

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97809:

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 med basis dækning. Den forsikrede ejendom blev opført i 1958. Klageren overtog ejendommen 1/10 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 11/6 2020.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
"	A. Primære bygningsdele	
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der ses enkelte mindre sætningsrevner i sokkel f.eks mod vejen. Note: Mindre sætningsrevner er almindeligt forekommende i ældre bygninger. Revnedannelsen skønnes at være i ro, mindre udvikling over en længere årrække kan dog forekomme
	K2	Der ses sætningsrevner i sokkel under køkkenvindue som løber videre op i murværket. Note: Sætningsrevnen skønnes at være aktiv og der bør foretages udbedring
		"

I klageskema af 25/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med udskiftning af parketgulve i huset opdages meget omfangsrige råd-, fugt- og svampeskader i husets undergulve og gulvisolering. Skaderne meldes til forsikring (Dansk Boligforsikring og [husforsikringsselskabet] (husforsikring)). Skaderne besigtiges af begge forsikringsselskaber, og diverse undersøgelser afkræfter, at der er tale om vandskade fra vandør, kloak eller

varmerør (ingen utætheder). [Husforsikringsselskabet] går i dækning af undergulve i huset, og taksator påpeger, ved gennemgang i huset, at skaderne med stor risiko skyldes slagger i fundamentet. Gennemgang af byggetegninger bekræfter, at der ved husets opførsel er anvendt slagger som kapillarbrydende lag. Fugtrapport fra ... indhentes (vedlagt). Fagteknisk assistance og sparring fra [arkitekt- og ingeniørfirma] resulterer i et notat vedr. slaggeren og følgeskader heraf (vedlagt). Heraf konkluderes uvildigt af [arkitekt- og ingeniørfirma] (civilingeniør, ...), at slaggeren skal fjernes helt, for at undgå følgeskader. Slaggeren bør udskiftes med komprimeret sandfyld og trykfast isolering.

Dansk Boligforsikring giver afslag på dækning af skaderne (både før og efter indsigelser). Klagen over afgørelsen afslås. I henhold til fagteknisk vurdering fra [arkitekt- og ingeniørfirma] og fugtrapport fra ... fjernes cementgulve og indre ikke-bærende vægge for at muliggøre fjernelse af slagger. Slaggeren fjernes af kloakfirma (billeder og beskrivelse vedlagt). Gulvet opbygges efter ovenstående anvisning. Nye gulve og vægge støbes. Skaderne er endeligt udbedret 1. november 2021.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at selskabet anerkender, at skaderne i huset skyldes slaggeren, og at dette bevirker en væsentlig risiko for følgeskader (yderligere fugtskader, skimmelskader, sætningsskader m.v.). Vi ønsker i naturlig forlængelse heraf, at selskabet skal gå i dækning af de udgifter, der har været i forbindelse med fjernelse af slaggeren, udbedring af skaderne og genopbygning efter tidssvarende standarder (naturligvis fratrukket den dækning [husforsikringsselskabet] allerede har ydet)."

Selskabet har i brev af 23/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører husets terrændæk, der er udført med slagger som kapillarbrydende lag, hvilket ifølge klager har ført til rådskeader på husets oprindelige parketgulve. Klager kræver derfor, at ejerskifteforsikringen skal dække fjernelse af slagger og betondæk samt udførelse af nyt terrændæk efter nugældende regler. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det tidligere var almindeligt at anvende slagger som kapillarbrydende lag og at der ikke ses trykskader ved terrændækket som følge heraf.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2020.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 26. oktober 2020 anmelder klager, at gulvkonstruktionen (undergulv, strøer, isolering mv.) i fordelingsgang, soveværelse, 2 værelser og til dels i stue er udsat for råd og svamp.

Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 30. november 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 19. februar 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 30. juni 2021 fastholder dækningsafslaget. Relevant korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fjernelse af slagger, udbedring af skaderne og genopbygning efter tidssvarende standarder.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at anvendelsen af slagger som kapilarbrydende lag udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus fra 1958 på 95 m² opført ved datidens gængse byggeskik og byggematerialer. Huset blev ved opførelsen udført med fjernvarmeinstallation.

Ved DBF's besigtigelse er klager i gang med en gennemgribende indvendig renovering af huset, idet de oprindelige parketgulve og underliggende strøkonstruktion er fjernet, ligesom der er gjort klart til støbning af nyt terrændæk med polystyren i badeværelse. Det kan konstateres, at terrændækket er udført med slagger som kapilarbrydende lag/fyld og at der er udført en bitumenfugtspærre mod opstigende fugt (bilag D, foto 1 og 3-5), ligesom der oprindeligt er udført fugtspærende asfaltpaplag nederst i skillevægge (bilag D, foto 10 og 11). I entré – hvor hele den overliggende gulvkonstruktion var rådskadet – kan det desuden konstateres, at husets – nu blotlagte – uisolerede fjernvarmerør ligger over bitumenfugtspærren (bilag D, foto 2 og 8). Der kan ikke ses trykskader på huset forårsaget af slaggelaget.

Ifølge besigtigelseskonsulenten skyldes rådskaderne i husets opstrøede parketgulve – der var udpræget i område omkring fjernvarmerørene i entréen – skadelig opfugtning som følge af 'fugt-pumpeeffekt' pga. af de indstøbte uisolerede fjernvarmerør, der lå over det fugtspærende bitumenlag.

Klager har til støtte for sit krav fremlagt udtalelse af den 22. april 2021 fra [kloakfirma] (...) samt fugtrapport udarbejdet af ... (...) i forlængelse af besigtigelse den 3. december 2020, som begge udtaler, at slaggelaget i terrændækket er kraftigt opfugtet. Klager har desuden fremlagt notat af den 14. december 2020 fra [arkitekt- og ingeniørfirma] (...), der uden nærmere dokumentation herfor udtaler, at slaggelaget – grundet sin tykkelse på 800 mm – har medført, at betonklaplaget er blevet presset op samt fugtskader i de overliggende opstrøede parketgulve.

Anvendelsen af slagger som kapilarbrydende lag i terrændækskonstruktioner var tidligere almindelig og gængs byggeskik, hvorfor størstedelen af alle huse fra denne tid er opført med slagger som kapilarbrydende lag, hvoraf mange stadigvæk ikke har ført til skader på huset.

Som anført af [arkitekt- og ingeniørfirma] kan slagger have en kapilarsugende effekt, der i ekstreme tilfælde kan føre til omfattende revnedannelser i betongulv og trykskader på husets funda-

menter og ydervægge som følge af, at slaggelaget udvider sig. BYG ERFA (13) 970623 'Slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk' fremlægges som **bilag E**.

DBF er ikke uenig i, at slaggelaget i terrændækket er opfugtet. DBF er dog uenig i, at slaggelaget har forårsaget skader på huset herunder råd- og svampeskaderne i strøgulvene, da der er udført en bitumenfugtspærre over/på slaggelaget (som [firmaet der har udfærdiget fugtrapport] ikke har bemærket), ligesom alle huset organiske overgulve formentlig ellers ville have været råd- og svampeskadet.

Da klager i øvrigt ikke har påvist tryksskader på betondækket eller andre bygningsdele som indikation på, at slaggelaget har udvidet sig, er det DBF's opfattelse, at råd- og svampeskaderne i strøgulvene – grundet skadernes lokation – skyldes fugtpumpeeffekt ved de uisolerede fjernvarmerør, der er udført over det fugtspærende bitumenlag. BYG ERFA (13) 98 09 24 'Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør' fremlægges som **bilag F**.

Uanset at huset er udført tidstypisk og fjernvarmeinstallationen i øvrigt er lovlig i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler (hvor der ikke var krav om isolering af rørene), kan DBF pr. kulance tilbyde at udbetale kontanterstatning på kr. 66.343,75 til dækning for udførelse af 85 m² epoxyfugtspærre på flydemørtel - i bl.a. opholdsstue, entré og 3 værelser, hvor der ifølge klager blev registreret råd- og svampeskader – som anført i bilag E.

Klager kan vælge at anvende erstatningsbeløbet – der er opgjort på baggrund af tilbud af den 4. december 2020 fra [gulvfirma] (...) – som et tilskud til udførelse af nyt terrændæk i huset. Tilbuddet fra [gulvfirma] fremlægges som **G**."

Klageren har i brev af 31/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Til besigtigelsesnotatet af 30. november 2020 fremføres følgende kommentarer:

Da vi (klager) konstaterede skaden, var vi i gang med en renovering af huset (herunder nyt badeværelse og bryggers), dog omhandlede renoveringen ikke gulve i husets resterende rum. Dette kan bekræftes af projektbeskrivelsen indsendt til ... Bank samt overslag på entreprise fra [tømmer- og snedkerfirma] (se bilag A og B). Da vi overtog huset, viste det sig, at parketgulvene knirkede og gav efter. I samråd med tømrer besluttede vi derfor, at parketgulvene skulle fjernes, hvorefter underliggende strøkonstruktion kunne udbedres og derefter kunne der lægges nye laminatgulve. Dette forventedes at være den billigste løsning og ville ligeledes ikke rykke væsentligt på den planlagte indflytning i huset (1. december 2020).

Yderligere fjernelse af undergulve samt blotlægning af fjernvarmerør er alene sket for at imødekomme husforsikringens (...) krav om at undersøge, hvorvidt skaden kunne skyldes utætheder i fjernvarmerør, vandrør eller kloak. Dette blev undersøgt af fagmænd, hvorefter det blev afkræftet.

Bygningstaksator, ..., fra [firma] (rekvireret af [husforsikringen]) henviste til slagger som direkte årsag til skaden ved besigtigelse af huset den 9. november 2020. Efterfølgende bekræftede gennemgang af byggedokumenter fra husets opførelse, at der var slagger i fundamentet. Ligeledes kunne det konstateres, at gulvkonstruktion blev udført med 70-80 cm slagger frem for de 30 cm, som var den anerkendte byggestandard på daværende tidspunkt. Endvidere undlod man at udføre dræn grundet det tykke lag af slagger (se Bilag C – Opbygning af gulve, udsnit af byggesagsdo-

kument). Slaggerlagets tykkelse, og fugtigheden heraf, er beskrevet af [kloakfirma] i skrivelse af 22. april 2021 (se bilag D – Notat om fjernelse af slagger). Tykkelsen fastslås til 80 cm, og slaggeren beskrives som 'meget fugtig' og værende ensartet i hele huset.

Vi anser besigtigelsesnotatet af 30. november 2020 for værende vildledende og fejlbehæftet af følgende grunde:

1) Litra A i notatet forsøger at afgrænse skaden til et relativt lille område hovedsageligt i husets fordelingsgang. Råd og svamp blev dog konstateret i samtlige rum i huset. Dette underbygges af [husforsikringsselskabets] beslutning om at yde dækning af husets undergulve i hele huset. Billedokumentation af skadens omfang er indsendt til [husforsikringsselskabet] og kan eftersendes på foranledning. Billeder i besigtigelsesnotatet viser omfanget af råd og svamp - og at disse ikke udelukkende forekommer i umiddelbar nærhed af varmerørene i huset.

2) De indtegnede fjernvarmerør i Litra A er placeret fejlagtigt. Fjernvarmerør til de to kamre gik ikke til ydervæg under vinduer, men til radiatorer placeret til højre lige inden for døren. Det kan desuden dokumenteres, at skadens omfang i de to kamre var mest omfattende modsat fjernvarmerørene (til venstre inden for døren) (se Bilag E – Råd i værelser).

Ligeledes har man undladt at indtegne de fjernvarmerør, som var ført i husets badeværelse og køkken. Fjernvarmerørene til radiator under stuens sydvendte vinduesparti gik diagonalt igennem stuen, og rør forbandt også fjernvarmen til en radiator under vindue i husets vestvendte gavl (se Bilag F – Placering af varmerør).

Plantegningen over huset anvendt i Litra A stammer fra rumfordelingen ved opførelsen af huset i 1958. Huset er siden da renoveret, hvorfor den viste rumfordeling er ændret. Dansk Boligforsikring (DBF) konkluderer at de uisolerede fjernvarmerør alene er skyld i skaden, men da rørene er indtegnet forkert, betvivler vi dette argument.

Vi har i vores indsigelser til DBFs afgørelse (indsendt 22. februar 2021) forelagt DBF, at rørføringen i Litra A er mangelfuld og fejlagtig. DBF kommenterer dog ikke på dette forhold, da afgørelsen fastholdes i skrivelse af 2. marts 2021.

3) Af notatet fremgår det, at 'Gulvet i Litra A er bygget op af 20 til 30 cm kapillarbrydende lag i form af slagger.' Dette er også konstateret faktuel forkert (se Bilag C og D).

4) Det undrer os desuden, at det af besigtigelsesnotatet fremgår, at DBF dækker årsagen til skaden, og at der er indhentet tilbud på 54.000 DKK ex. moms for behandling med epoxy. Som det fremgår af DBFs svar på den aktuelle klagesag, så afviser DBF dækning den 19. februar 2021 og igen 2. marts 2021. Dækningsafslaget fastholdes af DBFs interne klageafdeling 30. juni 2021.

Den anmeldte skade går alene på fugtskader og ikke trykskader. At trykskader ikke er påvist eller konstateret, finder vi således irrelevant. Vi henviser alene til risikoen for fremtidige trykskader, hvis slaggeren ikke fjernes. Der henvises på ny til notat udført af [arkitekt- og ingeniørfirma], som konstaterer, at 'Fugttilførsel fra jordfugt kan medføre yderligere volumenforøgelse med skader på gulve og fundamenter til følge.' Som skadesanmeldelsen kan bekræfte, så har vi ikke fremsat påstande om dokumentation for trykskader på husets gulve eller bygningsdele.

Vi har udelukkende anført en risiko for følgeskader i form af trykskader. Jf. forsikringsbetingelserne i pkt. 3.1 fremgår det, at DBF dækker '... udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsde-

le.' Af pkt. 3.1 fremgår det også, at '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.'

Det udarbejdede notat fra [arkitekt- og ingeniørfirma] og fugtrapport fra ... bekræfter, at der forelå en reel og overhængende risiko for følgeskader ud over de i forvejen konstaterede skader. [Arkitekt- og ingeniørfirma] og [firma der har udfærdiget fugtrapport] har uvildigt fremført skadernes omfang i huset efter grundig besigtigelse og måling af fugtniveauer. Ligeledes har de fremført deres viden og erfaring vedrørende de risici for følgeskader, der forelå ved bibeholdelse af slaggeren under huset. Vi bad i sin tid [arkitekt- og ingeniørfirma] og [firmaet der har udfærdiget fugtrapport] om deres uvildige rådgivning omkring slaggeren, og deres undersøgelser viste begge, at fjernelse af slaggeren var den eneste løsning, hvis man skulle undgå yderligere skade på huset.

I forbindelse med fjernelse af slaggeren og den efterfølgende genopbygning kan vi fremvise udgifter for 283.000 DKK, som fuldt ud kan dokumenteres og henføres til udbedring af skaden. Dette beløb indeholder desuden ikke værdien af eget arbejde (anslået til minimum 200 timer). Ligeledes er der ikke beregnet dækning af dobbelt husførelse i perioden hvor anmeldelsen af skaden blev behandlet og senere udbedret (1. december 2020 til 31. oktober 2021).

Såvel vi som vores tekniske og juridiske rådgivere er overbeviste om, at vores ovennævnte betragtninger om nødvendigt kan bekræftes via et uvildigt syn og skøn. Som følge heraf har vi svært ved at se os selv acceptere et forligsmæssigt erstatningsbeløb på mindre end 150.000 DKK."

Selskabet har i brev af 25/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at sagen alene omhandler fugtskader på huset som følge af, at der er anvendt slagger som kapilarbrydende lag.

Klager har fremlagt uddrag af byggesag fra 1958 (i forbindelse med husets opførelse), hvoraf det fremgår, at husets kapilarbrydende lag er udført som projekteret - med slagger i et 70 – 80 cm tykt lag.

Klager oplyser desuden, at klagers husforsikring har dækket en udskiftning af husets undergulve i hele huset, idet der blev konstateret råd og svamp i alle gulve og ikke blot i forbindelse med varmerørene i entréen og de tilstødende værelser.

Forhøjet opfugtning af terrændæk – bl.a. som følge af, at der er anvendt slagger som kapilarbrydende lag – kan udbedres ved at udføre en diffusionstæt membran på betongulvet. BYG ERFA erfaringsblad (13)141212 'Opfugtet betonplade i terrændæk – undersøgelse og renovering' fremlægges som **bilag H**.

Uanset at opfugtningen af terrændækket har været mere generel (og ikke blot begrænset til område omkring husets varmerør i entré og de tilstødende værelser), har klager ikke godtgjort, at den af DBF meddelte dækning for udførelse af en fugtspærrende epoxymembran på terrændækkets oprindelige betonplade i område med organiske gulve (i alt 85 m2) er utilstrækkelig som udbedringsmetode.

Selskabets påstand fastholdes derfor."

Til dette har klageren fremsendt brev af 14/5 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Til Bilag H Byg ERFA 13 141212 fremført af Dansk Boligforsikring knyttes følgende kommentarer:
Artiklen henviser til, at 'Det kan også være hensigtsmæssigt at undersøge, om det kapillarbrydende lag består af ikke-fugtstabile slagger'. Dette er allerede konstateret i denne sag. Ligeledes er der konstateret et vådt slaggelag (overflade, samt 50 cm dybde), samt opfugtning af de indre skillewægge, som står på betonlaget (se allerede forelagt fugtrapport fra ...).
Fugtrapport konkluderer i øvrigt, at fugtspærre (murerpap) i indre skillewægge er pudset henover, hvorfor fugt har kunne trække op i vægge. Ligeledes vurderes tagpappen at være mør og utæt, hvorfor fugt kan trække op i vægge.

Bilag H konkluderer, at 'Afhængig af fugtskadens karakter og konstruktionens opbygning vurderes, om fugtmembranen skal 'have fat' i fugtspærren i inder- og ydervægge, så eventuel fugtopstigning i vægge hindres.' Vi argumenterer for, at netop dette er tilfældet i denne sag, men da fugtspærren i inder- og ydervægge er konstateret 'mør og utæt', så kan en fugtopstigning i væggene ikke afværges.

Den forelagte løsning med en diffusionstæt membran på betongulvet vil således være utilstrækkelig, da fugten fortsat vil kunne stige op i husets indre vægge og give fugt- og skimmelproblemer. Den forelagte rapport fra [firmaet der har udarbejdet fugtrapport] kommer til denne konklusion, og anbefaler, at slaggeren fjernes, hvorved kilden til fugten fjernes.

Skulle man alligevel se bort fra ovenstående argumentation, og godtage en fugtspærende epoxy-membran som en tilstrækkelig udbedringsmetode, så henleder vi opmærksomheden på, at [1] skimmelfrensning af betonplade, [2] genetablering af fugtspærre i inder og ydervægge, samt [3] flytning/genetablering af rør ('Rør anbefales så vidt muligt placeret over fugtspærren', Bilag H Byg ERFA) vil resultere i et højere erstatningsbeløb end det der fremgår af Dansk Boligforsikrings bilag G, tilbud fra [gulvfirma].

Det er dog fortsat vores vurdering, at et uvildigt syn og skøn vil bekræfte vores tekniske rådgivere i, at en sådan udbedringsmetode ikke vil være tilstrækkelig.

Til Bilag E Byg ERFA 13 970623 fremført af Dansk Boligforsikring knyttes følgende kommentarer:
Artiklen konkluderer, at 'Der foreligger i dag ikke tilstrækkelig viden om de kemiske aspekter af tidsforløbet af hydratiseringen, og det kan derfor normalt ikke forudsiges, hvornår der vil ske en volumenforøgelse, eller hvor meget der eventuelt resterer på et givet tidspunkt.'
Dette sår tvivl om, hvorvidt slaggeren fortsat udgør en risiko for trykskader på betonlaget i husets terrændæk, samt husets fundament. Det kan således ikke konkluderes, at blot fordi der ikke allerede er konstateret trykskader, at disse ikke vil fremkomme over tid.

Det tykke slaggelag på 70-80 cm udgør fortsat en risiko for trykskader. Sammenholdt med de allerede konstaterede fugt- og skimmelskader, samt risikoen for fremtidige, yderligere fugt- og skimmelskader finder vi, at Dansk Boligforsikring bør dække '... udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' Jf. Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser pkt. 3.1.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97809

Vores holdning bekræftes af vores fagtekniske og juridiske rådgivere, og konkluderer, at Dansk Boligforsikring bør yde dækning af fjernelse af slaggelaget, samt genopretning af husets terrændæk efter gældende, tidsmæssige standarder. Vores erstatningsmæssige krav mod Dansk Boligforsikring fastholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 11/6 2020, klagerens anmeldelse af 26/10 2020, selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2020 inklusive fotos af ejendommen, tilbud fra gulvfirma af 4/12 2020 indhentet af selskabet, notat af 14/12 2020 fra arkitekt- og ingeniørfirma fremlagt af klageren, fugtrapport efter besigtigelse 3/12 2020 inklusive fotos fremlagt af klageren, udtalelse af 22/4 2021 over udført arbejde fra kloakfirma, BYG-ERFA erfaringsblad (13)970623 "Slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk", BYG-ERFA erfaringsblad (13)980924 "Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør", BYG ERFA erfaringsblad (13)141212 "Opfugtet betonplade i terrændæk – undersøgelse og renovering", projektbeskrivelse til bank, beskrivelse af renoveringsprojekt fra tømrer- og snedkerfirma, byggetilladelse af 13/8 1958, selskabets afslag af 19/2 2021, klagerens klage til selskabet af 22/2 2022, selskabets afslag af 2/3 2021, mail fra klageren af 6/5 2021 til selskabet med fotos af sugning af slagger, selskabets afslag af 30/6 2021, fotos af ejendommen, police af 28/10 2020 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 26/10 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Søndag, 18 oktober 2020.

Hvordan blev skaden opdaget I forbindelse med renovering af huset skiftes gammelt parketgulv. Da parketgulvet fjernes synliggøres skaden.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Gulvkonstruktion (undergulv, strøer, isolering m.v.) er udsat for råd og svamp. Skaden er mest omfattende i fordelingsgang og soveværelse, men også til stede i to andre værelser og til dels også i stuen. I gangen er alt træværk og isolering rådnet væk, og murværk i området er porøse og svært tilfugtede.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?) Ja, skaden er anmeldt til husforsikring ved [husforsikringsselskabet] (skadesnummer ...). ... [Husforsikringsselskabet] har besigtiget skaderne fredag d. 23. oktober 2020 af forsikringstaksator ... (...),

[Husforsikringsselskabet] har opfordret til, at fagmand (murer) opbryder gulve i fordelingsgang for at finde grund til fugtdannelsen og skaden. Opbrydning kan således afdække, hvorvidt der er hul på radiator-rør eller kloak. Opbrydning påbegyndes d.d. 26. oktober 2020."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forholdet omhandler råd og svampe i gulvet i det blå felt i Litra A.

De røde rørtræk er fjernvarmerør, fremløb og retur samt stik til værelser/radiatorer.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Gulvet i Litra A er bygget op af 20 til 30 cm kapillarbrydende lag i form af slagger.

Slaggerlaget er påført en dampspærre af bitumen lignede produkt evt. tagpap.

Varmeforsyningen i form af ¾' fjernvarmerør er lagt oven på dampspærren hvorefter der er lagt et betonklaplag.

Hovedstrengen til varmforsyningen i gulvet er ikke isoleret.

Selve trægulvet er bygget op som et strøer gulv med isolering, afsluttet med parketgulv i bøg.

På parketgulvet er der lagt en kombineret dampspærre og trindæmpende folie hvorefter klik gulvet er lagt til sidst.

Beskrivelse:

FT har fået dækning fra [husforsikringsselskabet] til råd, svamp i strør opbygningen samt gulvet i hele huset. Se Besigtigelse rapport [husforsikringsselskabet].

Slagger problematikken mener jeg ikke er årsagen til forholdet i gulvopbygningen, da der er indstøbt en dampspærre.

Billeder 3+4.

Derimod er den manglende isolering omkring fjernvarmerørene hovedårsagen. Dette kaldtes for 'varmepumpeeffekten' billede 8 og 9.

Ved at der mangler isolering ligger fjernvarmerørene og varmer det blåskraverede område op. Se udklip.

Fjernvarmerørene kommer ind med 68 grader som opvarmer og udtørre betongulvet som derfor vil have en høj relativ fugt. Denne fugt vil kondensere på en koldere flade som i dette tilfælde er trægulvet. Da fugten er højest, hvor luften kondenserer vil dette forårsage skimmelsvampe. Billede 23 og 27.

Grunden til at området som er skraveret med blå, er værst angrebet er fordi der har været mest forbrug af varme i dette område. Temperaturen vil naturlig falde jo længere men kommer væk fra fjernvarmerørene og derved vil dugpunktet også falde. Hermed også skimmelsvampeangrebet. Billede 20 + 26.

Der kan ikke konstateres en højere fugt end forventeligt af sådan betonkonstruktion. Billede 7.

Der kan ikke konstateres skader på huset som følge af, at slaggerlaget har udvidet sig.

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen skyldes manglende isolering af varmerør.

Alderen på det skadede: Alderen vurderes til at være 45 år ud fra billede 25 og 26.

Bøgeparket gulve var populært på dette tidspunkt.

Aktuelle skader: Skaden dækker [husforsikringsselskabet] og vi dækker årsagen.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet.

Der er ikke risiko for nærliggende skader.

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 1-10 2020.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Betongulv behandles med epoxy som danner dampspærre.

Omkostningerne til det skadede: Beløb: 54000.- kr. ekskl. Moms ifølge vedlagt tilbud."

Af tilbud fra gulvfirma af 4/12 2020 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Hvis vi skal lave en epoxy spærre, skal gulvet være plan. (Ellers er vi ikke sikker på den bliver tæt). Det kræver der bliver lagt en flydespartel og så epoxy spærres ovenpå. Vi kan klare begge dele, da vi samarbejder med

Epoxy spærre + på 85 m2	38.250kr
Flydespartel 0-10mm 85 m2	13.825kr
	52.075,00kr ex moms."

Af notat af 14/12 2020 fra arkitekt- og ingeniørfirma fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"1. Indledning

[Ejendommen] er et tidstypisk parcelhus opført i 1959, se Bilag 01. Huset er opført med murede facader og skillevægge. Tagdækningen er udført i bølgeeternitplader oplagt på gitterspær. Langsgående skillevæg er bærende for tag. Der er fundamenter under facader og bærende langsgående væg. Gulve er udført som strøgulve udlagt på et 100 mm tykt betonklaplag. Der er projekteret med 300 mm slagger som kapillarbrydende lag under betonklaplag. Der henvises til bilag 01.

2. Skader på gulve

Undersøgelser på stedet har vist at slaggelaget er udført 800 mm tykt i stedet for de projekterede 300 mm.

Volumenudvidelser i slaggelaget har medført at betonklaplaget er presset op og kapillarsugning i slaggelaget har medført fugtskader på gulve.

Disse skader er et velkendt fænomen for huse med slagger under gulvene opført i halvtredserne og skyldes at slaggerne suger fugt til sig fra undergrunden. Fugten fremkalder herefter en kemisk reaktion i slaggerne som fører til volumenudvidelser.

Slaggelaget er væsentligt tykkere end projekteret, hvilket forøger potentialet for volumenudvidelser. Desuden vokser fugtindholdet i underbunden sædvanligvis med dybden, hvilket forøger risikoen for fugtskader med voksende tykkelse.

Tidsforløbet i skaden er svært forudsigeligt idet der er flere faktorer som spiller ind. Det er således usikkert om den vil kunne udvikle sig yderligere i fremtiden.

3. Udbedring af skader

Ved bibeholdelse af slaggen under huset er der en række risikofaktorer:

- Fugttilførsel fra jordfugt kan medføre yderligere volumenforøgelse med skader på gulve og fundamenter til følge. Forhindres denne volumenforøgelse opefter f.eks. ved kraftig armering af nyt klaplag vil det føre til forøget vandret tryk på fundamenter som risikerer at blive skubbet ud og forårsage følgeskader på murværk.
- Der vurderes at være forøget fare for udpresning af fundamenter idet det nye terrændæk ikke hænger sammen med gulvene på samme måde som det gamle gjorde.
- Fortsat risiko for fugtskader på gulve fra opadstigende jordfugt idet det vil være vanskeligt at lave fugtmembranen tilstrækkelig tæt ved facader, skillevægge, installationsgennemføringer, eks. installationskanal m.v.
- Risiko for fugtskader på strøgulve som følge af kondens idet fugtmembranen kommer til at ligge på den kolde side.
- Risiko for sætningsskader på indvendige vægge som står ovenpå slaggen.

Hvis slaggen ikke fjernes helt, er det vores vurdering, at der er risiko for nye skader på huset efter at renoveringen er fuldført. Det er derfor vores klare anbefaling, at alt slagger fjernes og erstattes med komprimeret sandfyld + trykfast isolering."

Af fugtrapport efter besigtigelse 3/12 2020 inklusive fotos fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Efter den 03/12-2020, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag:

Opfugtning i slagger under huset påvirker klaplaget og skillevægge der står ovenpå klaplaget. Der er pap mellem beton og slagger. Det vurderes at den konstante fugt påvirkning fra slaggeren er årsagen til at pappen ikke kan holde fugten tilbage fra at trække op i betonen. Pappen virker samtidig meget tynd. Skadelidte konstaterede et problem da de konstaterede skimmellignende vækst under gulve. Alle opstrøget gulve blev derfor alle fjernet i huset.

Ny besigtigelse d. 22-03-21.

Der er ved ny besigtigelse fjernet klaplag som gør det muligt at tilgå slaggeren.

Omfang:

Som beskrevet ovenover har der været konstateret skimmellignende vækst på undersiden af opstrøget gulve.

Der er flere steder på klaplaget mørke opfugtede pletter. Skillevæggene der er sat ovenpå klaplaget er opfugtet. Pudslaget på murværket måles dog flere steder tørt men stenene bag pudslaget er opfugtet. Skillevægge og bagmur er opført i sten der synes som molersten. Der er lagt murerpap i skillevægge ovenpå nederste skift. Der har dog været pudset udenover pappen, hvorfor pappen ikke har hindret fugten i at trække videre op i vægge.

Pappen kan dog vise sig også at være blevet mør og dermed utæt over tiden.

I bagmuren synes det ikke at der er pudset udenover murerpappet, derfor vurderes det at pappen kan være blevet mør og dermed utæt, hvorfor at fugten har kunne trække op i murværket.

Bagmuren kan også være påvirket af eventuel kuldebro hvis der ligger mørtel i hulmuren.

Ny besigtigelse d. 22-03-21. slagger føltes lettere fugtig ved berøring. Det er stadig uvist hvordan slaggeren er blevet fugtig, en mulighed kan være at der allerede under opførsel af huset er blevet

påført fugt til slaggeren og da man ikke kendte bedre til materialet i den tid har med stor sandsynlighed ikke vidst at slagger ikke tørre ud men binder fugten. Ud fra konstruktionen at bedømme har denne ikke været tilstrækkelig fugtsikret samt fugten i slaggeren ikke trækker ned i terræn som ved et normalt kapilarbrydende lag, hvorfor der konstant har været fugtpåvirkning på klaplaget efter at pappen under klaplaget er blevet mør og utæt.

Jeg har taget 4 relative fugtprøver af slaggeren som er foretaget ved ca. 20 grader i lufttætte beholdere. 2 af disse er taget i overfladen og de sidste 2 er taget ca. 50 cm. nede i laget. Der er ca. 80 cm slagger i huset.

Nr. er navn på sensor som har foretaget måling og som er en vist på billede længere nede i denne rapport.

Nr. ... - soveværelse top. 20,5c – 100%rf. – 17,79 g/m³

Nr. ... - soveværelse 50 cm. 20,3c – 100%rf. – 17,58g/m³

Nr. ... - stue top. 20,4c – 100%rf. – 17,69g/m³

Nr. ... - stue 50 cm. 20,3c – 100%rf. – 17,58g/m³

Som det kan ses på disse målinger, er slaggeren våd om der ingen forskel på denne om det er i overfladen eller længere nede i laget.

Opbygning:

Ifølge original snittegning er opbygning om følger

Parketgulv på strøer

10 cm Klaplag

Tagpap

30 cm slagger

Konstruktionen er dog konstateret at være anderledes bygget op. Opbygningen er som følger

Parketgulv på strøer.

Klaplaget er flere steder kun op til 5 cm.

Tagpap.

70-80 cm slagger

Generelt:

Målinger foretaget i borepropper i gulv i betonen.

Inde: 12c – 78,1%rf. – 8,31g/m³

Ude: 8,1c – 78,4%rf – 6,52g/m³

Beton i værelse – 10,3c – 100%rf. – 9,56g/m³

Beton i soveværelse – 9,4c – 100%rf. – 9,03g/m³

Disse målinger viser et lavt vandindhold, men vurderes ikke at være retvisende da temperaturen er så lav som den er. Det vurderes heller ikke at en ophugningsprøve vil give en retvisende måling. Klaplaget er samtidig meget tyndt, så det vil ikke være muligt at komme ned i den præcise dybde som skal bruges til målingen, medmindre man tager hele tykkelsen. Normalt bruges de øverste 50% at lagets tykkelse til ophugningsprøve.

Væg i stue gavl. Gann.

Pudslag 54-57dg.

Molersten bag puds 94-126dg.

Skillevæg mellem de 2 værelser.

Pudslag 71-130dg.
Molersten bag pudslag 120-140dg.

Skillevæg mellem soveværelse og bryggers.
Pudslag 60-135dg
Murersten bag pudslag 80-100dg.

Borepropper sat i en gavl i stue i bagmur og i skillevægge mellem værelser og mellem soveværelse og bryggers. Målinger kan foretages i morgen eller efter weekenden.

Konklusion/Tiltag:

Det vurderes ikke at en dampspærre vil være tilstrækkelig. Der vil dannes kondens under dampspærre og dermed blankt vand. Dette er i længden ikke en holdbar løsning. Det vil være en fordel med varme på huset i en periode hvorefter man så kan vurdere hvordan fugten er i konstruktionerne.

Konklusion efter d. 22/3-21

Den helt klare anbefaling vil være at slaggeren skal fjernes hvorved kilden til fugten fjernes. Dette ser jeg som den eneste løsning da ellers på sigt vil forventes at blive fugtproblemer igen."

Af udtalelse af 22/4 2021 over udført arbejde fra kloakfirma fremgår bl.a.:

"Arbejdsbeskrivelse: suget slagger ud af hus.
Arbejdet er udført i perioden d. 25. marts til 08. april 2021. Der er suget i alt 78.200 kg. Fugtig slagger ud af huset.
Der er suget ned til fast bund af ral/ler, ca. 80 cm slaggerlag; 20 cm nede blev slaggeren meget fugtig, hvilket også gjorde den mere vanskelig at suge. Slaggeren fra 20 cm og ned var så fugtig at man kunne lave 'snebolde' af den.
Fugtigheden af slaggeren var mere eller mindre ens over hele gulvarealet."

Af projektbeskrivelse til bank fremgår bl.a.:

"Flytte væg mellem badeværelse og bryggers, så badeværelse bliver ca. 1,7 m2 større. Nyt badeværelse inkl. nye klinker, nyt gipsloft og nyt interiør. I alt 135.000 DKK.
Filt på alle indvendige vægge (frem for nuværende savsmuldstapet). I alt 60.000 DKK.
Nedbrydning af vægstykke på vestvendt gavl (mod haven), samt isætning af Velfac-skydedøre (4,4 m i bredden). I alt 55.000 DKK.
Nedbrydning af vægge, så køkkenet åbnes op ind mod stuen, samt omrokering af køkkenelementer og udskiftning af bordplade. I alt 35.000 DKK.
Flytning af elskab fra køkken til bryggers. I alt 15.000 DKK."

Af byggetilladelse af 13/8 1958 fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale d.d. skal jeg meddele følgende vedr. byggetilladelsens punkt 4:
Gulvkonstruktioner udføres i nøje overensstemmelse med Byggeforskningsinstitutets anvisning nr. 7 (gulv direkte på jord). Dog undlader man at udføre dræn, da huset er trukket så højt op over

nuværende terræn, at slaggelaget under huset bliver ca. 70 – 80 cm. i stedet for de opgivne 30 cm. Det vil sige, at slaggerne når omtrent ned til underkant fundamenter."

Af police af 28/10 2020 fremgår bl.a.:

"Hvad dækker basisforsikringen?

- ✓ Ulovlige el-installationer
- ✓ Ulovlige vvs-installationer
- ✓ Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til bygelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.5

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

4.12

Forhold under 5000 kr."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1958. Klageren anmeldte, at han ca. 2,5 uge efter overtagelsen den 1/10 2020 konstaterede, at undergulv, strøer og isolering i gulvkonstruktionen var udsat for råd og svamp. Han konstaterede dette i forbindelse med renovering af huset, hvor parketgulvet skulle skiftes. Terrændækkonstruktionen bestod af parketgulv på strøer, klaplag, som flere steder kun var op til 5 cm, tagpap og 70-80 cm slagge som kapillarbrydende lag. Klageren har fjernet cementgulve og indre ikke-bærende vægge for at muliggøre fjernelse af slaggen, opbygget nyt gulv og støbt vægge. Skaderne var endeligt udbedret 1/11 2021.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til fjernelse af slaggelaget og udbedring af skaderne og genopbygning efter tidssvarende standarder, fratrukket det som husforsikringen har dækket. Husforsikringsselskabet har dækket etablering af undergulve i huset. Klageren har anført, at råd-, fugt- og svampeskader i husets undergulve og gulvisolering skyldtes slagge i fundamentet, og at der som følge heraf var væsentlig risiko for følgeskader i form af yderligere

fugtskader, skimmelskader, sætningsskader mv. Klageren har henvist til indhentet fugtrapport samt notat fra arkitekt- og ingeniørfirma. Af notatet fra arkitekt- og ingeniørfirmaet fremgår, at slaggelaget skulle fjernes, for at undgå følgeskader og udskiftes med komprimeret sandfyld og trykfast isolering. Klageren er uenig med selskabet i, at råd og svamp udelukkende forekom i umiddelbar nærhed af varmerørene i huset. Klageren har videre anført, at fugtspærren i inder- og ydervægge er konstateret 'mør og utæt', hvorfor en fugtopstigning i væggene ikke kan afværges. Den af selskabet forelagte løsning med en diffusionstæt membran på betongulvet vil således være utilstrækkelig, da fugten fortsat vil kunne stige op i husets indre vægge og give fugt- og skimmelproblemer. Klageren har videre anført, at han har haft udgifter for 283.000 kr. foruden værdien af eget arbejde (anslået til minimum 200 timer) og foruden dækning af dobbelt husførelse i perioden hvor skaden blev behandlet og senere udbedret (1. december 2020 til 31. oktober 2021). Klageren ønsker derfor som minimum et forligsmæssigt erstatningsbeløb på 150.000 kr.

Selskabet har tilbudt kulancemæssigt at udbetale kontanterstatning på kr. 66.343,75 til dækning for udførelse af 85 m² epoxyfugtspærre på flydemørtel - i bl.a. opholdsstue, entré og 3 værelser, hvor der ifølge klageren blev registreret råd- og svampeskader. Selskabet har i den forbindelse anført, at forhøjet opfugtning af terrændæk blandt andet som følge af, at der er anvendt slagger som kapilarbrydende lag, kan udbedres ved at udføre en diffusionstæt membran på betongulvet.

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der er tale om et parcelhus fra 1958, som er opført ved datidens gængse byggeskik og byggematerialer. Anvendelsen af slagger som kapilarbrydende lag i terrændækskonstruktioner var tidligere almindelig og gængs byggeskik, hvorfor størstedelen af alle huse fra denne tid er opført med slagger som kapilarbrydende lag, hvoraf mange stadigvæk ikke har ført til trykskader på huset. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at råds-kaderne i husets opstrøede parketgulve – der var udpræget i område omkring fjernvarmerørene i entréen –

skyldes skadelig opfugtning som følge af 'fugtpumpeeffekt' pga. af de indstøbte uisolerede fjernvarmerør, der lå over det fugtspærrende bitumenlag. Selskabet er ikke uenig i, at slaggelaget i terrændækket er opfugtet men er uenig i, at slaggelaget har forårsaget skader på huset herunder råd- og svampeskaderne i strøgulvene, da der er udført en bitumenfugtspærrer over/på slaggelaget, ligesom alle huset organiske overgulve formentlig ellers ville have været råd- og svampeskadet. Klageren har i øvrigt ikke påvist tryksskader på betondækket eller andre bygningsdele som indikation på, at slaggelaget har udvidet sig.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2020 fremgår: "**Beskrivelse:** FT har fået dækning fra [husforsikringsselskabet] til råd, svamp i strør opbygningen samt gulvet i hele huset ... Slaggerproblematikken mener jeg ikke er årsagen til forholdet i gulvopbygningen, da der er indstøbt en dampspærre ... Derimod er den manglende isolering omkring fjernvarmerørene hovedårsagen. Dette kaldtes for 'varmepumpeeffekten' ... Ved at der mangler isolering ligger fjernvarmerørene og varmer det blåskraverede område op ... Fjernvarmerørene kommer ind med 68 grader som opvarmer og udtørre betongulvet som derfor vil have en høj relativ fugt. Denne fugt vil kondensere på en koldere flade som i dette tilfælde er trægulvet. Da fugten er højest, hvor luften kondenserer vil dette forårsage skimmelsvampe ... Grunden til at området som er skraveret med blå, er værst angrebet er fordi der har været mest forbrug af varme i dette område. Temperaturen vil naturlig falde jo længere men kommer væk fra fjernvarmerørene og derved vil dugpunktet også falde. Hermed også skimmelsvampeangrebet ... Der kan ikke konstateres en højere fugt end forventeligt af sådan betonkonstruktion ... Der kan ikke konstateres skader på huset som følge af, at slaggelaget har udvidet sig. **Konklusion:** Jeg vurderer at årsagen skyldes manglende isolering af varmerør ... **Aktuelle skader:** Skaden dækker [husforsikringsselskabet] og vi dækker årsagen. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Ikke udover konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet. Der er ikke risiko for nærliggende skader ... **UDBEDRING:** ... Betongulv behandles med epoxy som danner dampspærre. **Omkostningerne til det skadede:** Beløb: 54000.- kr. ekskl. moms ifølge vedlagt tilbud".

Af notat af 14/12 2020 fra arkitekt- og ingeniørfirma fremlagt af klageren fremgår: "**2. Skader på gulve** ... Volumenudvidelser i slaggelaget har medført at betonklaplaget er presset op og kapillarsugning i slaggelaget har medført fugtskader på gulve. Disse skader er et velkendt fænomen for huse med slagge under gulvene opført i halvtredserne og skyldes at slaggerne suger fugt til sig fra undergrunden. Fugten fremkalder herefter en kemisk reaktion i slaggerne som fører til volumenudvidelser. Slaggelaget er væsentligt tykkere end projekteret, hvilket forøger potentialet for volumenudvidelser. Desuden vokser fugtindholdet i underbunden sædvanligvis med dybden, hvilket forøger risikoen for fugtskader med voksende tykkelse. Tidsforløbet i skaden er svært forudsigeligt, idet der er flere faktorer som spiller ind. Det er således usikkert om den vil kunne udvikle sig yderligere i fremtiden. **3. Udbedring af skader** Ved bibeholdelse af slaggen under huset er der en række risikofaktorer: – Fugttilførsel fra jordfugt kan medføre yderligere volumenforøgelse med skader på gulve og fundamenter til følge. Forhindres denne volumenforøgelse opefter f.eks. ved kraftig armering af nyt klaplag vil det føre til forøget vandret tryk på fundamenter som risikerer at blive skubbet ud og forårsage følgeskader på murværk. – Der vurderes at være forøget fare for udpresning af fundamenter idet det nye terændæk ikke hænger sammen med gulvene på samme måde som det gamle gjorde. – Fortsat risiko for fugtskader på gulve fra opadstigende jordfugt idet det vil være vanskeligt at lave fugtmembranen tilstrækkelig tæt ved facader, skillevægge, installationsgennemføringer, eks. installationskanal m.v. – Risiko for fugtskader på strøgulve som følge af kondens idet fugtmembranen kommer til at ligge på den kolde side. – Risiko for sætningsskader på indvendige vægge som står ovenpå slaggen. Hvis slaggen ikke fjernes helt, er det vores vurdering, at der er risiko for nye skader på huset efter at renoveringen er fuldført. Det er derfor vores klare anbefaling, at alt slagge fjernes og erstattes med komprimeret sandfyld + trykfast isolering".

Af fugtrapport efter besigtigelse 3/12 2020 fremlagt af klageren fremgår: "**Årsag:** Opfugtning i slagge under huset påvirker klaplaget og skillevægge der står ovenpå klaplaget. Der er pap mellem beton og slagge. Det vurderes at den konstante fugt påvirkning fra slaggeren er årsagen til, at pappen ikke kan holde fugten tilbage fra at trække op i betonen. Pappen virker samtidig meget tynd ... Ny besigtigelse d. 22-03-21. Der er ved ny besigtigelse fjernet klaplag som gør det muligt at tilgå slaggeren. **Omfang:** Som beskrevet ovenover har der været konstateret

skimmellignende vækst på undersiden af opstrøget gulve. Der er flere steder på klaplaget mørke opfugtede pletter. Skillevæggene der er sat ovenpå klaplaget er opfugtet. Pudslaget på murværket måles dog flere steder tørt men stenene bag pudslaget er opfugtet. Skillevægge og bagmur er opført i sten der synes som molersten. Der er lagt murerpap i skillevægge ovenpå nederste skift. Der har dog været pudset udenover pappen, hvorfor pappen ikke har hindret fugten i at trække videre op i vægge. Pappen kan dog vise sig også at være blevet mør og dermed utæt over tiden. I bagmuren synes det ikke at der er pudset udenover murerpappet, derfor vurderes det at pappen kan være blevet mør og dermed utæt, hvorfor fugten har kunne trække op i murværket. Bagmuren kan også være påvirket af eventuel kuldebro hvis der ligger mørtel i hulmuren. Ny besigtigelse d. 22-03-21. slagger føltes lettere fugtig ved berøring. Det er stadig uvist hvordan slaggeren er blevet fugtig, en mulighed kan være at der allerede under opførsel af huset er blevet påført fugt til slaggeren og da man ikke kendte bedre til materialet i den tid har med stor sandsynlighed ikke vidst at slagger ikke tørre ud men binder fugten. Ud fra konstruktionen at bedømme har denne ikke været tilstrækkelig fugtsikret samt fugten i slaggeren ikke trækker ned i terræn som ved et normalt kapilarbrydende lag, hvorfor der konstant har været fugtpåvirkning på klaplaget efter at pappen under klaplaget er blevet mør og utæt. Jeg har taget 4 relative fugtprøver af slaggeren som er foretaget ved ca. 20 grader i lufttætte beholdere. 2 af disse er taget i overfladen og de sidste 2 er taget ca. 50 cm. nede i laget ... Som det kan ses på disse målinger er slaggeren våd om der ingen forskel på denne om det er i overfladen eller længere nede i laget ... **Konklusion/Tiltag:** Det vurderes ikke at en dampspærre vil være tilstrækkelig. Der vil dannes kondens under dampspærre og dermed blankt vand. Dette er i længden ikke en holdbar løsning. Det vil være en fordel med varme på huset i en periode hvorefter man så kan vurdere hvordan fugten er i konstruktionerne. **Konklusion efter d. 22/3-21** Den helt klare anbefaling vil være at slaggeren skal fjernes hvorved kilden til fugten fjernes. Dette ser jeg som den eneste løsning da ellers på sigt vil forventes at blive fugtproblemer igen".

Af udtalelse af 22/4 2021 fra kloakfirma fremgår: "Der er suget i alt 78.200 kg. fugtig slagge ud af huset. Der er suget ned til fast bund af ral/ler, ca. 80 cm slagge lag; 20 cm nede blev slagge ren meget fugtig, hvilket også gjorde den mere vanskelig at suge. Slaggeren fra 20 cm og ned

var så fugtig at man kunne lave 'snebolde' af den. Fugtigheden af slaggeren var mere eller mindre ens over hele gulvarealet".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er forhold ved ejendommen, som udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved terrændæk, undergulvkonstruktion og vægge, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra husejerforsikringsselskabets dækningstilsagn og den af det indklagede selskab tilbudte konstanterstatning på 66.343,75 kr. svarende til udgifterne forbundet med etablering af epoxyfugtspærre på flydemørtel.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er konstruktionsmæssige forhold ved terrændækkonstruktionen – herunder anvendelse af slagger som kapillarbrydende lag – der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende huse af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat hvoraf det fremgår, at selskabet vurderer, at i alt fald en medvirkende årsag til råd og svamp i strøeropbygningen og i gulvet var manglende isolering omkring fjernvarmerørene, som lå over den eksisterende bitumenfugtspærre. Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning til epoxydampspærre i de lokaler, hvor der blev konstateret råd- og svampeskader.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat fremgår, at der ikke kunne konstateres en højere fugt end forventeligt af en terrændækskonstruktionens betonlag, og der ikke kunne konstateres skader på huset som følge af, at slaggelaget havde udvidet sig.

Nævnet har yderligere lagt vægt på, at det af fugtrapport fremgår, at "Det er stadig uvist hvordan slaggeren er blevet fugtig, en mulighed kan være at der allerede under opførsel af huset er blevet påført fugt til slaggeren og da man ikke kendte bedre til materialet i den tid har med stor sandsynlighed ikke vidst at slagger ikke tørrer ud men binder fugten".

Nævnet har også lagt vægt på, at etablering af en ny terrændækkonstruktion, som den klageren har fået udført, indebærer en betydelig forbedring af ejendommens fugt- og isoleringsforhold ud over den standard, der var sædvanlig i 1958, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Nævnet finder efter gennemgangen af sagen, at klageren heller ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade som følge af udvidelser af slaggerlaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det forhold, at der er et slaggerlag på 70-80 cm ikke i sig selv betyder, at der foreligger nærliggende risiko for skade. Det er velkendt, at opfugtninger af slaggerlag, der er udlagt som kapillarbrydende lag i terrændækkonstruktioner, kan give anledning til skader som følge af udvidelser af slaggeren, men om der foreligger nærliggende risiko for skade må afgøres på grundlag af en konkret vurdering af forholdene ved bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesrapport fremgår, at der ikke er risiko for nærliggende skader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af notat af 14/12 2020 fra arkitekt- og ingeniørfirma fremgår, at tidsforløbet for en fremtidig fugtskade er svært forudsigeligt, idet der er flere faktorer som spiller ind, og "Det er således usikkert om den vil kunne udvikle sig yderligere i fremtiden".

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

97809

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand