fodpaneler vil ikke være dækket på ejerskifteforsikringen, da råd/svamp ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Troldtektplader.

Klager oplyser, at der vil blive fremsendt noget særskilt vedr. denne problemstilling. Vi afventer dette før det kommenteres yderligere.

Angående de kendelser som klager henviser til.
Klager henviser til AK 82.402. Kendelsen bekræfter at fugt i en kælder fra starten af 6o'erne ikke er usædvanligt og ikke er en skade i forsikringens forstand.

Klagen henviser til AK 71.490. Kendelsen omhandler murpap i beboelse i stueetage. Forhold i en stuetage, der er godkendt til beboelse, kan ikke sammenlignes med en kælder, der ikke er godkendt til beboelse."

Klageren har som svar i mail af 12/12 2017 bl.a. anført:

"Svar
Det er med stor forundring, at jeg må konstatere at Alm. Brand A/S efter næsten 1 års sagsbehandling og 2 besigtigelser, adskillige rapporter, nu pludselig fremkommer med den påstand, at værelser godkendt til beboelse er placeret i 1974-delen.

De nævnte argumenter er faktuelt forkerte.

I 1965 bliver 2 værelser godkendt til udlejning/beboelse, efter at der er omkring denne del af huset bliver gravet fri til terræn, ydermure undermuret til frostfri dybde.

På salgsopstillings plantegning 2008 fremgår dog at også rum E/F (1964/1974) er beboelse, dette er ikke tilfældet.

Der vedlægges dokumentation herfor:
Bilag 1 brev bygningsmyndighed i … 13/9 1965
Bilag 2 plantegning 1973
Bilag 3 foto af huset 1964-del, som viser, at denne del af huset er helt fri af terræn

Således kan Ankenævnets afgørelse AK 71.490 sammenlignes med forholdene i denne sag.

'Det fastholdes at forhold er nævnt i tilstandsrapporten.'

30/5 2010 bliver kælderen besigtiget af Alm. Brand A/S' taksator.

'Ved mit besøg kunne jeg konstatere, at der løs puds/maling i gang. En fugtmåling i 2 børneværelser (rum D+F, 1974-del) i 2 børneværelser viste desuden, at der er fugt nederst i ydervæggene i disse 2 rum.'

Taksator finder ikke andre forhold end de ovennævnte. 2011 bliver kælderen igen undersøgt af byggesagkyndig og efterfølgende også af entreprenør, der udelukker fugt i øvrige del af kælderen. Derfor iværksættes reparation af de påviste forhold (boremørtel gang, fjernelse fejlkonstruktion af dræn, etablering nyt dræn, isolering og pumpebrønd ifbm. rum D+F). Herefter renoveres stort set hele kælderen, (jeg måtte opgive at deltage pga. alvorlig allergisk reaktion på skimmelsvampe).

Forholdene i kælderen (både opfugtning af vægge og gulve) er således kun blevet afdækket, fordi jeg selv udførte metodiske fugtmålinger (2016/17) og efterfølgende fjernede gerigter, gulvmaterialer mm og herved påviste fugt og skimmelsvampe. Selvom dette først er afdækket nu, har de byggetekniske forhold og dermed årsagen været tilstede.

Den nævnte omfattende renovering er således også spildt.

'Det gøres gældende, at konstateret skimmelsvamp ikke er en skade i forsikringens forstand.'

Svar
Kendelse AK 82.402 henviser til at skimmelsvampe angreb udgør en dækningsberettigende følgeskade. Såvel min søn som jeg har udviklet gener og behandlingskrævende allergier, som kan relateres til fugt/skimmelsvampe."

Til dette har selskabet fremsendt mail af 4/1 2018 til nævnet, hvor det bl.a. er anført:

"Indledningsvis skal vi beklage, at vi ikke tidligere har forstået, at de 2 nordvestlige værelser i kælderen er godkendt til beboelse. Dette ændrer dog ikke ved vores vurdering af sagen. Vi henviser til vores redegørelse nedenfor.

- Det gøres gældende, at de 2 beboelsesværelser i kælderen fra 1964 opfylder dagældende bygningsreglements krav.

I byggeanmeldelse af 4. maj 1964 ansøges om at anvende 4 værelser i kælderetagen til beboelse. Byggeanmeldelsen vedlægges som **bilag 13**.

Efter en længere korrespondance mellem den daværende ejer og bygningsmyndigheden i …, fremsender bygningsmyndigheden sit endelige afslag på byggeanmeldelse af 4. maj 1964. Brevet er dateret 27. august 1965 og er vedlagt som **bilag 14**.

Den daværende bygningsejer ændrer den 30. august 1965 sin anmodning til alene at gå på, at anvende 2 værelser i kælderen til beboelse. Brevet er vedlagt som **bilag 15**.

Bygningsmyndighederne godkender anmodningen under forudsætning af, at bygningsreglementets krav om fugt- og varmeisolering opfyldes. Godkendelsen af 13. september 1965 er vedlagt som **bilag 16**.

Bygningsejers ingeniør indsender til kommunen en konstruktionsbeskrivelse af de 2 værelser, som ønskes omdannet til beboelse. Ingeniøren konkluderer at bygningsreglementets krav skulle opfyldt. Ingeniørens brev af 9. maj 1966 er vedlagt som **bilag 17**.

I brev af 28. juni 1966 skriver bygningsmyndighederne, at den tinglyste deklaration på ejendommen, om forbud mod beboelse i kælderen, kan aflyses for så vidt angår 2 kælderrum i bygningens nordvestlige hjørne. Brevet er vedlagt som **bilag 18**.

Byggemyndighederne godkender altså den 28. juni 1966, uden nogen former for forbehold, at to kælderværelser anvendes til beboelse. Dette må betyde at kommunen anser konstruktionen, der er beskrevet i ingeniørens brev af 9. maj 1966 (bilag 17), som tilstrækkelig til opfyldelse af det dagældende bygningsreglement krav til fugt- og varmeisolering.

- Det gøres gældende, at fugt i de 2 beboelsesrum i den nordvestlige del af kælderen ikke er at betragte som en skade i forsikringens forstand.

De 2 rum i kælderen blev godkendt til beboelse i brev af 28. juni 1966 (bilag 18). Der er ikke foretaget ændringer på de 2 rum, der medfører at konstruktionen i forbindelse med omdannelsen er blevet bedre til at modstå fugtpåvirkninger fra grunden, i forhold til før godkendelsen. Fugtforhold i kælderen vil derfor fortsat skulle sammenlignes med kælderkonstruktioner fra 1964.

Idet fugtforholdende i kælderen ikke afviger nævneværdig fra tilsvarende kælderrum fra 1964 så fastholdes det, at der ikke er fugt i et omfang, der er at betragte som en skade i forsikringens forstand.

- Det gøres gældende, at AK 71.490 ikke er sammenlignelig med denne sag.

I AK 71.490 lægges der til grund, at murpap i ydervæg er placeret for højt.

Ydervæggen i huset i AK 71.490 er opført af teglsten. Ydervæggen i de 2 beboelsesværelser i klagers kælder er opført i beton fsva. de nederste 1,05 meter.

Det har betydning om ydervæg er opført i murværk eller om denne er opført i beton, fordi det i bygningsreglementet 1961, Kap. 7, stk. 2 fremgår, at det kun er i ydervægge af murværk, at der skal anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt lag.

Bygningsreglementet stiller således ikke krav til en murpap i ydervæg når ydervæg er udført i beton. Nedenfor ses et udsnit af bygningsreglementets Kap. 7.
…"

Til dette har klageren i mail af 26/1 2018 bl.a. anført:

"Jeg vil hermed gerne svare på Alm. Brand Forsikring A/S mail af 4. januar 2018.

26. 90814

1)
'Der gøres gældende, at fugt i de 2 beboelsesrum i den nordvestlige del af kælderen ikke er at betragte som en skade i forsikringens forstand' og 'idet fugtforholdene i kælderen ikke afviger nævneværdig fra tilsvarende kælderrum fra 1964 så fastholdes det, der ikke er fugt i et omfang, der er at betragte som en skade i forsikringens forstand.'

Jeg fastholder fortsat (jf. de adskillige fugttekniske rapporter) at fugten i kælderen overstiger det forventelige ift. husets alder. Der forefindes ej heller lignende fugtproblemer i nabohusene (samme placering på grund, alder og byggestil).

2)
'Det gøres gældende, at AK 71.490 ikke er sammenlignelig med denne sag. I AK 71.490 lægges der til grund, at murpap i ydervæg er placeret for højt.'

AK 71.490 omhandler *'murpap ligger et skifte for højt med fugtdannelse i indervægge til følge'* i et hus opført 1961.

Nævnet udtaler *'efter nævnets opfattelse må placeringen af asfaltpappen anses for en byggeteknisk fejl, når der henses til opførelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at forholdet har resulteret i fugtskader nederst i de indvendige vægge. Da det indklagede selskab efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende ventilationsristene, jf. oplysningerne herom i tilstandsrapporten, har resulteret i vandindtrængen, finder nævnet, at selskabet skal bekoste en korrekt placering af fugtmembranen'*.

I denne aktuelle skadesanmeldelse indgår ikke klage over murpaps placering i ydervæggene, for der er ingen murpap i ydervæggene i 1964-delen.

Der er derfor uklart, hvorfor Alm. Brand A/S fremkommer med oplysninger omkring forhold i ydervæggene?"

Nævnet har modtaget sagens bilag. Nedenfor gengives uddrag af disse.

Af klagerens første anmeldelse til selskabet om skader på ejerskifteforsikringen af 16/12 2010 fremgår blandt andet:

"Jeg har købte i februar 2008 et hus i 2 plan, hvoraf en del af kælderen er godkendt som beboelse.
Problem 1.
Før jeg købte huset bemærkede jeg flere steder nederst på nogle af væggene, hvor den hidtidige maling var løs. De daværende ejere mente, at det måske kunne skyldes at der ved et enkelt tilfælde havde været vand i kælderen. I tilstandsrapporten er der nævnt at der er fugt nogle steder forneden i væggene, men iflg. note ses det ofte i kældre af denne alder. Men da der langsomt, men sikkert er kommet flere steder, hvor malingen 'bobler' af i flere rum, rådførte jeg med en byggesagkyndig med ekspertise i fugt og indeklima. Han har lavet en rapport (jeg fremsender kopi, da jeg ikke har scanner). Hans konklusion er at der sker en opfugtning af væggene nedefra, hvilket bevirker at der er stor fugtighed i såvel mure som luft og det er helseskadeligt (skimmel og husstøvmider, hvilket jeg desværre også mærker til). Han kommer med løsningsforslag, på både kort

og lang sigt, der er nu affugter i kælderen, men han anbefaler en langsigtet løsning med såkaldt boremørtel.
Problem 2.
Mit hus er bygget til i 1974 og i en del af tilbygningen (Rasmus værelse) er der fugt i endevæggen. Da jeg købte huset, stod ejernes (kæmpestore) senge, så jeg har faktisk ikke set væggen på daværende tidspunkt. Værelset blev malet af malerfirma, en reol kom til at stå der. I sommers skulle der gores hovedrent, så jeg tømte reolen og trak den ud fra væggen, og der afsløredes at der var meget fugtigt og skimmelsvampe. Siden i sommers har reolen ikke stået der, men det er tydeligt, at når der regner meget, bliver væggen mere våd. (Problemet er også nævnt i rapporten fra den byggesagkyndige) I tilstandsrapporten er det nævnt under sælgers oplysninger er der er lidt fugt i kældervæg i tilbygning, men der er ingen bemærkning i øvrigt i tilstandsrapporten."

Af "Omfangsrapport vandskade" af 20/3 2017 udfærdiget af Recover og indhentet af selskabet til brug for vurderingen af skaderne fremgår bl.a.:

"**Fugtteknisk omfangsbeskrivelse**
Hus fra 1964.

- Ft. har haft hus siden 2008.
- Problemer med fugt op i væggene i kælderen.
- 5 cm træbeton på ydervægge.
- Gulve er betonstøbt direkte på jorden kun med et stykke plastik mellem.
- Gulv i 2 nye værelser er der leca under beton som kapillarbrydende lag.
- Der er blevet sprøjtet noget fugtspærre ind under vægge i gangen i 2012.
- Ft. har ikke nogen dokumentation på hvor og hvor meget sin er blevet behandlet.

Yderligere anbefalet tiltag

- Der bør laves dræn under huset for at være sikker på, at der ikke bliver ved med at trække fugt op i væggene.
- Omfangsdræn kan laves omkring huset for at aflaste ydervæggene.

…
Eventuelle bemærkninger

- Der er tale om opstigende grundfugt.
- Samt opbygning af gulvkonstruktion i den oprindelige del er ikke optimal, men typisk for huse opført på den tid.
- Hvis der affugtes vil fugten sandsynligvis komme igen efter noget tid."

Af notat vedrørende bygningsgennemgang udarbejdet af klagerens bygningsingeniør den 15/8 2017 fremgår bl.a.:

"**Indledende tekst**
Der har været foretaget gennemgang ved denne ejendom tidligere (2010 og 2016), begge gange omhandlede fugt i kælder. Undersøgelsen her i 2017 er koncentreret om husets konstruktioner, med hensyn til

- Fugt ved de indvendige skillevægge, pga. forkert placeret murpap.
- Fugt ved gulve pga. manglende kapillarbrydende lag.

- Fugt ved indvendig side af ydervæg pga. forkert udformning vad samling mellem betongulv og Troldtekt

Konklusion
I det efterfølgende er konstruktionerne angivet med billeder og tekst.
Ved alle tre bygningsdele (skillevægge, gulve og indvendig side af ydermur) er der tale om konstruktionsfejl. Havde gulvene været udført med groft sand som kapillarbrydende lag ville der ikke have været problemer med rust ved radiatorrør eller Troldtekt ved indvendig side af ydervæg. De snittegninger der er tilgængelige ved filarkivet ved … Kommune angiver groft sand under betongulv. Der er anvendt finkornet sand, hvilket først er blevet kendt efter at der er foretaget ophugning ved betongulvene. Muligvis ville de indvendige skillevægge have kunnet klare sig uden opfugtning hvis der ikke havde været anvendt forkerte sand under betongulv. Det sidste med skillevæggene er ikke til at sige med sikkerhed. Det afhænger af hvordan situationen ser ud helt nede hvor skillevægge er placeret på bæredygtig jord.

Billeder og tekst

[Foto]
Efter 2010 blev der udført en del istandsættelse i kælder. Dette var desværre helt formålsløst, fordi de grundlæggende konstruktioner var helt forkerte. Derfor blev det konstateret i 2016 at alt det udførte arbejde var spildt ulejlighed, idet der efterfølgende udviklede sin råd og svamp pga. fugt. Siden er trægulv, døre, dørkarme, gerigter, fodlister m.v. fjernet i alle rum.

[Foto]
Skillevæg mellem værelse og gang. Sokkelpap er placeret for højt, hvilket forårsager fugt både ved den vægside der vender mod gang, og ved den side der vender mod værelse. Sokkelpap burde have været placeret 0-10mm under gulvniveau, i henholdt til murerhåndbog og de gamle murertraditioner.

[Foto]
Situationen set inde fra værelse.

Der er meget tydeligt, at mursten over sokkelpap tørrer ud efter at vægpuds ved området med sokkelpap blev fjernet. Men det er langt fra alle steder at puds på det nederste stykke er blevet fjernet.
De steder der har stået skabe på en skabssokkel, er træbunden i skabet opfugtet og der var skimmel på undersiden. Fugten kommer fra væg.

[Foto]
Ved skillevægge mellem værelser er situationen den samme, med sokkelpap der er placeret for højt. Derfor er disse skillevægge opfugtet på begge sider. Sokkelpap forhindrer i princippet at fugt trænger højere op i de overliggende mursten, men det vægpuds der har været udført nederst, har transporteret fugt forbi/udenom sokkelpap, og et stykke op i skillevæggene.

[Foto]
Der måles totalt opfugtet murværk lige under sokkelpuds.
Bemærk at der på dette sted er udført vægpuds op forbi sokkelpap.

29. 90814

[Foto]
Ca. 3-4 murskifter oppe er muren temmelig meget opfugtet (61%). Dette skyldes at der er vægpuds op forbi sokkelpap.

[Foto]
I midtergangen har murer pudset væggen på det nederste stykke med en specialmørtel i Vandexsystemet. Det har faktisk hjulpet en lille smule, idet der måles 66 % og ikke 100 %. På den anden side af muren (inde i værelse) er muren stadig lige våd. Det er ikke muligt at se hvor murer har boret ind for Vandex-boremørtel. Man har 'hørt tale om' at der er boret pr. 200 mm, og det er for stor afstand.



Ude langs kanterne (samling mellem betongulv og ydervæg) presses der fugt op.

Rust ved radiatorrør, synligt de steder der er støbt omkring rørene. Tørt beton får ikke jernrør til at ruste. Det er den fugt som presses op nedefra der forårsager rust. Det er ikke utænkeligt at rør under betongulve også er tæret. Dette kan undersøges ved at hugge betongulvet op på et lille område.

[Foto]
Betongulv er undersøgt et par steder. Der er hugget hul i betongulv, og gravet et stykke ned. Under beton er der et lag plast. Under plast er der fugtigt fint-kornet sand. Det kan ikke undgås at fugt fra sandet trænger op ved samlinger mellem gulv og vægge, og ved radiatorrør. Det er ikke undersøgt hvor radiatorrør er placeret (over eller under plast). Noget tyder på at rør er placeret under plast, idet der trænger fugt op ved radiatorrør.

30. 90814



Den nederste del af ydermur er fugtig temmelig mange steder. Værdierne over den vandrette røde streg er ca. 20-30 % (tørt). Værdierne under stregen er ca. 60-80 % (fugtigt).
(Forklaring ses ved næste billede).

[Foto]
Puds er fjernet på et stykke af ydervæggen. Ydervæg er 'to-delt'. Den Øverste del er mursten med puds, og er ikke opfugtet.
Den nederste del er ca. 30-50 mm tykke Troldtektplader på beton (op til ca. en meter over gulvet). Der måles meget forskellige fugt-værdier ved Troldtekt. Nogle steder er det tørt, og andre steder er det stærkt opfugtet. Selvfølgelig mest udpræget fugtigt nederst, men nogle steder trænger fugten næsten helt op til murværket.
Nederst kan det ses, at betongulvet er støbt ud mod Troldtektpladerne. Det vil sige at Troldtektpladerne står ned i det fugt som presses op fra det fugtige sand under betongulvene."

Klageren har ved mail af 9/11 2017 medsendt rapport benævnt "Tilstandsrapport" udfærdiget den 7/11 2017 af klagerens rådgiver1, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Tilstandsrapport**

Som uvildig syns- og skønsmand er undertegnede blevet anmodet af ejer at udføre en tilstandsrapport omkring problemet med fugt i kælder, excl. kælderrum under tilbygning af 1974. Ved besigtigelse d. 26. okt. 2017, er mine konstateringer således tilgået denne rapport. Ejer ønsker ligeledes min uvildige kommentarer hertil.

Oplysninger:
Ejer har tidligere fået foretaget en registrering af forholdene i kælder, ved Bygningsingeniør …, af 10. august 2017. Se bilag B og B.1.

Undertegnede kan efter egen besigtigelse, til fulde medgive korrektheden af disse tegninger med hensyn til udførelsen af konstruktionerne ved opførelsen i 1964.

Gulve i rum J og K kunne ikke fugtmåles grundet flisebelægninger.

P.g.af meget store fugtophobninger i såvel vægge som terrængulve, har ejer måtte fjerne såvel nye som gl. gulvbelægninger overalt i gl. kælderdel, og samtidig have vinduer/udvendig dør stående åben hver dag for udluftning.

Fugten i kælderen er meget kraftig, og kan fornemmes/lugtes tydelig ved nedgangen til kælder. Det er min klare opfattelse at kælderen ikke kan anvendes til ophold for mennesker som forholdene er for nuværende.

Kælderen er en såkaldt 'halvkælder' med vinduer til det fri, loftshøjde 230 cm, og således lovlig til beboelse.

Henvisning til Byg Erfa, (19)04 12 29:
'Hvis fugtophobningen bliver for kraftig, kan det fx medføre afskallende puds og maling fra væggene, råd og svampeskader på træbjælker, gulve, paneler samt fugtskader på opbevarede genstande og vækst af skimmelsvampe. Problemerne kan i uheldige tilfælde også medføre ulemper i den overliggende etage og medføre allergiske reaktioner hos beboerne.'

Der henvises ligeledes til 'Bygningsreglementet for Købstæder og landet af 1. marts 1961'. BR61.

Bilag vedlagt denne rapport:
…
Konstatering:
Alle rum i kælder (excl. D og F) blev besigtiget, og det kunne overalt hvor der ikke var monteret fliser, konstateres meget fugtige ydervægge samt gulve.
Især naturligvis er fugten meget synligt under det vandrette murpap i skillevægge som er placeret ca. 5 cm over gulv. Her kunne i gennemsnit måles en fugt på ca. 30-45%.
Murpappen i skillevægge er ikke udlagt håndværksmæssigt korrekt og anses ikke at være i overensstemmelse med BR61, – samt værende en logisk anvendt byggeskik i 1964.
Undertegnede har talt med tidligere gl håndværker samt **'Center for Bygningsbevaring'**, som kunne bekræfte, at man helt naturligt ikke udlagde vandrette murpap over gulve dengang. Man kendte udmærket betydningen af vandrette murpap i konstruktioner. Se BR.61.

Udskrift af mail Byg Erfa herunder:

> *'I 1964 burde man for længst være klar over betydningen af vandretliggende fugtspærre, se fx BR 61 side 63 eller side 22 i Bygningsreglement for Nr. Broby Kommune, 1954. I Københavns bygningsreglement er noget tilsvarende beskrevet i 1871.'*

På kælderydervægge, hvor der overalt er monteret troldtexplader (se bilag B) kunne der måles en fugt på i gennemsnit ca. 30 til 45%.

Der kunne ikke registreres vandret fugtspærre langs ydervægge i gulvhøjde, ved troldtexplader.

Der kunne måles en fugt i overflade af betongulve, især langs vægge på i gennemsnit ca. 45 til 50%.

Der kan konstateres at der under alle gulve er udlagt slagger, oven på fin sand. Slagger er meget fugtophobet hvor dette er synligt: Se ophuggede gulve i rum B-E og M.
Der er således ikke udlagt kap. lag under slagger.

Konklusion/problemløsning:
Det er skønsmandens helt klare opfattelse, at der i kælderen skal udføres en gennemgribende udbedring af forholdene for at opnå en tør og beboelig kælder:

1) Indvendige murede skillevægge:
P.g.af at vandrette pap i murede skillevægge ligger for højt i forhold til kældergulv, skal der for at undgå fugtophobning i nederste murerskifte, og dermed undgå utilsigtet fugt til kælderrum, sikres mod opstigende fugt fra undergrunden.

Dette kan udføres med hjælp af anvendelse af 'Vandex Boremørtel'. Se vedlagte bilag B.2. Dette gælder under vandrette pap under samtlige skillevægge i kælder.

Der skal medregnes pudsreparationer samt maling af vægge forneden langs gulve.

Dette er tidligere udført i rum M.

2) Inde. kælderydervægge med troltexplader:
Indvendig vægpuds afhugges i højde med o.k. troldexplader, ca. 120 cm på alle kælderydervægge.

Eksist. vægpuds erstattes med min. 15-20 mm puds med Vandex BB 75, færdigmørtel.
Se bilag B.3.

Samlinger imellem vægge og betongulve opskæres og fuges med 'Vandex UNI 1 Mørtel', hvis kældergulve ikke ophugges/udskiftes.

3) Kældergulve:
Samtlige kældergulve hvor der ikke er udlagt gulvfliser (Rum A-B-C-E-G-H-J og L, ca. 98m2.) ophugges og der udgraves til ny gulvkonstruktion: Ca. 70 mm afretningssand, 300 mm sundolite gulvisolering (betragtes som kar. brydende lag). Udstøbning af nye betongulve, min 10 cm tykkelse. Nye gulvbelægninger som nuværende.

3A Alternativ:
Samlinger imellem vægge og betongulve opskæres og fuges med 'Vandex UNI 1 Mørtel'. Betongulvoverflader behandles i h. til brugsanvisningen med 'Vandex Super'.

Betonoverflader skal være rene, og evt. afslibes for gl. lim-og klæberester.

1) Overslagspris, for sikring af opstigende fugt i murede indv. kældervægge: 38.000,00 kr.

2) Do for sikring af opstigende fugt i kælderydervægge: 40.000,00 kr.

3)	Do	for sikring af opstigende fugt i kældergulve:	110.000,00 kr.
3A)	Alternativ :		25.000,00 kr.

Samtlige priser er incl. moms.

Denne erklæring er givet efter bedste evne og overbevisning."

Af forsikringsbetingelserne (nr. 5045) fremgår det bl.a.:

"**Afsnit 3. Ejerskifteforsikring**

…

9. Hvilke forhold er dækket

9.1

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 bygningernes 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifte-forsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964 – med en tilbygning opført i 1974 – og er overtaget af klageren den 1/3 2008. Nævnet lægger til grund, at de anmeldte skader vedrører den del af kælderen, der er opført i 1964.

Fugt i indvendige og udvendige vægge i underetagen

Klageren anmeldte i december 2010, "at der sker en opfugtning af væggene nedefra, hvilket bevirker, at der er stor fugtighed i såvel mure som luft og det er helseskadeligt". Selskabet afviste ved brev af 1/6 2011 af yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Klageren tog herefter kontakt til en håndværker, der – efter det af klageren oplyste – i efteråret 2011 foretog boremørtelbehandling af væggene i gangen i kælderen. Hun har endvidere oplyst, at der herefter blev udlagt trægulv i kælderen.

Klageren genanmeldte herefter fugtgenerne i væggene telefonisk til selskabet den 11/1 2017. Efter en nærmere undersøgelse af forholdene afviste selskabet, at yde dækning ved mail af 24/3 2017 med henvisning til, at kravet var forældet.

Det følger af forældelseslovens § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen vedrørende klagerens krav om udbedring af fugtgener i væggene i underetagen ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end klagerens anmeldelse til selskabet af 16/12 2010, hvor klageren oplyste, at der skete opfugtning af væggene nedefra. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 28/4 2017.

Placering af murpap.

Klageren har anført, at fugtgenerne skyldes, at murpap i underetagen er placeret for højt oppe eller slet ikke forefindes. Klageren har blandt andet i mail af 8/11 2017 med henvisning til nævnets kendelse nr. 71.490 anført, at forholdet konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret murpap, der er placeret i strid med det dagældende bygningsreglement fra 1961 kap 7, stk. 2, hvoraf det fremgår, at murpap skal placeres ca. 10 cm over kældergulvet. For så vidt angår 2 værelser, der i 1965 er blevet godkendt til beboelse, har selskabet anført, at ydervæggene er opført i beton, for så vidt angår de nederste 1,05 meter, og at der derfor ikke er krav om murpap, da dette krav alene gælder for ydervægge af teglsten.

Endvidere har selskabet i brev af 24/5 2017 anført, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K2: "Kælder: Der er fugt nogle steder for neden i vægge. Note: Fugt ses ofte i kældre

af denne alder". Selskabet har på denne baggrund gjort gældende, at forholdet er undtaget, da skaderisikoen forbundet med en forkert placering af murpap er opstigende fugt i vægge, hvilket er relevant beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har herved henvist til nævnets tidligere afgørelse 77.111.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at murpappet i kælderetagen er indlagt i strid med det dagældende bygningsreglement fra 1961. Endvidere finder nævnet, i overensstemmelse med det af selskabet anførte, ikke at kunne kritisere, at selskabet tillige har afvist at yde dækning med henvisning til bemærkningen i tilstandsrapporten om fugt i kældervæggene.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder henvisningen til ankenævnets kendelse 71.490, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at 71.490 vedrører fugt i stueplan, og ikke i en kælder, og at der i denne kendelse ikke var oplysninger om fugtgener i vægge i tilstandsrapporten.

Betongulve støbt på fint sand og fugt i disse

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet, og har i taksatorrapporten af 7/9 2017 henvist til, at betongulvet ikke er anderledes opbygget "end andre betongulve som er opført på samme tidspunkt, hvilket gør at de fugtproblemer … ikke er usædvanlige i huse med samme alder og med samme byggestil".

Klageren har anført, at "den opstigende fugt i gulve er en fejlkonstruktion (intet kapillarbrydende lag som ellers foreskrevet af plantegningen)".

Efter en gennemgang af sagen – herunder de tekniske rapporter, de fremlagte fotos og husets alder – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter det fremgår af rapport af 20/3 2017 fra Recover, at "gulvkonstruktionen i den oprindelige del er ikke optimal, men typisk for huse opført på den tid".

Udvidet dækning:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "ulovlighedsdækningen omfatter … bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter. Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne".

Allerede fordi nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at gulvkonstruktionen ikke er opført i overensstemmelse bygningsreglementet fra 1961, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Nævnet bemærker endvidere, at det er en betingelse for at være berettiget til dækning i henhold til forsikringens ulovlighedsdækning, at det godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne for eventuelle ulovlige forhold, som der søges forsikringsdækning for. Klageren har ikke godtgjort, at der er ulovlige forhold, som der ikke kan opnås en sådan dispensation for. Dette er yderligere en årsag til, at nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde erstatning i henhold til den udvidede dækning.

<u>Rust i radiatorrør</u>
Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har i taksatorrapporten af 7/9 2017 henvist til, at "radiatorrør som er indstøbt i beton i 1964 har en levetid på ca. 30 år, og det er derfor ikke noget usædvanligt i at rørene begynder at ruste, og igen sammenligner man rent ejerskiftemæssigt med andre huse som er opført på samme tid og på samme måde, jf. betingelser 5045 punkt 9.1".

38. 90814

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rørets alder, at klageren overtog ejendommen den 1/3 2008, og at forholdet på radiatorrøret først blev anmeldt ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter det oplyste har udlagt trægulv i kælderetagen, hvilket kan have haft indflydelse på fugtbalancen.

Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse.

Skimmelsvamp

Selskabet har i brev af 24/11 2017 til nævnet afvist at yde forsikringsdækning og har herved anført, at det er af den "opfattelse, at der ikke er nogen fejlkonstruktioner i kælderen (ud over troldtektpladerne, som vi allerede har ydet dækning til udbedring af)". Selskabet har endvidere anført, "at såfremt skimmel blev konstateret i 2011, så vil klagers krav på forsikringserstatning være forældet på nuværende tidspunkt".

Klageren har anført, at "kendelse AK 82.402 henviser til, at skimmelsvampeangreb udgør en dækningsberettigende følgeskade". Endvidere har klageren i mail af 8/11 2017 til nævnet blandt andet anført: "I mail til Alm. Brand A/S 31/1 2017 (Alm. Brand A/S bilag 6) er vedhæftet bygningsingeniørs rapport med følgende: 'Første gang jeg foretog registrering på stedet var i 2011, i forbindelse med forskellige istandsættelser i kælder. Der blev konstateret massivt forekomst af skimmel og fugt. Nu i januar 2017 er der på ny skimmel, og der er trænedbrydende

svamp…' Således tilbagevises påstand om at Alm. Brand A/S ikke har modtaget anmeldelse om skimmelsvamp førend 21/8 2017".

Det følger af forældelseslovens § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end klagerens anmeldelse til selskabet af 16/12 2010, hvor klageren oplyste, at hun havde gener som følge af skimmelsvamp, og hvor klagerens byggesagkyndige udtalte, at fugtgenerne i underetagen bevirkede vækst af skimmelsvampe. Uanset at det ikke fremstår helt klart, om klageren havde til hensigt at anmelde forekomsten af skimmelsvamp til selskabet, som en del af skaden, finder nævnet, at klageren på det dengang foreliggende grundlag havde rimelig anledning til at rejse et – eventuelt foreløbigt – krav på forsikringsdækning. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 28/4 2017.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i sin anmeldelse af 16/12 2010 blandt anførte: "Hans konklusion [Den byggesagkyndige, som klageren havde rekvireret] er at der sker en opfugtning af væggene nedefra, hvilket bevirker at der er stor fugtighed i såvel mure som luft og det er helseskadeligt (skimmel og husstøvmider, hvilket jeg desværre også mærker til)". Endvidere har nævnet lagt vægt på, at selskabet i brev af 1/6 2011 afviste at dække den anmeldte skade, og det af klageren anførte i mail af 8/11 2017 om konstateringen af skimmelsvamp i 2011.

40. 90814

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Peter Thønnings