

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 92470:

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. Han overtog ejendommen – der er opført i 1880 – den 1/12 2017. I klageskema af 20/6 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører en ejerskifteskade. Min klient tegnede i forbindelse med erhvervelse af ejendommen en ejerskifteforsikring med basisdækning på fem år. Efter overtagelsen konstaterede min klient ikke ubetydelig skade på ejendommens gulve, idet der under gulvbelægningerne var rådskader. Forholdet blev anmeldt over for ejerskifteforsikringen, som afslog at dække dette med begrundelse om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker råd, svamp og fugtskader i bindingsværk, at skimmelsvampen kunne tilskrives gældende byggestandarder på tidspunktet for ejendommens opførelse. Min klienter har rekvireret håndværker ... til at besigtige rådskaden, hvor det blev konstateret, at ejendommens gulvkonstruktion er mangelfuldt udført, idet gulvkonstruktionen er skruet direkte ind i bindingsværksfundamentet, hvilket havde medført, at det ikke havde været muligt med en fugttransport fra fundament og træværk. Det er endvidere konstateret, at der ikke har været udlagt fugtspærre under træværket, hvorfor der har været betydelig fugtophobning i gulvkonstruktionen og i isoleringsmaterialet. Det er mine klienters opfattelse, at disse forhold kan tilskrives dannelsen af råd, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade jf. Forsikringsbetingelserne 3.1. Det bemærkes at Dansk Boligforsikring A/S's forsikringsbetingelser tager et generelt forbehold for evt. råd, svamp og fugtskader i bindingsværk, således at skader på baggrund af indtrængende fugt, som trækker ind via bindingsværk, ikke kan påberåbes. Dansk Boligforsikring har meddelt endelig afslag på dækning af rådskaden den 4. maj 2018, hvorfor sagen ønskes indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsselskabet skal anerkende, at der foreligger en forsikringsdækkende skade."

Selskabet har den 9/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører gulvkonstruktionen på en ældre tidligere landbrugsejendom. Klager anmelder, at man i forbindelse med renoveringsarbejde konstaterer, at der ikke findes en fugtspærre i gulvkonstruktionen. Selskabet har afvist dækning, med henvisning til bygningens alder og til at der ikke er konstateret skader. Klager er blevet vejledt om, at en evt. klage kunne fremsendes til selskabets klageafdeling. Denne mulighed har klager dog ikke benyttet sig af.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. december 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. 17. august 2017.

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

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 27. november 2017, at der ikke var en fugtspærre mellem fundament og beton og isolering, bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 4. december 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 7. december 2017, da der ikke er konstateret skader på gulvene, og da der på policen findes et forbehold vedrørende fugt stammende fra bindingsværket, bilag E.

Klager har efterfølgende fremsendt yderligere oplysninger om konstruktionerne ved brev af 13. december 2017, bilag F. Henvendelsen blev besvaret d. 19. december 2017, bilag G.

Dansk Boligforsikring har ikke foretaget yderligere besigtigelse, på baggrund af klagers oplysninger, men har henvist klager til at kontakte selskabets klageafdeling.

Klager har i stedet valgt at indgive klage til Ankenævnet for Forsikring.

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

Klagers ejendom er opført i 1880 og det kan derfor ikke forventes, at væg- og gulvkonstruktioner oprindeligt har været fugtisolerede. Ejendommen er blevet renoveret med bl.a. nye gulve af en tidligere ejer, formentligt omkring 2008.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres fugt i strøer og på betondæk, i området ud mod ydervæggene. Der kunne desuden konstateres fugtaftegninger på en guldplade i den del, der vender ud mod bindingsværket. Andre steder på gulvet, var der ikke synlige tegn på fugt.

Det fastholdes, at fugt i gulvet, som stammer fra bindingsværket ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det anerkendes derimod at eventuelle fugtskader, som måtte skyldes utilstrækkelig fugtsikring eller ventilation af gulvet, vil kunne være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Selskabet har ikke fået forelagt dokumentation for skader på gulvet, eller for gulvets konstruktion. Desuden er det uklart, hvilke arbejder, der under alle omstændigheder skulle have været udført i forbindelse med klagers renovering/ombygning af ejendommen.

Det ses af billederne fra besigtigelsen d. 4. december 2017, at der på et dette tidspunkt var fjernet en del skillevægge, indervægge, og radiatorer m.m. Bygningen henstod således også uopvarmet på tidspunktet for besigtigelsen.

Klagers advokat har anført, at der i forbindelse med renoveringen blev optaget gulve, og klager har bl.a. oplyst, at der skulle indrettes erhvervslokaler (behandlingsrum) i en del af ejendommen.

Klager opfordres derfor til, at fremsende yderligere materiale, til belysning af de renoverings- og ombygningsarbejder, der under alle omstændigheder skulle have været udført på ejendommen.

I det omfang klager er i besiddelse af yderligere materiale, billeder, notater eller andet, der kan dokumentere gulvkonstruktionens opbygning og/eller eventuelle skader på gulvet, opfordres klager til at fremlægge sådant materiale.

Det er selskabets opfattelse, at sagen foreløbigt må afvente klagers nærmere oplysning af sagen."

Klagerens advokat har den 19/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes indledningsvist, at Klager har fremsendt tre klager til Dansk Boligforsikring A/S ved skadesbehandler ... Dansk Boligforsikring A/S har hhv. den 7. december 2017, 19. december 2017 og den 4. maj 2018 afslået skadesdækning. Afslag fra Forsikringsselskabet er fremlagt som bilag E, G og 1.

Det tredje afslag blev af Klager anset som værende Forsikringsselskabets endelige stillingtagen til skadesdækning, idet det efter Klagers opfattelse blev anset som utænkeligt, at øvrige henvendelser til Forsikringsselskabet ville medføre ændret stillingtagen.

Endvidere meddelte Klager, i seneste klage af den 4. maj 2018, at sagen vil blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring, såfremt Forsikringsselskabet fortsat ikke skete anerkendelse af dækning.

Til besvarelse af Forsikringsselskabets opfordringer, bemærker Klager, at håndværkeren efter konstatering af fugtskader i gulvet, tog fotos heraf på iPad. iPad'en tilhørte håndværkeren, og er efterfølgende blevet beskadiget, således at fotos af fugtskaderne i gulvet er gået tabt.

Klager har selv taget fotos af andre fugtskader i ejendommen, hvormed det er Klagers opfattelse, at mangelfuld konstruktionsudførelse uden fugtspærre samt fugt samt tydelig fremgår. Vedlagt er Klagers fotos heraf i bilag 2,1 –2,12.

I forbindelse med planlagte renoverings- og ombygnings arbejder, bemærker Klager, at det oprindeligt var dennes plan, at der skulle ske sammenlægning af et værelse med køkken og stue, således at ejendommen i stedet ville indeholde et stort køkken- og opholdsrum. For enden af rummet

ville Klager have opstillet en 5 meter bred skillevæg på det eksisterende gulv til brug for behandlerrum. Endvidere skulle der lægges et nyt gulv ovenpå det eksisterende pladegulv, samt ske udskiftning af vinduer.

Klager bemærker, at renoverings- og ombygningsarbejdet, i samråd med håndværkeren, var planlagt til at være færdigt forinden den 1. februar 2018, idet Klager skulle flytte ind og gøre brug af behandlerrummet på denne dato.

Idet der under de planlagte renoverings- og ombygningsarbejder viste sig at være fugt og begyndende råd i ejendommens gulvkonstruktion, havde Klager ikke mulighed for at tage køkken- og opholdsrummet i brug den 1. februar 2018 som planlagt. I stedet var Klager nødsaget til at flytte ind i ejendommens tilhørende opholdsrum med brostensgulv, samt indrette behandlingsrum i ejendommens entre til brug for de behandlinger, der ikke kunne omlægges til udebehandlinger. Idet der ikke var etableret varmekilder i både det tilhørende opholdsrum og i entreen, var Klager nødsaget til at etablere dette, således at Klager kunne bebo samt udføre sine erhvervsaktiviteter på ejendommen."

Selskabet har den 21/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat oplyser, at alle billeder, der skulle vise fugtskader, desværre er bortkommet. I stedet har klagers advokat fremsendt nye bilag 2,1 – 2,12, som viser gulve forskellige steder i ejendommen. Ingen af billederne viser dog fugtskader på strøkonstruktionen eller de overliggende gulve.

Klager har tidligere oplyst, at gulvene skulle være udført uden kappilarbrydende lag eller isolering under betondækket. Der er dog fortsat ikke fremlagt nogen billeder eller anden dokumentation for konstruktionsopbygningen under betondækket.

Af energimærket fremgår, at den tidligere ejer, der i perioden 2006 – 2016 har renoveret huset, har oplyst, at der skulle være 300 mm isolering i gulvene. Jeg har derfor kontaktet den tidligere ejer, ... for at få oplyst, hvordan terrændækskonstruktionen er udført.

[Tidligere ejer] har oplyst, at der under betondækket er lagt et afretningslag af grus, og herefter 200 mm polystyren isolering. Derefter er udstøbt beton (8 – 10 cm) og herpå er udlagt en strøkonstruktion med 95 mm isolering mellem strøerne.

[Tidligere ejer] oplyser desuden, at der er taget billeder af det udførte arbejde, som blev overdraget til køberen da han solgte huset i 2016. Det er hans opfattelse, at billederne skulle være blevet videreoverdraget til den nuværende ejer (klager).

[Tidligere ejers] oplysninger vurderes at være troværdige, og den beskrevne gulvopbygning forklarer også, hvorfor der ikke er fugt eller fugtskader i gulvene. Den fugt, der er registreret, må tilskrives syldstensfundamentene.

Klager opfordres til at oplyse, om det fastholdes, at gulvene skulle være udført uden kappilarbrydende lag/isolering under betondækket.

Såfremt dette fastholdes opfordres klager til at fremlægge alt materiale vedrørende gulvkonstruktionen (billeder m.m.), som klager har modtaget fra tidligere ejere. Desuden opfordres klager til at fremlægge de fakturaer, som håndværkeren oplyser at have fremsendt i anledning af det anmeldte forhold."

Til dette har klagerens advokat den 13/3 2019 til nævnt meddelt, at man ikke har yderligere kommentarer. Sekretariatet har den 23/4 2019 bl.a. bedt klagerens advokat om følgende:

"På det foreliggende grundlag er der tvivl om omfanget af fugten i husets gulvkonstruktion, ligesom årsagen til opfugtningen ikke er belyst. Desuden er det uklart, hvad klageren konkret ønsker at få dækket på ejerskifteforsikringen. Klageren bør derfor overveje, om han ønsker at indhente en sagkyndig erklæring til at belyse sagens nærmere omstændigheder, herunder hvor i gulvkonstruktionen fugten befinder sig, årsagen til at der er fugt de pågældende steder i gulvkonstruktionen, og om der er konstateret råd, svamp eller lignende i konstruktionen som følge af fugtpåvirkningen.

Klageren bør endvidere overveje at oplyse om, hvorvidt han i forbindelse med huskøbet fik udleveret billeder af gulvkonstruktionen fra husets tidligere ejer, som selskabet oplyser om i sit indlæg af 21/11 2018."

Hertil har klagerens advokat den 8/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af min klient, Klager ... skal jeg herved vende tilbage med dennes bemærkninger og yderligere indhentet materiale til brug for besvarelse af Ankenævnet for Forsikrings henvendelse.

...

Som oplyst, erhvervede Klager, ... den 29. august 2017 ejendommen beliggende på ... Der var i købsaftalen ikke oplyst særlige forhold vedrørende ejendommens gulve, herunder undergulve.

I tilstandsrapporten er der, for så vidt angår 'B. Sekundære bygningsdele' under punkt 7, alene taget forbehold i forhold til punkt '7.2. Belægninger'. Forbeholdet er angivet som en 'K1'.

Sælger har under 'Sælgers oplysninger om ejendommen', under punkt '6. Gulve', ikke angivet at have kendskab til hverken reparation eller skader i gulvene.

Efter overtagelse af ejendommen iværksatte min klient [renoveringsarbejder] på ejendommen og gulvene blev taget op. Under gulvbelægningerne blev der konstateret fugt og råd i undergulvet.

Min klients håndværker, tømrer og snedkermester ..., fra [tømrerfirma A], har ved redegørelse/erklæring af den 15. april 2018, gennemgået ejendommen for nærmere konstatering af skadesomfanget og årsagen hertil.

Som det fremgår af redegørelse/erklæring af den 15. april 2018, jf. Bilag C, er årsagen til fugt- og rådska den, at der ikke var udlagt fugtspærre eller kappilarbrydende lag i ejendommen, samt at der ikke var indlagt respektafstand mod ejendommens ydermur. Endvidere betonen under gulvet i så dårlig stand, at den var smuldret flere steder.

Fotos af råd- og fugtskaderne i ejendommen fremgår af Bilag D.1-D.12.

For at udbedre fugt og råds-kaderne, har det været nødvendigt at fjerne det eksisterende beskadiget gulv, og efterfølgende udbedre skaden samt forhindre ny fugt- og råds-kade i at opstå, ved at nedlægge et kappilarbrydende lag på 300 mm og 10 cm. beton. Der er lagt fliser ovenpå betonlaget, jf. Bilag F.

Ejendommens kældervægge opført i et træskellets-konstruktion, hvor stolpefodder og bundrem var omviklet med plastik. Bundrem og stolpeender var som følge heraf blevet kraftigt beskadiget, hvorfor vægge i kælderen måtte nedtages.

Der er sket reetablering af kældervægge ved at opsætte multiplader i 100mm.

De eksisterende forsatsvægge var opbygget tidligere benævnt opbygget i et træskellets-konstruktion, hvor der var stoppet mineraluld helt ind til bindingsværket og 1 lag gips. Det er [tømrer A's] vurdering, at der ikke bør anvendes mineraluld i bindingsværkshuse, idet der i denne type af huse er en forhøjet risiko for, at der sker opfugtning af isoleringen ved anvendelse af mineraluld.

Eftersom forsatsvæggene stod på trægulvet, der blev fjernet som følge af fugt- og råds-kade, var det ikke muligt at genbruge den tidligere vægkonstruktion.

For udbedring blev forsatskældervæggen/indervæggen opbygget af 100mm multiplader med 75 mm Isopor, som er bedre egnet til isolering af bindingsværkshuse. Endvidere, var det nødvendigt at etablere et lille betonfundament ovenpå sølstenene for at skabe et bæredygtigt og langtidsholdbart underlag til multipladerne.

Ligeledes har det været nødvendigt at udskifte en del af loftet, idet dele af loftkonstruktionen var ført ud over forsatsvæggen, og var nødsaget til at blive taget ned sammen med forsatsvæggen. Efter opsætning af nye vægge samt delvist loft, skal de pågældende rum males.

Det skal bemærkes at ovenstående fagkyndigt vurderes, af [tømrer A], at de udførte udbedringsarbejder alene er at betragte som det nødvendige minimumsarbejde for at reetablere forholdene.

Min klient har som følge af den mangelfulde gulvkonstruktion og fugt/råd-skade haft udgifter til udbedringsarbejder på i alt kr. 365.107,73 inkl. moms, jf. Bilag A.

Endvidere skal det oplyses, at min klient ikke har modtaget fotos eller andet materiale fra den tidligere ejer af ejendommen, hvoraf etablering af den tidligere gulvkonstruktion og isolering af kældervægge kan ses. Min klient er heller ikke i besiddelse af andre fotos af ejendommen fra den tidligere ejer."

Hertil har selskabet den 5/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har fremsendt en række bilag, som han af uvisse årsager har valgt at give samme titrering som Dansk Boligforsikrings bilag, hvilket ikke bidrager til overskueligheden. Desuden er flere billeder blevet genfremlagt med nye bilagsbetegnelser.

Der ses fremlagt en række fakturaer, men ingen af de fremlagte bilag indeholder oplysninger om, hvilke arbejder der er udført. Det bemærkes i øvrigt, at de to første fakturaer angiver at vedrøre arbejder og materialer som er udført/indkøbt før klager opdagede skaden, jf. skadeanmeldelsen.

Klagers advokat har desuden bedt den udførende håndværker om at redegøre for konstaterede fejl ved gulvkonstruktionen, og håndværkeren har her gentaget, at der skulle mangle et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen og, at terrændækskonstruktionen på hele gulvet er forkert opbygget.

Sælger har tidligere oplyst, at der under betondækket skulle være 200 mm polystyren isolering (polystyren er kapillarbrydende i et lag på 150 mm) og det må derfor konstateres, at enten [tømmer A] eller sælger har afgivet urigtige oplysninger.

Det må desværre konstateres, at der nu efter 8 måneders betænkningstid, fortsat ikke er fremlagt noget materiale, som viser skader på klagers gulvkonstruktioner, og det forsat uklart, hvad der menes med, at terrændækskonstruktionen var forkert opbygget.

For at der ikke skal være nogen misforståelser, skal jeg venligst anmode klager om at afgive en skriftlig erklæring med en præcis beskrivelse af terrændækkets opbygning, og herunder oplyse, om det er klagers opfattelse, at sælger har afgivet urigtige oplysninger.

Endelig kan det konstateres, at det også gøres gældende, at der skulle være sket skader i kælderen. Klager har dog aldrig foretaget anmeldelse af sådanne skader, og Dansk Boligforsikring har heller ikke besigtiget kælderen. I det omfang klager ønsker, at Dansk Boligforsikring skal forholde sig til skadeforhold i kælderen, må der indgives en skadeanmeldelse, med nærmere oplysning om de konstaterede skader."

Heroverfor har klagerens advokat den 13/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"De fremlagte fakturaer 2194 og 2197 er indeholder arbejder og indkøb foretaget klagers håndværker, som uagtet at de tidsmæssigt ligger forud for skadesanmeldelsen, har været nødvendige for det efterfølgende udbedringsarbejde.

Indklagedes advokat henviser til, at der i forbindelse med konstateringen af fejl ved gulvkonstruktionen er afgivet urigtige oplysninger i sagen. Såfremt der måtte være forvirring herom, er det klagers opfattelse, at det alene er udtalelsen fra klagers håndværker som skal ligge til grund for Ankenævnets vurdering af sagen.

Klager bemærker at dennes overtagelse af ejendommen ikke er sket fra den pågældende ejer, der har forestået opførelsen af gulvkonstruktionen. Det er derfor klager ubekendt, om den pågældende sælger har afgivet ukorrekte oplysninger vedr. gulvkonstruktionen, men det er klagers formodning, at denne har afgivet ukorrekte oplysninger.

Det er klagers opfattelse at der i sagen foreligger en præcis beskrivelse af terrændækkets opbygning, herunder fra klagers håndværker.

Klager oplyser at denne ikke har foretaget skadesanmeldelse af fugt i kælderen, hvorfor dette forhold skal udgå af klagen. Klager skadesanmelder fugt i kælderen direkte til indklagede."

Selskabet har herefter den 7/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat oplyser, at de arbejder og indkøb, der er foretaget forud for det tidspunkt, hvor klager konstaterer det anmeldte forhold, skulle have været nødvendige for det efterfølgende arbejde.

Det bemærkes i den forbindelse, at planlagte renoveringsarbejder ikke er dækket af forsikringen uanset om man efterfølgende konstaterer skader i forbindelse med renoveringsarbejderne.

Det må konstateres, at der fortsat ikke findes nogen form for dokumentation for påstanden om, at betondækket, modsat oplysningerne fra den tidligere ejer, skulle have været udført direkte mod jord. Klager har heller ikke ønsket, at afgive en erklæring herom.

Jeg har kontaktet bygningstaksator [husejerforsikringsselskabets taksator] ..., som besigtigede ejendommen i december 2017, og han har fremsendt kopi af sin konklusion på besøget, bilag H. [husejerforsikringsselskabets taksator] har dog ikke kunnet bidrage med yderligere til en belysning af sagen.

Dansk Boligforsikring har ikke kunnet få bekræftet, at der i forbindelse med besøget d. 13. december 2017 blev foretaget ophugning af betondækket, med henblik på at undersøge det kapillarbrydende lag.

Der er desuden heller ingen af de af klager fremlagte billeder, som viser, at dette skulle være sket.

Dansk Boligforsikring finder ikke, at klager i rimeligt omfang har sandsynliggjort, at ejendommens gulvkonstruktioner skulle have været fejlbehæftede, og der ses ikke at være grundlag for at tilbyde dækning til de af klager fremlagte fakturaer, som alene indeholder oplysninger om forbrug af arbejdstimer og levering uspecificerede materialer."

Klagerens advokat har den 18/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er i sagen fremlagt erklæringer og fakturaer fra klagers håndværker, der har udført renoveringsarbejdet på ejendommen, vedr. udbedring og opbygning af gulv. Der er alene udført de nødvendige udbedringsarbejder herfor.

Det bemærkes, at de indkøb klager har foretaget i forbindelse med renoveringen, der førte til lokalisering af skaden, ikke er medtaget i klagers krav. Klager havde planlagt udskiftning af vinduer og døre samt en væg i stuen til klinik ...

Udgifterne hertil er ikke medtaget i kravet og materialerne hertil var ikke indkøbt da skaden blev anmeldt.

Forsikringsselskabet henviser i deres skrivelse af den 7. november 2019, at klager skulle have modtaget fotos af ejendommen fra den tidligere ejer, ... som klager har købt ejendommen af. Dette er ikke korrekt, idet klager ikke har modtaget fotos fra denne. Det bemærkes, at den tidligere ejer, ... ikke har forestået ombygningen af ejendommen.

Forsikringsselskabet angiver, at der ved bygningstaksator ... besigtigelse i december 2017, ikke blev foretaget ophugning af betondækket. Dette er korrekt. Årsagen hertil er, at [bygningstaksa-

toren] alene foretog en overfladisk og kortvarig besigtigelse af forholdene, til trods for at klagers håndværker deltog ved besigtigelsen, og henviste til flere forhold, der ikke blev eftersat og gennemgået af [bygningstaksatoren].

[Bygningstaksatoren] oplyste under gennemgangen, at der var skimmelsvamp på plader og strøer og at det ville udvikle sig til hussvamp, samt at såfremt der skete 'lukning' af gulvet, ville en senere skadesanmeldelse heraf ikke være dækket, idet [bygningstaksatoren] ved eftersynet var blevet bekendt med dette forhold. Dette fremgår ligeledes af erklæring fra klagers håndværker.

Eftersom klager modtog meddelelse om at der ikke ville opnås forsikringsdækning for den fulde gulvkonstruktionen, iværksatte klager nedbrydningen af gulvkonstruktionen, idet klager så sig nødsaget hertil.

Klager havde frist den 1. februar 2018 for isætning af vinduer, skillevæg mv., men grundet de omfangsrige udbedringsarbejderne i gulvet/gulvkonstruktionen, medførte dette at klager i 5 måneder var nødsaget til at lave en nødinstallation af varme i ejendommens bryggers og entré, hvor klager indrettede køkken og samtidig boede i en udbygning, mens udbedringsarbejderne blev udført.

Klager fastholder sit krav overfor Forsikringsselskabet. Det er klagers opfattelse, at fremlagte erklæringer fra dennes håndværker dokumenterer den fejlbehæftede gulvkonstruktion."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 10/12 2019 og 6/1 2020. Nævnet har desuden fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, erklæring fra tømrer A dateret den 15/4 2018, købsaftalen, skadeanmeldelse af 27/11 2017, besigtigelsesrapport af 5/12 2017, tidligere korrespondance i sagen, mail fra bygningstaksatoren, redegørelse fra tømrer A dateret den 4/7 2019, fakturaer for udført arbejde, fotos fra besigtigelsen, klagerens fotos, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Bindingsværk med fugt og nedbrydning ved terrasse og ved hjørne mod sydvest, et par tævl med skader mod syd (ved dårligt syldstens-fundament) Note: Bindingsværk kræver løbende vedligeholdelse
	K1	Enkelte mindre revner i ydermure, bl.a. ved revne i fundament mod vej, skjolder efter fugt i ydermur mod nord (ved tidligere utæt samling i tagrende)
...		
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K2	Højt terræn, op mod fodrem på terrasse Note: Træværk som er i kontakt med terræn vil have sværere ved at blive tørt og derfor nedbrydes hurtigere
4.2 Sokkel	K2	Nogle dårlige fuger mellem sten i syldstens-fundament, især mod syd Note: Der vil være bevægelser i fundamenter af syldsten som sandsynligvis ikke er ført til frostfri dybde
	K1	Revner i sokkel under port ved hjørne mod nordvest
	K1	Revne i fundament mod vej i udhusdel af bygning

Ankenævnet for Forsikring

10.

92470

5. Kælder/krybekælder/terrændæk	
5.1 Gulvkonstruktion	K1
Lidt spor efter fugt på gulv i hjørne i kælder Note: Kondensfugt? Se sælgers oplysninger	

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Modernisering - lavet af tidligere ejer	Ja ☒	Nej ☐
-----	--	---	---------------------------------

...

5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder? Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Lejlighedsvis fugtige vægge	☒ ☐	☐ ☒

Af besigtigelsesrapport af 5/12 2017 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Det er gulvet i stuebygningen sagen drejer sig om (foto 13 og 17) Gulvet er bygget op på et betonlag (foto 8) hvorpå der er lagt strøer (regler) som er opklodset på hårde klodser (foto 10) og isoleret med 100 mm (foto 23) Strøerne er skruet og har derfor direkte forbindelse til bindingsværket (foto 8 og 12) Der måles fugt i træværket (foto 10 og 4) Der måles fugt i betonen (foto 6) Der ses ikke nogen fugtspærre mellem ydervæg og beton (foto 5) Der er ikke varme på huset, derfor kunne der ikke foretages temperaturmålinger, som kan anvendes Der er demonteret en krydsfinerplade, hvor der ses skimmel i den del af krydsfineren der vender mod bindingsværket (foto 27).

...

Hvad er årsagen – husk begrundelse?

Årsagen vurderes til fugt fra betonen, og den direkte adgang til bindingsværket, derved har fugten mulighed for at trænge ind i konstruktionen

Der ses ikke den store skade, men kun fugt i konstruktionen

Har det konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Ja, der kan opstå råd og svamp

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.

FT mener at gulvet er bygget i 2008, vedh. fra weblageret.

Er der følgeskader?

nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Ja, overtagelse d. 25-10-2017

Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport / Police (Forbehold)

Nej, der er nævnt fugt i bindingsværket.

Andre anmærkninger, der kunne have indvirkning på anmeldte forhold:

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS.

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Demontering af gulvet, for opbygning med fugtspærre.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Det er nødvendigt med et tilbud"

Af selskabets mail til klageren 7/12 2017 fremgår blandt andet:

"Jeg skriver vedrørende jeres anmeldelse, efter konsulent ... har besigtiget ejendommen den 4. december 2017.

Ved besigtigelsen, konstaterer konsulenten, at gulvet er bygget op på et betonlag, hvorpå der er lagt strøer (regler) som er opklodset på hårde klodser, og isoleret med 100 mm.

Strøerne er skruet og har derfor direkte forbindelse til bindingsværket. Der måles fugt i træværket. Der måles fugt i betonen. Der er demonteret en krydsfinerplade, hvor der ses skimmel i den del af krydsfineren der vender mod bindingsværket. Krydsfineren ses i øvrigt ikke nedbrudt eller tegn herpå.

Konsulenten er blevet oplyst af din håndværker, at man har renoveret huset i 2008-2009, hvor man ikke har anvendt fugtspærre. Såfremt man lægger årstallet til grund, ses fugtigheden ikke at have givet anledning til skade i de sidste 8-9 år. Fugt udgør ikke en skade i sig selv under ejerskifteforsikringen, og det ses ikke at fugten har medført følger.

Konstruktionen har derved ikke medført skader på nuværende tidspunkt, hvorfor skadesbegrebet ikke ses at være opfyldt, da tilstanden ikke ses at være udover hvad du måtte forvente af tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Byggereglementer, herunder anvendelsen af fugtspærre er ikke omfattet af basisdækning, hvorfor at det alene er skader som vurderes. Den fraværende fugtspærre behandles derfor ikke nærmere.

Endvidere skal det nævnes at ejerskifteforsikringen har taget forbehold for eventuel råd, svampe og fugtskader i dit bindingsværk og bagvedliggende konstruktioner jf. policeforsiden.

Der ydes ikke dækning".

I klagerens brev til selskabet af 13/12 2017 hedder det blandt andet:

"Vi har dags dato været til Møde med vores egen husstandsforsikring på det nye hus og Taksator [taksator for bygningsforsikringsselskabet] konstaterer at den gulvkonstruktion, som er lavet på stedet er udført forkert ud fra flere betragtninger:

1: gulvet er fastskruet til bindingsværk fodremmen og der er ikke indlagt respektafstand for at forhindre fugt fra ydermur i at skade konstruktionen

- 2; der er ikke isoleret forskriftsmæssigt, kun i alt 100mm fugtig mineraluld
- 3: Der er ikke brugt nogen form for fugtspærre mod betondæk
- 4: Der er intet kappilarbrydende lag under betonen (min 150mm)
- 5: Der er kun støbt 50 mm beton-klaplag
- 6: der er isoleret helt op under træfiberpladerne dvs. ingen ventilering

Han giver medhold i at konstruktionen er stærkt uhensigtsmæssig og at han nu da han er bevidst om dette forhold vil skynde sig hjem og notere en undtagelse i dækningen på huspolicen således at råd og opfugtnings relaterede skader fremadrettet ikke er dækket.

Ydermere påpeger han at var gulvkonstruktionen udført korrekt således at den fugt, der måtte komme igennem bindingsværket blev holdt adskilt fra den nye gulvkonstruktion, var der nok mindre fugtigt langs yderkanten af gulvet. Altså er det gulvkonstruktionen der er fejlkonstrueret og ikke en følgevirkning af en utæt ydermur som der er taget forbehold for (jvf. forsikringsbetingelserne)

Jeg har kontaktet ... kommune, teknisk forvaltning og talt med byggemyndigheden der her meddeler at det faktum at der ikke er nedlagt en fugtspærre som anvist på tegninger, indgivet til behandling af byggeansøgningen i sin tid bevirker at de opfatter bygningsdelen som ulovligt og at forholdet skal rettes op på.

Min lægmandslogik bliver altså lidt udfordret her, når man som huskøber gør hvad man kan for at sikre sig og i samråd med sit forsikringsselskab køber den ejerskifteforsikring der anbefales og så pludselig står med et gulv som på papiret er dækket uden undtagelser, men som viser sig at være fejlkonstrueret og i en sådan tilstand at byggemyndigheden erklærer det for ulovligt, husstands-forsikringen pludselig ikke vil genforsikre det og / som ejerskifteforsikring "ikke mener at der er en skade"

Summa summarum betyder det at Vi står med en konkret udgift til en "ikke eksisterende skade" på et gulv der for øvrigt ikke fremadrettet kan genforsikres, og til den nette sum af ca. 150 000kr (jvf overslag fra min tømrer på retablering af gulvet).

Vi har taget kontakt til den mægler der forestod handlen og til vores advokat men tænker at I lige skal have muligheden for at se på detaljerne i sagen igen inden vi gør yderligere!"

Af erklæring fra tømrer A dateret den 15/4 2018 fremgår bl.a.:

"Hermed hvad det har kostet at retablere gulv, væg og loftkonstruktion på adressen ...

I det følgende forsøger jeg at beskrive det arbejde der er foretaget på ejendommen samt de overvejelser der ligger til grund for konstruktionernes udførelse.

Gulv:

Eksisterende gulv:

Flydende gulv

Gulvspun

Strøger (lægter/reglar)

Isolering imellem strøger

Betongulv

Jord

Trægulv og isolering var fugtigt da der ikke var udlagt fugtspærre eller kappilarbrydende lag. Der var ikke indlagt respektafstand mod ydermur, og betonen under gulvet var så dårlig at den på steder kunne fjernes med en murerske. Gulvet blev banket op og der blev gravet ud så der var plads til kappilarbrydende lag (Styrolit 300 mm samt 10 cm svindrevnearmeret beton).

Kældervæggene var lavet i et træskellet hvor stolpefodder samt bund rem var omviklet med plastik. Bundrem og stolpeender var helt formuldet hvorfor alle væge måtte nedtages. Der blev etableret en bærende jern dip til at bære svalehalepladen hvorpå betonpladen hviler. Væggene i kælderen blev lavet i 100mm multiplader da i modsætning til en trækonstruktion bedre kan håndtere det fugtige klima og konstant indsvivende vand der forekommer i rummet.

De eksisterende forsatsvæge var lavet som en træskellets konstruktion med mineraluld stoppet helt ind til bindingsværket og 1 lag gips. Da indervægskonstruktionen stod på trægulvet som jo blev fjernet stod vægkonstruktionen ikke til at redde og blev nedtaget.

Ældre Bindingsværk er forholdsvis utæt hvorfor det er vigtigt at der træffes foranstaltninger for at undgå at isolering opfugtes og generelt er mineraluld og utæt bindingsværk en dårlig kombination.

Derfor etablerede vi indervægge i 100 mm multiplade med 75 mm isopor som er bedre egnet til konstruktionen.

Da vægkonstruktionen bør føres helt ned under gulvniveau og altså ikke stilles oven på betonpladen som det var før måtte vi etablere et lille betonfundament oven på syl stenene for at have et bæredygtigt underlag til multipladerne.

Loftet som var etableret som et gipsloft var ført ud over forsatsvægen og bar af på denne hvorfor en del af loftet måtte lade livet da forsatsvægen blev nedtaget.

Stuen var nymalet da huset blev overtaget og skal selvsagt efter nye væge og rep. af lofter totalt males forfra.

Jeg er af den opfattelse at det arbejde vi har forestået er at betragte som et minimumsprojekt, altså at det har været det mindste der kunne laves for at retablere forholdene så stuen igen kan bruges og at jeg kan stå inde for det.

Jeg har for ovenstående arbejde sendt regninger på i alt 266922kr + moms

...

Container

Udgravning af gulv

Maling af stue

Div. elektriker arbejde

Retablering af gulvvarmesystem"

Ankenævnet for Forsikring

14.

92470

Af redegørelse fra tømrer A dateret den 4/7 2019 fremgår bl.a.:

"Ad spørgsmål 1) Hvor i gulvkonstruktionen fugten befinder sig:

Der er tidligere fremsendt en redegørelse for fejl og mangler i ejendommens gulvkonstruktion. Vedlagt denne redegørelse/erklæring er tidligere erklæring.

Fejl og mangler er som følger:

- Manglende kappilarbrydende lag
- Ikke udlagt plastik over beton hvorpå strøger ligger med isolering i mellem. Fugtophobning som følge af dette.
- Synlig fugtskadet remme både ved ydermur og ved indervægge mod badeværelset og gang/entre. (billeddokumentation vedlægges).
- Fuldstændig rådden og formuldet trækonstruktion i forbindelse med kælder under køkken (billede vedlagt). Stolper/remme var omviklet i plastik og lå direkte i jorden hvorfor de var svært medtagede.

Ad spørgsmål 2) Årsagen til at der er fugt de pågældende steder i gulvkonstruktionen

Årsagerne er efter min opfattelse en kombination af vand der kommer udefra — særligt synligt ved ydervæggen mod haven, og en terrændækskonstruktion på hele gulvet der er forkert opbygget.

Remmene på de indvendige vægge mod gang/entre var også rådne og jeg finder det ikke sandsynligt at det skulle stamme fra vand ved bindingsværk væggen mod haven, da den er placeret 5 meter fra indervæggen.

Remmene er fugtige som følge af en forkert opbygget konstruktion der ikke har forhindret jordfugt i at komme op i konstruktionen.

Ad spørgsmål 3) Om der er konstateret råd/svamp og lignende i konstruktionen som følge af fugtpåvirkning.

Ja der er konstateret råd i remme i ydervæg, remme i indervæg.

Skimmel/råd i nyere gulvkonstruktion i stue og køkken. Og udbredt råd og svamp i træværket i kældervægge samt bærende bjælker over kælderen som alt sammen nu er udskiftet.

Økonomi for udbedring af skader.

Der er tidligere fremsendt fakturaer til [klageren] og ... undervejs i processen. Økonomien udgør følgende:

Fakturanr. 2209 af den 23.02.2018	kr. 63.735,00 inkl. moms
Fakturanr. 2206 af den 11.02.2018	kr. 86.882,50 inkl. moms
Fakturanr. 2210 af den 09.03.2018	kr. 33.750,00 inkl. moms
Fakturanr. 2194 af den 20.11.2017	kr. 21.875,00 inkl. moms
Fakturanr. 2197 af den 06.12.2017	kr. 63.620,00 inkl. moms
Fakturanr. 2215 af den 24.04.2018	kr. 25.216,25 inkl. moms
I alt	kr. 295.078,75 inkl. moms

I ovenstående beløb skal modregnes udgifter til skillevæg mellem stue og ny klinik (35 arbejdstimer og indkøb af materialer for kr. 4.500 inkl. moms), i alt kr. 17.100,00.

Ankenævnet for Forsikring

15.

92470

Mit samlede fakturabeløb udgør herefter kr. 277.978,75 inkl. Moms

Yderligere afholdte udgifter af [klageren] og ... :

Som jeg også påpeger i redegørelsen/erklæringen af 15/4-18 er der en række udgifter som bør medregnes for at få det reelle billede af hvad [klageren] og ... udgifter har været alt i alt.

[Klageren] og ... har selv indkøbt nye fliser til det ødelagte gulv. Prisen herfor udgør kr. 51.871,55 inkl. moms (faktura er vedlagt).

Endvidere har [klageren] og ... haft udgift til VVS-arbejder ved ... Prisen herfor udgør kr. 35.257,43 inkl. moms (faktura er vedlagt)

[Klageren] og ... har som følge af den mangelfulde gulvkonstruktion og fugt/rådskeade haft udgifter til udbedringsarbejder på i alt kr. 365.107,73 inkl. moms"

Af mail fra bygningstaksatoren dateret den 14/12 2017 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen sammen med fst. og håndværker kunne ikke konstateres svampeangreb i gulvkonstruktion af strøer på beton med spånplader som gulv.

Der blev konstateret manglende fugtmembran i forhold til det projekt som der er søgt byggetilladelse på i 2009 (tidl. Ej er), samt noget kondensdannelse i konstruktionen.

Skaden blev afvist."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og bindingsværk/bagvedliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapport pkt. 1.1/1.3/1.8/2.1, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1880 – den 1/12 2017. Den 27/11 2017 anmeldte klageren, at gulvkonstruktionen i stuehuset, der efter det oplyste er etableret omkring 2008 var opfugtet som følge af manglende fugtspærre mellem fundament, beton og isolering. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for hans udgift til at udskifte gulvkonstruktionen. Han har blandt andet anført, at opfugtningen skyldes, at gulvkonstruktionen var konstrueret forkert uden fugtmembran og kapillarbrydende lag. Endvidere manglede der afskærmning mod ejendommens syldstensfundament og bindingsværk. Klageren har endvidere anført, at han har måttet udskifte forsatsvægge i en kælder pga. råds-kader. Klageren har opgjort sit krav til 277.978,75 kr.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Selskabet har også henvist til, at fugten udspringer fra bindingsværket, og at der er taget forbehold for dette på policen. Selskabet har anført, at klageren havde planlagt en større renovering af huset, at det ikke er godtgjort, at de arbejder han har fået udført ikke var omfattet af den planlagte renovering. Selskabet har endvidere anført, at sælgerens sælger, der har etableret gulvkonstruktionen som selvbyg, har oplyst, at der var etableret et kapillarbrydende lag under betondækket.

Nævnet må lægge til grund, at selskabet og klageren blandt andet er uenige om, hvorvidt der var etableret tilstrækkelig fugtsikring af gulvkonstruktionen, rækkevidden og lovligheden af det af selskabet indsatte forbehold, og i hvilket omfang fugtforholdene i gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere ses der at være uenighed eller usikkerhed om, i hvilket omfang der var omfattende råds-kader i en kælder under ejendommen på overtagelsestidspunktet pga. en muligt fejlkonstrueret forsatsvægkonstruktion, og i hvilket omfang klageren forud for anmeldelsen af skaden til forsikringsselskabet havde planlagt arbejder, der helt eller delvis nødvendiggjorde de arbejder som klageren efterfølgende har fået udført mv.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

92470

Nævnet finder, at det ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der er i sagen. Det vil kræve en bevisførelse — herunder parts og vidneafhøringer — der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene.

Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen

formand