

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. september 2020 blev i sag nr. 94761:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 1/7 2014. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 19/9 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

7. Gulvkonstruktion og gulve
7. Ingen bemærkninger

....

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej Ved
ikke

...

6. Gulve

6.1 Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af
tæpper, møbler eller andet inventar?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒ ☐

Klagerens rådgiver har i klageskema af 28/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringsselskabet har afvist årsag til indtrængende fugt med, at det ikke kan skyldes kapillar-
brydende lag, til trods for dette ikke er udført efter bygningsreglementet for den tids huse.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94761

Hustegningerne som er gennemgået ved købet, er blevet beskrevet og belyst med, at der ligger 200 mm kapillarbrydende lag. Dette er gået nøje igennem, da forsikringstager netop ville undgå skader som den der nu er i huset. Ved gennemgang af huset fundament er der kun fundet 100-110 mm kapillarbrydende lag.

Huset havde ingen fugt eller vandskader tidligere og huset var tørt og beboeligt i alle rum.

Den 2. oktober 2018 findes der en vandskade i forbindelse med udskiftning af vaskemaskine. Husforsikringen sendte herefter fugttekniker ud og kigge på skaden og de kunne så konstatere fugt under laminat gulv samt spånpladegulv. Tømrer blev rekvireret for at demontere 2 skabe samt 2 m² gulv. Affugter blev sat op indtil det bemærkedes at betonlaget længere inde under gulvet var yderligere vådt.

Efter samtale frem og tilbage blev det besluttet med enighed fra begge parter, at fugttekniker kunne bore huller i resten af køkkenet for at måle fugt under gulvet. Hele køkkenet blev målt til 100 % fugt og nu ville tømrer efter samtale med husforsikringsselskabet bore huller inde i forsikringstagers stue samt spisestue. Her blev ligeledes konstateret 100% fugt i gulvet. Tømrer målte også på vægge og fandt kun ét sted fugten havde trukket op.

Efter besøget af fugttekniker kommer tømrer og demonterer resten af køkkenet, gulve i køkken, stue samt spisestue. Affugter bliver sat op i køkken og et vindues parti pilles ud for at der trækker fugt ud fra bryggers. Fugttekniker kommer og konstatere det samme, efter mere bøv'l med forsikringen lykkes det i enighed, at få det banket op og kan konstatere at gulvet også er vådt i bryggers.

Nu står forsikringstager med køkken, stue, bryggers samt spisestue brækket op ned til betonen. Husforsikringen nægter nu at gøre mere ved skadeudbedringen, da dette skyldes kapillarbrydende lag ikke er tykt nok og fugten kommer ind i huset fra fundamentet. De mener, at det må være grundvand der presser sig op, fordi det kapillarbrydende lag ikke er tykt nok og dermed ikke leder vandet væk. Af samme grund er der henvist til ejerskifteforsikringen, som denne sag kører på, da de ikke vil dække de åbenlyse forhold, som er fundamentet ikke er bygget som den tids huse skulle bygges. Men det kan aldrig lægge forsikringstager til last, at selskabet på dette tidspunkt i processen, ikke vil dække denne del. Så må selskabet udbedre skaderne og lukke for fugt indtrængen, hvis dette udgør en nærliggende risiko. Forsikringsselskabet har haft mulighed for at undersøge dette på et tidligere tidspunkt. Men nægter at træde ind i sagen.

Det kan aldrig lægge forsikringstager til last, at selskabet 'ikke mener' dette er et forhold for en ejerskifteforsikring og først herefter mener årsagen skyldes andre forhold end den skadeårsag, som selskabet hele vejen har fået oplyst.

I tegninger over huset er der skrevet 200 mm kapillarbrydende lag og dette kan tydeligt afvises. Altså lever forholdene under huset ikke op til den standard denne type hus af denne alder og stand skal have jf. bygningsreglementet.

Der er fra [byggeteknisk firma] ikke tvivl om, at fundamentet ikke er korrekt opført, hvorfor der måles markant fugt i bygningen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Kravet er at forsikringen naturligvis stiller forsikringstager, med et hus med korrekt fundament og dermed kapillarbrydende lag, så fugt trækker væk fra huset og ikke op i huset. Derfor anbefales det, at der laves en korrekt fugtspærre, som stopper indtrængende fugt i at trænge ind.

Herudover skal det bemærkes, at kapillarbrydende lag ikke lever op til den tids bygningsreglement, hvorfor vi mener selskabet bør dække korrekt opbygning af dette udover dampspærre.

Da ejerskifteforsikringen har nægtet at dække denne skade, som gør husforsikringen ikke kan re-etablere, gør vi krav på genhusning, som vi klart mener forsikringstager skal kompenseres for, da det ikke har været muligt at bo i huset. Derfor skal krav for perioden med genhusning også dækkes.

Krav for vores tid på opgaven ses også taget med, da der er brugt mange mandetimer på belysning af forholdene, som tydeligt fremgår af materialet betegnes denne del klart som værende teknisk bistand, da forhold omkring bygningsreglementer, byggeskik og gennemgang af kapillarbrydende lag er gennemgået. Vores opgørelse af tid herpå er skønnet, da sagen nu er forelagt Ankenævnet for Forsikring."

I brev af 18/2 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ejendom er et enfamilieshus med et boligareal på 176 m² opført i 1977.

...

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager (klager) anmelder medio marts 2019, 4½ år efter overtagelse af ejendommen, fugt i gulvkonstruktion i køkken, bryggers, stue og spisestue.

Forud for anmeldelsen har klagers husforsikring (i andet selskab) optaget gulvet i forbindelse med vandskade fra opvaskemaskine. Husforsikringen foretager affugtning. Efter 2 måneders affugtning kunne der fortsat konstateres fugt, hvorefter der udføres destruktive undersøgelser. Undersøgelserne viste tilsyneladende at fugtforholdene ikke kunne henføres til vand fra den defekte opvaskemaskine.

Klager rekvirerer herefter en gennemgang af terrændækket ved ... (byggeteknisk firma). Rapporten er bilagt klagen. Vores taksator ... (taksator 1) besigtiger det anmeldte. Dagen efter, den 27. marts 2019, afviser taksator 1 forsikringsdækning for de gennemgåede forhold. Klager er ikke enig i afgørelsen og har efterfølgende en dialog med taksator 1. Klager sender fugtoplysninger fra ... (fugtmålingsfirma), som har udført målinger for husforsikringen til taksator 1. Oplysningerne og den efterfølgende telefoniske kontakt med fugtmålingsfirmaet, medfører ikke en ændret tilgang, og taksator 1 fastholder afgørelsen den 27. marts og den 3. maj 2019.

Det anmeldte revurderes herefter af taksator, ingeniør ... (taksator 2), som ligeledes fastholder afgørelsen den 29. maj 2019. Udskrift af sagens korrespondance vedlægges som **bilag D**.

Klager har i forløbet overgivet sagen til ... (rådgivningsfirma), som påklager afgørelsen til Klageansvarlig Enhed (KE). KE fastholder afgørelsen i svar af 2. oktober 2019 (**bilag E**) og 30. december

2019 (**bilag F**). Vi henviser i det hele til disse to besvarelser. Sagen indbringes herefter for Ankenævnet.

Vores vurdering

Rådgivningsfirmaet påklager vores afvisning af etablering af kapillarbrydende lag samt fugtspærre. Ligesom der fremsættes krav om genhusning samt refusion af udgifter til rådgivningsbistand. Vi vil i det følgende alene forholde os til disse punkter. Hvis klagen omhandler andre forhold, hører vi gerne herom.

Kapillarbrydende lag

Indledningsvist skal vi anføre, at forholdet omkring terrændækkets udførelse og fugtforhold er fremkommet som følge af husforsikringens undersøgelser i forbindelse med affugtning. Klager har således ikke forud for dette konstateret fysisk skade på eller omkring gulvkonstruktionen, hverken som følge af vand-, fugt-, svamp- eller rådskaade.

Ejendommens byggetegninger (**bilag G**), som også er gengivet i rapporten fra byggeteknisk firma anviser at terrændæk og gulvkonstruktion er opbygge således:

'10 cm beton - 20 cm drænlæg - Plastik - 100 mm mineraluld - Strør - Gulvbelægning'

Byggeteknisk firma har i deres rapport ... afbillede to inspektionshuller i terrændækket, hvor opbygningen beskrives som:

'100 mm beton - 80 mm kapillarbrydende lag - Fint sand'

Opbygningen kan ikke entydigt bekræftes på baggrund af billederne i rapporten. Vi kan dog ikke afvise, at terrændækket har en opbygning som anført – i hvert fald i de to inspektionshuller.

Det forhold, at opbygningen i terrændækket afviger fra bygningstegningerne eller for den sags skyld BR77 er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det afgørende om fugtforholdene afviger fra andre tilsvarende konstruktioner, jf. ejerskifteforsikringens skadedefinition og om dette forhold har manifesteret sig i skade på bygningen.

Rapporten angiver derudover, at der stedvist er udført fugtmålinger på terrændæk. Vi hæfter os særligt ved, at fugtmålingerne er udført direkte på betondækket og hermed under fugtspærren, jf. billede siden 5.

Da der er tale om en konstruktion fra 1977 er de konstaterede fugtforhold forventelige, og målingerne med billedmaterialet viser reelt, at der er tale om opfugtning af behersket karakter.

Rådgivningsfirmaet angiver, at grundvand presser sig op i det kapillarbrydende lag, og ikke kan ledes væk, da det kapillarbrydende lag ikke er tykt nok.

Vi bemærker, at det kapillarbrydende lags funktion ikke er, at lede vand/fugt væk fra konstruktionen, som anført i klagen. Derimod skal laget sikre, at der ikke sker en kapillær opslugning af vand fra terræn – om end erfaring viser, at en konstruktion fra 1977 må forventes at fremtræde med nogen fugt. Hertil kommer, at forandringer i det primære og sekundære grundvandsspejl ikke er et forsikringsanliggende, som kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning.

Vi må herefter konstatere, at den fugt som faktisk er konstateret i terrændækket/kapillarbrydende lag ikke er af et omfang, som afviger fra hvad der er forventeligt for en konstruktion af denne alder og karakter.

Forholdet udgør således ikke i sig en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 18.3.

Fugtspærre

Ejendommens byggetegninger (bilag G) anfører, at der er etableret fugtspærre i form af plastik. Denne opbygning er verificeret i rapporten fra byggeteknisk firma side 5, hvor det visuelt kan konstateres, at der er etableret fugtspærre i konstruktionen. Vi bemærker at fugtspærre fra 1977 ikke blev monteret som en fuldstændig tæt membran eller på anden måde blev ført ud og fastgjort i bygningskonstruktionen i øvrigt. Derimod blev fugtspærren (bl.a.) udlagt på terrændækket som et løst og ikke fastgjort plaststykke som aktuelt.

På samme måde kan det ikke forventes, at plastik fugtspærre i en konstruktion fra 1977 er udført i en kraftig kvalitet og efter mere end 40 år er fuldstændig intakt.

Rapporten fra byggeteknisk firma angiver på side 6 og 7, at der ikke er konstateret opfugtning af strør konstruktion. Ligesom der 'ikke er konstateret egentlig opfugtning i de dele af huset som stadig står med intakt gulvkonstruktion'. Hverken gulvbelægning eller strør bærer således præg af at have været opfugtet siden opførelsen i 1977, altså i mere end 40 år.

Vi må herefter konstatere, at der er etableret en fugtspærre i konstruktionen, som svarer til hvad der er forventeligt for en konstruktion fra 1977. Fugtspærren fungerer endvidere efter hensigten, da vi kan konstatere, at der ikke er sket en fugtpåvirkning af gulvstrør eller videre op i gulvbelægningen.

...

Genhusning

I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 23.3 dækkes rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden, hvis udbedring af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Allerede fordi der ikke foreligger et dækningsberettigende forhold er der ikke grundlag for at vurdere om forholdet berettiger til genhusning. Vi kan derfor ikke imødekomme kravet.

Omkostninger til rådgivning

Af forsikringsbetingelsernes punkt 23.2 fremgår det, at ved forudgående aftale dækkes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Den bistand som er ydet fra rådgivningsfirmaet, er dels ikke aftalt med selskabet dels ikke af en karakter, som kan sidestilles med teknisk bistand, hvorfor bestemmelsen ikke kan komme i anvendelse. Endelig gør vi gældende, at den ydede bistand i sig selv samt sagen ikke har en karakter eller et omfang, som bevirker, at rådgivningsomkostninger kan godtgøres på et andet grundlag.

Vi kan derfor ikke tilbyde hel eller delvis godtgørelse."

Klagerens rådgiver har i brev af 3/3 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet er kommet med høringssvar, hvor flere forhold bliver belyst. Der er dog flere af disse forhold, som vi bliver nødt til at gå lidt nærmere ind på, da selskabet tager fejl og beskriver diverse forhold, som værende af mindre betydning. Dog uden i øvrigt at kunne løfte bevisbyrden for det de skriver. Derimod har forsikringstager dokumentation for de forhold han fremfører. Dette værende sig rapport fra fagperson på området samt billeder og undersøgelse af forholdene.

Jeg vil kort belyse nogle af de forhold, som forsikringen nævner, men som ikke er korrekt.

- Selskabet nævner selv at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt noget, som kunne have advaret imod huset skulle være bygget med konstruktionsfejl. Ej heller, at det var forventeligt med fugt i diverse bygningsdele.
- Selskabet skriver, at forsikringstager ikke på noget tidspunkt før skaden blev opdaget, har anmeldt eller ydet bemærkninger om vand-, fugt-, svamp- eller rådskeade. Dette er sandt, da forsikringstager ikke har været klar over, problemet var til stede. Men som tidligere nævnt, har forsikringstager haft meget svært ved at opretholde en ordentlig temperatur i huset, til trods for både el-radiatorer-, brændeovn samt Genvex anlæg. Dette kan indikere en høj luftfugtighed i indeluften, som må formodes at skyldes fugt i en eller flere bygningsdele.
- Selskabet bliver ved med at holde på, at en forkert opbygning i terrændækket ikke giver udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Men i deres egne forsikringsbetingelser kan en skade opgøres, hvis der er en væsentlig værdinedsættelse af ejendommen. Dette forholder de sig overhovedet ikke til. På nærværende sag må man sige, at forsikringstager står med en væsentlig værdinedsættelse af bygningen, hvis de på et tidspunkt vælger at sælge huset. Da denne konstruktionsfejl er blevet belyst, skal dette nævnes i en kommende tilstandsrapport, hvori man må formode, at en mulig køber ikke vil betale fuld pris for huset, da et hus med en så væsentlig bygningsskade eller risiko for yderligere skader, næppe vil blive solgt til den fulde pris. Dette er også diverse ejendomsmægleres vurderinger.
- Selskabet skriver at rådgivningsfirmaet angiver, at det er grundvand der presser sig op, hvilket ikke er korrekt. Hvor står det og hvem er dette rådgivningsfirma? Det er netop opsugning af vand fra terræn der er sket, grundet det kapillarbrydende lag ikke har været udført korrekt. Selskabet skriver ydermere det må forventes, at en konstruktion fra 1977 fremtræder med nogen fugt – men 100 % RF [RF = relativ fugtighed] vand er en direkte skade i ejerskifteforstand.
- Selskabet konstaterer at den fugt som er i terrændækket/kapillarbrydende lag ikke er af et omfang, som afviger fra hvad der er forventeligt af en konstruktion af denne alder og karakter. Det er ganske enkelt ikke korrekt. Her må vi igen henvise til fakta på sagen der viser et direkte vådt og gennemvædet klaplag. Dette er ikke at antage som værende normalt eller sammenlignende med andre huse af samme alder og stand.
- Selskabet skriver ydermere i rapporten for byggeteknisk firma, at der ikke er konstateret opfugtning af strøkonstruktion samt der ikke er konstateret egentlig opfugtning i de dele af huset, som stadig står med intakt gulvkonstruktion. Der er kun udført måling af underliggende

strøer i et hjørne af et skab, hvor bunden var pillet ud af på foranledning af husforsikringen. Det betyder der stadig er omkring 80-90 kvm, som ikke har fået målt fugt i strøopbygningen.

AK 58183 Ejerskifte - Fugt i gulv. Selskabet afviser dækning for fugtskade på husets gulv. Rør er tætte. Skade vurderet forårsaget af ophobning af fugt i betongulv opsuget fra grunden pga. dårligt virkende kapillarbrydende lag. Nævnet udtaler, at skaden skyldes de dårligt virkende kapillarbrydende lag, kombineret med utilstrækkeligt isolerende varmerør og manglende fugtspærre. Skaden må antages at have været til stede på overtagelsesdagen. Klager medhold.

I øvrigt skal jeg henvise til, at jeres egen skadebehandler på sagen har godkendt og accepteret og givet medhold i, at huset er forkert funderet og dermed opført forkert jf. de bygningsreglementer mv. som skulle ligge til grund for husets opførsel. Der står følgende: *'Jeg er ud fra oplysningerne i sagen med på, at den aktuelt udførte opbygning af terrændækkonstruktionen på ejendommen, afviger fra bygningstegningerne og de krav, der var stillet i det bygningsreglement, der lagdes til grund for opførelsen af ejendommen tilbage i år 1977.'*

Da selskabet er enig i forholdene ikke er som de skal være, men nægter at udbedre forholdene, til trods for disse lever op til skadebegrebet og ejerskifteforsikringen dækningsforhold og kendelser på området, vil vi på det kraftigste anbefale at nævnet ligger til grund, at der herefter skal dækkes en syn og skønsmand til at vurdere de nærmere forhold, så vi kan få klarlagt en gang for alle, hvad der skal gøres for at komme i mål med skaden.

Det er tydeligt selskabet er enig i, at forhold på grunden som huset er opført på, ikke stemmer overens med de faktiske regler for den tids opførelse. Alene derfor bør forholdet belyses nærmere og erstatning og udbedring fastsættes via syn og skønsmand, så forholdet bliver korrekt belyst af en dertil udpeget specialist.

Hvad er vi utilfredse med og hvad vil vi gerne opnå

Man bliver som selskab nødt til at kigge sagen igennem og lytte og læse til det materiale, som er indgivet eller kan fremsendes og efterspørges. Dette er ikke blevet gjort. Ej heller kigger man på forholdet. Man henviser blot til betingelser og regler på ejerskifteområdet, som allerede er opfyldt, men afviser alligevel uden dokumentation eller hold i argumentationen herfor. Kendelser på området viser, hvorfor dette er en dækningsberettiget skade og hvorfor dette er en sag som skal dækkes. Som jeres egen skadebehandler oplyser, er der åbenlyse fejl ved opførslen af denne bygning.

Vi ønsker en konstruktiv dialog og snarlig indhentning af tilbud på udbedring af forholdene via syn og skønsmand og håber nævnet såvel som selskabet, kan anerkende denne metode."

Selskabet har i brev af 23/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Skade

Værdibegrebet i ejerskifteforsikringens skadesdefinition skal ikke tolkes som et økonomisk begreb, men derimod som et byggeteknisk begreb, jf. gældende praksis. Det anførte ændrer derfor ikke vores vurdering af det anmeldte.

Grundvand

Rådgivningsfirma (...) refererer såvel i brev af 23. oktober 2019 til KE som i klageskema til Ankenævnet forhold om grundvand. Vi beklager, hvis vi har mistolket dette som udtryk for, at rådgivningsfirmaet delte denne holdning.

Dette ændrer imidlertid ikke ved, at klager har anmeldt opfugtning af terrændækket som følge af mangelfuldt kapillarbrydende lag. Det er alene den del af terrændækket, som ligger under fugtspærren, som er opfugtet, hvilket er ganske forventeligt for en konstruktion af denne alder og karakter.

...

Vi erindrer, at fugtmålingerne er foretaget direkte på betondækket under fugtspærre og der i overensstemmelse hermed ikke er konstateret fugt på strør eller gulvbelægningen, ligesom der ikke er konstateret nogen form for skimmelpåvirkning i terrændæk. I den forbindelse skal vi nævne, at en relativ luftfugtighed på 100 % under fugtspærren ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Yderligere undersøgelser

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, der dækker skader, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. I overensstemmelse med de almindelige bevisbyrderegler, jf. bl.a. Forsikringsaftalelovens § 22 gengivet i betingelsernes punkt 3.3, er det kravstiller, klager, der skal løfte bevisbyrden.

Klager har med det foreliggende ikke dokumenteret, at der konkret er tale om dækningsberettigede forhold. Klager har end ikke sandsynliggjort, at der kunne være tale om dækningsberettigede forhold.

Henset hertil kan vi ikke på det foreliggende grundlag tilbyde at deltage i yderligere undersøgelser eller afholde omkostninger hertil.

Afslutningsvist skal vi understrege, at vi ikke på det foreliggende grundlag kan vurdere om der foreligger en fejlkonstruktion. Vi har derimod alene anført, at vi ikke kan afvise, at dele af terrændækket (kapillarbrydende lag) har en opbygning, som afviger fra ejendommens byggetegninger – i hvert fald i de to inspektionshuller, jf. rapport fra byggetekniskfirma. Vi skal understrege, at uanset om der faktisk skulle være fejlkonstruktion eller opbygningen af det kapillarbrydende lag afviger fra bygningsregulativet/byggetegninger, skal forholdet fortsat have manifesteret sig i skade, jf. punkt 18.3 i forsikringsbetingelserne forinden forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringsforsikringen."

Klagerens rådgiver har i brev af 8/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Skade

Selskabet skriver følgende: *'Værdibegrebet i ejerskifteforsikringens skadesdefinition skal ikke tolkes som et økonomisk begreb, men derimod som et byggeteknisk begreb, jf. gældende praksis.'*

Jeg mener nu heller ikke vi har angivet andet end, at der er tale om en byggeteknisk mangel, som er beskrevet i den tids bygningsreglement, hvorfor det byggetekniske begreb ikke er opfyldt. Hvis

det er opfattet sådan, at vi har fremsat et krav på baggrund af beløbet, skal dette naturligvis gøres helt klart, at det ikke er tilfældet.

Vi har fremlagt byggemetoder, bygningsreglementer mv., som direkte skriver hvad der skal forventes af en bygning som denne. På nærværende sag må vi blot erkende, at bygningen ikke lever op til dette, hvilket giver væsentlig nedsat anvendelighed, hvorfor huset naturligvis ikke er beboeligt. Altså mener vi der er dokumenteret klart forkert byggeteknik, da der flere steder er åbnet op, som viser klaplag mv. ikke lever op til reglerne på området. Sluttelig skal det siges, at selskabet anerkender dette i deres skriv.

Grundvand

Selskabet fremfører igen beskrivelse af grundvand, som værende den generelle årsag til skaden. Det er vi ikke enige i. Det er mere end to meter til grundvandet jf. geodata på området. Herudover kan det oplyses, at skulle grundvandet stige i takt med våde perioder, vil grundvandet som udgangspunkt maksimalt stige til ca. 1 meter under huset.

Der er derfor ikke tale om grundvand, som trænger ind i bygningen eller andre omkringliggende omstændigheder. Der er tale om at det kapillarbrydende lag, som ikke er opbygget korrekt jf. tegninger fra husets opførsel og som dokumenteret via opgravning og undersøgelse af forholdene.

Det er derfor den byggetekniske del, der mangler og ikke det, at der i perioder skulle være tale om højtstående grundvand. Havde der været korrekt kapillarbrydende lag og fundamentering, så ville forholdet omkring den forhøjede grundvand ikke spille nogen rolle.

Vi fastholder derfor vores krav mod selskabet og kan i den forbindelse oplyse, at sagen alene omhandler fugtspærre/kapillarbrydende lag/fundaments opbygning, som skal udbedres grundet det manglende byggetekniske grundlag for husets fremtidige stand, hvis dette ikke udføres. Altså er der en skade med nærliggende risiko for yderligere skade, hvis der ikke gøres noget. Som tidligere oplyst er husets anvendelighed pt. nævneværdigt nedsat."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor.

Af rapport af 15/3 2019 fra byggeteknisk firma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Opgave: Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

[Byggeteknisk firma] har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ... Vejret på datoen for besigtigelsen er 7 grader og regnfuldt.

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge terrændæk for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... oplyst, at der i forbindelse med vandskade v. opvaske er pågående meldt til forsikringen.

...

Fugtmålinger**PROTIMETER 2**

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

Besigtigelse generelt

I den ene halvdel er huset er gulvet optaget, så terrændæk kan besigtiges.

Fugtmåling terrændæk, måling 1

Der er målt meget forhøjet fugtniveau på terrændæk. [Måletal 235]

Terrændæk måling 2

Der er målt meget forhøjet fugtniveau på terrændæk. [Måletal 202]

Terrændæk måling 3

Der er målt forhøjet fugtniveau på terrændæk. [Måletal 187]

Fugtmåling vægge

Der er ikke målt opfugtning af vægge (der ses fugtsikring mellem fundament og væg) [Måletal 133].

Terrændæk opbygning 1

Terrændækkets opbygning er besigtiget gennem hul i betondæk. Opbygning er:

100 mm beton

80 mm kapillarbrydende lag (singles)

Sand fint

Terrændæk fortsat

Bemærk forskrifter for ejendommens opførelsestidspunkt foreskriver kapillarbrydende lag på min 150 mm, og at grus herunder har mindste kornstørrelse 1 mm eller derover.

Tegninger

Her ses bygningsdelssnit fra oprindelig byggeansøgning, der beskriver drænlag på 200 mm.

Der således uoverensstemmelser mellem både gældende anvisninger (for opførelsestidspunktet) samt tegninger, hvilket i givet fald må være en konstruktionsfejl.

Fugtmåling fortsat

Der er foretaget fugtmåling i den del af huset hvor der stadig er gulvbelægning. Gulvopbygning er strøer opklodset fra terrændæk, gulv spånplader og herpå gulvbelægning.

Der er på terrændæk fugtspærre samt ca. 100 mm isolering. Der er målt meget forhøjet fugtniveau på terrændæk. [Måletal 263]

Opbygning af konstruktion

Her ses opbygning af konstruktion. Fugt kan såfremt fugtspærre ikke er tætsluttende akkumulere i isoleringslaget.

Fugtmåling strøer

Der er ikke opfugtning af strøkonstruktion under gulv. [Måletal 11,8]

Luftfugtighed

Luftfugtighed under gulv er under grænsen for mulig skimmelvækst. Der er ved supplerende prøvetagning målt højere luftfugtighed de steder hvor konstruktion står urørt, men stadig under grænse for skimmelvækst. [Måletal 51,8%, 16,6°C]

Konklusion

Fugtmålinger indikerer et fugtniveau ved terrændæk i den højere ende af det forventelige. Der er dog ikke konstateret egentlig opfugtning i de dele af huset som stadig står med intakt gulvkonstruktion.

Der kan konstateres en mangelfuldt udført kapillarbrydende lag under det støbte dæk.

Det kan dog ikke udelukkes at huller i fugtspærren (der antages at ligge under eksisterende gulvkonstruktion) er beskadiget, og at der herved kan være en opfugtning af den overliggende isolering. Dog viser målinger ikke tegn på fugtproblemer grundet fugtforekomst i terrændækket.

Skal dette forhold afklares må gulvkonstruktion optages, isolering fjernes og fugtspærre gennemgås. Reetablering bør være med ny tapet fugtspærre afsluttet op ad væggen langs sokkelens fugtspærre. Overslag for optagning af gulv og plader, ny fugtspærre samt nye gulvflader (ekskl. gulvbelægning) 1700 DKK/ m2."

Taksator 1 har i mail af 27/3 2019 til klageren bl.a. anført:

"Som aftalt en besked vedr. besigtigelsen.

...

Forhold 1 – manglende kapillarbrydende lag

I forbindelse med en rørskade på husforsikringen i ..., hvor affugtningen afsluttet, har jeres rådgiver konstateret følgende:

- Forhøjet fugtniveau på terrændæk.
- Der er ikke målt opfugtning af vægge
- Terrændækket er opført med 80 mm kapillarbrydende lag (singles)
- Der er ikke opfugtning af strøkonstruktion under gulv.
- Luftfugtighed under gulv er under grænsen for mulig skimmelvækst.

Du oplyste selv at I syntes der lugtede af kælder i ejendommen samt at I havde sat større radiatorer op for at kunne opvarme huset.

Jeg vil som aftalt gennemgå punkterne nedenfor punkt for punkt:

Kapillarbrydende lag

Din rådgiver oplyser at det kapillarbrydende lag er udført i 80 mm og ikke 150 mm, som det foreskrives på tegningerne.

Det at en konstruktion ikke er udført efter gældende lovgivning, anvisninger, regler, gængs praksis eller monteringsvejledninger, det der ofte i flæng benævnes 'fejlkonstruktion', er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, med mindre det har bevirket en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Da der ikke i konstruktionerne er konstateret en egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp, er punktet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Fugt

Din rådgiver oplyser at der ikke er opfugtning af vægge eller strøkonstruktion under gulv.

Da der ikke i konstruktionerne er konstateret en egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp, er punktet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Skimmel

Din rådgiver oplyser at luftfugtigheden under gulv er under grænsen for mulig skimmelvækst.

Skimmel som selvstændig skadeårsag ikke dækket af ejerskifteforsikringen, med mindre dette kunne måles i beboelsen ved overtagelse af ejendommen, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der kunne ved besigtigelsen ikke visuelt konstateres skimmel i konstruktionen. Hvis I vil have undersøgt dette nærmere, skal I for egen regning have forsejlet konstruktionen de steder der er taget hul og foretaget en luftmåling, der vil kunne konstatere mængden af skimmel i beboelsen."

Ankenævnet for Forsikring

13.

94761

Af mail af 11/4 2019 fra taksator 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg snakket med ... fra [fugtteknikfirma]. ... og hans kollega oplyser at fugtniveauet indvendigt på væggen mellem vinduerne ikke afveg fra fugtniveauet på de øvrige ydervægge i stuen og der der- ved ikke er konstateret forhøjet fugt som følge af den manglende inddækning.

Jeg fastholder derfor min vurdering af at fugtniveauet er så lavt at dette kan udtørre naturligt."

Af brev af 2/10 2019 fra selskabet til klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"I nævner også, at der er store ophobninger af skimmel i huset. Vi har ikke kendskab til målinger, som påviser dette. Derimod er der fremlagt MycoMeter-surface målinger, der viser følgende re- sultat:

Bygning: [REDACTED] Prøvetagningsdato: 20. november 2018

Prøver taget af: [REDACTED] Rekv. nr.: [REDACTED]

Bemærkninger: Sags nr.: [REDACTED]

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer tal	A	B	C
1	Køkken – gulv – ved skadested ved afløb		X	12	X		
2	Køkken – væg – væg til venstre for dør mod stue		X	5	X		
3	Stue – gulv – på beton midt i stue		X	3	X		
4	Stue – væg – væg lille stue th. for dør mod store stue		X	5	X		

A = MycoMeter-tal ≤ 25. Niveaueet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.

B = 25 < MycoMeter-tal ≤ 450. Niveaueet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe.

C = MycoMeter-tal > 450. Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp.

Disse viser alle MycoMeter-tal under normalt baggrunds niveau."

Klagerens rådgiver har i notat af 28/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Notat: opgørelse af estimeret timeforbrug på sagen for rimelige og nødvendige udgifter.

Der er i tiden 10-09-2019 og frem til 06-01-2020 fremført flere skriv overfor taksator i selskabet, som ikke har forholdt sig til kendelser på området eller sat sig ind i betingelsernes ordlyd, men blot henvist til det magasin, som selskabet engang i 2018 har sendt ud.

...

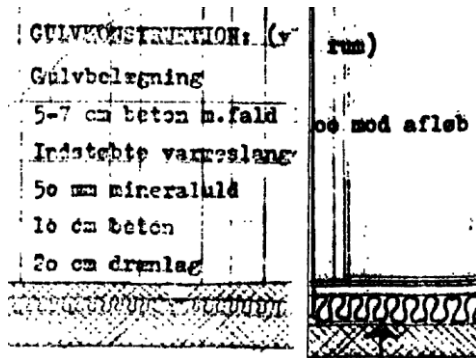
Ankenævnet for Forsikring

14.

94761

Dermed et skøn på timeforbruget på denne skadesag er 15-20 timer."

Af bygningstegningerne fremgår bl.a.:



Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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« forstår 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

23. Følgeudgifter

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. punkt 18, dækker forsikringen også følgende udgifter:

...

23.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

23.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i reparationsperioden i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 1/7 2014. Ejendommen har et terrændæk, der består af et betonlag, et drænlag (kapillarbrydende lag) af sten (singles) og sand. Klageren anmeldte den 2/10 2018 til sin bygningsforsikring, at hans vaskemaskine havde forårsaget en vandskade. Forsikringsselskabet, hvori bygningsforsikringen var tegnet, lod herefter en tømrer demontere køkkenskabe og en del af køkkengulvet og opsætte en affugter. Da det kunne konstateres, at betonlaget under gulvet var fugtigt, gav bygningsforsikringsselskabet tilsagn om en undersøgelse af forholdene, hvorefter der først blev boret huller i flere gulve, og gulvene dernæst blev fjernet i køkkenet, bryggerset, stuen og spisestuen. Forsikringsselskabet har dækket udgifterne til udskiftning af vaskemaskinen og affugtning, men ikke udgifter til en ændring af terrændækket.

Klageren anmeldte den 12/3 2019 til det indklagede selskab, at terrændækkets drænlag havde utilstrækkelig funktion. Efter taksatorbesigtigelse den 26/3 2019 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke som følge af fugtforholdene var konstateret konkrete bygningsskader som trænedbrydende råd eller svamp. Selskabet fastholdt efterfølgende flere gange afgørelsen over for klageren, sidste gang den 2/10 2019.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udførelse af "et kapillarbrydende lag, så fugt trækker væk fra huset og ikke op i huset" og "en korrekt fugtspærre". Klageren ønsker også, at selskabet

skal dække genhusning og hans udgift til rådgivning. Herudover ønsker klageren, at en syn og skønsmand skal indhente tilbud på udbedring af forholdene.

Klageren har anført, at "I tegninger over huset er der skrevet 200 mm kapillarbrydende lag og dette kan tydeligt afvises. Altså lever forholdene under huset ikke op til den standard denne type hus af denne alder og stand skal have jf. bygningsreglementet". Klageren har også anført, at "Selskabet konstaterer at den fugt som er i terrændækket/kapillarbrydende lag ikke er af et omfang, som afviger fra hvad der er forventeligt af en konstruktion af denne alder og karakter. Det er ganske enkelt ikke korrekt. Her må vi igen henvise til fakta på sagen der viser et direkte vådt og gennemvædet klaplag. Dette er ikke at antage som værende normalt eller sammenligne med andre huse af samme alder og stand".

Klageren har tillige anført, at selskabet skal dække, at "der laves en korrekt fugtspærre, som stopper indtrængende fugt i at trænge ind". Klageren har herudover anført, at han "skal kompenseres for [genhusning], da det ikke har været muligt at bo i huset". Hertil har han anført, at "der er brugt mange mandetimer [af rådgiveren] på belysning af forholdene, som tydeligt fremgår af materialet betegnes denne del klart som værende teknisk bistand, da forhold omkring bygningsreglementer, byggeskik og gennemgang af kapillarbrydende lag er gennemgået". Klagerens rådgiver har udfærdiget en opgørelse over sit timeforbrug og skønsmæssigt opgjort udgiften til rådgivning til 15.000 kr.

Selskabet har fastholdt afgørelsen og anført, at klagerens byggetekniske firma har "udført fugtmålinger ... direkte på betondækket og hermed under fugtspærren", og "Da der er tale om en konstruktion fra 1977 er de konstaterede fugtforhold forventelige, og målingerne med billedmaterialet viser reelt, at der er tale om opfugtning af behersket karakter". Selskabet har også anført, at "det kapillarbrydende lags funktion ikke er, at lede vand/fugt væk fra konstruktionen, som anført i klagen. Derimod skal laget sikre, at der ikke sker en kapillær opugning af vand fra terræn".

Selskabet har videre anført, at "Rapporten fra byggeteknisk firma angiver ..., at der ikke er konstateret opfugtning af strør konstruktion. Ligesom der 'ikke er konstateret egentlig opfugtning i de dele af huset som stadig står med intakt gulvkonstruktion' ... Vi må herefter konstatere, at der er etableret en fugtspærre i konstruktionen, som svarer til hvad der er forventeligt for en konstruktion fra 1977".

Selskabet har herudover anført, at "Allerede fordi der ikke foreligger et dækningsberettigende forhold er der ikke grundlag for at vurdere om forholdet berettiger til genhusning. Vi kan derfor ikke imødekomme kravet", og at "Den bistand, som er ydet fra rådgivningsfirmaet ... ikke [er] af en karakter, som kan sidestilles med teknisk bistand, hvorfor bestemmelsen ikke kan komme i anvendelse. Endelig gør vi gældende, at den ydede bistand i sig selv samt sagen ikke har en karakter eller et omfang, som bevirker, at rådgivningsomkostninger kan godtgøres på et andet grundlag".

Af byggeteknisk firmas rapport af 15/3 2019 til klageren fremgår det, at "I den ene halvdel er huset er gulvet optaget, så terrændæk kan besigtiges ... Terrændækkets opbygning er besigtiget gennem hul i betondæk. Opbygning er: 100 mm beton 80 mm kapillarbrydende lag (singles) Sand fint. **Terrændæk fortsat** Bemærk forskrifter for ejendommens opførelsestidspunkt foreskriver kapillarbrydende lag på min 150 mm, og at grus herunder har mindste kornstørrelse 1 mm eller derover. **Tegninger** Her ses bygningsdelssnit fra oprindelig byggeansøgning, der beskriver drænlag på 200 mm. Der således uoverensstemmelser mellem både gældende anvisninger (for opførelsestidspunktet) samt tegninger, hvilket i givet fald må være en konstruktionsfejl ... **Fugtmåling strøer** Der er ikke opfugtning af strøkonstruktion under gulv. [Måletal 11,8]. **Luftfugtighed** Luftfugtighed under gulv er under grænsen for mulig skimmelvækst. Der er ved supplerende prøvetagning målt højere luftfugtighed de steder hvor konstruktion står urørt, men stadig under grænse for skimmelvækst. [Måletal 51,8%, 16,6°C]. **Konklusion** Fugtmålinger indikerer et fugtniveau ved terrændæk i den højere ende af det forventelige. Der er dog ikke konstateret egentlig opfugtning i de dele af huset som stadig står med intakt gulvkonstruktion".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende terrændækket på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 18. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader på gulvkonstruktionen som følge af fugt fra terrændækket. Nævnet har også lagt vægt på, at opstigende fugt i et vist omfang må antages at kunne forekomme i terrændæk af den pågældende alder, og at klageren ikke har bevist, at fugten i hans terrændæk adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har ikke kunnet lægge vægt på, at klagerens byggetekniske firma har oplyst, at drænlaget ifølge bygningsreglementet på opførelsestidspunktet skulle have en tykkelse på 150 mm, men alene har en tykkelse på 80 mm, da klageren har en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker fravigelse af lovmæssige krav, herunder overholdelse af bygningsreglementet. Nævnet bemærker, at fravigelse af byggetegninger heller ikke er et dækningsberettigende forhold i sig selv.

Angående klagerens krav på udskiftning af fugtspærren bemærker nævnet, at selv om der er konstateret fugtdannelse i betondækket, kunne det byggetekniske firma ikke måle forhøjet fugt i strøerne eller den øvrige gulvkonstruktion. Nævnet finder det på denne baggrund ikke godtgjort af klageren, at der på overtagelsestidspunktet var funktionsforhold vedrørende fugtspærren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække dette krav.

Ankenævnet for Forsikring

19.

94761

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 23.2 og 23.3, at klageren har ret til dækning af udgifter til teknisk bistand og genhusning i forbindelse med konstatering af dækningsberettigende forhold. Da nævnet ikke har fundet, at der foreligger dækningsberettigende skader, har klageren ikke ret til dækning af udgifter til rådgivning og genhusning.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for imødekomme klagerens ønske om, at der rekvireres syn og skøn.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen