Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92174:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/1 2014. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 6/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Ejerskifteforsikringen må:
> - Udskiftet slaggelaget, til et fungerende kapillarbrydende lag.
> - Udskifte isoleringen under betondækket
> - Betale sagsomkostninger til advokat og rådgiver
> - Samt betale genhusning"

I en opdateret redegørelse for sagen med vedlagt historik af 19/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi har anmeldt en skade på vores kapillarbrydende lag (3.3.2017) til ejerskifteforsikringen, og har desuden opdaget følgeskader på isolering og klinkegulv.
>
> Skaden blev opdaget i forbindelse med en skjult rørskade (per ca. 1.11.2014), (der er anerkendt og erstattet af vores husforsikring hos [husforsikring 2]. Erstatningen baserer sig på at udlægge en

membran i indervægge, og på eksisterende slagger, isolering og betondækket – der således alle bevares.
Teknologisk Institut (TI) lavede i den forbindelse en rapport (Bilag1), hvor terrændækkets slaggerlag, isolering, betondæk konkluderes opfugtet, og at det kapillarbrydende lag(slagger) har forøget kapillær stigeevne.

TopDanmark (TD), der behandler sagerne fra Husejernes Forsikring, afviste sagen (Bilag2, 10.3.2017). De benægter ikke at det kapillarbrydende lag er skadet. Men de lægger til grund:

A. Dels at skadestidspunktet ikke forelå før overtagelsestidspunktet (15.5.2014) – men må skyldes vand fra rørskaden.
   i. Bl.a. fordi [husforsikring 2] 'er gået ind i sagen på den måde de er'
B. Dels at der ikke er en skade som følge af det opfugtede slaggerlag
   i. Dels at huset dermed ikke adskiller sig fra andre huse, med slagger, hvorfor en vis fugtopstigning er forventelig.
   ii. Dels at der ikke er synlig ekspansion af slaggerlaget
C. Dels at slagger ikke var ulovlig bygningsdel i 1973

Vore gjorde indsigelser heroverfor. Og efter samtale og yderligere besigtigelse afvistes sagen (bilag3, 8.1.2018), med yderligere grunde:

D. Dels at skader på isoleringen og klinkegulve ikke er rettidigt anmeldt
E. Dels mener TD, at TI vurderer rørskaden som den mest sandsynlige, blandt flere mulige årsager til fugten.

Overfor dette har/vil vi påpege:

ad A.
1. Der har været 3 oversvømmelser i området efter regn/skybrud i 2007, 2010, 2011 (se historik)
2. Heraf har mindst en medført omfattende vandskade på huset og dets slaggelag – ved en **forsikringsdækket vandskade i 2010**, før overtagelsestidspunktet. (se historik)

En række forhold kan kun forklares, hvis slaggerlagets kapillarbrydende virkning var defekt allerede på overtagelsestidspunktet:

- Vandret: Det utænkeligt, at den lokale rørskade, har opfugtet hele slaggerlaget:

3. Beton er opfugtet, og isoleringen er kollapset – over **hele** husets slaggerlag
4. Rørskaden (i den ene ende af huset) nåede vandret kun et omfang, til halvdelen af husets længderetning. Dette på trods af at vandet kunne fordeles nemt i et porøst lag af svummet leca. Og i 'randen' af dette omfang var lecalag og betondæk forholdsvist tørt (køkkenet). (Bilag5 – plantegning)
   → Det er usandsynligt, at vandskadens vand fordeler sig 16 meter vandret i slagger – når omfanget kun fordeler sig 5meter i det 7cm tykke og mere porøse lag med 'svummet leca' – mellem fast beton og slidlag.
5. Rørskaden lå lige ved siden af et stort hul – gennem betondækket og ned til slaggerlaget: (Bilag6 – Billede af Bryggers)

→ Dvs. at størstedelen af vandmængden ledes lokalt ned her – frem for at udbredes vandret.

- Lodret: Vandmængden fra vandskaden er lækket på en sådan måde, at vandet ville sive bort i jorden, hvis det kapillarbrydende lag havde været intakt:

6. Vandet fra rørskade er sevet langsomt: 0,46L/min – over meget lang tid (3 måneder)
   → Et fungerende kapillarbrydende lag (*som vi forventeligt måtte have ud fra tilstandsrapport og snittegninger*) ville uden problemer lade denne lille tilførsel passere ned til sand og grundvand. (En vandhane flyder med 15L/min)
   (Bilag7 – opgørelse af vandforbrug)

Ad B
Vi har skader:

7. **Vi lider et tab i brugsværdi af huset.**
   Mens membranen måske fungerer fugtteknisk her&nu, og således snævert set inddæmmer fugten i det eksisterende hus – vil det lægge store begrænsninger og øgede omkostninger på fremtidige ombygninger:
   - F.eks. er membran sprøjtet ind i eksisterende vægge – der dermed ikke kan fjernes/flyttes uden at ødelægge membranen.
   - Der kan ikke etableres nye stabiliserende vægge, da de skal skrues langs hele væggen gennem membran til betondæk.
   Dette var ikke forventeligt, da vi købte huset.

8. **Vi lider et økonomisk tab, idet husets handelsværdi er svækket.**
   Den kommende tilstandsrapport vil – i modsætning til vores – skulle nævne:
   - et manglende kapillarbrydende lag.
   - Samt en membran over kraftig fugtopstigning – der ikke må perforeres under kommende ombygninger.
   - 2 tidligere vandskader, med tilhørende restfugt
   - Samt et slaggerlag, der muligvis kan ekspandere yderligere.
   Dette var ikke forventeligt, da vi købte huset.

ad B.i.

9. **Vores hus kan IKKE sidestilles med andre slaggehuse, da der intet er nævnt om slagger i tilstandsrapporten/salgsmaterialet.**
   Vi bør derfor ikke have en forventelig fugtopstigning.

Selv sammenlignet med andre slaggerhuse – adskiller huset sig:

10. Grundvandsstanden er høj i området. Om vinteren er der ofte vand i områdets haver.
11. Andre slaggehuse har ikke haft 3 oversvømmelser, med mindst en omfattende vandskade.

TD har ikke kommenteret nogen af disse understregede forhold 1-11.
(Nogle af punkterne er dog nye forhold)

ad B.ii.

12. Isoleringen er komprimeret over hele slaggelaget.

Der er efterfølgende konstateret med rotationslaser, at det tilbageværende klinkegulv i stuen (10m fra rørskaden) er hævet på midten med 25mm.
(Det er markant mere end tolerancerne.)

Ad C
Slagger var lovligt i 1973 – men ændrer ikke på, at vi har en skade.

Ad D
Skader på klinkegulve og isolering er ikke 'nye' skader – men følgeskader af den oprindelige, rettidigt anmeldte skade på det kapillarbrydende lag.

Ad E
13. Det er ikke korrekt. TI vægter ikke de 2 årsagers sandsynlighed. På intet tidspunkt i rapporten bruges et sammenlignende ord om sandsynlighederne.
14. **Desuden er forhold de 3 oversvømmelser, og vandskaden – først erkendt efter TI's undersøgelse.**

Samlet set: Forholdene tilbageviser således TD's begrundelser (A-E) for afvisningen af vores skade.
…
Husets historie

1973	Huset bygges af tidligere ejer [tidligere ejer], 179m2 ● Bilag11 – Arkitektens Plantegning (1973 + revision1985) ● Bilag12 – Snit af huset (1973 + revision1985)
1985	Tilbygning mod nord ('Spiseplads' og 'Værelse III')
Juli 2007	Langvarig kraftig regn og oversvømmelser - I [vej] kan pumpestationen, faskiner og kloak ikke aflede regnvandet. - Pumpestationen udbygges efterfølgende. - Naboer på [hus på vejen] fortæller om oversvømmelser, med opstemmet vand mod soklerne i 2 dage. De måtte fange deres guldfisk langt væk i hele nabolaget. ● Bilag30 – Oversvømmelser på [hus på vejen] - På huset – alle skydedøre mod haven skiftes
15+17.8. 2010	Skybrud. - I [vej] kan regnvandet ikke afledes. - Kloaksystemet renoveres efterfølgende. - **På huset – vandet stiger op i haven og trænger ind i huset.** **Der står vand i konvektorgravene.** ● **Bilag5 – plantegning, historik** **Fra de mange konvektorgrave er der hul til isolering og slaggelag, der tilføres vand.** ● **Bilag8 – Udtalelse fra nabo på [hus på vejen], …** ● **Bilag31 – Konvektor mod haven, fra salgsmaterialet** ● **Bilag32 – snit af Konvektorgrav og Terrændæk**
	Vandskade anmeldes til [tidligere ejers] husforsikring hos [husforsikring 1] - police nr. … - Skade nr. …

Efterfølgende:	Skaden udbedres af [husforsikring 1] - Der affugtes - Omfattende og længerevarende reparationer efter vandskade - [Husforsikring 1]+nabo omtaler skaden som stor og omkostningsfyldt. Nabo … fra [hus på vejen], inviteres ind i huset af [tidligere ejer]. Nabo ser her håndværkere, der udbedrer skader, og får vist konvektorgravene af [tidligere ejer]. ● Bilag8 – Udtalelse fra nabo på [hus på vejen], … [Husforsikring 1] skifter taksator.
2.7.2011	Nyt skybrud. Pumperne til overfladevand i [vej] får strømsvigt, med nye oversvømmelser til følge.
Nov 2011	[Tidligere ejer] får mistanke om yderligere fugt og skimmel-skader efter vand, da børnene oplever gener. - Fugtfirmaet '…' rekvireres af [husforsikring 1]. - Der måles en vis grad af fugt. Årsagen konkluderes at være opstigende grundfugt.
15. april 2014	Vi overtager huset, solgt som arkitekttegnet kvalitetsvilla. ● Bilag10 – salgsopstilling, billeder ● Bilag9 – tilstandsrapport Tilstandsrapporten (udfyldt af tidligere ejer) er mangelfuld: - **Pkt. 1.4 s. 14-15: Tidligere ejer oplyser, at der ikke er foretaget reparationer efter fugt, råd eller svampe-skader** - **Ingen steder er slagger nævnt.** - **Ingen steder er opstigende grundfugt nævnt** Til salgsmaterialet er vedhæftet arkitekttegninger – heraf fremgår af snit, at der er et (lovpligtigt) 'drænlag' på 15-20cm i terrændækket, der således i **købssituationen må forventes at være velfungerende.** ● Bilag12 – Snit af huset

Rørskaden:

1.11.2014	start for brud på skjult rør - 60m3 vand er lækket over 3 måneder = 0,46L/min
9.2.2015	Skjult rørskade opdages, anmeldes til vores husforsikring: [husforsikring 2] - Rørbrud lukkes af [husforsikring 2]
2.3.2015	Rørskaden vurderes af [skadeservicefirma], til at have lokal omfang til Bryggers og tilstødende Gang + Hall. - Kondensationsaffugtning og skimmelsanering begyndes. - Forespurgt om 'vandsituationen udenfor', fortælles om højt grundvandsspejl, der bortledes af omfangsdræn.
3.8.2015	Affugtning lykkes ikke. Nye målinger. Ny Omfangsrapport: - Omfanget udvides til halvdelen af huset, centreret omkring Bryggers - Vi får en skurvogn til beboelse - Antallet af kondensationsaffugtere øges. - Gulve fjernes i Bryggers, Hall, Gang, Værelse1+2
7.9.2015	Nye målinger og omfangsrapport efter fjernede gulve.

	- I Bryggers opdages et hul i betondækket helt tæt på rørskaden. **[Skadeservicefirma] konkluderer at størstedelen af vandet fra rørskaden er sevet lodret denne vej ned til drænlag og grundvand** ● Bilag6 – hul i bryggersbeton - **Der måles fugt i pejsestuen – som [skadeservicefirma] konkluderer skyldes opstigende grundfugt** - **Der måles fugt i isolering under beton – som [skadeservicefirma] konkluderer skyldes opstigende grundfugt** ● Bilag16 – fugtmålinger – 21.7.2015 ● Bilag17 – Omfangsrapport 7.9.2015
1.12.2015	møde med [husforsikring 2] - Omfang udvides med starten af køkken - Sagen udvides til 'storskade', og dermed ny genhusning på ny adresse
9.12.2015	Gulve fjernes i hele omfanget - Gulve i hele køkken+spiseplads fjernes også af [husforsikring 2], (da fliserne er gennemgående). - Gulve fjernes af [husforsikring 2] i bad I, pga. rørbrud - For egen regning fjernes gulve til beton i pejsestue, vær III og vær IV - Affugtning øges til kraftig adsorptionsaffugtning
11.12.2015	- Ny gulvkonstruktionen med 10 cm Kingspan bliver anbefalet af [skadeservicefirma], hvis ingeniør foretager en dugpunktsberegning. Isoleringen bliver lagt ved alle fjernede gulve
ca 1.3.2015	[Skadeservicefirma] stopper affugtningen, og måler efterfølgende tør beton. ● Bilag18 – Afsluttende målinger – 10.03.16
Marts	Reetablering starter. Ejer starter tilbygning på 1.sal og alrum
31.8.2016	Der konstaterer fugt i beton igen.
15.9.2016	[Skadeservicefirma] mener ikke, at restfugt kan være årsag ● Bilag19 – mail – målinger og [skadeservicefirmas] fortolkning – sep2017
21.11.2016	[Skadeservicefirma] starter forsøgsvis (kraftig) affugtning af slaggelag. - Fugten falder umiddelbart.
dec2016	[Skadeservicefirma] afbryder forsøgsvis affugtningen flere gange. - Fugten i slaggelaget gendannes til 100% efter kort tid. - [Skadeservicefirma] konkluderer igen, at drænlaget er kapillarsugende
4.1.2017	Stormøde med [skadeservicefirma] og [husforsikring 2] - [Skadeservicefirma] anerkender, at den problematiske isolering er deres ansvar. - Men [skadeservicefirma] og [husforsikring 2] mener fugt i beton skyldes opstigende grundvand
15.2.2017	***<u>På dette tidspunkt er der endnu ikke kendskab til oversvømmelsen i 2010!!</u>*** Rapport fra Teknologisk institut: - En sikker årsag til fugt ovenpå betondækket, er den problematiske gulvkonstruktion. Af mulige årsager til fugten i slaggerlag, kan der ikke længere skelnes: - Fugtopstigning pga. defekt slaggerlag **<u>før rørskaden</u>** skete - Restfugt fra rørskaden - Fugtopstigning pga., at rørskadens fugt har ødelagt slaggerlaget

	● Bilag1 – Rapport fra TI ● Bilag5 – Plantegning, historik
23.2.2017	[husforsikring 2] går igen ind i sagen **per kulance**, pga. langt sagsforløb samt tvivl om årsagen. (TI's rapport muliggør alle skadesårsager). - [husforsikring 2] tilbyder en membranløsningen. - Den fejlagtige gulvkonstruktion fjernes&erstattes også udenfor rørskadens omfang – dermed i hele huset. - Membranen skal derfor lægges i hele huset, (samt da betondækket er gennemgående) ● Bilag20 – [husforsikring 2s] respons på TI-rapport – 23.4.2017
3.3.2017	Sagen anmeldes til ejerskifteforsikringen, der varetages af TopDanmark (TD).
9.3.2017	Taksator … besigtiger ejendommen - Rapport (dateret allerede næste dag) afviser skaden ● Bilag2 – Skadesrapport, TopDanmark, 10.3.2017
14.3.2017	Test viser 'massiv forekomst' af skimmel i indeklima. Vi genhuses akut af [husforsikring 2] (for fjerde gang i sagsforløbet)
3.5.2017	Vi protesterer til [husforsikring 2s] klageafdeling over bl.a. valget af membranløsning, frem for udskiftning af terrændæk. [husforsikring 2] fastholder membranløsningen.
8.5.2017	Vi gør formelt indsigelse til TD
20.9.2017	Længerevarende, opslidende forløb om udbedringsmetoder og taksering. Vi accepterer [husforsikring 2s] erstatningssum til fuld&endelig afgørelse – baseret på membranløsningen.
29.11.2017	Begrundelse for indsigelse udarbejdes, og fremsendes til TD
20.12.2017	Ny besigtigelse af taksator (…) - Sagen afvises efterfølgende telefonisk - … foreslår vi skaffer en rådgiver.
Dec2017	Flere naboer fortæller om oversvømmelser af huset, efter skybrud.
28.12.2017	Nye uddybende begrundelser for indsigelsen fremsendes.
8.12.2018	TD afvises igen, og henvises til ankenævnet for forsikring. ● Bilag3 – Endeligt svar på indsigelser, TopDanmark 8.1.2018
Feb/marts	…, der har varetaget vores sag, bliver langtids syg.
5.4.2018	I al hast udfærdiger+sender vi selv, selve redegørelse
12.4.2018	Under telefonsamtaler med [husforsikring 1] og fugtfirmaet '…' erfarer vi, at der har været en længerevarende og omkostningsfyldt vandskade, efter mindst én af oversvømmelserne
19.4.2018	Historik udfærdiges, og uploades sammen med bilag

"

Topdanmark administrations advokat har i brev af 8/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Med henvisning til ovennævnte klage fremkommer jeg på vegne indklagede hermed med bemærkninger.
>
> Klager har påklaget Garantifondens afgørelse af den 8. januar 2018 (**BILAG A**), idet Garantifonden har afvist at dække opfugtet slaggelag.

Det skal derfor som det første afklares, hvorvidt Garantifondens afgørelse er påklaget rettidigt, jf. betingelserne herfor i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber og i givet fald som det næste, om det påklagede forhold opfylder forsikringsbetingelserne (**BILAG B**).

1. Lov om en garantifond
Som det første er det afgørende for, om Garantifondens afgørelse kan påklages, at klager har indbragt klagen rettidigt.

Hvorvidt en afgørelse fra Garantifonden kan påklages til Ankenævnet for Forsikring, beror på, om klager har indbragt klagen senest 3 måneder efter, at Garantifonden har truffet afgørelse, jf. lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 17.

Garantifonden har i forbindelse med afvisning af dækning af opfugtet slaggerlag truffet afgørelse senest den 8. januar 2018 (bilag A).

Garantifondens afgørelse om udbetaling kan derfor ikke indbringes for Ankenævnet for Forsikring efter den 8. april 2018, hvorfor nærværende klagesag skal **afvises**, idet klagen først er indbragt den 10. april 2018 og dermed for sent.

2. Forsikringsbetingelserne og skadebegrebet
Klagers hus er opført i 1973, og gulvkonstruktionen er, jf. rapport fra Teknologisk Institut af den 15. februar 2017 (**BILAG C**), bygget op på følgende vis: Flisebelægning og afregningslag i alt ca. 5 cm med gulvvarmerør i kobber, ca. 7 cm lecabeton, klaplag og slaggeunderlag.

Klager overtog huset den 15. april 2014, hvortil hørte en tilstandsrapport, som ikke omtaler skader/forhold, som angives at relatere sig til slaggeunderlaget.

I februar 2015 konstaterede klager en rørskade, hvilket blev anmeldt til klagers forsikringsselskab, [husforsikring 2].

Rørskaden medførte, at der løb 62 m2 vand ud i gulvkonstruktionen.

På baggrund af rør-/vandskaden blev der iværksat skadesudredning og – behandling.

I fortsættelse af udredning og behandling af vandskaden, blev Teknologisk Institut rekvireret med henblik på at afklare eventuelle tilbageværende forhold og årsagen hertil.

Teknologisk Institut målte i et begrænset omfang restfugt, herunder i ingen tilfælde mere end let forhøjede fugtniveauer.

Efter Garantifondens opfattelse blev der ikke registreret forhold i ejendommen, som objektivt 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.

Teknologisk Institut udtalte i samme forbindelse følgende om mulige årsagssammenhænge til de let forhøjede fugtniveauer:

'Det er ikke på nuværende tidspunkt, så længe efter skadestidspunktet, seriøst muligt at vurdere præcist, hvorvidt det registrerede fugtniveau skyldes vand direkte fra vandskaden, om det skyldes fugtopstigning forårsaget af vandskadens påvirkning af slaggelaget, om fugtopstigning i en eller anden udstrækning altid har foregået, eller om der er tale om en kombination af flere af disse faktorer. '

Taksator … har den 9. marts 2017 besigtiget forholdet, hvortil følgende fremgår af taksatorens vurdering (**BILAG D**):

'Der er ikke noget, der indikerer, at der har været problemer med opfugtet slaggelag, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, ligesom det heller ikke er sandsynliggjort, at forholdet var til stede, da I overtog ejendommen.

(…)

Der henvises til, at det på opførelsestidspunktet var forholdsvis almindeligt at anvende slagger i terrændæk som den pågældende.

Slagger var således på opførelsestidspunktet en godkendt løsning i en sådan konstruktion, men det kan være uforholdsmæssigt, hvis slaggernes vandindhold forøges, da de så kan ekspandere.

Der er dog ikke noget, der tyder på, at dette har været tilfældet inden I overtog ejendommen, da der ingen skader er konstateret i tilstandsrapporten, ligesom I ikke har konstateret nogen, inden I anmelder rørskaden.

Da der ingen skade er sket i perioden fra 1973 til rørskaden sker i 2015, vurderes det heller ikke, at der har været nærliggende risiko for en skade. '

Klager har på baggrund af taksatorens skadesrapport angiver, at klager lider et tab af brugsværdi, idet klager har forringede muligheder for at foretage ombygninger.

Hertil har klager angivet, at klager tillige lider et økonomisk tab, idet klager er nødsaget til at oplyse om de kendte forhold om slagger og restfugt ved eventuelt salg.

På baggrund af det i sagen fremlagte materiale og taksatorens vurdering af forholdet, er det Garantifondens opfattelse, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder forhold der 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 pkt. 3.

Det er hertil som det første Garantifondens opfattelse, at klager ikke har ført bevis herfor, idet det bemærkes, at bevisbyrden herfor påhviler klager.

Anvendelse af slagger i en terrændækkonstruktion blev på opførelsestidspunktet anset som sædvanlig god byggeskik, og det er netop i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i

almindelig god vedligeholdelsesstand, at forholdet skal betragtes, når det skal vurderes, om skadesbegrebet er opfyldt.

Den blotte omstændighed, at der er anvendt slagger i terrændæk, udgør derfor ikke i sig selv nogen skade i ejerskifteforsikringens forstand – ej heller selvom klager var uvidende herom i forbindelse med købet af ejendommen.

Spørgsmålet er derfor, om der på overtagelsestidspunktet forekom fugtskader i bygningskonstruktionerne, som i sig selv udgjorde forhold, som opfylder forsikringens skadesbegreb, jf. til eksempel ankenævnskendelserne 90.172 og 91.302.

Som det første er det Garantifondens opfattelse, at der ikke er godtgjort forhold på ejendommen, som opfylder skadesbegrebet, herunder idet et let forhøjet fugtniveau ikke i sig selv kan anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed eller give nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, som er opført i 1973, har ikke førend i forbindelse med afdækningen af rørskaden i 2015 båret præg af eller haft tegn på at lide af fugtskader.

Det har derfor efter Garantifondens opfattelse dernæst formodningen for sig, at eventuelle forhold, som hidrører fra fugt i gulvkonstruktionen, og som opfylder skadebegrebet, skyldes den vandudledning, som fandt sted i de tre måneder efter rørskaden, hvor der samlet løb 62 m2 vand ud i gulvkonstruktionen.

Der er i rapporten fra Teknologisk Institut registreret let forhøjede fugtniveauer i husets gulvkonstruktioner, og uanset om dette eventuelt i et vist omfang skyldes anvendelse af slagger i terrændækkonstruktionen, er det Garantifondens vurdering, at anvendelse af slagger ikke har medført forhold, som på overtagelsestidspunktet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, **hvorfor klager ikke skal have medhold.**"

Til dette har klageren fremsendt indlæg af 13/8 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Ad. 1
Klagen er ikke for sent indbragt. [Administrations advokat] anfører en forkert dato. Som det fremgår af portalens historik, blev sagen indbragt den 6. april 2018

Ad. 2
'Teknologisk Institut målte i et begrænset omfang restfugt, herunder i ingen tilfælde mere end let forhøjede fugtniveauer.
Efter Garantifondens opfattelse blev der ikke registreret forhold i ejendommen, som objektivt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger… '

For det første har slaggerlaget I tilsvarende intakte bygninger, ikke været oversvømmet.

For det andet er de 'let forhøjede fugtniveauer' af beton målt efter en langvarig og hård affugtning, til 60.000 kr. i ELudgifter af [skadeservicefirma].

For det tredje er det ukorrekt, at der ikke er konstateret værdinedsættende forhold:
- Der er målt 'massiv forekomst' af skimmelsvamp i indeklima af OBH. (jf. nyt Bilag23)
- Isoleringen under betondækket er 'stærkt sammenpresset og våd' (jf. Bilag1 s. 12)

'… Garantifondens opfattelse, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder forhold der nedsætter bygningens værdi …
Det er hertil som det første Garantifondens opfattelse, at klager ikke har ført bevis herfor… '

Det siger lidt sig selv – men hermed uddybende beviser/referencer:

Tab i brugsværdi af huset:
1) De 5 cm isolering under betondækket er defekt. Dermed tabt brugsværdi.
(Bevis: Teknologisk Instituts målinger, Bilag1 s. 12
'… mineraluldslaget er stærkt sammenpresset og vådt'

2) Ved flytning af husets indervægge (med indsprøjtet fugtspærre) skal gulvets membran og væggens fugtspærre reetableres.
(Bevis: Teknologisk Instituts krav til membranløsningen, Bilag1 s. 18)

'Der skal derfor være en fungerende fugtspærre i ydervæggene og indervægge i niveau med eller lidt over betondækket, som man kan hæfte gulvmembranen fast til. Hvis en sådan mangler skal den etableres. '

Økonomisk tab af husets salgsværdi
Disse yderligere omkostninger, vil også være pålagt en købers fremtidige ombygninger.

En fremtidig køber vil desuden skulle bekymre sig om:
- Et lovpligtigt, manglende kapillarbrydende lag (jf. Bilag[1], Teknologisk institut).
  Et kapillarbrydende lag (på min 15 cm) var også lovpligtigt da huset blev opført i 1973.
- Et tidligere oversvømmet slaggelag/hus (før vandskaden) – (jf. Bilag8 + nyt Bilag21)
- En tynd membran, over et evigt opfugtet slaggerlag (jf. Teknologisk institut)

Denne usikkerhed vil forplante sig i en sænket salgsværdi. Huset kan ikke længere sælges som *'Gedigen og rummelig kvalitetsvilla i første række' (til vandet).*
(jf. salgsopstilling bilag10)

Som bevis har vi kontaktet 3 valuarer.

Dels [valuar 1] – der har erfaring med en lignende sag i …, der afgjort blev til husejers fordel:

'Kort kan jeg sige at det har betydning for salget af en ejendom hvorvidt den opfylder gældende bygningsreglement, eller trods alt bygningsreglement for tidspunktet hvor ejendommen er opført.'
(Bilag24)

Dels [valuar 2] fra [lokalområdet] – der har kendskab til området – og [valuar 3] der kender lignende sager:

'Vi er enige om, at salgsprisen på din ejendom med den angivne membranløsing vil være lavere end hvis huset har et almindeligt terrændæk. ' (Bilag25)

'Spørgsmålet er derfor, om der på overtagelsestidspunktet forekom fugtskader… '
Vi ved:

- Der har været mindst én oversvømmelse af huset (i 2010) – (jf. Bilag8 og Bilag 21)
- At den omfattende oversvømmelse ramte slaggelaget og isoleringen – (jf. Bilag 8)
- Slaggerlag og isolering er aldrig blevet affugtet:

Vi har mundtlig samtaler med [husforsikring 1s] taksator, som oplyser:

'man lavede jo en alternativ løsning med kunden, hvor man valgte at trække nogen rør, og så sætte nogen radiatorer i stedet for den løsning der var. Det er ligesom det der er gjort på sagen.

… Der har stået blankt vand i det. [Rørsystemet med varmluftskanaler] Og det har man suget op. Det kan jeg erindre på det. Det der så er spørgsmålet er, om der så er noget isolering omkring der er ødelagt. Eller whatever. Og alternativet for at finde ud af, om der var noget beskadiget var, at man skulle hugge gulve op nogle steder. Og det var kunden ikke interesseret i. Og det er derfor vi lavede den alternative løsning. '

I stedet for at udbedre følgeskaderne, og affugte Isolering og slaggelag, har [husforsikring 1] bekostet helt nyt varmesystem i huset. Dermed er slaggelaget aldrig blevet affugtet efter oversvømmelsen.

Som bevis for disse citater besidder vi optagelser heraf – men er i tvivl om vi må videregive disse til 3.part.

Sjovt nok, vil hverken [husforsikring 1] eller den tidligere ejer udlevere skadesrapporter fra oversvømmelsen, eller den efterfølgende rapport om skimmelundersøgelser fra [fugtfirma]. (jf. nyt Bilag 21)

'Ejendommen, som er opført i 1973, har ikke førend i forbindelse med afdækningen af rørskaden i 2015 båret præg af eller haft tegn på at lide af fugtskader'

Dette vides dermed ukorrekt.

Det er omvendt korrekt, at der intet står i tilstandsrapporten, om

- at der har været vandskade
- at der er slagger i terrændækket
- at der er konkluderet opstigende grundfugt
- At terrændækkets isolering ikke er affugtet
- At der har været anmeldt skimmelsvamp

Tidligere ejer har dermed handlet groft uagtsomt."

13. 92174

Topdanmark administrations advokat har i brev af 1/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, som fastslået af Teknologisk Institut, at der alene er konstateret let forhøjede fugtniveauer, som ikke udgør forhold af en sådan karakter, at skadesbegrebet er opfyldt, jf. herom i rapporten fra skadekonsulenten [rekvireret af Topdanmark Administration].

Klagers fremlæggelse af aftryksanalyser ændrer ikke herved og dokumenterer **ikke**, at der er forhold, som opfylder skadesbegrebet, der kan henføres direkte til forhold, som var til stede på ejendommen ved klagers overtagelse den 15. april 2014.

Hvorvidt det er vanskeligere at flytte ejendommens indre vægge, end klager havde forventet, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fastholdes tillige, at det har **formodningen** for sig, at eventuel restfugt (samt konsekvenser hidrørende herfra) skyldes vandskaden og ikke et på forhånd opfugtet slaggelag, hvorfor mindre forekomst af restfugt ej heller af denne grund udgør en (oprindelig) skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Beviset for en oprindelig skade er ikke løftet.

Klagers bemærkninger om, at huset har en lavere salgsværdi end et tilsvarende hus uden slaggelag kan ikke føre til andet resultat, idet **slagger ikke udgjorde en ulovlig bygningsdel i 1973**.

Huset er opført efter dagældende normer, og klagers eventuelle skuffelser desangående ændrer ikke herved.

Såfremt klager ville have vished for, at der ikke var anvendt slagger i husets terrændæk, kunne klager have taget forbehold herfor i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen.

Slagger udgør efter fast ankenævnspraksis ikke i sig selv en dækningsberettiget skade.

Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, **hvorfor klager ikke skal have medhold**."

Klageren har i indlæg af 21/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort kommentarer til [advokats] brev d. 1.okt.2018:**
(idet det resterende er uddybet tilstrækkeligt i vores brev per 13.august)

'alene … er let forhøjet fugtniveauer … skadesbegrebet [ikke] er opfyldt'
Vi fastholder, at fugtniveauerne har givet alvorlige skader – jf. vores svar per 13 august

'… slagger ikke udgjorde en ulovlig bygningsdel i 1973.'
Vi klager **ikke over slaggelaget i sig selv**. (Uden vandskaden i 2010 kunne det muligvis have fungeret som kapillarbrydende lag.)

Vi klager over, at **huset ikke havde et fungerende kapillarbrydende lag** ved overtagelsen – som var lovpligtigt allerede i 1973."

14. 92174

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af Teknologisk Instituts rapport af 15/2 2017 fremgår bl.a.:

"**3. Formål**
Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge husets gulvkonstruktioner som grundlag for besvarelse af nedenstående spørgsmål:

Overordnet skal svarene på de stillede spørgsmål give oplysning om, hvorvidt rørskaden er årsag til fugtophobning i terrændækskonstruktionen, eller om der er andre årsager.
…
6. Besigtigelse og målinger
Ved undersøgelsen var der, i alle opholdsrum undtaget opholdsstuen etableret nye strøgulve med gulvspånplader med udfræsede spor til gulvvarmeslanger. De oprindelige gulvkonstruktioner var opbygget som følger: Flisebelægning og afretningslag i alt ca. 5 cm med gulvvarmerør i kobber, ca. 7 cm lecabeton, klaplag og slaggeunderlag.
…
7. Vurdering

Målinger med Troxler-systemet

Fugtmålingerne på klaplaget med Troxler-systemet har på grund af den nyetablerede gulvkonstruktioner kun kunnet udføres punktvis i undersøgelsespunkterne i gang, køkken og pejsestue samt generelt på flisebelægningen i opholdsstuen. Målingerne viser generelt relativt lave tælletal, dvs. svarende til let opfugtet beton.

Tælletallene varierer fra 12 som det laveste til 24 som det højeste med majoriteten af tælletal mellem 17 og 21. Variationen ligger således en smule over, hvad der er normalt for et tørt terrændæk af den pågældende type, hvilket indikerer, at betonen har afgivet en stor del af den fugt, der tilførtes ved vandskaden. Udover diverse forsøg på affugtning er alene tiden siden vandskaden af betydning for nedtørringen.

I gangen måltes let forhøjede værdier og således et let forhøjet fugtniveau ved Troxlermålingerne på skillevægge til hhv. bryggers og badeværelse. Det skyldes efter alt at dømme en kombination af fugtopstigning i letbetonen fra det let opfugtede betonklaplag og restfugt fra vandskaden, hvor den beskrevne konstruktion, med vandudtrængning i lecalaget, har givet anledning til fugtopstigning i skillevæggene.

RF- og veje-tørre-vejmålinger

Målingerne af RF og absolut fugtindhold i de hjemtagne materialeprøver viser, at der generelt er en stigende fugtgradient ned gennem betontværsnittet, at RF er høj, >85 % i klaplagets øverste del og mellem 95 og 100 % i den nederste del. Det fremgår af målingerne, at der er forskel på fugtniveauerne i køkken og pejsestue, med det laveste fugtindhold i køkkenet, hvor der er registreret et absolut vandindhold på 1,86 vægt% og 3,73 vægt% i hhv. øverste og nederste del af

klaplaget og det højeste niveau i pejsestuen med værdier på hhv. 4,55 vægt% øverst og 4,67 vægt% nederst i klaplaget. Klaplaget vurderes således at være opfugtet, dog ikke særligt kraftigt.

Den stigende fugtgradient oppefra og nedefter i klaplaget kan være et billede på flere forhold, dels at der afgives mere fugt fra betonoverfladen end der løbende tilføres ved fugtopstigning, dels at der foregår fugtopstigning fra slaggelaget i et vist omfang og dels at affugtning fra betonoversiden har foregået.

Mulige årsagssammenhænge

Det er ikke på nuværende tidspunkt, så længe efter skadestidspunktet, seriøst muligt at vurdere præcist, hvorvidt det registrerede fugtniveau skyldes vand direkte fra vandskaden, om det skyldes fugtopstigning forårsaget af vandskadens påvirkning af slaggelaget, om fugtopstigning i en eller anden udstrækning altid har foregået, eller om der er tale om en kombination af flere af disse faktorer.

Med det beskrevne omfang af vandskaden er det ikke usandsynligt, at slaggelaget er blevet påvirket i et omfang, som har forøget lagets kapillarkapacitet i et større eller mindre område, men det kan heller ikke udelukkes, at der før vandskaden har foregået fugtopstigning i et vist omfang i slagge- og klaplag, da slaggeunderlag i terrændæk som oftest har en vis kapillær stigeevne, som i øvrigt kan variere fra område til område under det samme hus. Slaggernes kapillære kapacitet er ikke nærmere undersøgt. Endeligt er det også sådan, at nedtørring af det opfugtede eksisterende klaplag i sig selv normalt er relativt langvarig.

Skadesomfang

Kortlægningen af vandskadens vandrette udbredelse omfattede, så vidt det kan ses, den halvdel af huset, der indeholder soveværelse, badeværelser, bryggers, gang, hall og værelse 2 samt en kile herfra og ind i opholdsstuen jf. rapport af 16. november 2016 fra [skadeservicefirma]. Det vil sige, at stue og pejsestue, hvor det højeste fugtindhold i klaplaget er konstateret ved nærværende undersøgelse, ikke vurderedes at være omfattet af vandskaden. Hvorvidt omfangsbestemmelsen var dækkende, er det således ikke muligt at vurdere nærmere så længe efter skadestidspunktet. Dog skal det nævnes, at det, under forudsætning af, at den udtrængende vandmængde var de oplyste ca. 60 m3 over en periode på ca. 3 mdr., er meget muligt, at en måske relativt stor del af vandet er tilført slaggelaget via rørgennemføringer i klaplaget i bryggerset, og at udbredelsen hermed kan have været større under klaplaget end over. Hvis vandindholdet i slaggelaget således herved blev forøget, vil fugtpåvirkningen af klaplaget nedefra ske med en måske relativt stor forsinkelse, da fugtopstigningen skal foregå op gennem et lag mineraluld og passere en plastmembran under klaplaget. En sådan fugtvandring vil normalt ikke kunne foregå, men ved nærværende undersøgelse kunne det konstateres, at mineraluldslaget er stærkt sammenpresset og vådt i pejsestuen og det kan ikke antages som sikkert, at plastmembranen er tæt. Det kan derfor ikke udelukkes, at det kan være baggrunden for opfugtningen af klaplaget i denne del af huset.

Nye strøkonstruktioner

Målinger af RF mellem underside af den nye gulvisolering og overside af klaplag viste værdier mellem 85 % og 100 % med undtagelse af området i gangen foran badeværelsesdøren, hvor værdierne lå mellem 73 og 74 %. At værdierne er lavere her, kan meget vel skyldes varmepåvirkning fra

varmeslangen til badeværelsets gulvvarme, som ligger i isoleringslaget i umiddelbar nærhed af undersøgelsesområdet. Fugtforholdene i skillelaget mellem isolering og betonoverside er bestemt af 2 forhold, nemlig på den ene side fugttilgang nedefra fra betonen og på den anden side isoleringens temperaturnedsættende effekt i kombination med nedtrængning af rumluft ovenfra. På trods af materialets dampdiffusionsmodstand foregår nedtrængning af rumluft stort set uhindret gennem alle samlinger mellem isoleringsplader og tilskæringer af isolering til strøer og opklodsninger.
I denne sammenhæng er det centralt, at den kritiske grænse for RF er ca. 75 %, da RF højere end ca. 75 % giver fugtmæssige betingelse for mikrobiologisk vækst, herunder først og fremmest skimmelsvampevækst. Målingerne i skillelaget viser således, at værdierne generelt ligger over 75 % RF og at der hermed generelt eksisterer betingelser for vækst under isoleringslaget. Af bilag 1 og 2 fremgår det, at de udtagne aftryks- og Mycometerprøver viser, at der er udviklet skimmelsvampevækst i skillelaget mellem isolering og betonoverside. Den udførte gulvkonstruktionsopbygning kan således ikke anbefales til denne type strøgulvopbygning.

Det er således i forbindelse med planlægning og projektering af en gulvkonstruktion som denne ikke vigtigt, hvor i konstruktionen dugpunktet eller kondenseringsområdet ligger, men hvor i konstruktionen 75 %-grænsen nås og overskrides.
…
Konklusion

Husejers spørgsmål, se afsnit 3, Formål:

1. Der er konstateret fugt i gulvkonstruktionerne.
2. Den del af opfugtningen, der evt. hidrører fra vandskaden, kan ikke nærmere angives, mens det forhøjede fugtniveau mellem klaplagsoversiden og underside af gulvisoleringen skyldes kondensering og dermed, at gulvkonstruktionen rent fugtteknisk ikke fungerer.
3. Det kan ikke udelukkes, at der findes restfugt fra rørskaden i dele af gulvkonstruktionen i huset.
4. Der er ikke konstateret fugtskader på vægge eller betonkonstruktioner. Gulvisoleringen er misfarvet på undersiden pga. at skimmelsvampevækst og mineraluldsisoleringen under klaplaget er sammenpresset og vådt, i pejsestuen, hvilket kan have sammenhæng med vandskaden.
5. Det kan ikke udelukkes, at vand fra vandskaden har påvirket slaggelagets kapillære stigeevne negativt.
6. Det kan ikke udelukkes, at slaggelaget kan transportere fugt op til fugtspærre, isolering og beton.
7. Den konstruktion, der er anvendt til de nye trægulve, kan ikke anbefales. Gulvopbygningen i vådrummene kendes ikke i detaljer, men i den udstrækning, der som oplyst er udlagt Schlütersystemgulve, vurderes det som sandsynligt, at disse kan fungere.
8. Udbedringsforslag fremgår af afsnit 8, Løsningsforslag/Udbedringsforslag, herunder.

…
8. Løsningsforslag/Udbedringsforslag

På baggrund af ovenstående anbefales følgende:

- Eksisterende strøgulvkonstruktioner tages op og etablering af ny gulvopbygning planlægges på grundlag af nedenstående anvisning, 'Fugt i klaplag'.

- Opmærksomheden henledes på, at der aktuelt er udviklet skimmelsvampevækst i skillelaget mellem gulvisolering og betonoverside og der derfor skal tages de fornødne hensyn til, at der ved optagning af gulvene sker spredning af skimmelsvampevæksten til den øvrige del af huset. Se venligst generelle anvisninger herunder samt bilag 4, 'Renovering efter skimmelsvampeangreb'.

…

Fugt i klaplag

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

1. Nyt terrændæk
   Det eksisterende klaplag hugges op, og nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges. Såfremt denne løsning vælges får man en konstruktion der lever op til gældende standarder i forhold til isolering, fugt og radon opsivning fra undergrunden.

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."

Af Topdanmark administrations skaderapport af 10/3 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**

- Opfugtet slaggelag i terrændækskonstruktion

…

Da besigtigelsen fandt sted, kunne det konstateres, at der flere steder i bygningen var ombygningsarbejder i gang, dels som følge af en generel ombygning I var i gang med i huset, men også som følge af efterreparationer fra en rørskade, der bliver behandlet af [husforsikring 2].

…

<u>Ejerskifteforsikringen</u>

Den tegnede ejerskifteforsikring dækker jf. forsikringsbetingelser version 9 punkt 3.1.1. udbedring af skader på bygningen samt jf. punkt 3.1.2. fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det er dog en betingelse for dækning af skaden, at forholdet er tilstede ved tilstandsrapporten udarbejdelse.

I det pågældende tilfælde er der 2 faktorer der gør at det anmeldte forhold ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er ikke sandsynliggjort at forholdet var tilstede ved tilstandsrapporten udarbejdelse/jeres overtagelse af huset.
Der er ikke noget der indikerer, at der har været problemer med opfugtet slaggelag da tilstandsrapporten blev udarbejdet, ligesom det heller ikke er sandsynliggjort, at forholdet var tilstede da I overtog ejendommen. Der henvises her til, at den anmeldte rørskade i februar 2015 må have opfugtet slaggelaget siden [husforsikring 2] er gået ind i sagen på den måde de er, med op bankning af gulve flere gulve i huset.

Der er ikke konstateret en skade som følge af det opfugtede slaggelag
Der henvises her til, at det på opførelsestidspunktet var forholdsvis almindeligt at anvende slagger i terrændæk som den pågældende. Slagger var således på opførelsestidspunktet en godkendt løsning i en sådan konstruktion, men det kan være uforholdsmæssigt hvis slaggernes vandindhold forøges, da de så kan ekspandere. Der er dog ikke noget der tyder på at dette har været tilfældet inden I overtog ejendommen, da der ingen skader er konstateret i tilstandsrapporten, ligesom I ikke har konstateret nogen inden I anmelder rørskaden.

Da der ingen skade er sket i perioden fra 1973 til rørskaden sker i 2015, vurderes det heller ikke at der har været nærliggende risiko for en skade.

Slagger er ikke en ulovlig bygningsdel i 1973
Anvendelse af slagger fandt sted fra 1960'erne og til begyndelsen af 1970'erne, men anvendelsen blev derefter opgivet, da det viste sig, at slagger ikke havde den forventede, kapillarbrydende effekt.

Det var altså derfor almindeligt på husets opførelsestidspunkt at anvende slagger som her, og altså ikke tale om anvendelse af noget ulovligt byggemateriale.

Det anmeldte forhold er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
Det anmeldte forhold er jf. ovenstående derfor ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Af en skriftlig udtalelse fra klagerens nabo fremgår bl.a.:

"I forbindelse med skybrud august 2010, var der massive oversvømmelser i … – bl.a. i haverne hos os, og vores nabo på [forsikringssted].

Jeg blev her efterfølgende inviteret ind i huset på [forsikringssted] af vores nabo [tidligere ejer], hvor jeg så håndværkere, der arbejdede med at udbedre fugtskader.

Jeg blev desuden vist konvektorgravene, hvor der havde stået vand i. Ifølge vores nabo, havde det indtrængende vand optugtet terrændækket og isolering.

Reparationerne var omfattende og langvarige."

Af mail af 25/4 2018 fra klagerens sælgers husforsikring til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr.: [ejendom], … – vandskade fra d. 15 aug. 2010.

Udbedring af vandskaden som indtræf d. 15. aug. 2010 [ejendom], blev udbedret efter indgået aftale imellem daværende ejer af bygningen, … og [husforsikring 1].
[Husforsikring 1] kan ikke tilbyde at fremsende dokumenter fra denne afsluttet skadesag da det er et anliggende imellem [husforsikring 1] og tidligere ejer af bygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
3.3 Dækningen er betinget af at
- forholdet er til stede ved henholdsvis
  Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den 15/4 2014 overtog klageren den forsikrede bygning, der er opført i 1973 med slagger som kapillarbrydende lag i terrændækskonstruktionen. I februar 2015 konstaterede han en skjult rørskade, der havde medført, at 60 m3 vand var lækket ud i husets gulvkonstruktioner over tre måneder. Husforsikringen anerkendte dækning, og skadesomfanget blev etapevis udvidet til at omfatte cirka halvdelen af huset. I marts 2016 afsluttedes affugtningen, og retableringen begyndte. Klageren har oplyst, at husforsikringen godkendte, at der blev opbygget en ny gulvkonstruktion oven på betondækket med 100 mm isolering, efter at skadeservicefirmaets ingeniør havde foretaget en dugpunktsberegning. I august 2016 blev der konstateret fugt mellem isole-

ringen og betondækket, og der opstod uenighed mellem klageren og husforsikringen, om fugten skyldtes en ufuldstændig affugtning af vandskaden, kondens i forbindelse med gulvopbygningen eller opstigende grundfugt. På baggrund af en rapport udarbejdet af Teknologisk Institut den 15/2 2017 besluttede husforsikringen at lade tvivlen om årsagen til fugten komme klageren til gode, og klageren har oplyst, at han den 20/9 2017 har accepteret en erstatningssum fra husforsikringen baseret på en membranløsning på betondækket i hele huset.

Klageren har den 3/3 2017 anmeldt opfugtet slaggelag i terrændækskonstruktionen til ejerskifteforsikringen. Garantifonden for skadesforsikringsselskaber besigtigede og afviste dækning den 10/3 2017. Klageren har klaget til Garantifonden, som ved mail af 8/1 2018 har fastholdt sit afslag på dækning af opfugtet slaggelag og har anført, at defekt isolering og skade på klinkegulv er anmeldt for sent. Klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 6/4 2018.

Klagerens krav er, at ejerskifteforsikringen skal dække en udskiftning af slaggelaget til et fungerende kapillarbrydende lag, en udskiftning af fugtig og komprimeret isolering under betondækket, omkostninger til advokat og rådgiver samt genhusning. Klageren har anført, at det kapillarbrydende lag var skadet før overtagelsestidspunktet med henvisning til, at der har været tre oversvømmelser i området efter regn/skybrud i 2007, 2010 og 2011 – hvoraf mindst en af oversvømmelserne har medført omfattende vandskade på huset og dets slaggelag ved en forsikringsdækket skade i 2010 på tidligere ejers husforsikring – og til, at en lasermåling har vist, at det oprindelige klinkegulv i stuen er hævet på midten med 25 mm. Klageren har endvidere anført, at det er utænkeligt, at den lokale rørskade i 2014/2015 har kunnet brede sig lodret og vandret til at opfugte slaggelaget i hele huset. Klageren har også anført, at han ved en membranløsning vil lide et tab af brugsværdi af huset i forhold til fremtidige ombygninger og et økonomisk tab ved et fremtidigt salg af huset.

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har ført bevis for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold på ejendommen som følge af slaggelaget, der opfylder skadesbegrebet. Garantifonden har anført, at anvendelse

af slagger i en terrændækskonstruktion på opførelsestidspunktet blev anset som sædvanlig god byggeskik, og at ejendommen ikke før afdækningen af rørskaden i 2015 har båret præg af eller haft tegn på at lide af fugtskader.

Af Teknologisk Instituts rapport af 15/2 2017 fremgår, at fugtmålinger af betondækket har vist en opfugtning af klaplaget, dog ikke særlig kraftigt. Teknologisk Institut har vurderet, at "Med det beskrevne omfang af vandskaden er det ikke usandsynligt, at slaggelaget er blevet påvirket i et omfang, som har forøget lagets kapillarkapacitet i et større eller mindre område, men det kan heller ikke udelukkes, at der før vandskaden har foregået fugtopstigning i et vist omfang i slagge- og klaplag, da slaggeunderlag i terrændæk som oftest har en vis kapillær stigeevne, som i øvrigt kan variere fra område til område under det samme hus". Teknologisk Institut har endvidere vurderet, at det ikke kan udelukkes, at vandskaden har bredt sig i slaggelaget og kan være baggrunden for opfugtningen af klaplaget i stuen og pejsestuen, som ikke har været omfattet af husforsikringens affugtning.

Klagerens nabo har i en skriftlig udtalelse oplyst, at "I forbindelse med skybrud august 2010, var der massive oversvømmelser i … – bl.a. i haverne hos os, og vores nabo på [forsikringsstedet]. Jeg blev efterfølgende inviteret ind i huset på [forsikringsstedet] af vores nabo [tidligere ejer], hvor jeg så håndværkere, der arbejdede med at udbedre fugtskader. Jeg blev desuden vist konvektorgravene, hvor der havde stået vand. Ifølge vores nabo, havde det indtrængende vand opfugtet terrændækket og isolering. Reparationerne var omfattende og langvarige".

Klagerens sælgers husforsikring har i en mail af 25/4 2018 til klageren oplyst, at der har været en vandskade i bygningen den 15/8 2010, som blev udbedret efter indgået aftale imellem tidligere ejer af bygningen og selskabet, og at selskabet ikke kunne tilbyde at fremsende dokumenterne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har anmeldt opfugtet slaggelag i terrændækskonstruktionen til Garantifonden den 3/3 2017, og nævnet finder, at der samtidig er sket an-

meldelse af eventuelle følgeskader af det opfugtede slaggelag. Anmeldelsen er sket rettidigt i forhold til anmeldelsesfristen i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6 a, stk. 1. Garantifonden har endeligt afvist at yde dækning ved mail af 8/1 2018, hvor der blev givet klagevejledning. Klagen er indbragt for nævnet den 6/4 2018 og dermed rettidigt inden for 3-måneders fristen i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 17.

Nævnet lægger til grund, at det på husets opførelsestidspunkt i 1973 blev anset for sædvanlig byggeskik at anvende slagger i en terrændækskonstruktion, men at det senere har vist sig, at slagger ikke har den ønskede kapillarbrydende effekt og i visse tilfælde kan udvide sig ved opfugtning og forårsage skade. 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 1973 er anvendt slagger som kapillarbrydende lag, som medfører en vis opfugtning af betondækket.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var en opfugtning af slagger og isolering i terrændækskonstruktionen i et omfang, der har udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at slaggelaget på overtagelsestidspunktet har medført skader på bygningen eller indeklimaet, eller at isoleringens stand under betondækket har haft nævneværdig betydning for opvarmningen af bygningen. Det er nævnets opfattelse, at eventuelle skadelige påvirkninger af terrændækket efter de oplyste oversvømmelser i 2007, 2010 og 2011 ville have vist sig i april 2014, da klageren overtog huset. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skimmelprøver og laser nivellering er foretaget efter konstatering af vandskaden i februar 2015. Nævnet har også lagt vægt på, at Teknologisk Institut ikke kan udelukke, at vandskaden kan have bredt sig til stuen og pejsestuen.

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

23. 92174

Kopi af kendelsen er sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Thomas Klæstrup Jørgensen, der under sagen har repræsenteret Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber ved administrationsselskabet Topdanmark Forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels