

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 92293:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

...

K1 Murværket i østgavlen og mod den overdækket terrasse er for tæt på terræn.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner K1 Undergulvene er med ujævnheder, bl.a. i stuen.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge K0 Ved værelses hjørnet af boligen mod nord/øst – lidt tegn efter kuldebro.

...

K1 Der er stedvis pudsafskalninger i bunden af væggene – se især ved bryggers.
Note: Se sælgers oplysninger pkt. 3.2.

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?

Ja	Nej
☒	☐

Hvis ja, hvor og hvornår?

For en 3 år siden regnede det meget, som om der kom lidt fugt op ved skille-væggene – ikke noget siden.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Bygn: Uddybende oplysninger:

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

Gulv på strøer eller bjælker A

Væg-til-væg tæppe

A

Overalt minus køkken, bryggers, bad"

I klageskrivelse af 4/5 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hændelsesforløb

De nærmere omstændigheder er, at [klageren] den 01.07.2017 overtog ejendommen beliggende I forbindelse med købet modtog hun tilstandsrapport af den 1. maj 2017, der vedlægges som **bilag 1**. [Klageren] tegnede ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring A/S for en 5-årig periode. Ejerskifteforsikringen vedlægges som **bilag 2**.

I forbindelse med nedtagning af tapet og fodlister i ejendommen, opdagede [klageren] fugt i fire af husets rum, som var synlig nederst på væggene og bag fodlisterne. I et forsøg på at undersøge, hvor fugten kom fra blev en del af trægulvet fjernet. Det kunne herefter konstateres, at der var vand i konstruktionen ligesom der var vand/fugt i/på den rå beton flere steder. Gulvbrædderne var meget fugtige, hvilket gulvstrøer, opklodsning og isolering også var. Nogle steder var isoleringen direkte våd, træværket sort af skimmelsvamp samt nederste del af væg og varmerør rustne og rørisolering meget vådt.

[Klageren] anmeldte forholdet til Dansk Boligforsikring den 28. august 2017. Den 8. september 2017 besøgtede Dansk Boligforsikrings [besigtigelseskonsulent 1] forholdene nærmere. [Klageren] var alene på daværende tidspunkt bekendt med forholdene i de 3 værelser samt mellemgangen. Efter besigtigelsen vendte Dansk Boligforsikring tilbage ved brev af den 6. oktober 2017, der vedlægges som **bilag 3**. Her meddelte forsikringen, at der ikke kunne ydes dækning til stuen, at nærmere undersøgelser skulle foretages i mellemgang og slutteligt blev der givet dækningstilsagn for så vidt angår de tre værelser til en udbedring ved ændring af strøgulvkonstruktion til terrændæk.

Dansk Boligforsikrings [besigtigelseskonsulent 1] var på genbesigtigelse i ejendommen den 12. oktober 2017, hvor også ejendommens køkken blev besøgt. [Besigtigelseskonsulent 1] opmålte i forbindelse med sin besigtigelse samtlige rum (med undtagelse af badeværelset) til et samlet areal på 138 m². Den 18. oktober 2017 kontaktede [besigtigelseskonsulent 1] [murer] for at få et tilbud/pris på gulvene. E-mail af den 18. oktober 2017 som **bilag 4**.

Den 16. november 2017 vendte Dansk Boligforsikring tilbage til [klageren]. Af e-mailen fremgår blandet andet, at der var målt 92 % fugt i gulvpladerne, men at skaden i køkkenet ikke var dækningsberettiget, da forholdet vurderes grundet utæt rør – der blev efterfølgende foretaget trykmåling, som afkræftede dette.

Ydermere at der ej heller var dækningstilsagn til gulvet i stuen, idet det blev vurderet, at der ingen skade er på gulvene. E-mail af den 16. november 2017 vedlægges som **bilag 5**. Trykmålingen af rørene blev foretaget efter forlangende fra Dansk Boligforsikring, som også senere har betalt herfor.

[Klageren] henvendte sig herefter til Dansk Boligforsikring ved e-mail af den 26. november 2017, der vedlægges som **bilag 6**.

Den 5. december 2017 foretog [besigtigelseskonsulent 2] og [besigtigelseskonsulent 1] genbesigtigelse.

Den 6. december 2017 traf Dansk Boligforsikring afgørelse i sagen, e-mail af den 6. december 2017 vedlægges som **bilag 7**.

[Klageren] klagede over Dansk Boligforsikrings afgørelse ved e-mails af den 28. januar og 4. februar 2018, der vedlægges som **bilag 8**.

Dansk Boligforsikring meddelte den 20. marts 2018 ved e-mail [klageren], at de fastholdte deres afgørelse, og at der ikke var grundlag for yderligere dækning end allerede tilkendt fsva. de tre værelser. E-mail af den 20. marts 2018 vedlægges som **bilag 9**.

På besigtigelserne blev gulvet på forlangende af Dansk Boligforsikring forskellige steder savet op under Dansk Boligforsikrings konsulenters tilstedeværelse. De steder illustreres ved tegning, der vedlægges som **bilag 10**.

Det er min opfattelse, at Dansk Boligforsikring bør tilpligtes at anerkende samtlige anmeldte forhold som dækningsberettigede. Nærmere begrundelse herfor fremgår nedenfor.

Forbehold i forsikringen

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (herefter mindstedækningsbekendtgørelsen), § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i konkrete oplysninger i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring har i forsikringspolice taget et forbehold med følgende ordlyd: *'Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapportens pkt. 7.1.'*

Af tilstandsrapportens side 10, pkt. 7.1. vedrørende gulvkonstruktion og gulve fremgår følgende: *'Undergulvene er med ujævnheder, bl.a. i stuen'*, hvortil den bygningssagkyndige har givet en K1.

For nærværende sag er der tale om en ejendommen, hvor det er konstateret, at det kapillarbrydende lag ikke er eksisterende i hele ejendommen, hvilke forhold og følgeskader er anmeldt til Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikrings forbehold er begrundet i anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 7.1, og ses umiddelbart at være konkret begrundet. Dog er det herefter afgørende for vurdering af, om for-

beholdet er gyldigt, om beskrivelsen af anmærkningen og forholdene står mål med det forbehold, der er taget. Her er det nødvendigt, at se på anmærkningen i pkt. 7.1. Den bygningsagkyndige har givet forholdet K1, og har dermed vurderet forholdet, som værende en 'mindre alvorlig skade', som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Hertil kommer at tilstandsrapporten ikke indeholder beskrivelser, oplysninger eller opfordringer til at undersøge forholdet nærmere. Hertil bemærkes at det fremgår af tilstandsrapportens side 9 pkt. 5, at der ingen bemærkninger er til ejendommens terrændæk i øvrigt.

Henset til at gulvtæppet havde ligget i lang tid, og det med øjesyn kunne konstateres, at det var 'smuldret' og dermed ujævnt, var det ikke en anmærkning, der gav anledning til, at [klageren] foretog et indgreb for vurdering og undersøgelse af husets gulvkonstruktion. De ujævnheder, der er refereret til i tilstandsrapporten, var efter fjernelse af gulvtæpperne væk. Dette som forventeligt og i overensstemmelse med den bygningsagkyndiges vurdering af forholdet. Fotos heraf vedlægges som **bilag 11**.

Anmærkningen har på ingen måde kunne bibringe [klageren] en information om, at det kapillarbrydende lag i hele ejendommen manglede. Hertil kommer også, at der ingen sammenhæng er mellem den faktiske skade i ejendommen og anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 7.1.

Det har ikke været muligt for [klageren] at forholde sig til forbeholdets omfang, idet hun berettiget kan forvente, at ejendommen lever op til de krav, der har været for et sådan på bebyggelsestidspunktet. [Klageren] har ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Hertil bemærkes også at der i henhold til bygningsreglementet fra 1972 kap 7.4, fremgår at der skal udlægges mindst 15 cm tykt kapillarbrydende lagt af uorganiske materiale, hvilket ikke er tilfældet i nærværende. Hertil også at strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. I nærværende er strøer lagt på mursten, som er fugtopsugende. Endvidere med henvisning til ejendommens originale tegninger, der vedlægges som **bilag 12**, hvor det er angivet, at der under betonlaget er 18 cm leca. Hvilket dog imidlertid ikke er tilfældet.

Uagtet at forbeholdet er begrundet med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 7.1, er der ikke beskrivelser der begrunder et sådan generelt forbehold helt ned til terrændæk. Forbeholdet ses at være af så generel karakter, at Dansk Boligforsikring fraskriver sig dækning for hele ejendommens gulvkonstruktion, og dette uden belæg i tilstandsrapporten.

Netop husets skjulte konstruktioner er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, og netop også er årsagen og incitamentet for at tegne denne form for forsikring.

Forbeholdet er derfor efter min opfattelse ikke i overensstemmelse med § 1 i mindstedækningsbekendtgørelsen, og derfor ikke gyldigt.

Skade

...

Et manglende kapillarbrydende lag udgør i dette tilfælde en dækningsberettiget skade, idet det nedsætter bygnings værdi og brugbarhed nævneværdigt. Der er beskrevet og målt fugtproblemer, ligesom der er blankt vand i ejendommen rum.

For så vidt angår stuen er der grundet det manglende kapillarbrydende lag sket skade på bygnings underliggende konstruktioner, gulv og væggene. Der blev af Dansk Boligforsikring foretaget en fugtmåling ved besigtigelsen den 12. oktober 2017, som dokumenterer at der er fugt i gulvkonstruktionen. Det således ikke korrekt, at der ikke i konstruktionen i stuen er konstateret fugt. [Klageren] har efterfølgende den 22. april 2018 banket hul i betonet, det sted fugtmålingen blev foretaget, hvor der kan konstateres, at der fortsat er fugtigt sand og tillige det manglende kapillarbrydende lag. Foto heraf er vedlagt. Herudover dokumenteres de opfugtede vægge (og fodlister) med fotos af hhv. tapet forside samt dennes bagside, hvoraf ses begyndende skimmel. Hertil kommer også at det ikke har været muligt for [klageren] at konstatere forholdet ved sædvanlig besigtigelse. Fotos af såvel fugtmåling som forholdene vedlægges som **bilag 13**

Hvad angår køkkenet er der her foretaget en fugtmåling af Dansk Boligforsikring den 5. december 2017, som dokumenterer at der er fugt i gulvkonstruktionen. Med henvisning til Dansk Boligforsikrings e-mail af den 16. november 2017 er det ubestridt, at der i hvert fald er 92 % fugt i gulvpladerne. [Klageren] har efterfølgende den 22. april 2018 banket hul i betonet, det sted fugtmålingen blev foretaget. Det kan her konstateres, at der fortsat er fugtigt sand, og tillige at der ikke er et kapillarbrydende lag. Det ses tillige, at der mellem betonlaget og træpladerne er isolering samt mursten som fungerer som opklodsning for strøer. Idet der ingen kapillarbrydende lag er til stede, kan fugt og vand trænge op gennem betonlaget (klaplaget) og videre ved fordampning gennem træpladerne. Idet gulvbelægning herovenpå er vinyl – som er tæt – vil vandet og fugten ved fordampning trænge op og passere videre, hvor muligt er. Idet der ved radiatorrøret er 'luft' mellem rør og underlag/træpladerne, vil den markante fugt stige op her samt langs gulvpanelerne og væg. Vedlagt er foto som viser bagsiden af vinylbelægningen med 'hul' til radiator. Heraf ses ved misfarvningen hvordan vinyllet over en længere periode er blevet udsat for fugt, samt herudover mærker efter rustne søm. Endvidere er vedlagt foto, hvor der i 'hullet' er ilagt tidligere opgravet (tørt) sand, som tydeligt illustrerer det fugtige sand.

Hertil kommer, at gulvene er markant opfugtet, at der er rustne søm som følge og tegn af tidligere og længerevarende opfugtning, våd isolering og opstigende fugt i væggene. Sømmene i gulvpladerne er så rustne, at de har mistet deres styrke og funktion, idet de flere steder er delt i to stykker. Dansk Boligforsikring har afvist skaden dels som omfattet af forbeholdet, men ligeledes med den begrundelse, at skaden skyldes *'oppefra kommende forhold'*. Hertil kan oplyses, at udluftningsventil ikke er beskadiget, hvilket tillige ses af de fremlagte foto og ligeledes testet af VVS for utætheder. Endvidere er det af Dansk Boligforsikring anført, at der ikke tidligere har været tegn på fugt, dog ses der at være rustne søm i gulvbrædderne som tegn på tidligere opfugtning. Fotos vedlægges som **bilag 14**.

Slutteligt hvad angår mellemgangen er der tillige foretaget en fugtmåling af Dansk Boligforsikring, som [klageren] dog ikke er i besiddelse af. Der er i rummet optrukket fugt langs og over fodlister samt i væggene i begge sider af rummet. Der er ligeledes i dette rum banket hul i beton, som også her viser, at der ingen lega er og dermed intet kapillarbrydende lag. Sandet her er fugtigt og ligeledes er betonet. Fotos heraf er vedlagt som **bilag 15**. Til illustration er lagt en tør mursten samt tørt sand i 'hullet'. Vedlagt er tillige foto som viser en spand sand fra gulvet i mellemgangen, som har stået til tørre i 2 døgn, hvorefter der er ilagt en håndfuld nyt sand fra samme hul og lagt ovenpå. Der ses tydeligt at sandet stadig er meget fugtigt.

Det kan oplyses, at alle skillevæggene i huset står på betonlaget/klaplaget, og at væggene ikke har yderligere sokkel under betonlaget, hvilket har den betydning at betongulvet er én stor betonpla-

de. Det således ingen brydninger/skilning mellem rummene under betonlaget og fugten kan her-
efter vandre 'frit' under gulvet i alle rum.

Der er således tale om en skade, der var tilstede ved overtagelsen og som i alle oplyste forhold
nedsætter bygnings værdi og brugbarhed nævneværdigt. Det er ikke en skade/fejl, der kan for-
ventes i en ejendom af dets alder. Som en følge af ovenstående er det min opfattelse, at Dansk
Boligforsikring bør tilpligtes at anerkende samtlige anmeldte forhold som dækningsberettigede.

Herudover skal Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at betale genhusningsomkostninger fra anmel-
delsesdatoen kr. 6.800 pr. måned, idet huset i hele [klagerens] ejertid har været ubeboeligt grun-
det den markante fugt samt de opsavede gulve i alle huset rum. Disse opsavninger er foretaget på
foranledning og forlangende af Dansk Boligforsikring. Herudover at tilpligtes at betale følge om-
kostninger for egen arbejdstid i alt kr. 2.500 (25 x 100 kr.) samt advokatomkostninger med et pas-
sende salær."

Selskabet har i brev af 7/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen såle-
des:

"1. Indledning

Sagen vedrører fugt i gulvkonstruktionen i en ejendom fra 1972. Klager har anmeldt fugtskader i
gulvene i 3 værelser, som selskabet har dækket. Efterfølgende kræves dækning vedrørende hu-
sets øvrige, ubeskadigede gulve da det er konstateret, at det kapillarbrydende lag består af
sand/grus. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da der ikke er konstateret skader på husets
oprindelige trægulve.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. juli 2017. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.
Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 1. maj 2017 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsik-
ringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 31. august 2017, at der i forbindelse med fjernelse af ta-
pet, blev konstateret fugt i 4 af husets rum, **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen første gang d. 8. september 2017. Besigtigel-
sesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har dækket de konstaterede fugtskader i 3 værelser mod sydøst.

Efterfølgende har klager anmodet om dækning af gulvkonstruktionen i resten af huset også. Der
henvises til, at der mangler et kapillarbrydende lag.

Ejendommen blev i genbesigtiget 12. oktober 2017. Fotos fra genbesigtigelsen fremlægges som **bilag D**. Ved genbesigtigelsen blev der bl.a. set på et nyt forhold vedrørende opfugtning i køkken, ud for en radiator. Der foreligger ikke et skriftligt notat fra genbesigtigelsen.

Den 5. december foretog Dansk Boligforsikring endnu besigtigelse, **bilag E**.

Dansk Boligforsikring har afvist dækning vedrørende husets gulve generelt, da der dels ikke er sket skader efter 45 år, og der dels er taget forbehold vedrørende skader på gulve /gulvkonstruktioner.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1972 iht. bygningsreglementet af 1966. Det kapillarbrydende ses udført af sand/finkornet grus, som erfaringsmæssigt ikke vil være kapillarbrydende i et lag på 15 cm – 20 cm. Der er ikke tale om, at der mangler et kapillarbrydende lag (manglende bygningsdel), som anført af klager. Der er alene tale om, at kapillarbrydende lag fra den periode hvor huset blev opført, ofte ikke har tilstrækkeligt kapillarbrydende egenskaber.

Forholdet er helt sædvanligt for en ejendom fra 1972, og almindeligvis er det uden betydning for gulvenes funktion. Trægulvene er husets oprindelige og der er ingen steder konstateret skader eller unormal fugt i trægulvene, bortset fra de 3 værelser mod sydøst.

Der er enighed om, at den fugt der er konstateret i værelserne mod sydøst er kommet ind gennem fundamenterne. Årsagen er, at terrænet udenfor ligger meget højt, således at der vil være mulighed for at overfladevand kan trænge ind i gulvkonstruktionen.

Hvor der er fundet fugt i køkkenet, vurderes fugten at stamme fra en utæthed i radiatoren. Muligvis en ventil der ikke har været ordentligt lukket. Det ses, at opfugtningen er kommet oppefra. Forholdet er af så begrænset omfang, at en udbedring ikke vil kunne overstige forsikringens bagatelgrænse.

Ingen andre steder i huset er der konstateret skader som følge af fugt, og det må som sådan lægges til grund, at gulvkonstruktionen er tilstrækkeligt sikret mod fugt, til at der ikke efter 45 år er sket nogen skader. På den baggrund ses ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 ikke at være opfyldt.

Med hensyn til policens forbehold, fremgår det af policens forside, at der er en særlig undtagelse vedrørende skader som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner.

Det er selskabets opfattelse, at forbeholdet vedrører, og er afgrænset til, en bestemt bygningsdel, og at klager ved tegningen af forsikringen havde mulighed for at forholde sig til, at eventuelle skader på gulvkonstruktionen ikke ville være meddækket.

Det er ikke afgørende for forbeholdets gyldighed, at det efterfølgende har vist sig, at ujævnhederne på undergulvene skyldtes gulvtæpperne. Forbeholdet må forstås som en særlig undtagelse udover, hvad der under alle omstændigheder ville have været undtaget iht. policens almindelige undtagelsesbestemmelser fx pkt. 4.1.

Endelig bemærkes, at der i tilstandsrapporten vedrørende de indvendige vægge (pkt. 8.1) er en anmærkning vedrørende pudsafskalninger nederst på væggene. Der henvises til sælgeroplysningerne, hvoraf det fremgår, at sælger på et tidspunkt har oplevet, at der er trængt fugt op ved skillevægge.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold vedrørende fugt i skillevæggen i mellemgangen, ikke går ud over, hvad klager kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- klager ikke har påvist skader eller forhold som medfører nærliggende risiko for skade vedrørende husets terrændækskonstruktion/kapillarbrydende lag,
- terrændækskonstruktionen er udført som det var sædvanligt i 1972,
- der på policen er et gyldigt forbehold vedrørende skader på husets gulvkonstruktioner,
- der ikke er konstateret skader som følge af opstigende fugt i vægge,
- tilstandsrapporten oplysninger vedrørende de indvendige vægge, er dækkende for de konstaterede forhold."

Klagerens advokat har i brev af 26/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"AD. Manglende kapillarbrydende lag

Som tidligere anført bemærkes, at ejendommen er bygget på baggrund af byggetilladelsen fremlagt som bilag 12. Det fremgår af byggetilladelsen, at der er 18 cm. leca som kapillarbrydende lag under betonklaplaget. Trods byggetilladelsen er der fundet finkornet sand, som beskrevet i besigtigelsesrapporten. Det finkornet sand mindre end 4 mm. Det kan dokumenteres ved fotos, der fremlægges som **bilag 16**. På fotos ses sandet under betonklaplaget siet gennem en si på 3,81 mm. Sandet 'går' fint igennem.

Endvidere skal jeg henvise til bygningsreglementet for 1966, hvoraf fremgår af punkt 5.6.5 stk. 2: *'Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.'*

I uddannelses materialet til murerfaget fra erhvervsskolernes forlag, 1986, angives i blad 03-00/85.02 under punktet *'Kapillarbrydende drænlag'* følgende: *'For at hindre opsugning af grundfugt udlægges under gulve mod terræn altid et mindst 15 cm tykt, kapillarbrydende lag. Hertil kan anvendes Leca-nødder, Lecaletbeton 1:8, Leca-gulvblokke eller vaskede og sorterede stenmaterialer med en mindste kornstørrelse på 4 mm som f.eks. singels eller nøddesten. Betongrus, sand eller fyldgrus bør ifølge SBI-anvisning 139 'Bygningers fugtisolering', ikke anvendes som drænlag'. (min understregning)*

Kopi herfra fremlægges som **bilag 17**.

Det fastholdes derfor fortsat at det kapillarbrydende lag er manglende, og bestrides som en følge heraf tillige, som anført at Dansk Boligforsikring, at der er tale om forhold der er helt sædvanligt for en ejendom fra 1972. Til støtte herfor fremlægges som **bilag 18** udtalelse fra [murer].

Endvidere fastholdes det, at udførte hverken lever op til bygningsreglementet i hverken 1966 eller 1972, og må betragtes som en manglende bygningsdel.

AD skade i køkken

Det er af Dansk Boligforsikring anført, at skaderne på gulvpladerne i køkkenet alene er sket oppefra, hvilket bestrides. Dette idet der er fugtskader på undersiden af gulvpladerne, og som et længerende tegn herpå markant rustne søm – som tidligere dokumenteret. Som **bilag 19** fremlægges nyt fotos, som illustrerer tykkelsen på et af sømmene inderst og viser tykkelsen på sømmet yderst. Der er en markant forskel!

Det kan supplerende oplyses, at vægpaneler i køkkenet blev fjernet i efteråret 2017.

I e-mail af den 16. november 2017 – sagens bilag 5, s. 1 – beskrives det, at der er målt en fugtprocent på 92 på træpladerne. Der blev tillige målt en fugtprocent på over 30 på selve betonklaplaget – denne måling foregik ca. 3 meter fra radiatoren, hvor konsulent selv forlangte gulvet savet op. Det anvendte måleapparat kunne ikke måle højere enhed, hvilket ses af allerede fremlagte bilag 14.

Dansk Boligsikring har anført, at der intet skriftligt notat er fra genbesigtigelsen af den 12. oktober 2017. Det kan dog i den forbindelse oplyses, at det var under denne besigtigelse [besigtigelseskonsulent 1] opmålte huset og indhentede tilbud på nye gulve svarende til 138 m². Se e-mail allerede fremlagt som bilag 4.

Øvrigt

I første besigtigelsesnotat beskriver konsulenten, at der er et fald ind mod gavlen. Dette fald blev ikke målt og er ej heller i øvrigt dokumenteret. [Klageren] har af egen drift målt faldet, hvilket dokumenteres ved **bilag 20**. Det bestrides som en følge heraf, at der er et fald ind mod ejendommens gavl som beskrevet."

Selskabet har i brev af 23/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad manglende kapillarbrydende lag

Det findes ikke godtgjort, at der ikke under gulvene skulle findes et lag af uorganisk materiale svarende til kravet iht. BR 66. De vejledninger og anvisninger der henvises til, ses ikke at være en del af bygningsreglementet. Klager har desuden ikke tegnet udvidet dækning, hvorfor et evt. ulovligt forhold ikke vil være meddækket.

Det fastholdes, at trægulvene – bortset fra et enkelt sted i køkkenet – er ubeskadigede, og at der ikke er målt forhøjet fugt i husets trægulve, bortset fra i de værelser, som selskabet har dækket.

At der kan registreres fugt i et betondæk fra 1972 er ikke unormalt. Der henvises fx til Ankenævnets kendelse i ANK 89.006.

Ad skade i køkken

Der er tale om et mindre opfugtet område, der markant adskiller sig fra resten af gulvet, hvorfor fugten her ikke kan opfattes som repræsentativt for gulvet i resten af huset. Selskabet har ingen sikker viden om årsagen til fugten, men det fastholdes at en utæthed i rørene til radiatoren forekommer at være den mest oplagte forklaring.

Uanset skadeårsagen er der tale om en så begrænset opfugtning, at en udbedring ved udskiftning af den fugtskadede gulvplade ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 10/8 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Ad kapillarbrydende lag

Det er af Dansk Boligforsikring anført, at det ikke er godtgjort, at der ikke under gulvene skulle findes et lag af uorganisk materiale svarende til kravene iht. BR 66, hvilket bestrides. Det bemærkes, at det ikke tidligere i sagen har været et tvists punkt. Endog fremgår det dels af Dansk Boligselskabs besigtigelsesnotat af den 13. september 2017 – sagens bilag C, s. 2 – at: *'På billede 5 ses et tildannet hul i klaplaget, der viser tykkelsen på betonfladen til at være ca. 10 cm og det underliggende materiale er finkornet sand.'* (min understregning) og endvidere er det anført i besigtigelses notat af den 5. december 2017 – sagens bilag E – følgende: *'Der er anvendt sand/grus som kapillarbrydende lag ..'* Hertil kommer det omfattende fotomateriale i sagen tillige dokumenterer forholdet, og tillige at der alene er anvendt finkornet sand.

Det er uden betydning for nærværende, at min klient ikke har tegnet en udvidet forsikringsdækning, idet forholdet som tidligere anført er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 (manglende bygningsdel) og tillige er anmeldt rettidigt.

I relation til Ankenævnets kendelse i ANK 89.006 bemærkes, at denne kendelse ikke er sammenlignelig med nærværende sag. Der er dels tale om et hus fra 1970, der foreligger andre faktiske forhold og ikke mindst er konstruktionen en helt anden i denne ejendom. For så vidt angår fugt indhold på betondæk bemærkes, at den sagkyndige i materialet til kendelsen har udtalt – kendelsens side 14 – *'I ubeskadigede betondæk fra 1960-1975 konstateres der erfaringsmæssigt et fugtindhold på op til 3-4%.'* I min klients ejendom er der målt en fugtprocent på 30 % på betondækket i køkkenet, jf. bilag 14.

Ad køkkenet

Det bestrides, at der er tale om en mindre opfugtning i køkkenet. Om omfanget heraf henvises til skrivelse af den 26. juni 2018 samt til at trykprøvemålingen af våde varmerør og vandrør viste, at der ingen utætheder er på rørene. Forholdene kan fortsat besigtiges.

Endvidere henvises til at der udover det omtalte fugt er konstateret fugtigt sand under klaplaget i den anden ende af køkkenet samt at søm på gulvpladerne flere steder i køkkenet er rustne som følge af længere tids fugtpåvirkning. Endvidere er fugten trængt op i væggene flere steder samt våd isolering, jf. fotomateriale fremlagt i sagen.

Det præciseres for god ordens skyld, at også køkkenets gulvkonstruktion ses omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 (manglende bygningsdel)."

Hertil har selskabet i brev af 24/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad manglende kapillarbrydende lag

Klager fastholder, at det sand/grus der er fundet under klaplaget, ikke kan gøre det ud for et kapillarbrydende lag, jf. BR 66.

Til yderligere belysning af spørgsmålet fremlægges som **bilag F**, uddrag fra en skønserklæring vedrørende en anden sag, men med et terrændæk udført tilsvarende klagers."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 12/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Udsnit af skønserklæring

Fremsendte bilag F, som er et udsnit af en skønserklæring fra anden sag, kan efter min opfattelse ikke anvendes som sammenligningsgrund for denne sag! Dette dels da det heraf ikke fremgår de nærmere faktiske forhold om huset, dels stand, alder ect. Hertil kommer også at der ikke i denne sag er udført geotekniske undersøgelser, ligesom der ej heller fremgår en specifikation af, hvilke kornstørrelse sandet havde i den pågældende sag. Her bemærkes blot at såfremt sand/grus skal kunne fungere som kapillarbrydende lag, skal dette have en kornstørrelse på minimum 4 mm, jf. tidligere fremlagte.

Herudover er der i skønserklæring tillige anført, at der mellem sandlaget og betonklaplaget fandtes plastfolie, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Det bemærkes i den forbindelse, at skønsmanden netop anfører, at plastfolien sikre at grundfugt ikke når op i terrændækket og at det er årsagen til at den konstruktion kunne anvendes som kapillarbrydende.

Supplerende oplysninger

Gulvpladerne har i huset lagt til tørre siden Dansk Boligforsikrings besigtigelser i december 2017. Min klient har den 20. august 2018 lagt gulvpladerne på plads og i køkkenet vinylgulvtæppet her ovenpå. Som det ses af **bilag 21** er der allerede nu fugt under gulvene – fotoet er taget i køkkenet. Som en følge heraf har min klient den 7. november 2018 haft [tømrer] til at måle fugtprocenten i husets gulve. Resultatet heraf viste en fugtprocent på 35 % i køkkengulvet, hvor vinylgulvtæppet har været pålagt, og 12-18% i stuen, hvor der ikke har været nogen form for gulvbelægning ovenpå. Som dokumentation herfor fremlægges som bilag 22 udtalelse fra indehaver af [tømrer].

Ifølge BR66 5.6.5 stk. 2 skal der som minimum for opfyldelse af kravene være et 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtopsugende uorganisk materiale. I denne sag er der alene finkornet, som er fugtopsugende og derfor ikke fungerer som kapillarbrydende lag.

Min klient har udført et test, hvor sand fra gulvet i huset er anvendt. Dette til dokumentation af, at sandet i gulvet netop er fugtopsugende – og dermed ikke kapillarbrydende. Det er udført ved at anvende en balje med sandet i den ene ende og forsigtigt hælde vand i den anden ende af baljen. I løbet af kort tid har sandet suget vandet til sig og er gennemblødt. Fotos heraf fremlægges som **bilag 23**. Vandet/fugten trængte ca. 5 cm op på knap 3 min.

Det fastholdes derfor, som tidligere anført, at der for ejendommen er en manglende bygning bygningsdel og at forholdet er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Selskabet og klagerens advokat har i breve af 30/1, 8/2, 5/3 og 26/3 2019 udvekslet bemærkninger, om årsagen til opfugtningen i køkkenet skyldes fugtpåvirkning nedefra eller oppefra. Selskabet har genbesigtiget køkkengulvet den 1/5 2019 og har i brev af 15/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S genbesigtigede klagers ejendom d. 1. maj 2019. Der blev ved besigtigelsen lavet en række nye fugtmålinger. Fotos fra genbesigtigelsen fremlægges som **bilag G**.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at den oprindelige, opfugtede krydsfinerplade var blevet lagt på plads i gulvet og, at der var tapet med gaffatape langs samlinger mod det øvrige gulv og mod væggen. Desuden var der lagt vinyl ud på gulvet.

Ved fugtmålinger kunne der konstateres ca. 20 % fugt i pladen, hvor målingerne i resten af huset viste mellem 9 % og 12 % fugt (tørt).

Under gulvet kunne der konstateres fugt på den isoleringsbat, som lå ud mod fundamentet. I øvrigt var billedet det samme som ved tidligere besigtigelser. Der var ingen skader på gulvkonstruktionen.

Det er forsat ikke muligt med sikkerhed at afgøre, hvorfor der er fugt i det pågældende hjørne, men det kan konstateres, at der ikke er tale om generelt problem i huset.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at fugten i gulvpladen kan skyldes, at der tidligere var et myrebo under gulvet. Det ses at fugtpletten på gulvet (se også tidligere besigtigelser), præcis passer med myreboets udbredelse. Se **bilag H**.

Det var ikke ved besigtigelsen muligt at konstatere andre fugtkilder, bortset fra kondensfugt på fundamentet.

Det bemærkes, at der iht. tegningsmaterialet skulle være nogle ældre rørledninger med forbindelse til regnvandsafledningen under terrændækket, og desuden er der varmerør nedstøbt i betonen. Det var dog ikke ved besigtigelsen muligt at undersøge, om der evt. kan være et skjult rørbrud.

I forhold til klagers krav om dækning af udgiften til en ny terrændækskonstruktion, må det fastholdes, at der ikke er tegn på skader på trægulvene generelt og, at det ikke er sandsynligt, at den meget lokale opfugtning i hjørnet af køkkenet, er en følge af opstigende grundfugt fra terrændækket.

Da der ikke ved genbesigtigelsen kunne konstateres nye skadeforhold, og konstruktionerne i øvrigt fremstår som ved de tidligere besigtigelser, henvises til selskabets tidligere indlæg i sagen."

Klagerens advokat har i brev af 16/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Omtalte vinyl er alene lagt tilbage, som det oprindeligt var ved overtagelsen. Der er således ikke forsikringstager, der har bekostet nyt eller valgt at lægge vinyl på gulvet i køkkenet.

Hvad angår fugtmåling i køkken bemærkes, at det af Dansk Boligforsikring er anført at fugtprocenten er 'ca. 20 %'. Af fotos fremlagt i bilag G ses en fugtmåling på 24,8 %, ligesom det kan undre at ikke alle fotos af fugtmålinger i køkkenet fra besigtigelsen er fremlagt i sagen. Som **bilag 25** fremlægges fotos af fugtmålinger optaget under besigtigelsen af Dansk Boligforsikrings konsulent – fotos er dog taget af min klient under besigtigelsen. Heraf fremgår – om end de er en smule utydelige – at der er en fugtproces på hhv. 20,5 %, 27,6 %, 24,9 % og 28 %. Fugtprocenten er således væsentligt over 'ca. 20 %' og forsat meget høj i ejendommen.

Herudover anføres at målinger i resten af huset viste mellem 9 % og 12 % fugt. Dog fremgår det af sagens bilag G, at der er foretaget målinger i stuen på 16,6 %, 9,8 %, 12,6 % samt 16,2 %. Hertil

bemærkes, at der ikke her er gaffe-tape over savspore, ligesom der ej heller er vinyl. Der har således været mulighed for en tørring.

Vedlagt som **bilag 26** vedlægges fotos, der dokumenter konsekvensen af fugten i hele ejendommen.

Hertil bemærkes at målinger på betonklaplaget er i den røde skala på måleapparatet. Enkelt målinger viser så højt et fugtniveau at det ikke kan måles indenfor apparatets rammer. Dette fremgår blandet andet af bilag G, s. 59.

Henset til målingerne bør tages i betragtning, at genbesigtigelsen har fundet sted i en meget tør periode, idet april måned var langt mere tør end normalen. Dette dokumenteres af artikel fra DMI, der fremlægges som **bilag 27**. Uagtet dette har det været muligt at måle relativt høje fugtprocenter i hele ejendommen.

Som tidligere anført er rørskade såvel som rørbrud ikke en mulig skadesårsag, idet der i umiddelbar forlængelse af den konstaterede skade er foretaget en trykprøvning af såvel vandrør og varmerør af autoriseret VVS. Der var intet at bemærke her og ingen fejl at meddele. Dette er tillige tidligere fremlagt i sagen.

Slutteligt vil jeg blot bemærke, at fugten har bredt sig til hele ejendommen og ikke blot køkkenet. Hvad angår myrebo/angreb, at der ikke ved besigtigelsen er konstateret myrer, beskadiget træværk, udhulede eller ødelagt træ. Eneste konstatering og dokumenteret forhold er, at der er konstateret fugt i væsentligt omfang. Henset hertil må det afvises, at myrebo/angreb skulle være årsagen til fugtskaden, ligesom dette tillige er udokumenteret.

Det tidligere anførte fastholdes i sin helhed."

Selskabet har i brev af 19/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat antyder, at selskabet ikke skulle fremlagt samtlige billeder fra besigtigelsen hvilket naturligvis må afvises. Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at alle billeder fra besigtigelsen (81 i alt) er lagt på sagen, og disse billeder er fremlagt i bilag G.

Det kan i øvrigt bekræftes, at fugtmåleren et enkelt sted viste over 28 %, hvilket også fremgår af bilaget (foto i bilag G side 10 viser 28,3 %). Når fugtindholdet i pladen er vurderet til ca. 20 % er det en korrigeret gennemsnitsbetragtning.

Det kan oplyses at fugtmåleren er en stikbensmåler, der registrerer ledningsevnen (modstandsmåling). Benene er uisolerede og registrerer derfor også modstanden i fugt eller urenheder på overfladen af pladen.

Stikbensmåleren er kalibreret til brug i fyr eller gran, og når der måles i uensartede materialer som fx en krydsfinerplade, må man foretage flere målinger og korrigere for pladetypen.

Der er i øvrigt fortsat ingen uenighed om, at der i det pågældende hjørne er konstateret et forhøjet fugtniveau ligesom isoleringen, der lå op mod fundamentet, kunne konstateres våd.

De konstaterede forhold kan dog ikke forklares med opstigende grundfugt fra betondækket, og fugten i hjørnet af køkkenet, kan ikke tages som udtryk for, at der skulle være et generelt højt fugtniveau i pladegulvet, hvilket også tydeligt fremgår af de udførte kontrolmålinger.

Den seneste besigtigelse, bekræfter derfor resultatet af de tidligere besigtigelser, hvorfor selskabet også fastholder sin stilling til sagen."

Klagerens advokat har i brev af 29/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"En anvendelse af en såkaldt korrigeret gennemsnitsbetragtning af fugtindholdet på 20 % ses ikke at være retvisende, ligesom der ej heller er belæg for en sådan korrigerende. Forinden målingerne er foretaget lånte konsulenten en børste og børstede plader såvel som betonet fri for støv og urenheder. En korrigeret gennemsnitsbetragtning bestrides som en følge heraf i sin helhed og Ankenævnet bør alene forholde sig til de faktiske målinger fra besigtigelserne.

Flere steder i husets øvrige rum er der ikke kommenteret på fugten i betonklaplageret, uagtet at fugtmålingerne nogle steder var så høje, at det i nogle tilfælde ikke var muligt at foretage en måling inden for apparatets rammer. Det eksempelvis bilag G, s. 59, 60 og 80. Fotoet optaget i bilag G, s. 80 er fra ejendommens stue, hvor fugtmålingen ses at være i det røde (øvre) felt. Det er således ikke korrekt, at fugtindholdet alene er problematisk i ejendommens køkken. Hertil bemærkes endvidere, at fotos i bilag G alle er optaget den 1. maj 2019 – netop den historiske tørreste periode i maj måned i mange år. Uagtet dette kunne der måles høje værdier af fugt på betonklaplageret.

Henset til ovenstående kan det ikke afvises, at fugten i træpladerne er en følgeskade af fugten i betonklage. Fugten i betonklaplageret bør derfor ikke bagatelliseres eller ignoreres.

Det kan supplerende oplyses, at træpladerne siden optagning har stået blottet uden tildækning af nogen form for fugtspærrende gulvbelægning med undtagelse af køkkengulvet. Hertil kommer at alle fodlister er afmonteret for at give luft mellem væg og gulvplader. Alene i køkkenet var anvendt gaffatape som 'fodlister', hvortil de øvrige rum stod blottet. Ydermere var der ej heller optapning over opsavninger i de øvrige rum, og uagtet de gode tørringmuligheder er der i besigtigelsesrapporten målt høje fugtprocenter i disse rum."

Selskabet har i brev af 13/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers advokats bemærkninger af 29. oktober 2019. Der ses ikke at være fremlagt nyt i sagen, og der må som sådan henvises til de tidligere fremsendte kommentarer og bilag.

Det kan bekræftes, at der er registeret opstigende grundfugt i betondækket, men det er ikke selskabets opfattelse, at dette går ud over, hvad der kan siges at være sædvanligt for et hus fra 1972. Fugt i terrændækket i et hus fra den periode, betragtes ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til Ankenævnets kendelser ANK 89.006, 92.463, 93.197.

Det fastholdes, at trægulvene i huset generelt ses at være i god stand og, at det kun er meget lokalt i køkkenet, at en gulvplade er beskadiget af fugt muligvis fordi, der under gulvpladen har været myrebo.

Ankenævnet for Forsikring

15.

92293

Det fastholdes, at der ikke er grundlag for at meddele dækning til en udskiftning af bygningens terrændæk udover i de 3 værelser, hvor der blev konstateret fugtskader."

Klagerens advokat har den 3/1 2020 meddelt nævnet, at klageren "anser sagen som fuldt oplyst, og har ikke yderligere at tilføje til sagen".

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

Af taksatorrapport af 13/9 2017 fra besigtigelse den 8/9 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen har FT punktvis fjernet gulvplader i 3 værelser, mellemgang og stue.
I værelset mod nordøst er gulvplader og isolering fjernet ca. 60 cm ud fra den østvendte gavl.
Her er klaplagnet vådt og indstiksmåling viser høj fugtighed i strøerne, billede 2, 3 og 4
I værelset mod sydøst er gulvpladerne fjernet på samme vis og der er lavet et hul i klaplagnet som viser at klaplagnet er udlagt på sand, billede 5
Her trækkes der en isoleringsbats ud, hvor der på oversiden står blank vand, billede 7
Indstiksmåling her viser meget høj fugtighed, billede 12
I vinduet i dette værelse lægges et vaterpas i vater ned mod overside af bundkarmen således at der herfra kan måles afstand ned til terræn udvendigt og gulvhøjde indvendigt. Denne måling viser at gulvhøjden inde i værelset er 6,5 cm højere end terrænet udvendigt.
Betonklaplagnet ligger ca. 16 cm. lavere end gulvhøjden og således 10 cm under terræn. Det omkringliggende terræn mod øst har fald ind mod gavlen.
Billede 15 og 16 viser fodlister som er afmonteret i værelset hvor bagsiderne er opfugtet og skimmelbefængte.
Billede 22 og 23 viser gulvstrø som er nedbrudt af råd.
I mellemgangen er der afmonteret et stykke gulv på 20 x 60 cm ved indgangen til værelse. Billede 6. Her ses der ikke tegn på fugt i gulvet, men nederst på væggen er der lidt skimmel.
I den sydvestlige del af stuen, billede 19, er der afmonteret et stykke gulv på 60 x 120 cm.
Her er der ikke tegn på fugt i gulvet, billede 17 og 18"

Af taksatorrapport fra besigtigelse den 5/12 2017 fremgår bl.a.:

"Vi har undersøgt gulvkonstruktionen generelt i huset (stue, køkken) og der er intet der tyder på fugtskader som følge af opstigende grundfugt.

Huset er opført iht. byggetilladelse af 25/2 1972 (BR 66). Der er anvendt sand/grus som kapillar-brydende lag, hvilket var helt sædvanlig byggeskik. Gulvkonstruktionen vurderes at være den oprindelige, og der ses ingen skader eller misfarvninger på gulvstrøer eller gulvplader, bortset fra de 3 værelser mod sydøst, og helt lokalt ved radiator i køkken (se billeder fra tidligere besigtigelse).

Vi har dækket udgiften til at etablere en terrændækskonstruktion i de 3 værelser. Værelserne er hhv. 12,5, 11,5 og 9 kvm, dvs. i alt 33 kvm. Jeg foreslår, at vi opgør erstatningen forholdsmæssigt på baggrund af det foreliggende tilbud.

Udvendigt ses at terrænet ligger højt ud for denne del af huset (anmærket i TR)

Det ses at fugten kommer ind fra fundamenterne og ikke op gennem gulvet. Var der tale om opstigende grundfugt skulle vi se tilsvarende opfugtning i hele huset, og det gør vi ikke. Efter 45 år kan vi godt gå ud fra at evt. skader som følge af opstigende grundfugt ville have vist sig. Vedrørende køkkenet ses meget høj fugtighed i gulvpladen, men slet ikke tilsvarende fugt ned ad i konstruktionen. Jeg ser ingen mulighed for, at den meget lokale opfugtning i køkkenet kan skyldes opstigende grundfugt.

Billederne viser meget høj fugt på oversiden af pladen, hvilket kun kan skyldes opfugtning oppefra, mest sandsynligt fra radiatoren. Hvis der ikke er utætheder i rørene, vil mit bedste bud være, at man utilsigtet har fået åbnet for udluftsventilen fx ved fjernelse af panelplader.

Udbedring af fugtskadet gulvplade + lidt isolering vil ikke overstige kr. 5.000"

Af selskabets mail af 6/12 2017 til klageren fremgår bl.a.:

"Køkken:

Du har fået foretaget trykprøvning af vand- og varmeanlæg, som ikke viser tryktab. På denne baggrund må det lægges til grund, at der ikke er en skjult utæthed ved radiatorrørene i køkkenet, som er årsag til fugten.

[Besigtigelseskonsulent 2] oplyser, at der visuelt kan ses, at der har været vand på oversiden af gulvpladen. Under gulvpladen kan der i et afgrænset område ud fra radiatoren endvidere ses, at isoleringen har fået vand. På en enkelt strø ses endvidere aftegninger af vand på oversiden.

Der kan ikke konstateres nogle skader eller nedbrud på gulvplader eller strøer i køkkenet.

På denne baggrund er det konsulentens vurdering, at det ikke kan skyldes opstigende grundfugt. Havde der været tale om opstigende grundfugt ved en konstruktion som er 45 år gammel, ville strøer på nuværende tidspunkt have været nedbrudt.

Ifølge [besigtigelseskonsulent 2] kan årsagen til vandet på gulvpladen og isoleringen tilskrives et oppefra kommende forhold. Det kan f.eks. ikke udelukkes at udluftsventilen ved radiatoren kan være blevet ramt i forbindelse med nedtagningen af vægbeklædningen i køkkenet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at det anmeldte forhold vedrørende vand på gulvpladen ikke kan siges at være forårsaget af en fejl ved huset, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Det vurderes endvidere ikke, at der er nærliggende risiko for skade, eftersom konstruktionen har været der i 45 år uden tegn på skader eller nedbrud.

Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Stue:

Jeg har tidligere afvist forholdene, med den begrundelse, at der ikke ses nogle skader på gulvene og at det ikke vurderes, at der er nærliggende risiko for skade, eftersom der er tale om den oprindelige konstruktion som er omkring 45 år gammel.

Du oplyser i mail af 26. november, at øvrige lag træ og omkringliggende mure i rummet ikke er af et uorganisk materiale. Jeg er enig med dig i, at trægulvene er et organisk materiale, som ikke kan tale fugt. Det ser dog ud til, at de ikke har været udsat for fugt, eftersom der ikke ses skader på trægulvene.

Det er en betingelse, at der skal foreligge en skade, før forholdet kan være omfattet af forsikringen, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb som fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

På denne baggrund kan jeg ikke tilbyde dækning for forholdet.

Et dækningstilsagn kan ikke trækkes tilbage, men jeg vil afslutningsvis oplyse, at jeg (efter dækningstilsagnet for de 3 værelser er givet), er blevet gjort opmærksom på, at din ejerskifteforsikring er tegnet med et forbehold i din police. Forbeholdet drejer sig om *'skader, som konstateres i eller udbeder dig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktion'.*

Af selskabets mail af 20/3 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"I din klage har du gjort gældende, at du ønsker dækning vedrørende gulvkonstruktionen i hele huset, da det er din opfattelse, at der er nærliggende risiko for fugtskader, som følge af et utilstrækkeligt kapillarbrydende lag.

Jeg er ikke enig i dette synspunkt. Dels er det helt almindeligt, at betondæk i huse fra 1960erne og først i 1970erne, er udlagt på finkornet sand, slagger eller andet materiale, som erfaringsmæssigt ikke har specielt gode drænende egenskaber, og som sådan kan husets konstruktioner ikke siges at være væsentligt ringere, end hvad der er almindeligt for tilsvarende huse af samme alder.

Dels må vi konstatere, at der ikke efter 45 år er sket nogen skader på gulvkonstruktionen, og derfor er der ikke grund til at tro, at der nu skulle være nærliggende risiko skade, som følge af terrændækkets konstruktion.

Vi er dog generelt opmærksomme på, at den type huse ofte ikke er effektivt sikret mod fugt nedefra, og er der anmærkninger på gulvene i tilstandsrapporten, vil vi derfor indføre en særlig undtagelse i policen, ligesom vi helt generelt undtager terrændækskonstruktionen fra den udvidede dækning i forsikringsbetingelserne.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er ujævnheder i undergulvene, bl.a. i stuen, og sælger har også oplyst om et enkelt tilfælde med opstigende fugt. Jeg mener derfor, at policens undtagelse er med baggrund i anmærkninger i tilstandsrapporten, og at forbeholdet gyldigt undtager dækning for skader som måtte udbrede sig fra gulvet eller underliggende konstruktioner (fx det kapillarbrydende lag).

Jeg må fastholde, at vi ikke har set skader, som med sikkerhed kan tilskrives opstigende grundfugt, men skulle sådanne skader kunne påvises, fastholder jeg, at de vil være undtaget fra dækning, som følge af policens forbehold.

...

... Her har vi ved indtegningen vurderet, at anmærkningen vedrørende ujævne undergulve, kunne skyldes problemer i de underliggende konstruktioner (fx opstigende grundfugt), og jeg mener ikke, at du på tidspunktet for forsikringsaftalens indgåelse, kan have været i tvivl om, at eventuelle

skader på gulvkonstruktionerne ikke ville være meddækkede. Jeg fastholder derfor, at der er tale om et gyldigt forbehold."

Af en udateret udtalelse fra klagerens murer fremgår bl.a.:

"Vedr. gulvopbygning i ældre huse – opført i 1972.

Undertegnede startede som murer i [1970erne] og har været selvstændig i 43 år.
Fra [3 år før] arbejdede ved min senere læremester som arbejdsdreng i fritiden og ferier.

Jeg har været med til at udføre disse opbygninger på det tidspunkt. Og gennem min tid som murer, har jeg utallige gange brudt gulve op fra den tid. *Derfor er min erfaring, at grus ikke blev brugt som kapillarbrydende lag.* Mest brugt er et stenlag (singels), men ofte leca blandet med cement."

Af policen fremgår bl.a.

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapport pkt. 7.1"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er fra 1972 og har terrændækskonstruktion. Hun overtog ejendommen den 1/7 2017 og anmeldte den 31/8 2017, at hun i forbindelse med nedtagning af tapet havde fundet fugt nederst på væggene og bag fodlister. Da hun undersøgte, hvor fugten kom fra, konstaterede hun, at det var vådt under gulvbrædderne.

I policen er der taget et forbehold, hvorefter "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapportens pkt. 7.1."

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige vedrørende punkt 7.1 Gulvkonstruktioner med K1 anmærket, at "Undergulvene er med ujævnheder, bl.a. i stuen". Han har vedrørende punkt 8.1 Indvendige vægge med K1 anmærket, at "Der er stedvis pudsafskalninger i bunden af væggene – se især ved bryggers. Note: Se sælgeroplysninger pkt. 3.2". Af sælgeroplysningerne fremgår, at "For 3 år siden regnede det meget, som om der kom lidt fugt op ved skillevæggene – ikke noget siden".

Selskabet har anerkendt at dække en ændring af strøgulvskonstruktionen til et terrændæk i tre værelser, hvor der blev konstateret fugtskader. Selskabet har meddelt klageren, at det først efter dækningstilsagnet er blevet opmærksom på forbeholdet i policen for gulvkonstruktionerne.

Klagerens krav er en ændring af strøgulvskonstruktionen til et nyt terrændæk i hele huset og dækning for genhusningsomkostninger, egen arbejdstid og advokatomkostninger.

Klageren har anført, at der mangler et kapillarbrydende lag i terrændækket, idet der er sand under betondækket og ikke 18 cm leca, som det fremgår af byggetegningerne, og at det manglende kapillarbrydende lag har medført kraftig opfugtning af betondækket og fugtskader i gulve og vægge.

Hun har endvidere anført, at forbeholdet for gulvkonstruktionerne er af en sådan generel karakter og uden belæg i tilstandsrapporten, at det ikke er gyldigt. Hun har henvist til, at der ikke i tilstandsrapportens punkt 7.1 er beskrivelser, der begrundet et sådant generelt forbehold helt ned til terrændæk, og at netop husets skjulte konstruktioner er den risiko, som ejerskifteforsikringen må påtage sig. Undersiden af gulvtæppet i stuen var smuldret, og de ujævnheder, der var refereret til i tilstandsrapporten, var væk efter fjernelse af gulvtæppet, hvorfor anmærkningen i tilstandsrapporten på ingen måde har kunne bibringe hende en information om, at det kapillarbrydende lag i hele ejendommen manglede.

Selskabet har afvist at dække ud over sit dækningstilsagn med henvisning til, at terrændækskonstruktionen er udført som det var sædvanligt i 1972, og at klageren ikke har påvist skader eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader. Selskabet har anført, at fugtskaderne i de tre værelser stammer fra overfladevand, der er trængt ind gennem fundamenterne som følge af, at terrænet udenfor ligger meget højt, at der ikke er konstateret fugtskader i stuegulvet, og at det ikke er sandsynligt, at en lokal opfugtning i køkkenet ved en radiator, er en følge af opstigende grundfugt. Selskabet har endvidere henvist til, at der på policen er et gyldigt forbehold vedrørende skader på husets gulvkonstruktioner. Med hensyn til væggene har selskabet anført, at der ikke er konstateret skader som følge af opstigende fugt, og at tilstandsrapportens oplysninger vedrørende væggene er dækkende for de konstaterede forhold.

Selskabet har i policen taget et enkelt forbehold, hvorefter "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens gulvkonstruktioner/underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapport pkt. 7.1"

I tilstandsrapporten er det under punkt 7.1 om gulvkonstruktioner med karakteren K1 anmærket, at "Undergulvene er med ujævnheder, bl.a. i stuen".

Det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, nr. 1, at der kan på grundlag

Ankenævnet for Forsikring

21.

92293

af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at forbeholdet vedrørende gulvkonstruktioner og underliggende konstruktioner er tilstrækkelig konkret til, at det kan gøres gældende over for klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet vedrører bestemte bygningsdele, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysning om, at "Undergulvene er med ujævnheder". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tilstandsrapportens oplysninger om ujævne undergulve og sælgeroplysningerne om et enkelt tilfælde af opstigende fugt ved skillevægge er af en sådan karakter, at selskabet var berettiget til at vurdere, at der kunne være andre problemer med gulvkonstruktionen end det, der fremgår af tilstandsrapporten. Nævnet har også lagt vægt på, at det har været relativt let for klageren at forholde sig til selskabets forbehold.

Nævnet finder herefter, at selskabet er berettiget til at afvise at yde dækning for gulvkonstruktioner og underliggende konstruktioner med henvisning til forbeholdet i policen. Nævnet har noteret sig, at selskabet har vedstået sit dækningstilsagn for gulvkonstruktionen/underliggende konstruktioner i 3 værelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand