

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. september 2020 blev i sag nr. 94846:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Mit nylagte trægulv m laminatoverflade buler usædvanlig meget op. Jeg konstaterer at der er fugt under det gulvtæppe der var blevet liggende (fra tidligere ejer) som underlag. Fugten havde sat sig i de underliggende krydsfinerplader der ligger på strøer. Efterfølgende konstateres at sokkelpappet ligger over niveau for krydsfinerpladerne, hvorfor fugten fra sokkelen altid vil trænge ind i krydsfinerpladerne og dermed videre til anden gulvbelægning. Problemet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og har tilsyneladende ikke været synlig, grundet væg til væg tæppe med gummi-bagside.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En udvendig opgravning langs sokkelen, med efterfølgende berapning, pudsning, tjæring og en fugtmembran monteret.

Vedhæftet 2 billeder, samt mailkorrespondance m. sagsbehandleren, desværre noget af det i en 'tråd', og den sidste mail er med klagebehandleren."

Selskabet har i brev af 12/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører skader på et laminatgulv, som klager selv har lagt efter sin overtagelse af ejendommen. Skaden skyldes fugt fra soklen, men da forholdet ikke udgjorde noget problem med den gulvbelægning, som lå på gulvet ved klagers overtagelse, har Dansk Boligforsikring afvist dækning.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 19. december 2018. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 5. december 2018, bilag B.

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

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 23. september 2019, at hans nyanlagte gulv bulede op pga. af fugt fra soklen, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 2. oktober 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 12. november 2019, da fugten vurderes at kunne skyldes udvendigt terrænfald mod huset, og da det ikke kunne antages, at fugten i soklen havde medført skader på gulvet forud for klagers overtagelse.

Selskabet har efterfølgende fastholdt, at skaderne på den af klager lagte gulvbelægning ikke ville være dækket, og har desuden opfordret klager til at kontakte en murer vedrørende den af besigtigelseskonsulenten foreslåede løsning.

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

Klagers ejendom er opført i 1984. Det anmeldte forhold vedrører en oprindelig ydermur, som er delvist under terræn.

Ved besigtigelsen er det konstateret, at den vandrette fugtspærre i muren (sokkelpap) er placeret nogenlunde i højde med oversiden af det opstrøede trægulv. Under fugtspærren måles fugt i soklen, og over sokkelpappen er muren tør.

Der registreres ikke fugt i terrændækket, og det lægges derfor til grund, at den fugt klager har anmeldt, skyldes opstigende grundfugt i soklen, på et mindre område af gavlvæggen mod øst.

Det vurderes, at man almindeligvis ville kunne forvente en form for fugtsikring af væggen i et hus fra 1984, men forholdet ses ikke tidligere at have medført skader på bygningen. På overtagelsestidspunktet har gulvet været belagt med tæpper, som vurderes at have været tilstrækkeligt diffusionsåbne til at tillade fugten at fordampe, uden at forårsage skader på gulvet.

Da klager udskifter gulvbelægningen til et laminatgulv, bliver konstruktionen mere tæt, hvilket har medført en fugtphobning under gulvet.

Da konstruktionen er 35 år gammel, og ikke har medført skader på gulvbelægningen forud for klagers overtagelse, er det ikke selskabets opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Af den grund kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning. Der henvises bl.a. til ANK 73.006.

Det gøres i øvrigt gældende, at soklen vil kunne fugtsikres indefra med en egnet vandtætnende mørtel. Da der kun er tale om et stykke af gavlen på ca. 2 m og en sokkelhøjde på ca. 20 cm, dvs. i alt under en halv kvadratmeter sokkel, som skal fugtsikres, vil en udbedring af forholdet ikke kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000 jf. betingelsernes pkt. 3.4.

Det er således selskabets opfattelse, at dækning også af denne årsag vil være udelukket.

Det bemærkes, at klager er blevet anbefalet at kontakte en håndværker, vedrørende den foreslåede udbedringsmetode, men dette har klager tilsyneladende ikke ønsket.

Endelig bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder en anmærkning under pkt. 4.1. vedrørende lav sokkelhøjde. Det skønnes dog ikke, at dette forhold har haft nævneværdig betydning for fugtskaden på det af klager lagte laminatgulv."

Klageren har i mail af 13/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må konstatere at Dansk Boligforsikring totalt har misforstået min klagesag.

Jeg har ikke anmodet om dækning af mit nylagte gulv med laminatoverflade, men derimod om dækning af skaden der er en åbenlys konstruktionsfejl.

I skrevet står der bl.a.: Ved besigtigelsen er det konstateret, at den vandrette fugtspærre i muren (sokkelpap) er placeret nogenlunde i højde med oversiden af det opstrøede trægulv. Under fugtspærren måles fugt i soklen, og over sokkelpappen er muren tør.

'Nogenlunde' i højde med oversiden af det opstrøede gulv. Sludder.

Fugtspærren er markant under det opstrøede gulv, hvorfor problemet er opstået.

Det er heller ikke opstigning af fugt i et mindre område af gavlen, det er i hele sokkelens længde på huset at sokkelpappet ligger højere end det opstrøede gulv, hvorfor problemet er i hele stuens øst/syd og vestvendte sider.

Så er jeg forundret over at Dansk Boligforsikring tilsyneladende kan vurdere, at skaden ikke har været der før overtagelsestidspunktet. Har man været der for at besigtige det? Næppe.

Skaden kan have været der temmelig længe, ja faktisk i hele husets levetid, men den er selvfølgelig ikke synlig, da et væg til væg tæppe ikke buler. Derfor ses skaden først et stykke tid efter jeg har skiftet gulvbelægning. Ydermere kan det jo ikke have sin rigtighed, at pga. en konstruktionsfejl ui huset, er jeg tvunget til at leve med et væg til væg tæppe, samt værst af alt – risikoen for skimmelsvamp.

Den foreslåede løsning med op pudsning af sokkelen indvendig på et lille stykke af sokkelen er også en forkert løsning. Derved vil man indkapsle fugten, med risiko for senere opbrud. Hvis det endelig var en løsning skulle man pudse hele sokkelen indvendig.

Ankenævnet for Forsikring

4.

94846

Den rigtige løsning er som tidligere skrevet til Dansk Boligforsikring:

Opgravning udvendig, berapning og pudsning af sokkelen efterfulgt af tjæring for til sidst at påsætte en fugtmembran."

Selskabet har i brev af 17/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der skulle være tale om et problem i hele den sydøstvendte gavl. Dette er ikke tilfældet. Det er kun i stue/alrum, at der er udført et opstrøet gulv. I de øvrige rum mod gavlen (bryggers, bad og køkken) er gulvet udført i uorganiske materialer (beton og fliser), hvorfor der ikke ses fugt eller fugtskader i disse rum.



Klageren har i mail af 21/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må nok engang konstatere at Dansk Boligforsikring og ... har misforstået sagens kerne, eller vil misforstå den.

Jeg har aldrig gjort gældende at det er hele den sydøstvendte gavl der er problemet.

Jeg har gjort gældende at det er i stuen der er en konstruktionsfejl, idet sokkelpappet ligger for højt i forhold til det opstrøede gulv, hvilket har bevirket at fugten trænger ind i den endelige gulvbelægning.

Det står skrevet i policen fra Dansk Boligforsikring:

Hvad dækker basisforsikringen? Ulovlige el-installationer Ulovlige vvs-installationer Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Intet sted i tilstandsrapporten for min bolig er nævnt noget om den pågældende konstruktionsfejl m. det for højt beliggende sokkelpap, hvorfor Dansk Boligforsikring selvfølgelig bør dække skaden

Ankenævnet for Forsikring

5.

94846

uden yderligere indvendinger, og det er jo ikke kun den sydøstvendte gavl der er tale om, det er i hele stuens øst, syd og vestvendte sider.

Jeg er villig til at den indvendige sokkel i stuen dækkes med en fugtspærre og det opstrøede gulv reetableres for Dansk Boligforsikrings regning, selvfølgelig frataget min selvrisiko."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af klagerens ejendom og gulvet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 6/12 2018 fremgår bl.a.:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?			☒	☐	ABC
A:					
Gulve under væg til væg-tæpper i værelser, stue og 1. sal er ikke besigtiget.					
BC:					
Facade mod nord er ikke besigtiget på grund af beplantning.					
...					
4. Fundament/sokler					
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Overkant af sokkel mod terrasse er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i murværk.			

Af skadesanmeldelsen af 23/9 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)
Torsdag, 12 september 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Mit nyanlagte gulv bulede op, jeg afmonterede gulvet, og under underlaget var der meget fugt i de gulvplader der er anlagt på strøer. Jeg anmeldte straks skaden til Top Danmark, som besigtigede den. Efterfølgende afmonterede jeg en plade og kom ned til strøerne.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der kan tydeligt ses fugt i sokkelsten. Min øverste gulvbelægning er ødelagt"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/10 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Ny lagt laminatgulv bulede op. Fugt i sokkel og gulv ligger i niveau, under sokkelpap på ydervæge.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Ydervæg delvis under terræn (gavlæg i mod nabo)

Lecasokkel, beton dæk og krydsfinersgulv på strøer til tæppe eller flydende o.l.

Beskrivelse: se oversigt tegn. Udklip.plan.PNG

Inde:

Ankenævnet for Forsikring

6.

94846

Kunde anviser stue hvor han har haft lagt et nyt laminatgulv, i sted for tæpper ved overtagelsen. Se foto 35(gummi efter tæppe.)

Laminatgulvet som nu igen er fjernet fordi det bulede op, se FT foto 1

Ved gavl har kunde taget en gulvplade op som ses med en lille smule skimmel og fugtskjold. 2-3

Krydsfinerplader ligger helt tæt til gavl, se foto 16-17

Krydsfiner er en smule mere opfugtet og begyndende nedbrud, hvor den har/har haft, kontakt til væg/sokkel, se foto 25-26

Gulve og murstensvægge er helt tørre der kan ikke måles opfugtning, se foto 5-9 (køkken 32-34)

Kun på selve Lecablokken/soklen kan måles forhøjet fugt, se foto 10-11

Andet træ som strøer og gulvplader, måles ikke unormal eller skadelig fugt forhold. Se foto 13-15, 19-20 & 27-30

Gulv ses at ligge i niveau lige under sokkelpap, se foto 16-17 & 21

Ude:

Terrasse belægning ligger meget højt langs facade. Se foto 22

Nabo terræn ligger ca. 50-60 cm højre og ind på gavl af hus, se foto 23

Sokkel på naboside ses med afskallet puds, se foto 24

Konklusion:

Primært:

Lecasokkel opfugtes nedefra (opstigende grundfugt). Muren ligger under terræn men ovenfor fugtspærren ses ikke fugt.

Terræn generelt har fald ind imod huset (huset/husene ligge på en skråning, se foto 1), det kan give ekstra fugt.

Sekundært:

Krydsfinersgulvplader skal ikke gå helt til væg, der skal være luft/afstand, og gulv bør ligge højere end fugtspærren.

Det samme er glædende for et evt. flyvende topgulv.

Pergo/laminatgulvet som bulede op, kan være skåret for stramt til.

Sammenhængen med høj luftfugtighed over sommeren og ingen udluftningsventiler i rummet er medvirkende årsag til at gulvet har rejst sig.

Gulv på FT's foto, ses som fejmonteret, iht. til vejledning. (bl.a. for lille forskydning i ende samlinger)

Det vurderes ikke at have nogen betydning, for hvilken højde gulvet ligger i.

Alderen på det skadede:

35 år (sokkel og krydsfiner)

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Kant af krydsfiner plader har begynde skimmel og nedbrud

Kunde har demonteret og bortskaffet laminatgulv.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja, Kunde har basisdækning

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, den afskallet puds udvendig vurderes at have været tilstede ved overtagelsen. Og muligvis også det begyndende skimmel m.m. i krydsfiners plader. Huset er overtaget med tæpper

Tilstandsrapport:

Policeforbehold: Der er ingen forbehold i policen. Udvidet dækning Nej

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

A: Gulve under væg til væg-tæpper i værelser, stue og 1. sal er ikke besigtiget.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendt terrænfald K1 Overkant af sokkel mod terrasse er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i murværk

Fra sælgeroplysninger:

Ingen bemærkninger

Er anmeldte forhold "fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Nej, Regres: Nej,

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Der er ikke fugt i muren over fugtspærren, så den udvendige fugtsikring er i orden. Fugten kommer nedefra, så en indvendig fugtsikring med fx Vandexmørtel ml. gulv og fugtspærre vil nok kunne løse problemet. Desuden må det sikres, at der er luft/ventilation ml. gulvplade og mur.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Anslået pris under kr. 5.000,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1984. Klageren overtog ejendommen den 21/12 2018. Han har den 23/9 2019 anmeldt, at hans nylagte gulv med laminatoverside bulede op, og at der var fugt i gulvpladerne. Han kræver dækning til en udvendig opgravning langs sokkelen med efterfølgende berapning, pudsning, tjæring og en fugtmembran monteret.

Klageren har anført, at årsagen til, at gulvet bulede op er, at sokkelpappet ligger over niveau for krydsfinerpladerne, hvorfor fugten fra sokkelen altid vil trænge ind i krydsfinerpladerne og dermed videre til anden gulvbelægning. Klageren har anført, at dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at det tilsyneladende ikke har været synligt på grund af væg til væg-tæpper. Klageren har anført, at det ikke kan være rigtigt, at han skal leve med et væg til væg-tæppe på grund af en konstruktionsfejl i huset.

Selskabet har afvist dækning i første række under henvisning til, at konstruktionen er 35 år gammel og ikke har medført skader på gulvbelægningen forud for klagerens overtagelse, og at der derfor ikke på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Selskabet har i anden række gjort gældende, at soklen vil kunne fugtsikres indefra, og da der kun er tale om en halv kvadratmeter sokkel, der skal fugtsikres, så vil en udbedring ikke overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Af tilstandsrapporten af 6/12 2018 fremgår det, at "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? A: Gulve under væg til væg-tæpper i værelser, stue og 1. sal er ikke besigtiget."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/10 2019 fremgår det, at "kunde anviser stue, hvor han har haft lagt et nyt laminatgulv, i stedet for tæpper ved overtagelsen ... Ved gavl har kunde taget en gulvplade op som ses med en lille smule skimmel og fugtskjold ... Krydsfinerplader ligger helt tæt til gavl ... Krydsfiner er en smule mere opfugtet og begyndende nedbrud, hvor den

har/har haft, kontakt til væg/sokkel ... Gulve og murstensvægge er helt tørre, der kan ikke måles opfugtning ... Kun på selve Lecablokken/soklen kan måles forhøjet fugt ... Andet træ som strøer og gulvplader, måles ikke unormale eller skadelige fugt forhold ... Gulv ses at ligge i niveau lige under sokkelpap ... Konklusion: Primært: Lecasokkel opfugtes nedefra (opstigende grundfugt). Muren ligger under terræn men ovenfor fugtspærren ses ikke fugt. Terræn generelt har fald ind imod huset ..., det kan give ekstra fugt. Sekundært: Krydsfinersgulvplader skal ikke gå helt til væg, der skal være luft/afstand, og gulv bør ligge højere end fugtspærren. Det samme er glædende for et evt. flyende topgulv. Pergo/laminatgulvet som bulede op, kan være skåret for stramt til. Sammenhængen med høj luftfugtighed over sommeren og ingen udluftningsventiler i rummet er medvirkende årsag til at gulvet har rejst sig. Gulv på FT's foto, ses som fejmonteret, iht. til vejledning. (bl.a. for lille forskydning i ende samlinger) Det vurderes ikke at have nogen betydning, for hvilken højde gulvet ligger i."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, herunder sokkelpappets placering, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet havde fungeret som underlag for tæppebelægning i ca. 35 år, og at det ikke er godtgjort, at konstruktionen har medført skader på ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet i øvrigt var sket skader på ejendommen som følge af fugt, eller at indeklimaet var belastet i en sådan grad, at bygningens værdi eller brugbarhed var nævneværdigt nedsat.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94846

Nævnet har herudover lagt vægt på oplysningerne om, at klageren i stuen har fået lagt et gulv med laminatoverflade efter overtagelsen af ejendommen, hvilket sandsynligvis har forøget fugtbelastningen i den underliggende gulvkonstruktion.

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