Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 92907:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Bygningen er opført i 1877, og der er i 1983 udført tilbygning. Klageren har overtaget ejendommen den 1/4 2014. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 18/12 2013, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygning A:*	☒	☐	AB

...

Oprindelige vægge bag pladebeklædninger ikke vurderet.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

2. Ydervægge

Hulmur	*A*	
Massiv murværk	*A*	
Bindingsværk	*A*	Primært sidebygning.
Træ	*A*	Gavl mod nord og vest.
Formur - Murværk med puds	*A*	
Formur - Letbetonblokke	*A*	
Formur - Træ	*A*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	Pudsede vægflader
Bagmur - Letbeton	*A*	Pudsede vægflader
Bagmur - Let pladekonstruktion	*A*	Dele af vægge beklædt med træpanel og bræddebeklædning bla. i stue med brændeovn og tilstødende lille kontor.

I klageskema af 27/9 2018 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Kort redegørelse for sagen**
Da vi ville renovere i vores hus fandt vi ud af at der ikke var noget kapillarbrydende lag under gulvene, hvilket havde givet andre skader. Vi stoppede derfor og kontaktede vores ejerskifte forsikring som på trods af væsentlige fejl/mangler stadig afviser at dække vores skader. Her henvises til de vedlagte bilag omkring hele forløbet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få dækket vores skader, så vi kan bo sikkert og forsvarligt."

Klagerens advokat har i brev af 24/9 2018 supplerende bl.a. anført:

"Ad skaderne i den nye tilbygning:
Ved byggetilladelse af 10. juli 1983 blev der meddelt tilladelse til en tilbygning til stuehuset på i alt 26 m2 i grundplan, jf. vedlagte byggetilladelse af 7. juli 1983 (bilag 7).

I forbindelse med tilbygningen skulle det gældende bygningsreglement, herunder bestemmelserne om varme- og fugtisolering overholdes.

Som det fremgår af byggetilladelsen var BR-82 gældende på daværende tidspunkt. Efter BR-82 var der krav om kapillarbrydende lag og anvendelse af murpap.

Disse forskrifter er ikke iagttaget, da der ikke i den nye tilbygning er lagt et kapillarbrydende lag under terrændækket, og da der i ydervæggene ikke er anvendt murpap, hvorfor det dagældende bygningsreglement AB-82 således ikke er overholdt.

Som følge af den manglende overholdelse af det dagældende bygningsreglement, er der en nærliggende risiko for, at der kan opstå en skade i form af opstigende grundfugt i ydervæggene blandt andet, der fører til skimmelvækst i væggene. En sådan nærliggende risiko for skade er dækningsberettiget, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3 …

Ad skaderne i den oprindelige bygning:
Som følge af det mangelfulde arbejde iht. byggetilladelse af 7. juli 1983, og deraf tillige det arbejde, der samtidig er blevet udført på den oprindelige bygning i form af opførsel af nye vægge/oppudsning af vægge, der ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og er i strid med de dagældende bygningsforskrifter, er der tale om ulovlige bygningsindretninger i den gamle del af mine klienters ejendom, og som for dets vedkommende har medført skader på ejendommen i form af opfugtning af både inder- og ydervægge.

Dette er dokumenteret ved den byggetekniske rapport, hvoraf det fremgår, at der som følge af konstruktionen af ydervæggene opstiger grundfugt i ydervæggene, der fører til skimmelvækst i væggene.

Desuden er der konstaterbart skader på væggene, der slår revner. Det skyldes dels opfugtningen, dels at den gamle fodrem ikke blev fjernet og erstattet af en ny samtidig med istandsættelsen af væggene. Den gamle fodrem burde være blevet fjernet, idet den var og fortsat undergår en forrådnelse, der betyder, at væggene slår revner, jf. [byggeteknisk rapport af 3/5 2017].

Gjensidige lægger i deres afgørelse af 12. februar 2018 vægt på, at *'Din klients klage og de, at vores taksators besigtigede forhold, er alle lokaliseret i den oprindelige bygning fra 1877, hvor der ikke er noget krav om overholdelse af BR82. På den baggrund kan vi ikke anerkende din påstand om, at der skulle være tale om ulovlig bygningsindretning'*.

Det er som anført i Gjensidiges afgørelse korrekt, at disse vægge er lokaliseret i den oprindelige bygning, men da der er sket en gennemgribende renovering af store dele af den oprindelige bygning samtidig med opførelsen af tilbygningen i 1983, burde BR-82 også have været overholdt i forbindelse dette arbejde. Ved sådanne gennemgribende istandsættelse af eksisterende bygningsdele skal de til enhver tid gældende forskrifter – her AB-82 – overholdes.

Den manglende overholdelse af BR-82 i forbindelse med pudsningen af væggene i den oprindelige del af bygningen har medført konstaterbare skader samt medført, at der er en nærliggende risiko for, at der sker (yderligere) skade på mine klienters ejendom i form af fugt, skimmel og revner i væggene.

Da arbejdet på mine klienters ejendom således ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og da BR-82 ikke er overholdt i forbindelse med opførelsen af den nye tilbygning og med istandsættelsen af oprindelige bygningsdele i den gamle del af bygningen, skal ejerskifteforsikringen dække skader – herunder bygningsmæssige ødelæggelser – eller nærliggende risiko herfor, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3.

Afslutningsvist bestrides det – som det gøres gældende af Gjensidige, jf. bilag 3, at mine klienters ejerskifteforsikring indeholder klausul om, at den ikke dækker bygningsdele angrebet af svamp, råd, fugt, skimmel og insekter grundet konstruktionsprincipper eller som opstår i eller udbreder sig fra bindingsværket, da en sådan klausul ikke ses at fremgår af mine klienters ejerskifteforsikringspolice eller at være dokumenteret aftalt på anden vis med mine klienter, jf. bilag 9."

Selskabet har den 14/12 2018 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager ved sin advokat over, at vi har afvist forsikringsdækning for manglende kapillarbrydende lag og manglende murpap under ejendommens vægge såvel i den oprindelige del af ejendommen som i tilbygning. Derudover bestrides det, at policen er etableret med klausuler.

Sagens fakta
Den omhandlende ejendom, er opført 1877. I 1983 blev der tilbygget et udhus samt 26 m2 i stueplan til den eksisterende bygning samt 1. sal på 16 m2. I tilbygningen i stueplan er der etableret køkkenafdeling. Ejendommen er et nedlagt landbrug, som er opført i landzone. Den 18. december 2013 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A), og den 1. april 2014 overtager forsikringstager ejendommen, hvor også Ejerskifteforsikringen træder ikraft. Ejerskifteforsikringen tegnes med standarddækning svarende til bekendtgørelsens dækning for Ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen tegnes for en 5 års periode.
…
På baggrund af tilstandsrapportens (bilag A) oplysninger etableres policen med følgende klausuler: *'Forsikringen dækker ikke bygningsdele angrebet af svamp, råd, fugt, skimmel og insekter, hvilket er begrundet i konstruktionsprincipperne på bygningens opførelsestidspunkt'* og *'Forsikrin-*

gen dækker ikke svampe-, insekt-, råd-, fugt- og skimmelskader der opstår i eller udbreder sig fra bindingsværk. Dette vedrører litra A'.

Klausulerne er begrundet i ejendommens faktiske opførselstidspunkt 1877 samt tilstandsrapportens oplysninger. I tilstandsrapporten angiver den bygningssagkyndige på side 7 under den bygningssagkyndiges bemærkninger, punkt 2, at for bygning A er bl.a. oprindelige vægge bag pladebeklædninger ikke vurderet.

Sagsfremstilling:
Den 11. oktober 2016 anmelder vores forsikringstager, at de i forbindelse med renovering har konstateret, at gulve er støbt direkte mod jord, og fugt er trængt op igennem gulve og vægge overalt i huset. Der er endvidere konstateret skimmel i gang mellem bryggers og soveværelse. Vores forsikringstager medsender en fotoserie af opgravninger i stue, gæsteværelse og soveværelse (bilag C).

Vores forsikringstager medsender endvidere et link til byggesagen, da denne ikke er tilgængelig på weblageret. Byggesagen indeholder tilsyneladende begrænset oplysninger om ejendommens historik, dog forefindes oplysninger om tilbygningen. Byggetilladelsen for tilbygningen vedlægges som bilag D. Vi har ikke plantegning for ejendommen, men vedlægger skitse fra byggesagen pr. 7. juli 1983 (bilag E). Den nye køkkenafdeling er placeret for enden af ejendommen mod vest. I forlængelse af køkkenafdelingen, i den oprindelige ejendom, er stuen. Fra stuen og videre i ejendommens vinkel er værelserne placeret. For enden af vinklen længst mod nord er bryggers/værksted (tidligere staldbygning).

Vores taksator/ingeniør foretager besigtigelse den 18. november 2016, i hvilken forbindelse der optages fotoserie (bilag F).

Fotoseriens billede 1 og 2 er fra stueafdelingen i den oprindelige del af ejendommen. Fugtmåling på betondæk viser tørre forhold svarende til 38%. Billede 8 og 9 viser underside af tæppe samme sted. Tæppets underside bærer ikke præg af fugt eller skimmel forekomst.

Billede 14 viser fugtmåling på væg i beboelsen i den oprindelig ejendom, fugtmålingen viser 67%. Billede 16 viser ligeledes fugtmåling svarende til 50% på anden væg i den oprindelse del af ejendommen

Fotoserien billede 3, 4, og 5 viser opgravning i værelse i den oprindelige bygningsvinkel mod Nord. Gulvopbygningen svarer til det forventelige for en ejendom af denne alder, ligeledes konstaterer vi, at opgravningshullerne er tørre.

Billede 17 og 18 viser fugtmåling på væg i den oprindelige ejendom som viser 59% og 34%. Billede 6 viser værelse mod bryggers/værksted. Her henstod det skab hvor vores forsikringstager havde konstateret skimmel. Skimmelangrebet er vist på billede 13. Døren til bryggers er etableret efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Billede 7 vis opgravning i værelse, der ses ikke fugt i opgravningen. Billede 10 og 11 viser fugtmåling på væg svarende til 37% og 25%.

Billede 19, 20, 21 og 22 viser ejendommens soveværelse, her viser fugtmåling i vægge 27% og 28% samt 65% på betongulvet.

Billede 11 viser fugtmåling på væg i køkkenafdelingen, som viser 25%. Billede 12 viser klinkebelægningen i køkkenafdelingen, hvor der ikke er konstateret fugt aftegner eller andre følger efter fugt.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, og som det også fremgår af fotoserien, er fugtmålingerne foretaget med Gann Hydromette. Fugtmåling med denne på tegl/beton vil i intervallet 30-70% betegnes som tørt, og intervallet 70-90% betegnes som halvtørt. Alle målinger her viser tørre forhold.
…
Der 17. juli 2017 modtager vi henvendelse fra vores forsikringstagers advokat, bilagt besigtigelsesnotat fra [ingeniørfirma] (bilag 6). Advokaten gør gældende, at der er opstigende grundfugt i ydervægge, der fører til skimmelvækst i vægge. Derudover gøres det gældende, at der pr. juli 1983 er meddelt byggetilladelse til tilbygningen til stuehuset, hvorfor krav i BR 82 skal overholdes samt at den gamle fodrem med råd burde fjernes.

Som dokumentation for anbringender henviser advokaten til besigtigelsesnotat fra [ingeniørfirma]. Af notatet fremgår det, at vores forsikringstager ønsker, at isolere gulve, da det er svært at få huset varmet op om vinteren. I forbindelse med renovering af ejendommen er vores forsikringstager støt på problemer angående terrændæk og gammelt bindingsværk, som er gemt bag pudsede vægge. Vi bemærker, at det gamle bindingsværk ikke er anmeldt til os, og heller ikke en del af nærværende klage, hvorfor vi ikke vil kommentere dette yderligere. Videre fremgår det, at der er tale om en ejendom fra 1877, som er renoveret af flere omgange. Huset er et bindingsværkshus funderet på syldsten med fodrem. Der kan ikke ses bindingsværk i ydermure, men indvendigt er bindingsværk dækket af puds.

Notatets billede 2, nederst på notatet side 1, svarer til taksators billede 7 og viser ejendommens 'lille værelse'. Det fremgår ikke hvor billede 3 er optaget, dog anføres det, at fundering er sket på syldsten, hvorfor vi kan konstatere, at der ligeledes her er tale om den oprindelige del af ejendommen. Billede 4 nederst på notatets side 2 er fra soveværelset, og viser gammel nedlagt 'kælderrum'.

Notatet konstaterer, at vores forsikringstager ikke har haft mulighed for vide, at ejendommen er udført med fejl og mangler og forventer derfor hjælp fra ejerskifteforsikringen for skjulte fejl og mangler.

Notatet påviser ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der tilsyneladende ikke er foretaget fugtmålinger eller lign. Notatet forholder sig ikke til de enkelte bygningsdels opførelsstidspunkt samt hvad dette indebærer konstruktionsmæssigt. I det hele dokumenterer notatet ikke, at ejendommen, ud over tilbygning af køkkenafdelingen i 1983, har gennemgået ombygning, som har haft et omfang eller karakter, hvorefter bygningsregulativer skulle iagttages.

Advokatens henvendelse, herunder notat, medfører ikke en ændret tilgang til sagen. Vi svarer vores forsikringstagers advokat i mail af 21. august 2017 (bilag 2). I mailen anfører vi bl.a.:

6. 92907

'(…) Taksator har herefter været forelagt din henvendelse fra 17. juli 2017 og vurderer, at de punkter der heri beskrives ikke omhandler den nye tilbygning fra 1983, men derimod den gamle del, som blot er renoveret.

Taksator fremhæver i den forbindelse, at der stadig er tale om de gamle syldstenfundamenter og at dermed – efter hans vurdering – er tale om den oprindelige bygning, hvor fugt i vægge og gulve må forventes.

Taksator fastholder, at man ikke kan forvente, at de gamle vægge og gulve ændres konstruktionsmæssigt, blot fordi der støbes et nyt pudslag oven på det gamle.
…'

…

Vores vurdering:

Sammenfatning af fakta

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at vægbeklædning, som omtalt i tilstandsrapporten, var nedtaget. Derudover kunne det konstateres, at gulvkonstruktionen i de to værelser var brudt fuldstændig op, ligesom der var lavet et mindre hul i stueafdelingen mod køkken. Ved opgravningerne kunne det konstateres, at der ikke lå murpap under de ydervægge, som var funderet på syldsten. Områder med nyere understøbning var med murpap. Derudover kunne der konstateres nedbrydning i nogle af de gamle fodremme i væggene fra 1877. Fodremmen var alene blevet synlig efter gulvene var brudt op, men der kunne ikke konstateres skade som følge af nedbrydningen, heller ikke i vægge (se sagens fotomateriale).

I de to værelser og for så vidt også det mindre hul i stuen, kunne det konstateres, at gulvene var opbygget i flere lag dels lå der jord under gulvene, som var skik og brug på opførselstidspunktet, dels var der på et tidspunkt efter opførelsen var støbt et betondæk, formentlig i 50'erne eller 60'erne, og antagelig i forbindelse med at ejendommens stald var inddraget i beboelsen. Der er i den fremlagte byggesag ikke oplysninger om, at den oprindelige ejendom fra 1877 skulle have gennemgået modernisering, hvor myndighedsgodkendelse var påkrævet.

Den mindre ophugning i stueafdelingen viser også en forventelig fundering.

I tilbygningen fra 1983 blev der udlagt 3-4 cm leca nødder og støbt et nyt lag beton, ganske i overensstemmelse med forskrifter i bygningsregulativet BR 82. Der er i forbindelse med denne sag ikke foretaget opbrydning af gulv i tilbygningen/køkkenafdelingen, hvorfor der ikke er foretaget en faktisk inspektion af gulvoplysningen eller væggenes fundering. Taksators fugtmåling i køkkenafdelingen viser dog tørre vægge, ligesom klinkegulvet med fuger ikke viser aktuelle eller tidligere fugtpåvirkning.

Vi må i det hele konstatere, at bygningen fremstår ganske i overensstemmelse med andre tilsvarende ejendommen af samme alder, og der ikke er påvist forhold, som udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores bemærkninger til vores forsikringstagers advokats anbringender

Ad Skader i den nye tilbygning

Det er ikke i sagen påvist eller for den sags skyld grundlag for at antage, at BR 82 krav til kapillarbrydende lag under terrændæk eller fugtsikring (murpap under ydervægge) ikke skulle være overholdt i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983.

Taksators fugtmålinger i den nye tilbygning fra 1983 viser en fuldstændig normal fugtpåvirkning, dette støttes af det faktum, at der heller ikke objektivt er konstateret tegn på fugt. Rapporten fra [ingeniørfirma] (bilag 6) omtaler i det hele ikke forhold i den nye tilbygning fra 1983, hvilket også fremgår af rapportens fotoserie.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at der ikke er grundlag for, at antage at krav i BR 82 ikke skulle være overholdt i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983. Isoleret set er dette forhold i øvrigt uvedkommende i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, da forsikringen ikke dækker ulovlig bygningsindretning i sig selv.

Ulovlig bygningsindretning er alene omfattet af ejerskifteforsikringens dækning i det omfang forholdet har manifesteret i egentlig skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der forligger skade i overensstemmelse med forsikringsvilkårenes punkt 3.3 samt 18.3.

<u>Ad skaderne i den oprindelige bygning</u>
Vores forsikringstagers advokat anfører, at der i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983 tillige er opført nye vægge/foretaget oppudsning af vægge i den oprindelige del af bygningen, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet der er sket opfugtning af såvel inder- og ydervægge. Vi har lagt til grund, at advokaten refererer til ejendommens skillevægge samt bagmur, da der ikke er anmeldt forhold vedrørende formur.

Vi har ikke modtaget oplysning eller dokumentation for, at der skulle være opført nye vægge i den oprindelige del af ejendommen i forbindelse med tilbygningen i 1983. Taksator har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i den oprindelige del af ejendommen er vægge med nyere understøbning, som er udført med murpap. Hvornår væggene er opført kan ikke fastslås på baggrund af konstruktionen i sig selv.

Taksator har ikke konstateret forhold, som udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand for disse vægge. Væggene fremstod stabile og uden fugtpåvirkning, jf. sagens fotomateriale.

Notatet fra [ingeniørfirma] nævner kort, at *'i ydervægge er der ikke anvendt murpap, så der er opstigende grundfugt i ydervægge med skimmel til følge'*. Bemærkningen er illustreret ved foto, nederst på notatets side 1. På side to anføres, at *'De indvendige vægge er ligeledes funderet på syldsten og på billedet er rester af en gammel fodrem, som er delvist rådnet væk. Væggene er blevet pudset, uden at man har fjernet den gamle fodrem, som fortsat rådner, dette medfører at vægge slår revner'*.

Den gamle oprindelige del af ejendommen fra 1877 opført i overensstemmelse med de principper, som var gældende på opførselstidspunktet for syldstensfundament. Den fodrem, som er placeret på syldstenene, er først blevet synlig i forbindelse med udgravningen i de to værelser. Der er således ikke forud for dette konstatere skade eller andet som følge af forholdet. [Ingeniørfirma] omtaler revner i vægge, hvilket ikke er dokumenteret og er heller ikke konstateret af taksator i forbindelse med besigtigelsen.

Allerede som følge af policens klausul vedrørende ejendommens konstruktion vil selve rådskaden i fodremmen ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen, og vi har derfor ikke forholdt os yderligere til dette punkt.

Sidst må vi konstatere, at [ingeniørfirma] ikke forholder sig til hvornår de enkelte bygningskonstruktioner er opført og de på opførselstidspunktet gældende normer/regler. [Ingeniørfirma] bemærkninger vedrørende terrændæks tykkelsen på 6 til 8 cm, manglende armering samt manglende kapillarbrydende lag. Såvel taksator som forsikringstager håndværker antager, at terrændæk er fra 1950-1960, hvor terrændæk blev ombygget med en tykkelse på 6 til 8 cm, ganske som det eksisterende. Armering og kapillarbrydende lag blev anvendt langt senere. [Ingeniørfirma] fremkommer ikke med holdepunkter til støtte for, at terrændæk burde have en opbygning.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi gøre opmærksom på, at det forhold, at der i 1983 opføres en tilbygning, ikke bevirker, at hele den oprindelige del af ejendommen ligeledes skal leve op det aktuelle og gældende bygningsregulativ fra 1983. Vores forsikringstagers advokat anfører, at der i forbindelse med tilbygningen i 1983 er sket en gennemgribende renovering af den oprindelige bygning. Der er ikke i byggetilladelsen fra 1983 oplysning om, at den eksisterende oprindelige ejendom samtidig skulle gennemgå ombygning eller modernisering i et omfang, som bevirkerede at nyere byggetekniske krav blev aktiveret.

Der foreligger heller ikke andre oplysninger, som indikerer, at der er sket en gennemgribende modernisering i nyere dato.

Det er vores erfaring, at køber af en ejendom opført i 1877 kan forvente, at ejendommen gennem tiderne har gennemgået ændringer særligt vedrørende fundering under gulve, samt at disse ændringer ikke nødvendigvis er af nyere tid.

Vi må derfor gøre gældende, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at den oprindelige del af ejendommen har gennemgået en modernisering, hvorefter BR 82 er gældende for hele ejendommen. Samtidige skal vi understrege, at forholdet under alle omstændigheder skal have manifesteret sig i egentlig skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlig bygningsindretning i sig selv.

<u>Ejerskifteforsikringens klausultekst</u>
Vores forsikringstagers advokat bestrider, at policen er etableret med klausuler. Vi skal indledningsvist nævne, at det alene er policens side 1, som er fremlagt ved bilag 9. Policens risikobeskrivelse på side 2, hvor også klausulteksterne fremgår er ikke fremlagt.

Vi vedlægger kopipolice, hvor begge klausuler fremgår … På dette grundlag fastholder, vi at policen er etableret med de aktuelle klausuler, som i øvrigt er begrundet i den konkrete ejendoms konstruktion samt tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har den 18/1 2019 bl.a. bemærket:

"For at give et overblik over de omtalte rum og problematikker i ejendommen fremlægges en plantegning over mine klienters ejendom (bilag 9).
…
<u>Ad skaderne i den nye tilbygning:</u>

Gjensidige bemærker i deres seneste skrivelse af 14. december 2018, at der ikke er grund til at antage, at BR-82 ikke skulle være blevet overholdt i forbindelse med den oplyste opførelse af tilbygningen i 1983.

Det fremgår imidlertid af det allerede fremlagte bilag 6, nederste billede på side 1, at det netop er konstateret ved at hugge hul i køkkengulvet i den nye tilbygning opført i 1983, at der ikke er lagt et kapillarbrydende lag under terrændækket, hvorfor det må formodes, at der ligeledes ikke i ydervæggene er anvendt murpap, hvorfor det dagældende bygningsreglement BR-82 således ikke er overholdt.

Mine klienter er herudover indstillet på, at der foretages yderligere destruktive indgreb i den nye tilbygning, såfremt Ankenævnet måtte have behov for yderligere dokumentation.

Det gøres på den baggrund fortsat gældende med henvisning til min skrivelse af 24. september 2018, at den manglende overholdelse af det dagældende bygningsreglement betyder, at der er en nærliggende risiko for, at der kan opstå en skade i form af opstigende grundfugt i væggene, der blandt andet kan føre til skimmelvækst i væggene og forrådnelse af fodremmen med fare for revner i væggene til følge. En sådan nærliggende risiko for skade er dækningsberettiget, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3 …

<u>Ad skaderne i den oprindelige bygning:</u>
Det fastholdes, at der har været foretaget en gennemgribende renovering af store dele af den oprindelige bygning samtidig med opførelsen af tilbygningen i 1983, hvorfor BR-82 også skulle have været overholdt i forbindelse med dette arbejde.

Som tidligere fremlagt er det tydeligt og konstaterbart, at der er foretaget pudsningsarbejde af væggene i den oprindelige del af bygningen, ligesom det har kunne konkluderes efter ophugning af gulvet flere steder i bygningen, at der ved tilbygningen i 1983 er støbt gulv på samme tid i den nye tilbygning og en stor del af den oprindelige bygning. Fra køkkenet i den nye tilbygning er der ligeledes lagt specialklinker hele vejen ud til toilettet i den oprindelige bygning uden samlinger, hvilket derfor må formodes at være gjort under den gennemgående renovering ved opførelsen af den nye tilbygning.

Derudover har mine klienter fået information om, at der i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983 blev skiftet tag på ejendommen. Samtidig har mine klienter ved selvsyn kunne konstatere, at alle tagplader på ejendommen – både på den nye og på den oprindelige del af bygningen – har samme numre, hvilket må betyde, at de er lagt samtidig i forbindelse med den nye tilbygning. Efterfølgende er der i år 2009 af den tidligere ejer af ejendommen foretaget en efterisolering af loftet med papirisolering.

Til orientering kan jeg oplyse, at mine klienter er blevet opmærksomme på disse forhold dels ved selvsyn, og dels gennem vidneudsagn fra [person], som er opvokset på adressen [vej i samme by som klagernes hus] …, tlf. …. [Person] kan bevidne ovenstående forhold omkring mine klienters ejendom, da hun ofte har været på besøg i ejendommen hos den tidligere ejer. Derudover er der fra [persons] barndomshjem udsigt over mine klienters ejendom, hvorfor hun igennem årene også har kunne følge med i de forskellige renoveringer af ejendomme i 1983 og fremefter.

Med henvisning til min skrivelse af 24. september 2018 fastholdes det, at den manglende overholdelse af BR-82 i forbindelse med den gennemgribende renovering af mine klienters ejendom i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983, herunder pudsningen af væggene i den oprindelige del af bygningen har medført konstaterbare skader samt medført, at der er en nærliggende risiko for, at der sker (yderligere) skade på mine klienters ejendom i form af fugt, forrådnelse af fodremme og revner i væggene.

Da arbejdet på mine klienters ejendom således ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og da BR-82 ikke er overholdt i forbindelse med opførelsen af den nye tilbygning og med istandsættelsen af oprindelige bygningsdele i den gamle del af bygningen, skal ejerskifteforsikringen dække skader – herunder bygningsmæssige ødelæggelser – eller nærliggende risiko herfor, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3.

Ad den manglende klausultekst i ejerskifteforsikringen:
Det anerkendes, at mine klienter burde have været bekendt med de af Gjensidige omtalte klausuler vedrørende fugt og skimmel, jf. bilag G. Disse klausuler har imidlertid ingen betydning for de skader og den risiko for fremtidige skader i relation til forrådnelse af fodremme med risiko for revner i vægge og loft, der følger af den manglende overholdelse af BR-82."

Selskabet har i brev af 5/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad skaderne i den nye tilbygning
Vi kan ikke verificere, at der er sket ophugning af gulvet i tilbygningen fra 1983 (køkkenafdelingen). Derimod kan vi konstatere, at der er foretaget opgravning i et mindre område i stueafdelingen i den oprindelige del af ejendommen, som støder op mod den tilbyggede køkkenafdeling. Se taksators fotoserie (bilag F) foto nr. 8 og 9.

Vores forsikringstagers advokat henviser til bilag 6, foto nederst på side 1, som dokumentation for manglende kapillarbrydende lag. Teksten til det pågældende foto angiver ikke hvor fotoet er optaget. Ved at sammenligne med taksators fotoserie må vi konstatere, at det pågældende foto svarer fuldstændig til taksators foto nr. 7 (bilag F), som viser ejendommens lille værelse, som er placeret modsat køkkenafdelingen i ejendommen. Det samme foto fremgår tilsyneladende også af vores forsikringstagers anmeldelse afsnit 'Gæsteværelse' (bilag C).

Det er fortsat ikke dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at ejendommens køkkenafdeling ikke skulle være opført i overensstemmelse med BR 82. Dette er i øvrigt i sig selv uden betydning, da ejerskifteforsikringen ikke dække 'ulovlig bygningsindretning'. Derimod er det afgørende om forholdet har manifesteret sig i skade eller der er nærliggende risiko for skade i form af opstigende grundfugt.

Vi må konstatere, at der ikke aktuelt er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom taksator ved sin besigtigelse november 2016, 2½ år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen kunne konstatere tørre forhold alle steder i ejendommen.

Ad skader i den oprindelige bygning
At vægge i den oprindelige del af ejendommen fra 1877 gennem tiden er oppudset eller der er støbt et betondæk, er ikke i sig selv udtryk for at der i 1983 er foretaget en renovering, som bevir-

ker, at BR 82 skal overholdes i de enkelte rum. Bemærk i øvrigt, at vores forsikringstageres egen håndværker og taksator er af den opfattelse, at betondæk er fra 1950-60'erne.

Udskiftning af tag, efterisolering i loftrum eller udlægning af klinker i den oprindelige del af ejendommen kan heller ikke føre til anden konklusion. Vidneudsagn fra person, som er vokset op og siden har haft gang på ejendommen kan heller ikke her føre til anden konklusion.

Vi må derimod gentage, at det for ejerskifteforsikringens dækning er afgørende, at der er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Hvilket ikke er tilfældet her, idet taksator ved sin besigtigelse 2 år efter overtagelse af ejendommen har konstateret tørre bygningsdele.

Ad manglende klausultekst i ejerskifteforsikringen
Vi noterer os, at vores forsikringstagers advokat anerkender policens klausuler. Vi skal venligst gøre opmærksom på, at klausulen vedrørende konstruktionsprincippet netop vedrørende forhold som råd i bund-/fodrem. Råd i fodremmen er derfor allerede af den grund undtaget fra dækning."

Til dette har klagerens advokat i brev af 8/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad skaderne i den nye tilbygning:
Gjensidige bemærker i deres seneste skrivelse 5. februar 2019, at det ikke kan verificeres, at der er sket ophugning af gulvet i tilbygningen fra 1983.

For at give yderligere klarhed over de førnævnte problemstillinger vedrørende mine klienter ejendom, har mine klienter fået udarbejdet et nyt tilsynsnotat af 6. marts 2019, der fremlægges som bilag 10.

Af bilag 10, side 1, billede 1, fremgår det, at der er sket ophugning af terrændækket i den nye tilbygning ved køkkenet. Ved tilsynet af mine klienters ejendom den 6. marts 2019 blev der foretaget yderligere ophugning af terrændækket for at fastlægge gulvopbygningen i tilbygningen.

Af bilag 10, side 1, billede 2, fremgår det, at gulvopbygningen kunne registreres som:

- 100 mm beton
- 10 mm polystyren
- Beton, tykkelse ukendt

Som bilag 11 fremlægges uddrag af dagældende BR-82, hvoraf de specifikke krav til fugtisolering er beskrevet. Af BR-82, § 7.2, stk. 3 fremgår det, at der skal anbringes et kapillarbrydende lag, hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer. Det fremgår yderligere, at dette kapillarbrydende lag skal være mindst 150 mm tykt.

Af bilag 10, side 1, billede to, fremgår det, at der ikke er lagt en sådant kapillarbrydende lag, ligesom der ikke er foretaget den korrekte isolering under gulvet i mine klienters ejendom, hvorfor BR-82 ikke er overholdt.

Yderligere fremgår det af bilag 10, side 2, billede tre, at den sorte træsøjle (fremgår også af billede et og to), der understøtter bjælken i loftet, er ført ned i betondækket i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983.

Træsøjlen er placeret direkte ned i betonen, hvilket ikke er korrekt udført i henhold til BR-82, § 7.5, stk. 4, hvoraf det fremgår, at *'Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, herunder byggefugt fra betonlag'*, jf. bilag 11, s. 2.

Det kan konstateres, at træsøjlen i mine klienters ejendom står ubehandlet og uden fugtspærre omkring, hvilket ikke er tilstrækkelig beskyttelse mod opstigende fugt, hvorfor BR-82 således heller ikke i dette tilfælde er overholdt.

Af bilag 10, side 1, billede fem, fremgår det, at der ved gulvopbygningen i tilbygningen ikke er anvendt fugtspærre. I stedet kunne det konstateres, at der er udlagt 10 mm polystyren, hvilket ikke er korrekt i henhold til BR-82, § 7.5, stk. 5, jf. bilag 11, s. 2, hvorfor BR-82 således ikke er overholdt.

Det gøres på den baggrund fortsat gældende med henvisning til mine tidligere skrivelser, at den dokumenterede manglende overholdelse af det dagældende bygningsreglement betyder, at der er en nærliggende risiko for, at der kan opstå en skade i form af opstigende grundfugt i vægge og stolper med fare for forrådnelse og revner til følge. En sådan nærliggende risiko for skade er dækningsberettiget, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3 …

Ad skaderne i den oprindelige bygning:
Det fastholdes fortsat, at der har været foretaget en gennemgribende renovering i store dele af den oprindelige bygning med opførelsen af tilbygningen i 1983, hvorfor BR-82 også skulle have været overholdt i forbindelse med dette arbejde. Jeg skal her henvise til mine tidligere skrivelser.

Af bilag 10, side 2, billede fire, fremgår det supplerende, at betonlaget i sammenbygningen mellem den nye tilbygning og den oprindelige bygning har en tykkelse på 50-60 mm. Under dette betonlag findes 50-60 mm løse lecannødder, som er lagt på endnu et betonlag, der muligvis er det gamle fundament. Der er således ikke lagt tilstrækkelig isolering.

Med henvisning til mine tidligere skrivelser fastholdes det, at den manglende overholdelse af BR-82 i forbindelse med den gennemgribende renovering af mine klienters ejendom i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983, herunder pudsningen af væggene, samt støbning af det ekstra betonlag i gulvet i den oprindelige del af bygningen har medført konstaterbare skader samt medført, at der er en nærliggende risiko for, at der sker (yderligere) skade på mine klienters ejendom i form af fugt, forrådnelse af fodremme og revner i væggene.

Da arbejdet på mine klienters ejendom således ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og da BR-82 ikke er overholdt i forbindelse med opførelsen af den nye tilbygning og med istandsættelsen af oprindelige bygningsdele i den gamle del af bygningen, skal ejerskifteforsikringen dække skader – herunder bygningsmæssige ødelæggelser – eller nærliggende risiko herfor, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3."

Hertil har selskabet i brev af 27/3 2019 bl.a. anført:

"Ad skaderne i den nye tilbygning
På baggrund af bilag 10, fotos på side 1, kan vi konstatere, at der er sket udvidelse af den tidligere ophugning mod køkken. Det fremgår af fotomaterialet er ophugning er sket i overgangen mellem

tilbygningen og den tidligere bygning, men om ophugningen er sket helt ud i den nye tilbygning, kan vi ikke verificere på det modtagne.

Gulvkonstruktionens opbygning i tilbygningen er således ikke verificeret ved bilag 10.

Gulvkonstruktionens opbygning er i øvrigt i sig selv uden betydning i relation til ejerskifteforsikringens dækning, allerede fordi den tegnede ejerskifteforsikring ikke dækker ulovlig bygningsindretning.

Da forholdet ikke har manifesteret sig i skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade, henset til konstruktionen, både gulvkonstruktionen og træsøjlen, har bestået siden 1983, må vi konstatere, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er realiseret.

Ad skader i den oprindelige bygning
Vi henviser i det hele til vores tidligere bemærkninger."

I brev af 15/4 2019 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad skaderne i den nye tilbygning:
Det fastholdes, at bilag 10 dokumenterer, at der ikke er lagt et kapillarbrydende lag, ligesom der ikke er foretaget den korrekte isolering under gulvet i mine klienters ejendom, samt at træsøjlen i mine klienters ejendom står ubehandlet og uden fugtspærre omkring, hvilket ikke er tilstrækkelig beskyttelse mod opstigende fugt, hvorfor dagældende BR-82 således ikke er overholdt i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983.

Det bestrides derudover, at ejerskifteforsikringen ikke i sig selv dækker ulovlige bygningsindretninger.

Det væsentlige i sagen er dog ikke, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger. Derimod er det bærende argument, at arbejdet i forbindelse med tilbygningen i 1983 ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og efter gældende forskrifter, hvorfor der er en væsentlig risiko for skade på mine klienters ejendom.

Det fastholdes derfor i øvrigt med henvisning til mine tidligere skrivelser, at den dokumenterede manglende overholdelse af det dagældende bygningsreglement betyder, at der er en nærliggende risiko for, at der kan opstå en skade i form af opstigende grundfugt i vægge og stolper med fare for forrådnelse og revner til følge. En sådan nærliggende risiko for skade er dækningsberettiget, jf. skadebegrebet i vilkårene for mine klienters ejerskifteforsikring … pkt. 18.3.

Ad skaderne i den oprindelige bygning:
Jeg henviser i det hele til mine tidligere bemærkninger.

Til orientering kan jeg oplyse, at mine klienter er indforstået med, at der foretages en besigtigelse af deres ejendom, ligesom mine klienter tillader, at der kan foretages yderligere destruktive indgreb i forbindelse med en eventuel gennemgang af ejendommen."

14. 92907

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Selskabets taksator har i mail af 28/11 2016 til klageren efter besigtigelse på ejendommen den 26/11 2016 bl.a. anført:

> "Ved min besigtigelse oplyste du at I havde oplevet et fugtigt indeklima og at der havde været tegn på skimmel på bagside at skab i det bagerste værelse, som støder op mod fyrrum. I havde ikke konstateret mørke aftegninger andre steder og mine målinger viste heller ikke unormal høj fugt i vægge. Der var heller ikke aftegninger på bagside af tæpper, de steder vi kiggede. Du oplyste samtidig at det krævede en del at varme huset op, men det kunne dog opvarmes og at der var et område mod køkkenet, hvor der ikke var gulvvarme. Dette var dog et mindre område af den nye tilbygning.
>
> Bygningen er fra 1877, dog med en tilbygning af køkken fra 1983.
>
> Da I synes at der var fugtigt i huset havde I påbegyndt ophugning af gulv i de 2 bagerste rum. Der var også hugget et mindre hul i stuen op mod køkkenet. I havde konstateret at der ikke lå pap under ydervæggene, dog var der områder med ny understøbning, hvor der var pap. I havde også konstateret nedbrydning i nogle af de gamle bundremme i væggene fra 1877. Nedbrydningen havde dog ikke ført til skader på væggene, men var synlige nu da gulvet var hugget op. I havde også konstateret at gulvene var bygget op i flere lag genne tiderne. Så der lå jord under gulvene, som det havde været tilfældet da huset blev opført. Oven på dette oprindelige lag var der på et tidligt tidspunkt støbt betondæk, formodentligt i 50'erne eller 60'erne.
>
> Senere hen da man lavede tilbygningen i 1983 er der udlagt 3-4 cm lecanødder og støbt et nyt lag beton.
>
> **Derfor er skaden ikke dækket**
> Som tidligere nævnt så sammenlignes bygningen med andre bygninger af samme alder og derudover vurderes det om forholdet har medført en egentlig skade. I dette tilfælde er der tale om en bygning fra 1877 og selvom der siden hen er bygget oven på den oprindelige konstruktion, så er der fugtteknisk, stadig tale om et hus fra 1877. Det kan ikke forventes at gulvene opfylder krav fra 1983, selvom der er støbt et pudslag ud over gulvene, da der i et sådan tilfælde ikke var krav om at de gamle gulve skulle brydes op. Desuden har forholdet ikke medført en skade andet end fugt på bagsiden af et skab, hvilket ikke er usædvanligt pga kolde overflader i et ældre hus.
>
> Bygningen kan opvarmes, så derfor udgør et større varmeforbrug og ujævn gulvvarme i et mindre område ikke en dækket skade.
>
> Manglende pap i ydervægge adskiller sig heller ikke fra andre huse af samme alder, da disse vægge for størstedelens vedkommende er fra 1877 og desuden ikke har medført nogen skade.
>
> Råd i bundrem fra 1877, har ikke medført nogen skade på væggen og er først blevet opdaget, da I gravede gulvet ud. Det adskiller sig således ikke fra andre bygninger fra 1877 og har ikke medført en skade."

Af rapport af 3/5 2017 fra klagerens byggetekniker fremgår bl.a.:

> "Ifølge aftale har vi besigtiget ovennævnte ejendom, mht. gulve og indvendige vægge. Ejerne af ejendommen vil gerne have isoleret gulvene, da det er svært at få varmet huset op om vinteren.

I forbindelse med renovering af ejendommen, er ejerne stødt på problemer angående terrændæk og gammelt bindingsværk, som er gemt bag pudsede vægge.

Huset er af ældre dato, fra 1877, og er gennem tiden blevet renoveret i flere omgange. Huset er oprindeligt et bindingsværkshus, som er funderet på syldsten. Udvendigt er der ikke bindingsværk i ydermure at se, men indvendigt kan man konstatere at bindingsværket er blevet dækket ved tilpudsning. Huset er funderet på syldsten og herpå er der placeret en fodrem.

I forbindelse med dette arbejder er det konstateret at der ikke er kappilarbrydende lag under terrændækket. Terrændækket er kun støbt i en tykkelse på 6 til 8 cm og dette terrændæk er ikke armeret i forhold til svind. Der er ikke anvendt kappilarbrydende lag hvilket medfører at der er konstateret opstigende grundfugt. I ydervægge er der ikke anvendt murpap, så der er opstigende grundfugt i ydervægge med skimmel til følge.

De indvendige vægge er ligeledes funderet på syldsten og på billedet er rester af en gammel fodrem, som er delvist rådnet væk. Væggen er blevet pudset, uden at man har fjernet denne gamle fodrem, som fortsat rådner, dette medfører at vægge slår revner.

Under gulvet i soveværelset er der en gammel kælder som ikke er fyldt op inden der er støbt terrændæk over.

Ejerne af ejendommen har ikke haft nogen mulighed for at vide, at ejendommen er udført med disse fejl og mangler, og ved at tegne en ejerforsikring, forventer ejerne at få hjælp hvis der skulle være skjulte fejl og mangler."

I notat af 6/3 2019 fra klagerens byggetekniker hedder det bl.a.:

"Emne: Opbygning af terrændæk i tilbygning.
Forklaring: Tidligere hul udvides i mod tilbygning for at fastlægge gulvopbygning.

Emne: Tidligere hul udvides for at fastlægge gulvopbygningen i tilbygningen.
Forklaring: Gulvopbygning kunne registreres som:

- 100 mm beton
- 10 mm polystyren
- Beton, tykkelse ukendt.

Denne opbygning er ikke udført iht. BR1982. Hverken hvad angår isoleringskrav eller kapillarbrydende lag.

Emne: Træsøjle som understøtter bjælke i loftet er ført ned i betondækket i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1983.
Forklaring: Træsøjlen står ned i betonen. Dette er ikke korrekt udført iht. Bygningsreglementet 1982 kap. 7.5 Terrændæk stk. 4. Her står *'Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt'.* Træsøjlen står ubehandlet og uden fugtspærre omkring søjlen hvilket ikke er tilstrækkelig beskyttelse i mod opstigende fugt.

Emne: Betonlag i sammenbygning.

16. 92907

Forklaring: Betonlaget har en tykkelse på 50-60 mm med efterfølgende 50-60 mm løse lecanødder udlagt på endnu et betonlag. Muligvis det gamle fundament.

Emne: Manglende fugtspærre i gulvopbygningen i tilbygningen.
Korrigerende tiltag: Ved hultagningen kunne det konstateres at gulvopbygningen er udført uden fugtspærre. Der er i stedet udlagt 10mm polystyren. Dette er ikke korrekt udført iht. BR1982 Kap. 7.5 stk. 5.

Konklusion: Efter yderligere hultagning i terrændækket er det … klare opfattelse at gulvkonstruktionen i tilbygningen ikke er udført korrekt. Der er i gulvkonstruktionen ikke etableret en fugtspærre som kravet er iht. BR1982. Træsøjlen er ligeledes heller ikke beskyttet mod opstigende fugt som også er et krav ifølge BR1982. Vedlagt er uddrag fra Bygningsreglementet fra 1982. (BR1982)."

I policen hedder det bl.a.:

"Særlige betingelser - Ejerskiftedækning

- **Konstruktionsprincip på huset (726)**
  Forsikringen dækker ikke bygningsdele angrebet af svamp, råd, fugt, skimmel og insekter, hvilket er begrundet i konstruktionsprincipperne på bygningens opførelsestidspunkt.
- **Bindingsværk (727)**
  Forsikringen dækker ikke svampe-, insekt-, råd-, fugt- og skimmelskader der opstår i eller udbreder sig fra bindingsværk. Dette vedrører litra A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

…

Skade

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

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

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

Ankenævnet *for* Forsikring

17. 92907

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en landejendom opført i 1877. Der er i 1983 udført tilbygning, hvor der nu er køkken, og foretaget renovering af ejendommen i øvrigt. Huset er opført på syldstens-fundament med fodrem og bindingsværk, der indvendigt ses pudset over.

Klageren har overtaget ejendommen den 1/4 2014 og har den 11/10 2016 anmeldt, at gulve er støbt direkte mod jord, hvilket har bevirket opstigende grundfugt. Endvidere anmeldtes, at der mangler sokkelpap.

Klageren har oplyst, at de har oplevet skimmel på bagsiden af et skab, generelt fugtige forhold i ejendommen, samt at det har krævet en del at varme huset op. De har derfor påbegyndt op-hugning af gulv i to rum i den bagerste del af den oprindelige ejendom for at foretage renove-ringsarbejder. De har i den forbindelse også konstateret nedbrud i fodremmen på syldstens-fundamentet.

Klageren har anført, at der i 1983 ikke er udført korrekt kapillarbrydende lag og isolering i gulv-konstruktionen i tilbygningen i henhold til bygningsreglementet af 1982 (BR 82), og at krav i BR 82 til gulve og vægge også burde have været fulgt i 1983 for så vidt angår den oprindelige del af bygningen, da der var tale om en gennemgribende renovering af huset.

Selskabets taksator har foretaget besigtigelse den 26/11 2016, og af fotos vedrørende fugtmå-linger af vægge og betongulve fremgår det, at der med Gann er målt værdier på ca. 25-65 di-gits, svarende til almindeligt tørre konstruktioner. Han har anført, at der formentlig er støbt betongulv i 1950'erne eller 60'erne, og at der i 1983 er udlagt 3-4 cm lecanødder og støbt et nyt lag beton. Han anfører, at hverken gulvkonstruktionens opbygning, manglende pap i ydervægge eller råd i bundrem har medført skade på bygningen.

Klagerens byggetekniker har i rapport af 3/5 2017 anført, at terrændækket kun er støbt i en tykkelse på 6 til 8 cm og ikke er armeret i forhold til svind. Der er ikke anvendt kapillarbrydende lag, og i ydervægge er der ikke anvendt murpap, hvilket medfører opstigende grundfugt med

skimmel til følge. De indvendige vægge er også funderet på syldsten, og fodrem er delvist rådnet væk. Man har således pudset vægge uden at fjerne den gamle fodrem, hvilket medfører, at vægge slår revner. Nævnet lægger til grund, at disse observationer angår den oprindelige del af huset.

Af byggeteknikerens notat af 6/3 2019 fremgår det, gulvopbygningen i tilbygningen kunne registreres som 100 mm beton, 10 mm polystyren og beton af ukendt tykkelse. Han anfører, at konstruktionen ikke er udført i henhold til BR 82, hverken for så vidt angår isoleringskrav, kapillarbrydende lag eller fugtspærre. Endvidere er en træstolpe, som understøtter en bjælke i loftet, og som er ført ned i betondækket, ubehandlet og uden fugtspærre omkring.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en skade i forsikringens forstand eller nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker videre, at forsikringen er en basisforsikring uden særlig dækning for ulovlige bygningsindretninger, og at det derfor ikke i sig selv er afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning, om ejendommens konstruktioner lever op til krav i bygningsreglementet.

Nævnet finder for så vidt angår tilbygningen, at klageren ikke har bevist, at der er forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i en tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand, og at det heller ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen af terrændækket i tilbygningen efter nævnets opfattelse ikke i sig selv udgør en skade, og der er ikke påvist opfugtninger eller skimmelsvamp i et omfang, så forsikringens skadebegreb kan anses for opfyldt. Det er heller ikke påvist, at den ubehandlede træstolpe er blevet beskadiget som følge af den udførte konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningens konstruktioner er udført i 1983 og således har bestået i ca. 35 år, og at det henset hertil ikke kan antages, at konstruktionerne indebærer en nærliggende risiko for skade som følge af opstigende grundfugt.

Nævnet finder, at klageren heller ikke for så vidt angår den oprindelige del af huset har bevist, at der er forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i en tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som dermed udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus opført i 1877, hvor det er sædvanligt, at ydervægge og terrændæk ikke er fugtsikret efter nutidens standard. Det er endvidere sædvanligt, at der forekommer kuldebroer, som kan give anledning til lokal vækst af skimmelsvamp ved ydervægge, eksempelvis hvor indbogenstande står tæt op ad ydervæggen. Nævnet finder, at det ikke er påvist, at der forekommer fugt i konstruktioner eller skimmelsvamp i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke i forhold til dækning over ejerskifteforsikringen kan forvente, at tidligere renoveringer af den ældre ejendom i det hele har bragt huset op til nutidig standard for så vidt angår beskyttelse mod indtrængende fugt. Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 følger det derimod, at bygningen skal sammenholdes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der forekommer revner i vægge af nævneværdigt betydning som følge af nedbrud af fodrem. Nævnet finder på den baggrund, at de oplyste nedbrudsskader i fodrem ikke udgør en skade i forsikringens forstand henset til ejendommens alder og karakter, og at der heller ikke kan antages nu at være nærliggende risiko for skade henset til konstruktionernes alder.

20. 92907

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand