Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. august 2018 blev i sag nr. 91718:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring og husforsikring. Bygningen er opført i 1962, og forsikringerne er tegnet med ikrafttrædelse på overtagelsesdagen den 6/12 2013. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 5/3 2013.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Litra A: Gulve under faste tæpper i stue, værelser samt gulv under vinylbelægning i køkken og bryggers er ikke vurderet.*	☒	☐	ABC

Klagerens advokat har i klageskemaet til nævnet den 18/12 2017 anført, at der ønskes dækning af skaden på ejendommens gulve. Advokaten henviser herudover til sit brev af 3/11 2017 til selskabet, hvori det bl.a. hedder:

> **"1. De relevante forsikringer**
> Indledningsvis skal det specificeres, at der i sagen er tale om en skade på ejendommens gulve i form af, at disse buler op samt, at der er konstateret forhøjet fugtniveau i gulvene.
>
> Der er således tale om en følgeskade til rørbrud, der er dækket under husforsikringen.
> …
> Der er dertil ligeledes tale om fejlkonstruktion, der er dækket under ejerskifteforsikringen.

…

2. Faktiske omstændigheder

… erhvervede ejendommen … i december 2013. I efteråret 2014 konstaterede … skader på ejendommens trægulve, idet disse bulede kraftigt op. Denne skade blev anmeldt til Topdanmark.

Skaden blev undersøgt af [fugtteknikfirma 1], der den 31. oktober 2014 udarbejdede rapport …

…

I forlængelse af undersøgelser fra [fugtteknikfirma 1] meddelte Topdanmark den 18. december 2014, at de kunne give dækning til begrænsning af skaderne, jf. bilag 4.

…

I den forbindelse oplyste Topdanmark, at et forslag til mulig erstatning var etablering af dræn.

I februar 2015 blev ejendommens rørføring og kloak undersøgt, i hvilken forbindelse adskillige brud blev konstateret. Disse blev udbedret i maj 2015. Dette afhjalp dog ikke skaden, og i august 2015 konstaterede … igen kraftig opbulning af gulvene, Dette blev meddelt Topdanmark, der bad [fugtteknikfirma 1] foretage yderligere undersøgelser. Rapport fra [fugtteknikfirma 1] forelå 10. august 2015, jf. bilag 5.

…

Det anbefales således, at gulvene tages op, og at der påsvejses fugtspærre på betonen/klaplaget.

Topdanmark opsagde efterfølgende samarbejdet med [fugtteknikfirma 1] i oktober 2015, og lod et nyt fugtfirma, [fugtteknikfirma 2], foretage fugtundersøgelser den 19. oktober 2015. Rapporten forelå den 4. november 2015, jf. bilag 6.

…

I forlængelse heraf blev der etableret omfangsdræn på to af husets sider. Det blev aftalt mellem mine klienter og Topdanmark, at såfremt dette ikke hjalp på det forhøjede fugtniveau, ville skaden være at betragte som ikke-udbedret, jf, bilag 7.

I december 2015 blev der konstateret yderligere brud på rør, som ikke var opdaget ved første undersøgelse. Disse blev udbedret i december-januar 2015-2016 og i samme omgang blev der etableret omfangsdræn.

I juni 2016 kunne … igen konstatere, at gulvene bulede op.

Det samme gjorde sig gældende i august 2016 og i oktober 2016. Forsikringsselskabet og [fugtteknikfirma 2] blev orienteret løbende undervejs, og [fugtteknikfirma 2] foretog yderligere undersøgelser i både juni og oktober.

…

Der blev derudover etableret et møde i januar 2017. På mødet blev det aftalt mellem parterne, at skaden nu skulle undersøges yderligere af Teknologisk Institut, hvilket skete i februar 2017. I forlængelse af mødet fremsendte taksator seneste rapport fra [fugtteknikfirma 2] af 1. november 2016, jf. bilag 8.

…

I februar 2017 foretog Teknologisk Institut undersøgelser af ejendommen. Rapport forelå den 28. februar 2017, jf. bilag 9.

…

Topdanmark afviste i mail af 3. april 2017 at dække skaden på gulvene med henvisning til, at der ikke var tale om en bygningsskade ved ejendommen, der nedsætter bygningens værdi eller brug-

barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i samme vedligeholdelsestilstand jf. vilkårenes pkt. 15 C, jf. bilag 10.

Topdanmark begrundede dette med, at Teknologisk Institut havde vurderet, at opfugtningen havde pågået løbende siden ejendommens opførelse samt, at gulvkonstruktionen ikke var fejlkonstrueret.

Forholdet blev derfor gennemgået på ny af [klagerens byggesagkyndige rådgiver] den 22. maj 2017, jf. bilag 11.
…
Den 4. juli 2017 kontaktede Topdanmark … fra Teknologisk Institut, som havde udfærdiget rapporten, jf. bilag 12.
…
Den 10. august 2017 afviste Topdanmark på ny at dække skaden og henviste til, at der ikke var fremkommet ny dokumentation i sagen, jf. bilag 13.

3. Der er tale om en dækningsberettiget skade
Topdanmark har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der skulle være tale om følgeskader til rørbrud samt, at et drænlag/slaggelag ikke udgør en ulovlig indretning i et beboelsesrum i beboelsesbygningen.

De opbulede gulve samt forhøjede fugtniveau er dokumenteret ved samtlige tekniske rapporter i sagen og disse forhold er ikke bestridt af Topdanmark. Nærværende vil derfor alene vedrøre skadens opståen.

3.1 Gulvet er fejlkonstrueret – dækning under ejerskifteforsikring
Det er [klagerens byggesagkyndige rådgivers] vurdering, at der er tale om forkert anvendt materiale drænlag.
…
Endvidere konstaterede [klagerens byggesagkyndige rådgiver], at rørskaderne var medvirkende fugtskaderne:
…
Endvidere konstaterede [klagerens byggesagkyndige rådgiver], at der var tale om en konstruktionsfejl …
…
Rørskaderne har således gennem længere tid opfugtet undergrunden. Da der er anvendt en forkert slagger med en forkert kornstørrelse, har fugten ikke kunnet forsvinde, og der er således sket opfugtning af gulvene. Der er derfor tale om en skade i form af opfugtede gulve, der er opstået grundet fejlkonstruktion i gulvet.

Der er således tale om en faktisk indtrådt skade samt fejlkonstruktion der giver nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommen.

[Klagerens byggesagkyndige rådgiver] konkluderer ligeledes entydigt, at der ikke er tale om opstigende grundfugt.

Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne er således opfyldt, og der er tale om en dækningsberettiget skade.

3.2 Der er ikke tale om opstigende grundfugt – dækning under husforsikring
Topdanmark har afvist dækning og henviser til, at der skulle være tale om opstigende grundfugt. Dette er ikke korrekt.

Som ovenfor beskrevet er det [klagerens byggesagkyndige rådgivers] konklusion, at der ikke er tale om opstigende grundfugt, men om skader grundet utallige brud på kloak.

Dette understøttes af vedlagte udtalelse fra ejendommens tidligere ejer, jf. bilag 14. Tidligere ejer har således oplyst for …, at de havde vandskade i stuen grundet rørbrud på loftet anslået til vinteren 2008-2009. Skaden var ugen før tidligere ejer skulle på vinterferie i uge 7. Skaden blev udbedret og Falck opsatte fugtmaskine, som var tilsat i 2-3 uger. Som det ligeledes fremgår, at tidligere ejer efterfølgende fik foretaget fugtmålinger i stuen, der viste normalt fugtniveau.

Såfremt der var tale om opstigende grundfugt, ville dette ligeledes have været tilfældet på daværende tidspunkt, og fugtmålinger ville ikke have vist normalt fugtniveau, som oplyst af tidligere ejer."

I brev af 20/2 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Advokaten mener, at gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret samt ulovlig opført. Subsidiært finder advokaten, at der er en skade ved gulvkonstruktionen, som følge af nogle tidligere rørskader på ejendommen, som er blevet udbedret af husforsikringen hos os.

Vi har gennemgået sagen på ny, og vi fastholder, at vi ikke kan dække yderligere forhold ved ejendommen ud over de tiltag, som vi tidligere har tilkendegivet dækning for over de tegnede forsikringer.
…
Sådan har sagsforløbet været
…
Vi lover at hjælpe vores kunde med at begrænse forholdet vedrørende de opbulende gulve. [Taksator] foreslår etablering af et aco dræn udvendigt samt friskæring af gulvene langs kanterne.

I den efterfølgende periode gennem 2015 blev der foretaget en række arbejder på klagerens ejendom:

- Reparation af en utæt regnvandsledning langs gavl ved indkørsel over husforsikringen
- Udført omfangsdræn på husets nord- og østside som lovet af taksator over ejerskifteforsikringen.
- 2 brønde udskiftet af husforsikringen
- Strømpeforing af et rør over husforsikringen

Vores kunder har dags dato endnu ikke fået iværksat friskæringen langs kanterne af gulvene til trods for, at vi har lovet dækning herfor.
…
Da rapporten fra TI konkluderede, at der var tale om opstigende grundfugt i det gamle terrændæk, og vores kunders egen lakering ikke var befordrende for gulvene, måtte vi den 3/4 2017 meddele vores kunde, at vi ikke kunne gøre yderligere for dem, men at vi stadig kunne tilbyde dem friskæringen af gulvene, så gulvbelægningen kunne 'ånde' og 'arbejde'.

…
Her får I vores vurdering i henhold til ejerskifteforsikringen
Vi er ikke enige med vores kundes advokat og denne rådgiver, når de oplyser, at gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret og ulovlig.

Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at der ved hultagning kunne konstateres, at gulvkonstruktionen havde følgende opbygning: 22 mm massiv bøgeparket, 12-15 cm hulrum og 75 mm mineraluld. Terrændækket havde et sted følgende opbygning ca. 12 cm beton, plastmembran og minimum 15 cm slagger.

Vi mener ikke, at denne opbygning kan karakteriseres som værende en fejlkonstruktion, og der er ikke noget, der tyder på, at opbygningen adskiller sig nævneværdigt fra andre gulvkonstruktioner fra 1962.

Det er således vores opfattelse, at bygningens oprindelige terrændækskonstruktion og gulvkonstruktion er opført i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik i 1962.

En gulvkonstruktion fra 1962 med slagger, som vores kunde har købt ejendommen med, vil til tider være opfugtet, da den ældre konstruktion har nået sit mæthedspunkt i forhold til fugt. Dette er uundgåeligt, men det skyldes ikke fejl ved opbygningen af terrændæks- og gulvkonstruktionen.

Vi gør opmærksom på, at der har været foretaget en række undersøgelser på ejendommen, og der viser, at opfugtningen sker fra grunden op igennem terrændækket, hvorfor der er tale om opstigende grundfugt.
…
Vi mener ikke, at det forhold, at grundfugt kan stige op gennem det oprindelige terrændæk i en bygning, der er opført i 1962, udgør et dækningsberettigende forhold i sig selv.
…
Vi mener tillige ikke, at der var unormalt i at anvende slagger som kapilarbrydende lag på det dagældende tidspunkt. Det er først langt senere, at man har erfaret, at slagger har visse svagheder. Disse svagheder er dog alment kendte nu.

TI bekræfter ligeledes i mailen af 25/7 2017, at der ikke er noget unormalt i at anvende slagger, og at der ikke kunne måles usædvanlige fugtprocenter i slaggelaget på vores kundes ejendom.

Vi kan på den baggrund ikke anerkende at dække udgiften til arbejder til ændring af bygningens oprindelige terrændækskonstruktion og gulvkonstruktion, da gulvkonstruktionen ikke er fejlkonstrueret.

En ældre gulvkonstruktion fra 1962 med slagger, som den foreliggende, kan ikke forventes at være uden fugt. Det er efter vores mening ikke være et forsikringsanliggende at opdatere konstruktionen til nutidig standarder.

Vi henviser i den forbindelse til nævnets tidligere praksis, bl.a. kendelsen nr. 88.423.

Det skal ligeledes bemærkes, at der ikke er visuelle tegn på råd eller svamp i strøgulvskonstruktionen.

For så vidt angår forholdet ved opbulingen af gulvbelægningen, som vores kunde oplever ved kraftige regnskyl, skal vi gøre opmærksom på, at vores kunde overtog ejendommen med faste gulvtæpper, der tilsyneladende var lagt på et underlag ovenpå gulvbrædderne.

Vores kunde har selv fjernet gulvtæpperne samt underlag ved deres overtagelse.

Det er vores opfattelse, at de eventuelle gener opbulingen kan have medført, ville have været meget begrænsede, såfremt de oprindelige gulvtæpper med underlag stadig var en del af gulvkonstruktionen, og gulvene ikke var blevet slebet og lakeret – mere herom nedenfor.

Det er således vores opfattelse muligt, at strøgulvene kan tjene som underlag for de faste gulvtæpper, som kunden har købt ejendommen med. Såfremt vores kunde ønsker at benytte strøgulvene uden tæpper, er eventuelle udgifter forbundet hermed ikke dækket af forsikringen. Vi henviser til nævnets tidligere praksis om faste gulvtæpper, bl.a. kendelserne nr. 82.075 og nr. 74.309.

Vi skal derudover påpege, at vores kunde efter overtagelsen af bygningen har slebet og lakeret gulvene.
…
Det er vores opfattelse, at opfugtningen og opbulingen i et vist omfang skyldes de af vores kundes egen iværksatte arbejder i form af slibning og lakering af gulvene.

Til trods for dette har vores taksator tilkendegivet overfor vores kunde, at vi '... vil hjælpe med at begrænse problemet' – underforstået i forhold til opbulingen, som vores kunde oplever efter overtagelsen. I den forbindelse kan vi oplyse, at vi har dækket udgifterne til etableringen af et dræn ved klagerens bygning, ligesom vi tidligere har tilbudt at dække udgifterne til en friskæring af gulvene langs væggene, så gulvene kan arbejde, og opbuling kan mindskes.

Såfremt klageren ønsker dette arbejde med friskæring udført, skal vi venligst bede klageren om at sende et tilbud til os på dette arbejde til godkendelse, hvorefter vi vil opgøre den erstatning, som vi eventuelt kan udbetale, hvis arbejdet udføres.

Vi mener herudover ikke, at der er mere, som vi kan gøre for vores kunde i denne sag.

<u>Ulovlighed?:</u>
Hvad angår ejerskifteforsikringens udvidede dækning punkt 15 D, som klagerens advokat har henvist til, har vi følgende bemærkninger.

Det følger af denne bestemmelse, at forsikringen under visse betingelser dækker 'ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygning, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses/ udførelsestidspunktet'.

Slaggelaget er under klagerens bygning – som klagerens rådgiver henviser til er ulovligt – er ikke en indretning i et beboelsesrum i en beboelsesbygning, og kan allerede af den grund ikke dækkes over vilkårenes pkt. 15 D.

Det gældende bygningsreglement må i bedste fald være BR-S 1961, selvom det er usikkert i forhold til reglementets ikrafttrædelsestidspunkt contra byggetilladelsen for ejendommen. Dette ses dog ikke at have den store relevans.

I forhold til dette gør vi i øvrigt gældende, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved terrændækket – herunder slaggelagets kornstørrelse – der måtte være i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet i 1962.

Det helt generelle og overordnede afsnit i Bygningsreglementet fra 1961 (hvis det i det hele taget er gældende), som vores kunders rådgiver henviser til, kan efter vores vurdering ikke fortolkes så vidtrækkende, at det vedrører krav til slaggekornenes størrelse tilbage i 1962.

Vi mener således ikke, at forholdet kan dækkes over den udvidede dækning.

Her får I vores vurdering i henhold til husforsikringen
Vi mener ikke, at der er tale om et forhold, der er dækningsberettigende på husforsikringen.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en følgeskade af de rørbrud, der ligger flere år tilbage i tid. Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at klageren alene har oplevet, at gulvene hævede sig i forbindelse med kraftige regnskyl.

Vi mener således i lighed med TI, at det er evident, at der er tale om opstigende grundfugt, og at forholdet skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, da terrændækket er mættet af grundfugt.

Husforsikringen dækker ikke opstigende grundfugt, det fremgår af vilkårenes pkt. 18 B, 11, 3."

Klageren har i mail af 10/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi vil gerne henlede opmærksomhed på, at vi gennem hele processen har været opsat på at finde en løsning. Af samme grund har vi selv betalt for etablering af overfladedræn i indkørsel samt lagt småsten langs husmur for at eventuelt overfladevand kunne løbe i det etablerede omfangsdræn. Vi har foreløbigt takket nej til at få friskåret gulvene, da vi er af den opfattelse, at de opbulede gulve er et resultat af forhøjet fugt under gulvene. At friskære gulvene vil derfor ikke afhjælpe problemet med forhøjet fugt under gulvene, blot skjule det for det blotte øje. Taksator står bag forslag om at løse problemet ved at friskære gulve. Ingen af de involverede teknikere har nævnt denne løsning som en mulighed, der kan nedbringe fugtniveauet under gulvene.

Vi vil gerne slå fast, at huset oprindeligt er bygget med trægulve uden faste gulvtæpper.

Vi vil slutteligt henlede opmærksomhed på, at taksator tidligere i forløbet har anerkendt, at hvis fugtniveauet under gulvene ikke falder til under 80 % RF, kan skaden ikke betragtes som udbedret jf. bilag 7 i vores tidligere fremsendte klage til Ankenævnet. Fugtniveauet ved sidste måling foretaget af Teknologisk Institut lå på 88-95 % RF."

Selskabet har heroverfor i brev af 6/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi mener indledningsvist, at vi har været imødekommende og løsningsorienteret i forhold til at finde en løsning på vores kunders opbulende gulv primært i ejendommens opholdsstue ved de regnfulde perioder, og vi har gjort vores for at hjælpe dem i det omfang vilkårene tillader det.

Vi har derfor iværksat flere forskellige tiltag og fået ejendommen grundigt undersøgt af flere rådgivere.

Vi mener derfor også, at det er taget ud af en kontekst, når vores kunder henviser til taksators mail fra efteråret 2015 omkring den relative fugtighed. Der er løbet meget vand under broen siden da.

Mailen er skrevet før, at der er etableret acodræn, og der blev ligeledes i forbindelse med etableringen af drænet konstateret, at der var brud på både en kloakledning samt 2 brønde. Disse forhold har vi udbedret. Vi vedlægger bilag omkring udbedringerne af rørbrudene og etableringen af drænet.

Vores kunde oplevede desværre i sommeren 2016 – efter udbedringerne – at gulvet i opholdsstuen ved kraftigt regnvejr bulede op. I den forbindelse blev [fugtteknikfirma 2] tilkaldt, hvor de blandt andet bekræfter, at 'fugtværdierne er væsentligt lavere end sidste år'. Vi vedlægger notatet fra rådgiveren af 28. juni 2016.

Fugtværdierne er således faldet væsentligt efter udbedringerne.

Der blev i senefteråret/start vinter 2016 ligeledes lavet yderligere fugtmålinger af rådgiveren, hvor det fremgår, at den relative fugtighed er nede på 80-82 %. Vi bemærker hertil, at målingerne er foretaget på det tidspunkt af året, hvor fugtigniveauet generelt er højest for årstiden.

Fugtmålingen fra Teknologisk Institut …, som vores kunde henviser til, er ikke taget samme sted i gulvkonstruktionen, som dem [fugtteknikfirma 2] har taget, og de er ikke egnet til sammenligning. Fugtmålingen fra [Teknologisk Institut] er taget under isoleringen, hvor der alt andet lige er fugtigere, end der hvor [fugtteknikfirma 2] har taget deres prøver. De er taget ovenover isoleringen mellem isolering og gulvbelægningen.

Disse fugtmålinger fra [Teknologisk Institut] fra februar 2017 kan således ikke tages til indtægt for, at de udbedringstiltag, som vi har foreslået og udbedret har været effektløse.

Vi er helt med på, at der er fugt i vores kunders gulvkonstruktion. Det er uundgåeligt i en gulvkonstruktion fra 1962 med den pågældende opbygningen med slagger mv. Opbygningen adskiller sig ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende gulvkonstruktioner fra samme alder med samme opbygning.

Som oplyst af [Teknologisk Institut] er fugtniveauet i slaggelaget højt, men ikke unormalt højt, ligesom de oplyser, at der er tale om almindelig opstigende grundfugt i konstruktionen.

Sådanne forhold er man ikke dækket af over sin ejerskifteforsikring, da det ikke opfylder skadebegrebet for forsikringen. Vi henviser til vores første brev til jer herom.

Vi gør ligeledes opmærksom på, at forhold vedrørende grundvandsstanden på matriklen, ejendommens lave beliggenhed i forhold til omgivelserne mv. ikke kan dækkes af en ejerskifteforsikring.

> Vi har dækket nogle tiltag for, at gulvet (primært i opholdsstuen) ikke skal rejse sig ved kraftigt regnvejr, da det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende gulvkonstruktioner af samme alder i samme vedligeholdelsesmæssige tilstand.
>
> Dækningen er givet til trods for, at vores kunder selv har fjernet væg til væg gulvtæpperne i ejendommen, som de havde købt ejendommen med, og de har selv lakeret gulvet, hvilket jf. [Teknologisk Institut] ikke har været befordrende for gulvbelægningen, da det gør den mere tæt, hvorfor den ikke kan arbejde på samme måde som tidligere.
>
> Vi stiller os undrende overfor, at vores kunder ikke ønsker at få friskåret gulvene langs kanterne, således gulvet kan arbejde igen. Dette er gængs udbedringsmetode, som man ofte anvender i praksis. Det er velkendt, at trægulve arbejder, og når man skaber plads til, at det kan gøre dette, vil det ikke opbule.
>
> Vi er klar over, at det sandsynligvis ikke fjerner ret meget af fugten i selve konstruktionen, men vi mener heller ikke, at ejerskifteforsikringen har til opgave at bringe en ældre gulvkonstruktion med slagger, som vil altid været fugtig, op til nutidige standarder.
>
> På den ovenstående baggrund mener vi således, at vi har opfyldt vores tilkendegivelse overfor vores kunder ved at nedbringe fugten til et for brugbarheden acceptabelt niveau.
>
> Vores tilsagn omkring om at dække, at vores kunder kan få friskåret gulvet langs kanterne, står naturligvis ved magt."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne, mail af 25/4 2018 og brev af 8/5 2018. Nævnet har desuden fået forelagt andre bilag fra sagen. Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

I rapport af 31/10 2014 fra [fugtteknikfirma 1] hedder det bl.a.:

> **"Fugtundersøgelse af bøgegulv 22 mm.**
> Bøgegulv 22 mm ligger og klapper på opklodsningen. Ejendommen opført år 1961.
>
> FT oplyser ved ankomst, at de på det seneste har oplevet fugtlugt i hele huset samt at gulv har hævet sig/gynger. De har kontrolleret brugsvandet/gasfyret – OK.
>
> Observationer ved ankomst – RF i lokaler 45,7-52,5 – OK. Kan konstatere at gulve gynger meget især i stue og ned mod kammer 1.
>
> Fugtmålinger i bøgegulv med Tramex – se tegning. Højeste fugt ligger lige indenfor køkken / stuedør 25% her hulboret til strørum RF-måling 83,5% burde ligge på 50-55% på denne årstid.
>
> Herefter hultaget i gulv, oplyst FT at han selv skal stå for udbedring hvis skaden ikke er dækket.

Ved hultagning kraftig fugtlugt/mug. Konstateret vandperler på A-batts i strørum – se foto. Ved optagning A-batts meget fugtig klaplag, konstateret slagger i min. 20 cm tykkelse. RF-måling i borehul 92,7, fugtmåling i skillevægge under fugtspærre gann 135,6 over fugtspærre 50-55 hvor fugtspærre er overpudset ligger gann lidt højere.

Konstruktionsopbygning
Skillevægge mursten med fugtspærre indlagt i 2 skifter midt strørum. Gulv 22 mm Junckers bøg på strøer, opklodsning strørumshøjde 24 cm. 75-100 mm A-batts på betonlaget, ingen plast, 10-12 cm klaplag. Kan i borehul ikke konstatere om der ligger en 0.10 plast. Min. 20 cm slagger, disse blev meget brugt i huse af denne årgang.

Konklusion
Stort fugttryk nede fra slaggeunderlaget som stiger op i strørummet og hæver gulve. 'Strørummet bærer ikke præg af forhøjet fugttryk over længere tid, ingen synlig skimmel/mug'. Det må formodes at det skyldes det massive regnvejr der er forekommet på det sidste.

For at fastslå om det skyldes ovenstående bør der hultages i gavlværelser/spisestue for at måle fugttrykket her og klarlægge om vandet trækker igennem sokler eller kommer nedefra. Dette også for at fastlægge udbedringsmetoder samt at få det fulde overblik over slaggetykkelse/klaplagets tilstand. Kan pt. ikke konstatere hævning af dette."

[Fugtteknikfirma 1] har i rapport af 10/8 2015 bl.a. videre anført:

"Fugtundersøgelse
Nye fugtundersøgelser efter at afløbsbrønd med tilhørende rør ud for soveværelse er udbedret – der er ikke foretaget mere.

Baggrund.
FT reklamerer over at gulvet har løftet sig på ny efter sommerens lidt heftige regn og der er begyndt at lugte gammelt fra strørummet, når de går på gulvet.

Fugtmålinger.
For at konstatere om vandet fra forside trækker ind under huset ved regnvejr, har vi foretaget RF-målinger under gulv langs denne facade/midt hus/haveside samt af slaggelaget.

RF i slaggelaget 90,1, strørum 75,0 midt hus, RF i strørum mod vej 84,6-85,1 målt 3 steder. RF i strørum haveside målt 2 steder 75-75,2. Fodpaneler her ligger fugtprocenten 4-5 højere mod vej end i resterende rum. Gann-måling i klaplaget ligger på 145,6.

Konklusion
Der står stadig en del vand ved regnvejr udenfor facade, der trækker ned og opfugter koksunderlaget som så sender fugten op i strørum og hæver gulvet i perioder med ubehagelig lugt til følge. Udbedringsforslag er fremsendt Byg Erfa på svejsning af pap på klaplaget samt nedlægning dræn facade."

[Fugtteknikfirma 2] har i rapport af 4/11 2015 bl.a. anført:

11. 91718

"Fugtundersøgelse
Forsikringstager har igennem længere tid konstateret, at gulve specielt i opholdsstue, rejser sig sidst på sommeren og hen på efteråret. Undertegnede har fået tilsendt to fugttekniske rapporteringer fra [fugtteknikfirma 1].

Der er tale om et hus fra 1962 og opført efter gældende bygningsreglement fra samme år.

… foretog den 19.10 2015 fugttekniske undersøgelser på stedet. Undersøgelsen viste forhøjet værdier i gulvkonstruktioner i stort set alle rum, dog skal det nævnes, at undertegnede kunne konstatere at isoleringsmaterialet i opholdsstue var vådt på bagsiden og at isoleringsmaterialet havde en 'kælder' lugt. Undertegnede hjemtog noget isoleringsmateriale for at undersøge det for skimmel som det ses i vedlagte skema kunne der konstateres et skimmeltal på 266 i kategori B i bunden af skemaet kan man se at Mycometertal i mellem 150-450 har følgende beskrivelse. *Niveauet af skimmelsvampe er forhøjet. Værdier kan fås i isolering med meget støv eller i renere/nyere isolering med lidt skimmelvækst.* Da denne gulvkonstruktion er udført uden fugtspærre direkte på beton har isoleringsmaterialet direkte kontakt med betonklaplaget så dette skimmel tal må skønnes at svare til hvad man må forvente i en sådan konstruktion fra 1962.

Det er meget tydeligt at hele indkørsels forholdene altså belægningen har et fald hen imod sokkel både på facade og på gavl. Når man læser rapporteringen fra …, at der kunne konstateres højere værdier ved den facade der vender ud imod indkørsel. Undertegnede kunne også konstatere høje værdier langs den facade der vender ud imod indgang og indkørsel fugtværdier på 75 % RF ved en temperatur på gennemsnitlig 18-19 grader. Målinger i midten af huset viste ekstrem høje værdier på op til 85-88 % RF også ved en temperatur på ca. 18 grader. I dette område kunne man visuelt konstatere at isoleringsmaterialet var fugtigt på den side der vender ned mod betonklaplaget. Målinger er udført ved 'midter' skillevæg og der kan være et højere fugtniveau i dette område igennem huset idet en eventuel nedefra kommende fugt 'rammer' fundamentet og ved hjælp af kapillar virkning trænger op i betonklaplaget. Der et tale om et hus der er bygget i 1962, uden nogen form for fugtspærre og med et kapillarlag, af singels eller slagger med sandsynligvis en ringe virkning. Jeg kan ligeledes læse, at … har boret igennem beton og konstateret at der er slagger som kappilarlag.

Det kunne konstateres at gulv i opholdsstue har rejst sig igen ligesom sidste år ved samme tid, det er dog ikke ualmindeligt at gulvkonstruktioner ligestiller sig med er forhøjet fugtniveau i september-oktober og nogle gange også i november måned. Såfremt det er mildt og fyringens sæsonen starter sent.

Det er for undertegnede overvejende sandsynligt at der er tale om nedefra kommende fugt, sandsynligt er det overfladevand der på en eller anden måde påvirker denne konstruktion.

Det må anbefales at ændre på forholdene ved indkørslen, så huset ikke for tilført fugt nedefra. Om der skal udføres ændringer på drænforhold eller om der skal en eller anden form for 'drænerende' og måske fugtisolering ved fundament ved den side af huset der vender op imod vejen må være et autoriseret kloak firma der kan udtale sig om.

Blot skal man være klar over at reaktionstiden kan være lang før man ser og fornemmer disse fugttekniske forbedringer."

12. 91718

Selskabet har i mail af 25/11 2015 til klageren bl.a. anført:

> "På mødet var der enighed om, at der skal ligges et dræn ved underside fundament og ikke et overflade Aco-dræn.
>
> Øvrige punkter vi drøftede: Fugtniveau i terrændækket lå ved sidste måling på mellem 85 og 88%. Målet er at niveauet skal under 78 og gerne ned på 75%. Vi aftalte at [fugtteknikfirma 2] laver nye målinger til efteråret næste år. Prævist hvornår afhænger af vejret. Her skal fugtniveauet ligge noget under nuværende niveau og gulvene bør ikke bue op. Hvis I oplever at gulvene buer op, inden næste efterår, skal I tage fat i [fugtteknikfirma 2] og os. [Fugtteknikfirma 2] vil herefter besigtige gulvene. Når [fugtteknikfirma 2] har udført fugtmålinger næste efterår drøfter vi om skaden kan betragtes sin udbedret eller om der er andet der skal ske."

Klageren har hertil i mail af 25/11 2015 til selskabet bl.a. bemærket:

> "Jeg er i store træk enig i dit referat, men jeg vil dog lige præcisere følgende, som vi aftalte på mødet:
>
> Når [fugtteknikfirma 2] måler fugtniveauet i efteråret 2016, skal fugtniveauet være faldet til 80% eller lavere. I det tilfælde må vi antage, at vi er på 'rette vej' med de tiltag, der er blevet gennemført, og at fugtniveauet efterfølgende vil falde til et acceptabelt niveau (defineret af … fra [fugtteknikfirma 2] som 75% for et hus af den alder). Hvis fugtniveauet i efteråret 2016 måles til over 80%, kan skaden ikke betragtes som udbedret, og vi skal diskutere nye udbedringsmuligheder."

I mail af 27/11 2015 fra selskabet til klageren hedder det herefter bl.a.:

> "Jeg er enig. Fugtniveauet skal falde til et acceptabelt niveau og det bør være muligt at komme ned på 75%, jf. [fugtteknikfirma 2]."

[Fugtteknikfirma 2] har i notat af 1/11 2016 bl.a. anført:

> **"Fugtundersøgelse/Kontrolmåling**
> Forsikringstager har i juli/august og nu her i oktober konstateret at gulve ligger meget dårligt.
>
> Gulvet i opholdsstuen har rejst sig ca. 5-8 cm så hele stuegulvet giver efter. Det blev aftalt at undertegnede skulle foretage nye kontrollerende fugtmålinger. … foretog den 28.10 2016 målinger på stedet. Disse målinger viste desværre at alle værdier igen var på et forhøjet niveau generelt lå fugtniveauet på 80-82 % RF ved en temperatur på ca. 20 grader hvilket er et højt niveau. Med disse høje værdier vil der på sigt være risiko for følgeskader i gulvkonstruktionerne.
>
> Det var ligeledes muligt for undertegnede at foretage måling med Gann måleinstrument direkte på beton klaplag og her var værdierne helt oppe på ***165*** digitale enheder.
> …
> Med de målte værdier er min anbefaling at gulvkonstruktionen bør udskiftes. I dette tilfælde må det anbefales at fjerne hele konstruktionen og få udført et korrekt kapilarlag. Det er helt overvejende sandsynligt at slagger laget, ikke formår at holde fugtniveauet væk fra betonklaplaget.

Om det er muligt at få udført en 'flydende' fugtspærre med tilslutning til vandret pap kan først vurderes når gulve er fjernet."

I rapport af 28/2 2017 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

"4. Data og modtagne informationer
Rekvirenten har oplyst følgende:

- Ejendommen er et enfamilieshus i et plan, opført i 1962.
- Familien overtog huset i december 2013.
- I forbindelse med maling af huset i august 2014 indvendigt konstateredes det, at gulvene, primært i stue og køkken, bulede op.
- Efterfølgende er opbuling sket flere gange, typisk i forbindelse med kraftigt regnvejr, hvor opbuling sker relativt hurtigt og efterfølgende aftager i løbet af flere uger.
- I starten af 2015 konstateredes en utæt regnvandsledning langs gavl ved indkørsel. Utætheden blev repareret i marts 2015.
- Fra oktober 2014 frem til november 2016 er der udført undersøgelser af hhv. … og ... Undersøgelserne har afsløret høje fugtniveauer i gulvkonstruktionerne og det vurderes, at terræn- og belægningsfald mod huset i indgangssiden kan være baggrund for opfugtningen, men årsagen er ikke endeligt fastlagt.
- I starten af 2016 er der på udført omfangsdræn på husets nord- og østside, 2 brønde er udskiftet, en strømpeforing er udført og afløb i bryggers er repareret.
- På trods af de beskrevne foranstaltninger konstateredes igen opbuling af gulvene i juni og oktober 2016.

…
7. Vurdering
Det fremgår af fugtmålingerne, at fugtniveauet under gulvisoleringen er meget højt i alle 3 undersøgelsesområder. I område 3 er niveauet en smule lavere end i de to øvrige områder, hvilket skyldes varmeafgivelsen fra varmerøret, som ligger her. I område 1 og 2 er fugtniveauet også forhøjet over gulvisoleringen, der måltes således et fugtindhold på 17-19 % i undersiden af gulvbrædderne i område 1. Samtidig viser målingerne en stigende gradient fra undersiden af gulvbrædderne og nedefter, hvilket viser, at de forhold, der løbende eksisterer i gulvkonstruktionen er bestemt af fugttilgang nedefra.

Målingerne af fugtindholdet i klaplaget viser markant høje niveauer, hhv. 7,23 vægt% i øverste og 8,05 vægt% i nederste halvdel af betontværsnittet. Også her ses en stigende fugtgradient oppefra og nedefter som klar indikation på fugtopstigning. Fugtindholdet på ca. 25 vægt% i slaggelaget er ligeledes højt, men ikke unormalt højt for slaggelag, hvor fugtindholdet ofte ligger i området 18-25 %. Som oftest er slaggelaget, som her, ikke kapillarbrydende, hvorfor fugtopstigning nemt foregår op til betonundersiden. Tilstedeværelse af plastmembran mellem slaggelaget og betonundersiden standser erfaringsmæssigt ikke fugtopstigningen, da disse membraner aldrig har tilstrækkelig tæthed til at standse den kapillare transport.

Der foregår således kontinuerligt relativ kraftig tilgang af fugt til gulvkonstruktionen fra det underliggende terrændæk, hvilket medfører, at også bræddelaget, som det fremgår af målingerne, løbende er opfugtet. Det vil sige, at brædderne generelt er udvidede på grund af opfugtningen, hvilket den manglende luft langs bræddekanterne kan være er et resultat af. 10-brætsmålet fremstår umiddelbart rimeligt og liggende indenfor det forskriftsmæssige, hvilket skal betyde, at udvi-

delser ved opfugtning skal kunne optages, uden at gulvet buler op. Et bøgeparketgulv som det pågældende vil normalt være omfattet af løbende vedligeholdelse i form af lakering og ved disse lakeringer løber der ofte lidt lak ned i samlingerne mellem brædderne, specielt hvis en del af lakeringerne er udført i fyringssæsonen. Herved sker der en gradvist en delvis udfyldning af samlingerne, hvorved udvidelsesmulighederne reduceres på trods af et forskriftsmæssigt 10-brætsmål. Efter alt at dømme er det disse forhold, der er gældende for dette gulv. Fugttilgangen nedefra medfører, at gulvene generelt er fugtbelastede og dermed udvidede og ved begivenheder som indendørs maling og kraftigt regnvejr, hvor der må forventes høj RF også indendørs, påvirkes brædderne det sidste stykke frem til opbuling sker.

Det er vor vurdering, at de registrerede forhold i princippet har eksisteret siden huset blev opført, men at opbulingen af gulvene først så småt er begyndt, dels efter at opfugtningen af betonklaplaget har nået omtrentlig ligevægtstilstand og dels efter tilbagevendende gulvlakeringer. Det er således meget sandsynligt, at gulvopbulinger har foregået også under tidlige ejere, måske mindre udtalt pga. tunge møbler, måske fordi det er kommet gradvist og der derfor ikke har været opmærksomhed på det. Opbulingerne har således efter vor vurdering ikke primær sammenhæng med nedbør eller terrænfald mod huset.

Så vidt det kan ses har registreringen af problemet med opbuling af gulvene ført frem til en rigtig konstatering af opfugtning af klaplaget, uden at den egentlige sammenhæng er kortlagt.

Opfugtningen af klaplaget, som medfører et meget højt fugtniveau under gulvisoleringen, har forårsaget relativt omfattende vækst af skimmelsvampe på klaplagsoversiden. Af bilag 1-3 fremgår analyseresultater af de udtagne prøver og prøverne viser, med undtagelse af prøve 2, bilag 1 fra brædde underside, relativ kraftig vækst af bygningsrelaterede skimmelsvampe og dermed at der vokser skimmelsvampe, hvor prøverne er udtaget på oversiden af klaplaget. Det er vor vurdering, at målinger og analyseresultater er repræsentative for husets gulvkonstruktioner og at der således er udviklet forholdsvis omfattende skimmelsvampevækst her og at indeklimaet i huset er påvirket herfra. Det er derfor nødvendigt, at alle strøgulve tages op, således at både skimmelsvampe- og fugtproblematikken kan løses.

…

8. Løsningsforslag/Udbedringsforslag

…

1. Nyt terrændæk

…

2. Membranløsning

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

…

15. 91718

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 15. februar 2017

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Stue, område 1, overside af klaplag	20 ~40 20 15	*Acremonium sp.* *Aspergillus ochraceus* *Penicillium sp.* *Scopulariopsis brevicaulis*
2	Stue, område 1, underside af gulvbræt	1 5 3	*Aspergillus sp.* *Aspergillus versicolor* *Penicillium sp.*
3	Køkken, område 3, overside af klaplag	>100 5 1 ~40	***Penicillium sp.*** *Aspergillus ochraceus* *Mucor spinosus* *Sporothrix sp.*

…

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 15. februar 2017

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Stue, område 1, overside af klaplag	1671	C

…

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Analyseresultat, tapeprøve udtaget den 15. februar 2017

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Hyfer/mycelium/vækst
1	Stue, område 1, overside af klaplag	++ vækst
3	Køkken, område 3, overside af klaplag	++ vækst

÷ ingen forekomst
+ ringe forekomst
++ moderat forekomst
+++ massiv forekomst

"

Klagerens byggesagkyndige rådgiver har i rapport af 22/5 2017 bl.a. anført:

> **"Opgave: Fugtteknisk gennemgang**
> …
> **Bygningsbeskrivelse**
> Der er udlagt slagger som drænlag, slagger kan virke fugtsugende og det vurderes at være en medvirkende årsag til at gulvet rejser sig. Nærmere undersøgelse viser at slagger er bestående af en meget finkornet melagtig størrelse som i stedet for at virke som dræn holder på fugten.
> …
> **Brud på kloak**
> Der har i perioden 2013-2016 været konstateret adskillige brud på kloakledningerne, brudene var ikke af nyere dato og har derfor opfugtet undergrunden kraftigt.
> …
> **Stuegulv ved gavl**
> Stuegulvet har sat sig ca. 15 mm i forhold til fodpanelet i det ene hjørne af stuen. Ved belastning er gulvet eftergivende.
> …

Der er fortsat fugtigt under gulvet, der ses mange sølvfisk som kun trives med høj fugtighed, der er en kraftig lugt af mug under gulvet.
…
Destruktivt indgreb i gulvkonstruktion.
Slagge laget er bestående af en fin melstøv, de fine korn holder på fugten og er derfor ikke egnet som kapilarbrydende lag og er ikke i overensstemmelse med bygningsbeskrivelsen i det oprindelige ingeniør projekt fra arkitekternes typehuskontor.
…
Konklusion
Det er min vurdering at de mange rørskader har opfugtet undergrunden, de benyttede slagger er ikke egnede til at dræne gulvkonstruktionen som forudsat i den tekniske beskrivelse under punkt - 11. Som beskriver at der skal udlægges singels eller alternativt slagger, 'anvendes der slagger skal disse være hårde og rene', den valgte kornstørrelse på slaggerne er i modstrid med beskrivelsen og der er derfor efter min vurdering en fejl i det udførte.

Fejlen bevirker at den opfugtning der er kommet grundet brud på kloakken ikke kan drænes væk men i stedet ophobes i konstruktionen, dette gør at konstruktionen er ulovlig i henhold til bygningsreglementets krav vedrørende fugt kapitel 7. Stk. 1 og stk. 7.

Den lave vandstand i drænbrønden gør at jeg ikke vurderer at der er tale om opstigende grundfugt, men om skader grundet utallige brud på kloak."

Selskabet har forelagt rapporten af 22/5 2017 fra klagerens byggesagkyndige rådgiver for Teknologisk Institut, som ved mail af 4/7 2017 har besvaret selskabets spørgsmål således:

"-Er det fortsat din vurdering, at der er tale om opstigende grundfugt i gulvkonstruktionen?
Ja, det er fortsat min vurdering, at der er tale om opstigende grundfugt i gulvkonstruktionen. Fugtopstigningen er bestemt af fugtforholdene i terrænet under og omkring huset, som igen, udover de generelle fugtforhold på stedet, kan være påvirket af utætheder i vandførende rørledninger. I denne sammenhæng baseres vurderingen af, at problematikken har eksisteret siden husets opførelse på, dels at konstaterede skader på kloak- og regnvandsledninger var udbedret ca. 1 år før vor undersøgelse og dels på generel viden om at slaggelag i de anvendte lagtykkelser ikke er kapillarbrydende og at der derfor har eksisteret fysiske forudsætninger for fugtopstigning siden husets opførelse.

- Kan vandstanden i en drænbrønd, der afleder regnvand fra taget på en garage, ved en enkelt besigtigelse give et overblik over den generelle grundvandstand på ejendommen?
Brønden er beskrevet som en sivebrønd og som udgangspunkt kan en besigtigelse her kun give en indikation på højden af vandspejlet i jorden omkring brønden efter regnvejr. Overblik over de generelle grundvandsforhold på grunden kræver en geoteknisk undersøgelse. Risikoen for fugtopstigning afhænger af materialesammensætningen i terrænet og kortlægning heraf foretages normalt ligeledes ved en geoteknisk undersøgelse.

- Var fugtindholdet af slaggerne unormalt højt ved din besigtigelse?
Nej, som nævnt i rapporten havde slaggelaget et højt fugtindhold, men på et niveau, som ofte kan registreres i slaggelag. Baggrunden er, at slaggelag har kapillar kapacitet og dermed transporterer vand nedefra og opefter og derfor som oftest er relativt kraftigt opfugtede.

- Var det unormalt at anvende slagger under et betonklaplaget i 1962?
Nej det var ikke unormalt at udlægge slaggelag under klaplag i 1962."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?
…
C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:
D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er et 1-plans hus opført i 1962. Ejendommen er overtaget af klageren den 6/12 2013, og han har den 1/9 2014 anmeldt, at der periodevis forekommer opbulinger af trægulvet, typisk i forbindelse med kraftigt regnvejr. Nærmere undersøgelser har siden vist, at der er et højt fugtniveau i gulvkonstruktionen.

Selskabet har dækket etablering af omfangsdræn over ejerskifteforsikringen samt tilbudt friskæring af gulve langs vægge for at forhindre, at gulvene rejser sig. Selskabet har endvidere

over husforsikringen dækket en reparation af utæt regnvandsledning, udskiftning af to brønde og en strømpeforing af rør.

Gulvkonstruktionen er den oprindelige fra opførelsen og består af 22 mm massiv bøgeparket på strøer, ca. 12 cm hulrum og herunder 75 mm mineraluld. Der er ingen fugtspærre på klaplaget. En boreprøve i terrændækket har vist, at der er ca. 12 cm beton, plastmembran og minimum 15-20 cm slagger. På overtagelsestidspunktet var trægulvet belagt med væg-til-væg tæpper på et underlag, men klageren har efter overtagelsen fjernet tæpperne og slebet og lakeret trægulvet.

Af rapporter af 31/10 2014 og 10/8 2015 fra [fugtteknikfirma 1] fremgår det, at der er udført hultagninger i trægulv, hvorved der fremkommer en fugtlugt/muglugt. Fugtmålinger viser højt fugtindhold i slaggerlaget, i betonklaplaget og i strørum. Det anføres blandt andet, at der er et stort fugttryk nede fra slaggerlaget, som stiger op i strørummet og hæver gulve. Der er ingen synlige tegn på skimmel eller mug i strørum, og der kan pt. ikke konstateres hævninger af slaggerlaget.

Af rapport af 4/11 2015 fra [fugtteknikfirma 2] fremgår det, at der måles forhøjede fugtværdier i gulvkonstruktionen i stort set alle rum og ekstremt høje værdier på op til 85-88 % i midten af huset. Isoleringslaget mærkes fugtigt ned mod klaplaget. En analyse for skimmelsvamp i isoleringsmaterialet viste et Mycometertal på 266, svarende til niveau B, hvilket firmaet skønner er, hvad man må forvente i en sådan konstruktion uden fugtspærre på betonlaget. Det anføres, at det ikke er ualmindeligt, at gulvkonstruktioner ligestiller sig med et forhøjet fugtniveau i september-oktober måned. Det anføres videre, at der sandsynligvis er tale om nedefra kommende fugt, der påvirker konstruktionen.

I rapport af 1/11 2016 fra [fugtteknikfirma 2] – udarbejdet efter klageren i foråret 2016 bl.a. fik lagt omfangsdræn – hedder det, at gulve igen har rejst sig. Alle fugtværdier lå igen på et forhøjet niveau på 80-82 % RF, hvilket på sigt kan give risiko for følgeskader i gulvkonstruktionerne.

Det anbefales, at gulvkonstruktionen udskiftes, og der udføres korrekt kapillarlag, idet det er helt overvejende sandsynligt, at slaggerlaget ikke kan holde fugtniveauet væk fra betonklaplaget.

Teknologisk Institut har i rapport af 28/2 2017 bl.a. anført, at fugtmålingerne viser klar indikation på fugtopstigning. Fugtindholdet i slaggerlaget er højt, men ikke unormalt højt for slaggerlag. Der foregår en kontinuert relativt kraftig tilgang af fugt til gulvkonstruktionen fra det underliggende terrændæk, og gulvbrædder er generelt udvidede på grund af opfugtningen. Det anføres, at tilbagevendende lakeringer af gulvet kan have medført, at der gradvist er sket udfyldning af mellemrum mellem gulvbrædderne, hvorefter gulvets muligheder for at udvide sig er blevet reduceret. Ved begivenheder med høj luftfugtighed også indendørs, påvirkes brædderne det sidste stykke, så opbuling sker. Forholdet har i princippet eksisteret siden husets opførelse, men opbulingerne er først begyndt, dels efter opfugtningen af klaplaget er nået en ligevægtstilstand, og dels efter gentagne gulvlakeringer. Skimmelmålinger viser en relativt omfattende vækst af skimmelsvamp på klaplagsoversiden, og det vurderes, at indeklimaet er påvirket. Det anføres, at det er nødvendigt at optage alle strøgulve for at løse fugt- og skimmelproblematikken. Der kan enten udføres nyt terrændæk eller udlægges membran, der binder til underlaget.

Klagerens byggesagkyndige rådgiver har i rapport af 22/5 2017 anført, at nærmere undersøgelser viser, at slaggerlaget består af en meget finkornet, melagtig størrelse, hvilket er i strid med den tekniske beskrivelse og i strid med bygningsreglementets krav vedrørende fugt. Slaggerlaget holder på fugten i stedet for at virke som et dræn. Han vurderer på baggrund af den lave vandstand i drænbrønden, at der ikke er tale om opstigende grundfugt, men om skader grundet utallige brud på kloak.

Husforsikringen

Efter en gennemgang af de foreliggende sagkyndige rapporter finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtproblemerne i ejendommens gulvkonstruktioner er en følgeskade til de rør-

og kloakskader, som selskabet har dækket over husforsikringen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning over husforsikringen.

Ejerskifteforsikringen

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at gulvkonstruktionens opbygning – herunder det aktuelle lag af slagger – adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, som kan berette til forsikringsdækning over den udvidede dækning, og nævnet bemærker, at det i henhold til forsikringsbetingelserne endvidere er en betingelse for dækning for ulovlige bygningsindretninger, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Der foreligger ikke oplysninger om, at slaggerlaget har forårsaget skader som følge af materialeudvidelse, og det er efter nævnets opfattelse sædvanligt, at der opstår opfugtninger af betonklaplag, fordi slaggerlaget ikke fungerer effektivt som kapillarbrydende lag. I udtalelserne fra Teknologisk Institut hedder det, at fugtindholdet i slaggerlaget er på et niveau, som ofte kan registreres i slaggerlag.

Nævnet finder, at det opfugtede terrændæk og den høje fugtighed i gulvkonstruktionen ikke i sig selv kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der foreligger ikke oplysninger, der godtgør, at der er sket nedbrudsskade på trækonstruktionerne, og nævnet finder det heller ikke bevist, at der er en nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra ejendommens opførelse.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i et omfang, så dette udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelmålingerne i det væsentlige er udført på overside af klaplag og i en prøve fra isoleringsmaterialet, og der foreligger således ikke skimmelmålinger med høje måleværdier fra højere oppe i gulvkonstruktionen eller overhovedet fra

indeluft eller overflader i værelser. Nævnet finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at indeklimaet er påvirket i nævneværdigt omfang.

For så vidt angår gulvbelægningen, der rejser sig og buler op med jævne mellemrum, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren at foretage friskæring ved kanter, så gulvet har bedre mulighed for at udvide sig ved periodevis opfugtning. Nævnet har også lagt vægt på, at gulvet ved overtagelsen var tæppebelagt, hvorfor klageren for så vidt angår trægulvet kun kan kræve, at det kan fungere som undergulv for et gulvtæppe. Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen har lakeret trægulvet, og at Teknologisk Institut har vurderet, at gentagne lakeringer kan have medvirket til eller forværret problemet. Forsikringen dækker skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at selskabet i sin korrespondance med klageren har givet ham et tilsagn om yderligere forsikringsdækning, som klageren nu kan støtte ret på over for selskabet.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere dækning. Det, som klageren og hans 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.

Marianne Højgaard Pedersen
formand