Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 91302:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende mangelfuldt kapillarbrydende lag og opfugtning i gulvkonstruktioner og vægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført en skade som defineret i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring.

Den forsikrede bygning er opført i 1956 med tilbygning fra 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/3 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**6. Gulvkonstruktion og gulve**

6.2 Belægninger	K1	Gulve under væg-til-væg tæpper i gang er ujævne. Note: Der er risiko for partiel nedslidning af belægning."

I klageskema af 8/9 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Jeg repræsenterer min klient [klageren], …

Sagen vedrører en skade anmeldt under ejerskifteforsikringen hos Tryg. Min klient har erfaret opstigende grundfugt i sin ejendom, hvilket betyder at gulve og vægge flere steder er opfugtet, der har endda kunne konstateres klart vand under dele af gulvbelægningen, rapport fra arkitekt og byggesagkyndig … vedhæftes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Det er min opfattelse at min klient har en dækningsberettiget skade, som Tryg Forsikring er forpligtet til at dække under den tegnede ejerskifteforsikring.

Sagen omhandler brugen af slagger som kapilarbrydende lag og yderligere om husets gulvkonstruktion i det hele taget er udført med en gulvopbygning, som er i overensstemmele med tegningsmateriale og beskrivelse og de oplysninger som min klient har modtaget i forbindelse med købet i 2007.

Af [byggesagkyndiges] byggetekniske undersøgelse fremgår det, at de gulve som er i husets oprindelige del fra 1956 ikke er udført med noget kapilarbrydende lag og at de oplysninger som min klient har modtaget i forbindelse med købet via tilstandsrapporten ikke er korrekte.

Oplysningerne om husets fundament og gulve angives i tegningsmaterialet til at være:

Ifølge det i sin tid udfærdigede tegningsmateriale skal gulvkonstruktioner opbygges som i det følgende (fremgår af tegningsmaterialet):

MULD AFGRAVES — SAND PAAFYLDES
20 CM SLAGGER
AFRETNINGSLAG
ASFALTERING
8 CM KLINKERBETON
AFRETNINGSLAG
LINOLEUM.

Opbygningen er ikke foretaget således og der er således ikke indbygget nogen form for kapilarbrydende lag i ejendommens gulvkonstruktioner, hvilket også er i strid med den på opførelsestidspunktet gældende SBI-anvisning.

Konklusionen er således, at det er uomtvisteligt, at konstruktionen af gulvene og opbygningen af terrændækket i den oprindelige del af ejendommen fra 1956, hverken er udført i henhold SBI eller tegningsmaterialet.

Yderligere er der ej heller anvendt renharpet slagger / asfaltlag / letklinkelag.

Endvidere angiver SBI, at der kan anvendes 'renharpede grove slagger', SBI angiver ikke at der kan anvendes aske eller 'snus'.

Jeg er derfor overbevist om, at der er tale om en et forhold, som netop adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder mv. idet hverken tegninger eller anvisninger er fulgt.

Der er således efter min opfattelse sket opfyldelse af det lovbestemte skadesbegreb hvorfor Tryg Forsikring skal dække skaden."

3. 91302

Selskabet har i brev af 11/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Med brevet fulgte et klageskema udfyldt af vores kundes advokat. Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for, at ejendommen ikke skulle være opført i overensstemmelse med de tegninger, der lå til grund for opførelsen, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 1.maj 2007, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 med ekstrasikring hos os.

Forsikringen var tegnet for en tiårig periode, og ophørte derfor pr. 1. maj 2017. Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 12.marts 2007.

Sagsresume
Den 26. december 2016 anmeldte vores kunde via e-mail, at der ikke var isolering under betonlaget i terrændækket. Forholdet var konstateret i forbindelse med en vandskade på ejendommen.

Vi indhentede rapport fra husforsikringens besigtigelse, og i denne var der ligeledes foretaget vurdering af isoleringen under terrændækket, Forholdet var ikke omfattet af husforsikringen.

Den 9. januar 2017 sendte vi et brev til kunde, hvori vi meddelte, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, blandt andet fordi, der ikke var konstateret en skade på grund af forholdet.

Den 20. april 2017 modtog vi en rykker for kundens advokats mail af 7. april 2017, hvorpå var vedhæftet en rapport fra kundens rådgiver.

Af denne rapport fremgik det blandt andet, at der ikke skulle være konstateret kapillarbrydende lag under terrændækket. Endvidere fremgik det af rapporten, at der skulle være konstateret opfugtning af terrændækket.

Vi besigtigede ejendommen den 4. maj 2017, og den 15. maj 2017 modtog vi en rapport fra vores taksator.

I denne rapport gennemgår taksatoren sine fund og vurderinger i de enkelte rum som der er anmeldt forhold på, og taksatoren har ikke fundet, at der i terrændækket er fundet mere fugt, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Samme dag udarbejder taksatoren et sagsbehandlernotet, hvoraf det fremgår, at der med sikkerhed er slagger under bygningen, men at disse ikke er fugtstandsende, hvilket dog ikke var kendt på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

På baggrund af taksators rapport og kommentarer sendte vi den 23. maj 2017 et brev til advokaten, hvori vi oplyste, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi afviste dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 3. juli 2017 modtog vi en mail fra advokaten, hvor denne fastholdt, at ejendommen ikke var opført i overensstemmelse med SBI- anvisninger, og at advokaten fortsat var af den opfattelse, at forholdet skulle dækkes af ejerskifteforsikringen.

Denne henvendelse besvarede vi den 14. juli 2017, hvor vi fastholdt, at der ikke var konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samtidig blev der henvist til vores klageansvarlige afdeling.

Herefter blev sagen indbragt for ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført parcelhus fra 1956.

Tilstandsrapport og købsaftale
Der er hverken i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:
…
Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 står følgende om hvad forsikringen ikke dække
…
Ekstrasikring
Forsikringsbetingelsernes pkt. 5
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

Forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1
…
I Ekstrasikringens pkt. 5.2 står at forsikringen dækker følgende:
…
Forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3
…
Vores vurdering
Vores kunde anmelder mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen, at der skulle være konstateret opfugtning af terrændækket, samt at der er mistanke om, at der ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket.

Forholder blev konstateret i forbindelse med en siveskade, der var dækket over husforsikringen tegnet hos os.

Der foreligger ikke oplysninger om, at den anførte opfugtning skulle have medført skader på ejendommen eller indeklimaet, og det må lægges til grund, at ejendommen har kunnet fungere som beboelsesejendom i de mere end 9 år, som kunden har haft ejendommen.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstatere opfugtning, der afveg fra, hvad der kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere kunne vi konstatere, at der under terrændækket var et lag slagger på 13 cm. og det er vores taksators vurdering, at dette slaggelag er blevet fugtsugende i stedet for kapillarbrydende.

På tidspunktet for opførelsen af ejendommen var det ikke usædvanligt, at der blev anvendt slagger som kapillarbrydende lag, men det har efterfølgende vist sig, at slagger ikke er optimal som kapillarbrydende lag, ligesom visse slagger kan have en tendens til at ekspandere.

Man vil derfor i dag ikke anvende slagger som kapillarbrydende lag. Det er vores opfattelse, at anvendelsen af slagger som kapillarbrydende lag ikke i sig selv afviger fra den måde, man opførte ejendomme på i 1956, og forholdet opfylder derfor ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Henset til, at ejendommen har fungeret til beboelse i de år, vores kunde har ejet ejendommen, samt at forholdet alene blev konstateret i forbindelse med en siveskade, finder vi det ikke dokumenteret, at den anførte opfugtning har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at den anførte opfugtning har medført en skade, som defineret i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld skal vi i denne forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler, hvorefter det er den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Dette er endvidere lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Vores kundes advokat anfører i sin klage, at forholdet ikke lever op til SBI anvisninger. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at SBI anvisninger ikke er lov, men alene anvisninger.

Selv hvis anvisningerne var lov fremgår det af betingelsernes pkt. 5.2, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelser med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er konstateret en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Idet der ikke er konstateret en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3, ville forholdet, hvis det var ulovligt, ikke være omfattet af forsikringens dækningsområde.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Advokatomkostninger
For god ordens skyld skal vi allerede nu gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter omkostninger til juridisk bistand til forsikringstageren. Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger til sagen behandling i nævnet.

Vi vil således ikke kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra kundens advokat."

Klagerens advokat har i mail af 27/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget selskabets svar på klagen.

Det anføres i svaret, at selskabets taksator har kunnet konstatere, at der under terrændækket var et lag slagger på 13 cm.

Dette er ikke korrekt, jeg henviser til den byggetekniske undersøgelse, som er medsendt klagen hvoraf det fremgår at:

'Ud fra de visuelle og destruktive undersøgelser og måleresultater kan det fastslås at der ikke er indbygget nogen form for kapillarbrydende lag i ejendommens gulvkonstruktion. Der er ej heller indbygget det projekterede 8 cm klinkerbeton med asfaltlag. BS har kun kunnet konstatere sort sand og askelignende opfyld direkte under betongulvet. Betongulve samt det indbyggede fyldmateriale er meget opfugtet – se opgivne målerepunkter på bilag nr 4.'

Faktum er derfor, at der under hele gulvkonstruktionen under den del af ejendommen, som er opført i 1956 intet kapilarbrydende lag er, hverken i form af slagger eller de i tegningerne omtalte 8 cm klinkerbeton med asfaltlag.

Selskabet anfører endvidere, at opfugtningen ikke har medført en skade, som er dækningsberettiget skade, som er omfattet af forsikringen. Dette er efter klagers opfattelse ikke korrekt, der henvises igen til den byggesagkyndiges rapport, som dokumenterer kraftig opfugtning og endda blankt vand direkte under flisebelægning i entre. Jeg henviser i det hele til fotos fra ejendommen, som tydeligt dokumenterer skader på gulvbelægning og vægge.

Yderligere bedes Ankenævnet være opmærksom på, at klager har tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring, som er et tilvalg til den almindelige ejerskifteforsikring.

I pkt. 5.3. vedrørende den tilvalgte ekstrasikring fremgår det netop, at forhold ved grunden er omfattet såfremt det påvirker husets fundering og terrændæk hvilket netop er tilfældet, da det er opstigende grundfugt, som har medført fugtskader på vægge, gulve mv.

Også af denne grund er der tale om en dækningsberettiget skade, som selskabet er pligtig til at dække."

Selskabet har i brev af 15/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indlægget giver ikke anledning til en ændret opfattelse.

Vedrørende kapillarbrydende lag.
Som det fremgår, også af citatet i det seneste indlæg, blev der under terrændækket konstateret sort sand og askelignende opfyld.

På tidspunktet for ejendommen opførelse i 1956 var der ikke i bygningsreglementet krav til det kapillarbrydende lag. Det var først med BR 1972, at der blev fremsat krav om etablering af kapillarbrydende lag, og først i BR 1977, at der blev sat krav om kornstørrelsen i det kapillarbrydende lag.

Det lag, som er konstateret under terrændækket har, efter vores opfattelse, været det, man på opførelsestidspunktet anvendte under terrændækket, og som man formentligt har formodet kunne anvendes som kapillarbrydende lag.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der er konstateret mere fugt i ejendommen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var mere fugt i ejendommen end hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I henhold til betingelserne er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Med hensyn til dækningen for forhold ved grunden er det vores opfattelse, dels at der skal være konstateret skade, som defineret i betingelserne, førend forholdet ved grunde kan forventes udbedret over denne del af dækningen. Allerede fordi, der ikke er konstateret en sådan skade, vil forholdet ikke kunne omfattes af denne dækning.

Herudover er det vores opfattelse, at grundfugt ikke er et forhold ved grunden; men et forhold i grunden.

Endvidere går udvidelsen ud fra sin ordlyd ud på, at eventuelle forhold ved grunden, som medfører skade på ejendommen, er omfattet af forsikringen, selvom denne, som udgangspunkt alene omfatter bygningerne på grunden.

Afslutningsvis skal vi meddele, at vores vurdering af sagen, efter vores opfattelse er i overensstemmelse med den praksis, som nævnet har lagt vedrørende fugt i ældre ejendomme."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 4/1 2017 fra husforsikringen vedrørende vandskaden fremgår bl.a.:

"**Årsag til skaden**
Sivskade fra synlig installation under håndvask i køkken.

Omfanget af skaden
I forbindelse med utæthed på rørføring til blandingsbatteri ved køkkenvask, har der sivet vand ned langs rørføringen.

Utætheden på rørføringen til blandingsbatteriet har været helt oppe under bordpladen, og derfor har i fået skiftet hele blandingsbatteriet.

I forbindelse med udsivningen konstateres der problemer med laminatgulvet i køkken, og dette er derfor blevet fjernet, men om dette skyldes selve udsivningen eller problemer med opstigende grundfugt er ikke afklaret.

Men idet at Tryg har givet accept på at då dette fjernet, dækkes også levering og montering af et tilsvarende kvalitet laminatgulv inkl. nødvendigt underlag til dette.
…
Tidligere tiltag
Laminatgulv fjernet og der har været opsat affugter.

Skadeudbedring
I forhold til udsivningsskaden som er dækket under punkt 10.1 Udvidet vandskade er der dækning for følgende:
Skade efter udsivning fra synlige installationer. Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen.
Det vil sige at udskiftning af blandingsbatteri ikke er dækket af forsikringen.

Forsikringen dækker dermed retablering af gulvbelægningen i køkken når der er styr over de generelle fugtforhold i ejendommen.

Der er ved gennemgangen også foretaget vejledende fugtmålinger forskellige steder i huset, da i oplever at nogle granitfliser i entre bliver mørkere, samt at i synes at laminatgulv i stue er begyndt at have revnedannelser i længdegående samlinger og desuden også i enkelte endesamlinger.

Ved disse vejledende fugtmålinger kan der måles fugt i terrændækket og i bunden af nogle skillevægge, men denne opfugtningen vurderes ikke at have nogen sammenhæng med den mindre udsivningsskade under køkkenvasken, men formentlig grundfugt.

Skader der skyldes grundfugt er ikke dækket af husforsikringen.
…
Øvrige bemærkninger
I har valgt at anmelde forhold med manglende kapilarbrydende lag i terrændæk til ejerskifteforsikringen som også er ved Tryg, og i forhold til dette er mine bemærkninger og kommentar følgende, som også videregives til skadeafdelingen i ejerskifte:

Gulvkonstruktionen i den oprindelige del af ejendommen fra 1956 er følgende jævn før tegningsmaterialet:
- Sandlag.
- 20 cm. slagger.
- Afretningslag
- Asfaltering.
- 8 cm. klinkebeton.
- Afretningslag.
- Linoleum.

På tidspunktet hvor dette hus blev opført begyndte man at anvende slagger som kapilarbrydende lag, hvilket var en anerkendt løsning på dette tidspunkt og helt op til start 1970erne.

Erfaringer har dog vist, at det kan være uhensigtsmæssigt at anvende slagger som kapilarbrydende lag, idet at de ikke har den kapilarbrydende effekt, som man forventede på tidspunktet, hvor huset blev opført.

Der er altså tale om en 60 år gammel konstruktionen med slagger, som gennem de senere år formentlig er blevet tilført med fugt, på grund af mere nedbør og generel mere op-

fugtning af de nedre jordlag, som derfor også føre til opfugtning af slaggerne, som ikke har mulighed for at afgive disse igen, ud over at videregive fugten til de omkringliggende konstruktioner, så som terrændæk og skillevægge.
Grundfugten kan formentlig trænge op i skillevæggen, hvor der formentlig enten ikke er et fugtstandsende lag, og hvis der skulle være dette, så er der formentlig tale om et fugtstandsende lag med manglende eller nedsat effekt.

Konstruktionen i sig selv adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand."

Klageren fik den 14/3 2017 og den 24/3 2017 foretaget en byggeteknisk undersøgelse af en byggesagkyndig. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Skadesomfang
Opfugtet gulvkonstruktion – manglende kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen,
…
Krav til gulvkonstruktioner
Ifølge det i sin tid udfærdigede tegningsmateriale skal gulvkonstruktioner opbygges som i det følgende, afskrift fra tegning:

- *MULD AFGRAVES – SAND PAAFYLDES-*
- *20 CM SLAGGER – AFRETNINGSLAG-*
- *ASFALTERING – 8 CM KLINKERBETON*
- *AFRETNINGSLAG – LINOLEUM.*

Det originale tegningsmateriale vedlægges som **bilag nr 1**.

Ifølge SBI anvisning 7, 1. udgave 1951, Fugt og Isolering. se vedhæftede **bilag nr 2**, side 22-23, Stuegulv direkte på gulv, er det anbefalet at udlægge et lag 'renharpede slagger' under gulve.
Dette slaggelag skal afdækkes med et lag af asfaltimpræneret pap.
Ydermere er det på bilaget anført at 'Trærepappen under betonen hindrer, at der suges fugtighed op fra jorden....'
Dette er alt sammen et udtryk for hvordan den tidstypiske udførelse af opbygning af gulvkonstruktioner i 1956 burde foregå.
Endvidere viser forord til SBI – **bilag nr 3** tillige vigtigheden af at projekterende og udførende byggeaktører er opmærksomme på problematikkerne omkring 'mange fugtproblemer'.

Formål
Formålet med undersøgelsen er at få fastlagt fugtniveauet i gulve, træværk og vægge, samt om der er mangler ved de udførte gulve, og primært om fugtproblemer kan henføres til vandskaden / og eller der mangler et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen.

Undersøgelses metoder
Fugt i træværk er målt med destruktivt indstiksmåler. Instrumentet måler den elektriske modstand mellem to nåle som presses ind i træet. Jo højere vand i træet, jo lettere løber strømmen i træet og dermed et højere vist % vil måles

Fugtindhold i de murede vægge, betongulve og jordlag er målt med ikke destruktiv elektronisk fugtighedsindikator, der arbejder efter princippet om elektronisk modstand. Instru-

mentet lokaliserer fugt i byggematerialer og konstruktioner og registrerer udstrækningen af fugt i vægge, lofter og gulve ved scanning af overfladen.

Vejledende digits værdier for fugt i materialer, beton, granit og tegl

0-25	Tør
26-50	Fugtig
51-75	Våd
Over 75	Helt gennemblødt

Besigtigelsen
For at BS har kunnet foretage en sådan registrering og undersøgelse har ejendommens ejer foretaget destruktive indgreb i form af gennembrydninger / åbninger i gulvkonstruktioner i følgende rum, Køkken, soveværelse, hall samt tilbygning i opholdsstuen.
BS har herefter konstateret og registreret følgende omkring opbygning af ejendommens gulvkonstruktioner.

Ud fra de visuelle og destruktive undersøgelser og måleresultater kan det fastslås at der **ikke** er indbygget nogen form for kapillarbrydende lag i ejendommens gulvkonstruktion. Der er ej heller indbygget det projekterede 8cm klinkerbeton med asfaltlag.
BS har kun kunnet konstatere sort sand og askelignende opfyld direkte under betongulvet. Betongulve samt det indbyggede fyldmateriale er meget opfugtet – se opgivne målerepunkter på **bilag nr 4**.

Fugtregistrering
BS har foretaget følgende målinger og fugtregistreringer i de eksisterende, betongulve samt opfyld under gulve, idet der henvises til nedenstående samt målepunkternes angivelse:

Generelt for målepunkterne kan det oplyses at der i det indbyggede materiale under betongulve kun er fundet enkelte frakmenter af slagger men at opfyldet i øvrigt er udført i aske- og jordlignende fyldmateriale.
Se de optagne fotos i f.m. undersøgelserne på det vedhæftede bilag til byggeteknisk undersøgelse, samt nedennævnte notater og målinger.

Målepunkt 1, Køkkenet
55mm betonplade med fugt måling = 70 – 76
Fugt i rockwool materiale optaget fra målehullet = 69
120mm fyldmateriale med fugtmåling 100
Se **bilag nr 5**

Målepunkt 2, Soveværelse
58mm betonplade med fugt måling = 79
120mm fyldmateriale med fugtmåling 100
Se **bilag nr 6**

Målepunkt 3, Hall
55mm betonplade med fugt måling = 70 – 76
140-150mm fyldmateriale med fugtmåling 100
I f.m. opbrydning af flise og beton i nærværende måleområde blev der konstateret kondensfugt under granitflise samt i limlaget.
Se **bilag nr 7**

Målepunkt 4, Opholdsstue – del der er opført i 1969
60mm betonplade med fugt måling = 70 – 76
80mm letklinkerbeton
120mm fyldmateriale med fugtmåling 100
Se **bilag nr 8**

Konklusion
Ud fra det besigtigede og undersøgte, er det BS's opfattelse at de udførte gulvkonstruktioner ikke er udført i h.t.

1. tegningsmaterialet og dermed også grundlaget for ejers vurdering ved ejendommens køb samt den udførte tilstandsrapport.
2. SBI anvisning nr 7,

og at årsagen til den megen fugtkoncentration i gulv- og vægkonstruktioner skal findes i primært ovennævnte manglende udførelse af varme- og fugtisolering i gulvene.
Da der efter BS's opfattelse her er tale om graverende skjulte mangler anbefales det at ejers advokat anmelder ovennævnte skader til ejes forsikringsselskab (ejerskifteforsikring) for en snarlig vurdering af skader, økonomi og ansvar mv.

Forslag til en udbedring af forholdet
BS foreslår herefter at gulvkonstruktioner omlaves, således at disse konstruktioner som minimum opfylder de krav der kendtes som 'almen teknisk fælleseje' på opførelsestidspunktet som ovenfor anført, samt i h.t. tegningsmaterialet over ejendommen.
Gulvkonstruktionen vil herefter kunne yde en konstruktiv og effektiv beskyttelse mod uønsket optrængning af fugt i gulve og belægninger.
BS anslår at en sådan indsats vil medføre følgende nødvendige arbejder og leverancer:

- Fjernelse af diverse indbo og oplag af dette (eksternt)
- Fjernelse af gulvbelægninger og gulvkonstruktionerne, samt fodlister mv.
- Udgravning af jord, sand og ler til planum for indbygning af slagger, letklinker, betongulv og gulvbelægninger – i alt ca 0,40m under nuværende ovk. gulvkote.
- Bortskaffelse af opbrudt materiale
- Udlægning af ny gulvkonstruktion
- Montering af fodlister
- Udførelse af malerarbejder – reparationer
- Oprydning og rengøring efter endt arbejder
- Montering af skabsinventar på ny
- Indflytning af diverse indbo
- Ekstern bolig i 14 dage til ejendommens ejer så længe arbejdet står på
- Teknisk rådgivning før og under byggeprocessen

Økonomi
Det er den byggesagkyndiges opfattelse at en udbedring / omgørelse som ovenfor oplistet af ca 105m2 gulvkonstruktion, vil andrage en udgift på anslået i omegnen af i alt 385.000,00kr incl. moms, baseret på at arbejderne udføres i forårs- og sommerperioden."

Af selskabets taksatorrapport af 15/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Slagger**
Slagger er et affaldsprodukt fra kraftværker og var almindeligt brugt, på tidspunktet for opførelsen af huset.

På det tidspunkt, blev slagger betragtet som isolerende og man havde opfattelsen, at de ikke ville give ulemper. Den opfattelse er sidenhen revideret.

Slagger er ikke et entydigt materiale, da deres beskaffenhed er forbundet med det materiale, der er afbrændt. Nogle typer slagger er formentligt mindre fugtsugende, men det er velkendt, at ikke alle typer slagger har den egenskab, tværtimod.
De 'slaggehuse', jeg har besigtiget til dato, er huse med fugtproblemer, da slaggerne her, er fugtsugende.

Besigtigelsen

Køkkenet:
I køkkenet er laminatgulvet og det underliggende linoleumsgulv fjernet, i forbindelse med siveskaden på villaforsikringen. Der måles høj fugt i betonen (se billede 4622), ved det hul som [byggesagkyndig], har lavet i gulvet. Det sorte lag, der ses på samme billede, kan være bitumen (asfalt), men det kan også være klæberen til linoleumsgulvet.

Under betonen, er der et lag slagger på 13cm.
Det er fint materiale (se billede 4624) og ved håndtering, sværtes fingrene kraftigt (se billederne 4624 og 4625, ved sidstnævnte, har jeg prøvet, at børste det af)

Vurdering:
Laminatgulvet og det oprindelige linoleum, er fjernet ved besigtigelsen og jeg har derfor ikke haft mulighed for, at vurdere fugten på de oprindelige gulvflader.
Om der er tale om et bitumenlag eller klæberen til linoleumsgulvet, kan jeg ikke afgøre, men jeg betragter det som sikkert, at materialet der er under betonen, er slagger.

Det er min vurdering, at den fugt der måles i betonen, er et udtryk for, at slaggerne tilfører fugt til betonen.
Det adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner med slagger, indbygget under terrændæk.

Stuen:
Stuen kan opdeles i 2 områder, den nye del fra 1969 og den oprindelige fra 1956. Stuegulvet er et laminatgulv og der ses ingen synlige fugtproblemer.

I området fra 1969, ses der et lag af ca. 6-8cm letklinkerbeton, under betongulvet. Der måles relativt lav fugt i betonen (se billederne 4619 og 4620).
Ved måling på gulvoverfladen, med FT's Tramex fugtmåler, er fugtigheden på overfladen, indenfor det acceptable (se billederne 4641 og 4642).

I den ende af stuen, der har terrændæk fra 1956, er Tramex måleren oppe i det gule område (se billede 4643), her er der ikke åbnet i gulvfladen.

Affugtningen i forbindelse med siveskaden, er faktureret den 19. januar, så affugtningen har således været afsluttet i mindst 3½ måned.

Fugten i indervæggen mellem stuen og køkkenet, er relativt lav, sammenlignet med de øvrige indervægge i huset fra 1956 (se billederne 4647 – 4649).
I indervæggen mellem køkkenet og gangen, nærmest fordøren, er opfugtningen meget højere (se billede 4651).

Vurdering:
Det er min vurdering, at affugtningen af siveskaden, ikke påvirker måleresultaterne ved besigtigelsen.

Normalt kan letklinker (leca) betragtes som kapillarbrydende i et lag på 15cm, men producenten fandt ud af i 80'erne, at det var nødvendigt, at coate dem med et siliconeprodukt for, at de ikke var fugtsugende.
Derfor kan letklinker frem til dette tidspunkt, ikke regnes som kapillarbrydende og der ses også lidt fugt i betonen fra 1969, men ikke i et omfang, der giver problemer for laminatgulvet.

Det er min vurdering, at den fugt der måles i stuegulvet ved køkkenet, ingen relation har til den siveskade, der er anmeldt på villaforsikringen.

Det er min vurdering, at den fugt der måles på overfladen af trægulvet i de 2 områder, er forventelige i forhold til, de udfordringer der er velkendte, for de materialer der er anvendt. Jeg vurderer således, at forholdet i stuen, ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner fra samme tidsperioder.

Gangen:
I gangen har FT konstateret, at der er farveforskel i fugerne mellem granitfliserne og i selve granitten (se billede 4644).
Ved besigtigelsen er der hugget et hul i gulvet (se billede 4629).
Her kan der måles et slaggelag på 13-14cm (se billede 4630), også her er materialet stærkt sværtende (se billede 4628).

I hullet ses der et fundament af mursten (se billede 4629) og ved et nærmere kig på tegningsmaterialet ses det, at der tidligere har stået en indervæg her.
Betonen i netop dette område, er således støbt i forbindelse med fjernelsen af denne indervæg, tidspunktet kan ikke afgøres.

Der kan måles et højt fugtniveau, med FT's fugtmåler (se billederne 4644 og 4645).

Vurdering:
Det er min vurdering, at de farveforskelle der er konstateret i fugerne og granitten, er forårsaget af, at der sker en fugtopstigning i gulvkonstruktionen.

Det er min vurdering, at der ikke er tale om en skade eller at der er en nærliggende risiko for, at der sker en skade og således er forholdet af kosmetisk karakter.

Soveværelset:
FT har taget gulvet op i soveværelset, trods det, at der ikke er konstateret problemer med laminatgulvet. Ved besigtigelsen er gulvet fjernet og bortskaffet, bortset fra et lille stykke af bagsiden (se billede 4632).

Der er lavet et hul i gulvet i soveværelset (se billede 4637) og der er slagger og beton, som ved hullerne i køkkenet og i gangen.
Der er relativt højt fugt i betonen i soveværelset (se billede 4637), men måler man på det oprindelige korkgulv, falder opfugtningen til et forholdsvist lavt niveau (se billede 4638).

Der er relativt høj fugt i indervæggen, mellem soveværelse og gang (se billederne 4655 – 4657)

Vurdering:
Gulvet er udelukkende fjernet, på grundlag af de opfugtninger der er konstateret i de andre gulve fra 1956. På den lille rest af laminatgulvet, der er tilbage, ses der ingen former for skimmeldannelse eller fugtudfordringer. At der ses fugt i indervægge ved gulvkonstruktioner med slagger, er helt forventeligt.

Tegningsmateriale
På tegningsmaterialet udarbejdet ved husets opførelse, er der angivet asfaltering af afretningslaget.
Ved besigtigelsen ses der slagger – beton og linoleum/kork, i køkken og soveværelset.

Vurdering:
Selv om terrændækkene var lavet efter tegningerne, vil jeg betegne det som sikkert, at der stadig ville være fugtudfordringer i nogenlunde samme niveau som det ses.
Alene limen til kork- og linoleumsgulvene, vil have en vis fugtbremsende effekt, som det ses i soveværelset og uanset dette, kan en fugtspærre af påsmurt asfalt fra 1956, ikke forventes, at være effektiv længere.

Det er min klare vurdering, at de fugtforhold der kan måles i huset, ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende huse fra 1956, med slagger indbygget."

Af selskabets sagslog af 15/5 2017 fremgår det bl.a., at selskabets taksator har anført:

"Der er ikke konstateret skader i forbindelse med anmeldelsen. Der er med sikker hed slagger under gulvene og de er ikke kapillarbrydende. Huset opfører sig som et slaggehus, men har fungeret. SBI anvisning 7, er brugt som dokumentation for, at det er fejlkonstrueret. Uanset denne anvisning, så adskiller konstruktion en sig ikke fra, hvad der ellers blev opført på tidspunktet. Anvisningen beskriver, at konstruktionen med slagger, næppe vil give anledning til problemer (side 22).... den pasus lader vi lige stå et øjeblik.... Ingen dækningsberettiget skade, men det er ADV ikke enig i."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

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

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

…

4 Hvad dækker forsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. 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. afsnit 3.

…

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk

Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 Forhold på grunden

Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1956 med tilbygning fra 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/3 2007. Det fremgår af

sagen, at klageren i oktober 2016 anmeldte en siveskade fra et blandingsbatteri ved køkkenvasken til selskabet. I forbindelse hermed blev der konstateret problemer med laminatgulvet i køkkenet. Det var uafklaret, hvorvidt forholdet skyldtes udsivningen eller problemer med opstigende grundfugt. Selskabet dækkede udgiften til et nyt laminatgulv i henhold til husforsikringen.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende mangelfuldt kapillarbrydende lag og opfugtning i gulvkonstruktioner og vægge. Klagerens advokat har henvist til byggeteknisk undersøgelse af 14/3 2017 og 24/3 2017, hvoraf det fremgår, at der er kraftig opfugtning og blankt vand direkte under flisebelægning i entre, samt at der ikke er indbygget nogen form for kapillarbrydende lag i ejendommens gulvkonstruktioner. Klagerens advokat har anført, at husets gulvkonstruktion ikke er udført i overensstemmelse med det tegningsmateriale, som klageren modtog i forbindelse med købet af ejendommen i 2007, og en SBI-anvisning.

Klagerens advokat har endvidere henvist til, at klageren har tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring og har anført, at i pkt. 5.3. vedrørende den tilvalgte ekstrasikring fremgår det netop, at forhold ved grunden er omfattet såfremt det påvirker husets fundering og terrændæk hvilket netop er tilfældet, da det er opstigende grundfugt, som har medført fugtskader på vægge, gulve mv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført en skade som defineret i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring.

Selskabet har blandt andet anført, at det ved dets besigtigelse af ejendommen kunne konstatere, at "der under terrændækket var et lag slagger på 13 cm. og det er vores taksators vurdering, at dette slaggelag er blevet fugtsugende i stedet for kapillarbrydende". Det er selskabets opfattelse, at "anvendelsen af slagger som kapillarbrydende lag ikke i sig selv afviger fra den måde, man opførte ejendomme på i 1956, og forholdet opfylder derfor ikke definitionen på en dækningsberettigende skade. Henset til, at ejendommen har fungeret til beboelse i de år, vores kunde har ejet ejendomme, samt at for-

holdet alene blev konstateret i forbindelse med en siveskade, finder vi det ikke dokumenteret, at den anførte opfugtning har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand". Selskabet har endvidere anført, at "idet der ikke er konstateret en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3, ville forholdet, hvis det var ulovligt, ikke være omfattet af forsikringens dækningsområde. Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring".

Selskabet har også anført, at "med hensyn til dækningen for forhold ved grunden er det vores opfattelse, dels at der skal være konstateret skade, som defineret i betingelserne, førend forholdet ved grunde kan forventes udbedret over denne del af dækningen. Allerede fordi, der ikke er konstateret sådan skade, vil forholdet ikke kunne omfattes af denne dækning".

Klageren fik den 14/3 2017 og den 24/3 2017 foretaget en byggeteknisk undersøgelse af en byggesagkyndig. Den byggesagkyndige har, jf. besigtigelsesrapporten, konstateret, at der er kraftig opfugtning af betongulve og fyldmateriale. Af besigtigelsesrapporten fremgår det endvidere, at "ud fra de visuelle og destruktive undersøgelser og måleresultater kan det fastslås at der **ikke** er indbygget nogen form for kapillarbrydende lag i ejendommens gulvkonstruktion. Der er ej heller indbygget det projekterende 8cm klinkerbeton med asfaltlag. [Byggesagkyndig] har kun kunnet konstatere sort sand og askelignende opfyld direkte under betongulvet". På baggrund af den byggesagkyndiges besigtigelse og undersøgelse er det hans opfattelse, at gulvkonstruktionerne ikke er udført i henhold til tegningsmaterialet og SBI-anvisning nr. 7, samt at "årsagen til den megen fugtkoncentration i gulv- og vægkonstruktioner skal findes i primært ovennævnte manglende udførelse af varme- og fugtisolering i gulvene".

Af selskabets taksatorrapport af 15/5 2017 fremgår det, at selskabets taksator i forbindelse med besigtigelsen af køkkenet blandt andet har anført, at "laminatgulvet og det oprindelige linoleum, er fjernet ved besigtigelsen og jeg har derfor ikke haft mulighed for, at vurdere fugten på de oprindelige gulvflader. Om der er tale om et bitumenlag eller klæberen til linoleumsgulvet, kan jeg ikke afgøre, men jeg betragter det som sikkert, at

materialet der er under betonen, er slagger. Det er min vurdering, at den fugt der måles i betonen, er udtryk for, at slaggerne tilfører fugt til betonen. Det adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner med slagger, indbygget under terrændæk". Omkring besigtigelsen af stuen fremgår det blandt andet, at "normalt kan letklinker (leca) betragtes som kapillarbrydende i et lag på 15cm, men producenten fandt ud af i 80'erne, at det var nødvendigt, at coate dem med et siliconeprodukt for, at de ikke var fugtsugende. Derfor kan letklinker frem til dette tidspunkt, ikke regnes som kapillarbrydende og der ses også lidt fugt i betonen fra 1969, men ikke i et omfang, der giver problemer for laminatgulvet. Det er min vurdering, at den fugt der måles i stuegulvet ved køkkenet, ingen relation har til den siveskade, der er anmeldt på villaforsikringen. Det er min vurdering, at den fugt der måles på overfladen af trægulvet i de 2 områder, er forventelige i forhold til, de udfordringer der er velkendte, for de materialer der er anvendt. Jeg vurderer således, at forholdet i stuen, ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner fra samme tidsperioder". Om besigtigelsen af gangen fremgår det blandt andet, at "det er min vurdering, at de farveforskelle der er konstateret i fugerne og granitten, er forårsaget af, at der sker en fugtopstigning i gulvkonstruktionen. Det er min vurdering, at der ikke er tale om en skade eller at der er en nærliggende risiko for, at der sker en skade og således er forholdet af kosmetisk karakter". I forhold til soveværelset har taksatoren blandt andet anført, at "på den lille rest af laminatgulvet, der er tilbage, ses der ingen former for skimmeldannelse eller fugtudfordringer. At der ses fugt i indervægge ved gulvkonstruktioner med slagger, er helt forventeligt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at den omstændighed, at gulvkonstruktionen ikke er udført i henhold til tegningsmaterialet, ikke i sig selv medfører, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det kræves således, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at forholdet giver nærliggende risiko for

skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Nævnet lægger på baggrund af selskabets taksatorrapport af 15/5 2017 og de fremlagte fotos til grund, at der er anvendt slagger eller et slaggelignende materiale som kapillarbrydende lag.

Nævnet lægger endvidere til grund, at det på opførelsestidspunktet i 1956 samt opførelsestidspunktet af tilbygningen i 1969 blev anset for sædvanlig god byggeskik at anvende slagger i en terrændækkonstruktion som kapillarbrydende lag, men at det senere har vist sig, at slagger i visse tilfælde kan udvide sig ved opfugtning og forårsage skade, samt at slagger ikke har den ønskede kapillarbrydende effekt. Nævnet finder, at det ikke i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, at der i et hus fra 1956 er anvendt slagger som kapillarbrydende lag.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at terrændækket i øvrigt afviger konstruktionsmæssigt fra, hvad der er sædvanligt forekommende for ejendomme fra pågældende byggeår.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke ved den fremlagte sagkyndige rapport samt fugtmålinger har bevist, at der forekommer fugt i gulvkonstruktionen eller vægge i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, således at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet finder, at det derfor ikke er bevist, at opfugtningen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er konkrete fysiske forhold ved ejendommen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der foreligger forhold ved grunden, således at der er dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.3.

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt