

Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 97964:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/2 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:^{r1s2}

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med renovering af vores hus, som vi overtog 01.08.2021 fjernes alle gulve og der konstateres vandindtrængning gennem sokkel. Der måles høj fugtighed på betonlag. Årsag til at vand kan trænge ind er at sokkel er konstrueret forkert (se bilag) og samling er under terræn.

Problemstillingen beskrives i rapporter fra teknisk byggerådgiver og skrivelse til Frida fra vores advokat. Vi mener, at soklen er en fejlkonstruktion og derfor skal udbedringen dækkes af ejerskifteforsikringen (udvidet/10 år). Vi har følt os dårligt behandlet af Frida og ikke taget alvorligt. De har afvist i flere omgange med forskellige begrundelser.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Have dækket alle udgifter relateret til udbedring af skaden, som var der, da vi overtog huset."

Klageren har i mail af 5/4-2022 til nævnet bl.a. anført:^{r1s79}

"Vores advokat har overfor byggesagkyndig som har udfærdiget tilstandsrapport på vores hus taget forbehold for at rejse et erstatningskrav ift d tilstandsrapport. Dennes advokat har afvist alt og jeg bad derfor vores byggetekniske rådgiver ... om hans kommentar. Det er hans svar jeg nu oplader. Jeg modtog svar på mail 04.04.2022 kl 22:40^{r1s197-198} men jeg kan kun finde ud af at kopiere

Ankenævnet for Forsikring

2.

97964

tekst og billede til et dokument, så det håber jeg er ok. ... redegør på forbilledlig vis for sagen: årsag og konsekvens."

Selskabet har i brev af 2/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:^{r1s81-85}

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 5. april 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1973 med overtagelsesdato den 30. juli 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S. Policen og vilkårene for forsikringen har klager fremlagt som bilag 9. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport med besigtigelsesdato den 28. januar 2021 (bilag A).

'Klager anmeldte den 28. december 2021 følgende: 'Vi har overtaget vores hus 1. August og er i gang med at renovere det. I den forbindelse er gulve og isolation fjernet og her hvor det lige har regnet, har entreprenøren konstateret at der trænger vand ind gennem soklen og ind på betondækket i stuen. Han vurderer at dette er en situation, der har været længe, men ikke konstateret af forrige ejere, da det jo har været under gulvet'.

Den 10. august 2021 vendte klager tilbage og oplyste, at de havde talt med deres entreprenør, som havde et løsningsforslag til problemet m.v. (bilag B).

Herefter skrev vi den 11. august 2021 til klager og bad om supplerende oplysninger, hvorefter klager samme dag fremsendte svar på spørgsmålene (bilag C). Sammen med svaret fremsendte klager en bygningstegning inkl. beskrivelse af det anmeldte forhold (bilag D) sammen med billeder af forholdet (Bilag E, F, G og H).

To taksatorer besigtigede efterfølgende ejendommen og taksatorernes oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag I.

På baggrund af taksators oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 2. september 2021 og oplyste, at forsikringen ikke dækkede det anmeldte forhold, bl.a. da forholdet ikke havde medført nogen skade og heller ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning (bilag J).

Klagers advokat sendte den 12. november 2022 en indsigelse til den ene af de to taksatorer, som havde besigtiget ejendommen (bilag K). Hertil sendte klager også en indsigelse den 14. september 2021 og oplyste, at han var [u]enig i afgørelsen, da forholdet efter hans opfattelse var ulovligt i forhold til bygningsreglementet fra 1972 (Bilag L). Den 14. oktober 2021 meddelte vi, at forholdet fortsat hverken var dækket af basisdækningen samt den udvidede dækning.

Klager skrev efterfølgende den 5. november 2021 en indsigelse over klagen, hvorefter vi den 18. november 2021 fastholdt afgørelsen (klagers bilag 6).

Herefter blev der klaget til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling af klagers advokat den 23. november 2021 (bilag M), hvorefter afdelingen vendte tilbage den 30. november 2021 og meddelte, at skaden fortsat ikke var dækket af basisdækningen. Men hensyn til den udvidede dækning blev der vedlagt den oprindelige byggetilladelse hvoraf det fremgik, at ejendommen var opført efter bygningsreglementet fra 1961 og det anmeldte forhold i den forbindelse ikke var i strid bygningsreglementet og derfor ikke dækket af den udvidede dækning (bilag N og O).

Klagers advokat fremsendte den 11. februar 2022 endnu en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling og vedlagde i den forbindelse bl.a. en byggeteknisk rapport fra ... (bilag P og Q), hvorefter afdelingen den 17. februar 2022 fastholdt afvisningen (bilag R).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatorerne har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

'Kunden er i gang med at totalrenovere huset indvendigt, i den forbindelse er strøgulve og isolation fjernet, og FT har konstateret at der trænger vand ind gennem soklen og ind på terrændækket i stuen ved hjørne mod sydvest. Ved besigtigelse 17-08-2021 kunne der ikke konstateres vand på terrændækket eller spor efter vandindtrængning ved sokkel. Der kunne jf. målinger generelt konstateres forhøjet opfugtning i terrændækket ved flere fugtmålinger foretaget i stue og i værelser'.

Basisdækningen

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taksatorerne vurderer, at årsagen til det indtrængende vand er følgende: 'Den konstaterede opfugtning af terrændækket er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt ift. husets alder, og byggeskik på daværende tidspunkt. Opbygning af terrændækket opfylder og er udført iht. krav i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Dette er konstateret ved besigtigelse samt ud fra tegninger i byggesagsarkivet'.

'Tagnedløb/brønd placeret ved hjørne mod sydvest og ved hjørne mod nordøst fremstod ved besigtigelse opfyldte med løvfald/jord. Forholdet har bevirket at regnvandet ikke bortledes korrekt, og at områder/terræn omkring tagbrønde og fundament er opfugtet, og at dette er årsagen til indtrængning af regnvand gennem sokkel i stue ved hjørne mod sydvest, da fugtspærren mellem sokkel og ydermur er placeret under terræn/jordniveau. Da FT har konstateret forholdet i forbin-

delse med kraftigt regnvejr betegnes dette som en pludselig opstået skade. pga. manglende vedligeholdelse af tagedløb/brønde'.

Ejendommen er opført omkring 1973, men er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1961 jf. bygningsattesten fra den 29. januar 1974 (bilag O).

At der er tale om opstigende grundfugt sammenholdt med manglende vedligeholdelse af tagedløb/brønde og der i forbindelse med kraftigt regnvejr kan forekomme indtrængende vand af ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Da klager samtidigt ikke har anmeldt nogen former for skader på andre bygningsdele eks. i form råd eller svamp i gulvkonstruktionen, som var fjernet ved besigtigelsen, fastholder vi, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Den udvidede dækning

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

I forhold til, at ejendommen er opført efter bygningsreglementet fra 1961 vurderer taksatorerne, at opbygningen af terrændækket er udført i overensstemmelse med bestemmelserne i reglementets pkt. 5.3.1 om fundamenter samt kapitel 7 og fugtisolering og udgør derfor ikke en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der skulle være tale om en ulovlig bygningsindretning, hvorfor vi derfor fortsat ikke kan tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 95.923 (bilag S). I sagen anmeldte klager, at der var tale om problemer med opstigende grundfugt i en ejendom opført i 1965 og derfor efter samme bygningsreglement (BR61), som i denne sag.

I sagen udtalte nævnet, at 'klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved terrændækket, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved terrændæk i tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet bemærker, at der er tale om en sædvanlig konstruktion for det tidspunkt, hvor bygningen blev opført. Nævnet har videre lagt vægt på, at der ik-

ke er konstateret skade på andre bygningsdele som følge af det opfugtede betondæk, og nævnet at det ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade'.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 94.846 (bilag T), hvor nævnet bemærkede, at uanset om der var tale om en ejendom udført i 1984, hvor der var tale om indtrængende vand ved sokkel, fik selskabet medhold, da der ligesom i denne sag ikke var sket skader på ejendommen i øvrigt.

Endelig har vi vedlagt en kopi af kendelsen 95.747 (bilag U). I sagen fandt nævnet, at når der ikke var konstateret nedbrudsskader i trækonstruktionen som følge af fugt, udgjorde indtrængende vand i en ejendom opført i 1972 ikke et forhold, som nedsatte bygningens værdi nævneværdigt og gav selskabet medhold.

Set i forhold til, at der i denne sag ved ankenævnet alene er konstateret indtrængende vand efter kraftigt regnvejr og årsagen til det indtrængende vand skyldes tilstoppede brønde/afløb og der i øvrigt ikke af taksatoren er konstateret usædvanlige forhold ved ejendommens fundament, og der heller ikke er konstateret nogen former for skader på andre bygningsdele eks. på gulvene, finder vi, at kendelserne er sammenlignelige med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet heller ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 28/4 2022 til nævnet bl.a. anført:^{r1s193}

"Har netop uploadet et foto (jpeg) af en tegning fra byggesagen^{r1s80} påHer fremgår det tydeligt, at sokkel starter på kote 0 (terræn) og afsluttes på kote 0,17 (17 cm) hvor adskillelsen og fugtspærren mellem sokkel og gasbeton skal ligge. Beklager at jeg først sender det nu, men havde ikke lagt mærke til det tidligere i mængden af dokumentation. Håber det virker mere opklarende end forvirrende."

Herefter har klageren yderligere fremsendt brev af 10/5 2022, hvori det bl.a. er anført:^{r1s194}

"Jeg har nu nærlæst høringssvar fra Frida Forsikring og for god ordens skyld så har vi ikke totalreoveret vores hus. Vi har lagt gulvvarme i forbindelse med nye gulve.

Jeg vil bede Jer tage udgangspunkt i rapport fra vores byggerådgiver ..., som i Frida's høringssvar er angivet som bilag Q. Rapporten er fra den 24. januar 2022

Heri beskrives årsag, resultat og konsekvens af den anmeldte begivenhed. Heri konkluderes: '....at de på opførelstidspunktet gældende reglementer og anvisninger ikke er overholdt'. Altså at sokkel ikke er udført i henhold til gældende regulativer.

Frida anfører i første afslag, at huset er opført i henhold til BR-72 og derfor er opført lovligt. Sene-re anfører de, at huset er opført i henhold til BR-61 men fastholder lovligheden. Rapporten fra ... angiver, at huset er godkendt til opførelse i henhold til BR-66 samt at bestemmelserne vedr. kon-

struktion af sokkel er ens i såvel BR-61, BR-66 samt BR-72. Soklen er derfor opført i strid med regulativ i alle tre anførte BR

... og ... underbygger påstand om at soklen er opført ulovligt både i henhold til tegninger og i henhold til BR. Frida imødegår ikke denne påstand med argumenter, men afviser udelukkende og hævder det modsatte.

Selv om Frida Forsikring er blevet oplyst, at der ikke var nogen fugtspærre på betonlaget, så anfører de, at også på dette punkt er huset opfyldt i henhold til gældende bestemmelser. Taksator udtalte under besigtigelsen, at det var normalt med høj grundvandsniveau i ..., '...det vidste alle der købte hus i ...' Og derfor var en måling med op til 90% fugtighed helt normalt og forventelig. ... angiver i sin rapport, at en så høj målt fugtighed ikke er normal og at grundvandet ikke står højt. Vores advokat skrev den 12 november 2021 til Frida i en mail blandt andet:

'Jeg skal i den forbindelse opfordre til at Frida fremlægger dokumentation for, at tilsvarende ejendomme fra denne periode (1970-1975) har samme generelle forhøjede fugtniveau. Er dette ikke tilfældet, er det ikke korrekt, når Frida anfører, at skaden ikke er omfattet af pkt. 4, litra B.'

Frida har ikke forholdt sig til eller svaret på denne opfordring.

Vandet trængte ind i stuen gennem soklen, fordi soklen er opført forkert og ikke i henhold til gældende byggeanvisninger på opførelstidspunktet, som det er klart beskrevet i rapporten fra ...

Jeg tillader mig også at henvise til det seneste dokument, som jeg har uploadet på Jeres portal, som desværre pga. min fejl hedder 'Tomt'. Dette dokument er en mail fra ...

Jeg kan ikke se, at jeg kan underbygge vores sag yderligere. Vores påstand om såvel ulovlighed i forbindelse med byggeri af huset samt at vi er berettigede til dækning i henhold til vores udvidede ejerskifteforsikring er dokumenteret og det bliver ikke mere rigtigt af, at vi blot gentager og gentager.

Det har været en belastende proces for ... og jeg og vi har ikke på noget tidspunkt følt os set eller hørt af Frida. Vi står naturligvis til rådighed, såfremt I ønsker yderligere information og ser frem til Jeres afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 28/1 2021^{r1s86-111} samt fotos.^{r1s6+13-20+32+65-69+118-125+150-154+198} Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 17/8 2021 fremgår det bl.a.:^{r1s122-125}

"3. Beskrivelse af forholdet

FT er i gang med at totalrenovere huset indvendigt, i den forbindelse er strøgulve og isolation fjernet, og FT har konstateret at der trænger vand ind gennem soklen og ind på terrændækket i stuen ved hjørne mod sydvest.

Ved besigtigelse 17-08-2021 kunne der ikke konstateres vand på terrændækket eller spor efter vandindtrængning ved sokkel. Der kunne jf. målinger generelt konstateres forhøjet opfugtning i terrændækket ved flere fugtmålinger foretaget i stue og i værelser.

[Foto]^{r1s123}

4. Årsag til skade

Den konstaterede opfugtning af terrændækket er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt ift. husets alder, og byggeskik på daværende tidspunkt. Opbygning af terrændækket opfylder og er udført iht. krav i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Dette er konstateret ved besigtigelse samt ud fra tegninger i byggesagsarkivet.

Tagedløb/brønd placeret ved hjørne mod sydvest og ved hjørne mod nordøst fremstod ved besigtigelse opfyldte med løvfald/jord. Forholdet har bevirket at regnvandet ikke bortledes korrekt, og at områder/terræn omkring tagbrønde og fundament er opfugtet, og at dette er årsagen til indtrængning af regnvand gennem sokkel i stue ved hjørne mod sydvest, da fugtspærren mellem sokkel og ydermur er placeret under terræn/jordniveau.

Da FT har konstateret forholdet i forbindelse med kraftigt regnvejr betegnes dette som en pludselig

opstået skade. pga. manglende vedligeholdelse af tagedløb/brønde.

[Fotos]^{r1s124-125}

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring vedr. vandindtrængning gennem sokkel vedr. hjørne mod sydvest kan foretages ved oprensning af tagedløb/ brønde. Forholdet vedr. opfugtet terrændæk er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt, forholdet er derfor ikke prissat.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Som drøftet ved besigtigelse foretager FT tv-inspektion af regnvandsledninger for yderligere undersøgelse, udgifter forbundet med dette er for FT egen regning.

Jeg mener umiddelbart at forholdet kan afvises, da årsagen til vandindtrængningen skyldes tilstoppet regnvandsbrønd pga. manglende vedligeholdelse. Mener ikke skadesbegrebet er opfyldt."

Af byggeteknisk vurdering af 24/1 2022 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:^{r1s141-156}

"Problemstilling/forhold:

Ejendommens ejer har tidligere anmeldt en vandskade i form af indtrængende fugt/vand, der var trængt ind i under ejendommens gulvkonstruktion, via sokkel/fundament under ydermuren. Fugten var trængt ind i betondækket hvor der kunne måles forhøjet fugtniveau.

Historik:

Efter overtagelsen af ejendommen, har nuværende ejer har overtaget ejendommen, d. 1. august 2021. Under renoveringsarbejde vedr. udskiftning af trægulvene opdager ejer og udførende håndværkere at der trænger vand ind gennem soklen i det sydvestlige hjørne af huset.

Forholdet er meldt til ejerskifteforsikring Frida.

Grundet tidspres er der fra ejers side igangsat en renovering og udbedring af de synlige fejl i ydervæg/sokkel konstruktion. Der er udført nye tætte sokler på ydersiden for at hindre fremtidig vand indtrængning. Gulvene er nu udført med en fugtstandende membran, da der oprindeligt ikke var udlagt en sådan.

Frida forsikring har indtil videre givet afslag på at dække de indberettede skader og følgeskader.

Tilsendt materiale:

- Diverse mail og korrespondance mellem Frida forsikring og ejendommens ejer, rådgiver og håndværker.
- Afslag på dækning af skade fra Frida forsikring.

Uvildig byggeteknisk vurdering/notat er udført af ...

Forbehold:

Der er her tale om en uvildig byggeteknisk gennemgang. Juridiske forhold skal afklares med evt. advokat eller tilsvarende ankenævn. Notat forholder sig alene til de byggetekniske detaljer som var gældende på opførelsestidspunktet, set i forhold til det udførte konstruktioner og løsninger. Alle foto og målinger er udført af ejendommens ejer eller af dennes tidligere rådgivere. Dette notat er tilsendt rekvirenten mandag d. 24. januar 2022 (revidering udfør d. 28. januar 2022)

...

Vurderingsgrundlag:

Gældende bygningsreglement BR 66 (1966)

Oprindelig byggetilladelse og grundlag:^{r1s144}

...

Der henvises i den oprindelige andragende (ansøgning til byggetilladelse) til paragraf tekster, der indgår i BR 66. Der står ikke direkte hvilket reglement der bygges efter, men kapitel henvisninger og stk. tallene, svarer helt overens med tekst, kapitel, og stk. nr. i Bygningsreglementet fra 1966. Det er derfor min vurdering, at der er ansøgt byggetilladelse på baggrund af BR 66.

Tekst fra BR 66.

'1.9. Ikrafttræden.

Stk. 1. Reglementet træder i kraft den 1. april 1967, med mindre der i reglementets enkelte bestemmelser er fastsat en senere ikrafttrædelsesdato. Samtidig ophæves bygningsreglementet for købstæderne og landet af 1. marts 1961 og de til dette reglement udfærdigede tillæg nr. 1-6.

Stk. 2. Bestemmelser som er lempeligere end de tilsvarende bestemmelser i bygningsreglementet af 1. marts 1961 finder straks anvendelse.'

I BR 1966 står anført:

5.6.5. Gulvkonstruktioner direkte på terræn.

Stk. 4. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende. (gulvet indeholder varmeledninger og er ikke ventileret, derfor skulle der jf.BR66 være anbragt et dampstandsende lag, under isoleringslaget (oven på betonklaplaget) Dette var ikke udført)

Kap. 7. Fugtisolering

Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.

Stk. 2. I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn.

(Dette er ikke overholdt på den her udførte ydervæg/sokkel konstruktion.)

...

OBS.

Som anført i min rapport har jeg konkluderet, at byggetilladelsen er givet i henhold til BR66, men da der i sagen har været nævnt såvel BR61 som BR72, skal jeg for god ordens skyld gøre opmærksom på, at bestemmelsen omkring sokkelkonstruktion er ens i de nævnte bygningsreglementer, så uanset hvilket bygningsreglement byggetilladelsen der er gældende, vedr ..., så er min konklusion omkring sokkelkonstruktionen gældende.

...

Gældende (på opførelsestidspunktet) SBI-anvisning 72 Terrændæk (udgivet i 1969)

Denne anvisning er udført for i detaljer vise og beskrive hvordan man udfører terrændæk, og sokler så de udføres vandtætte og fugtteknisk korrekt. Der er i denne anvisning vist 8 forskellige detalje tegninger med beskrivelser der viser hvordan samlingen mellem sokkel og ydermur er udført. På ingen af de her viste godkendte detaljeløsninger er der vist at den vandrette fugtspærre er placeret i terrænhøjde eller kote 0.

De er også her at der skal anvendes en 15 mm fugtspærre over på beton. Dette er som tidligere beskrevet heller ikke udført. (SBI-anvisning 72, vedhæftet i særskilt mail)

...

Tilgængelige tegninger viser at fugtspærren skulle være placeret over terræn niveau, som i de er beskrevet i bygningsreglementet 66 og i SBI-anvisning 72. Sokkel under vindue & skydedørspartier, er ikke udført som projekteret Betondæk er ført ud på sokkel og sokkel under vinduer og brystninger et sat på pap oven på dæk. Afslutningen som ses på tegningen, er ikke udført. Dette er den primære årsag til der løber vand ind på betondæk samt under betondæk

...

Grundvand.

... ligger i et område hvor grundvand ikke ser ud til at udgøre en risiko ifm. oversvømmelse.

... Historiske grundvandsdybder 1991 -2020

Den modellerede gennemsnitlige grundvandsdybde er 1.6 meter på adressen. Dybden er baseret på data fra hele perioden 1991 -2020 i vinterhalvåret. Medtages usikkerhed/datavariation ligger den gennemsnitlige grundvandsdybde i intervallet 0.8 - 2 .5 meter. Det ret store usikkerhedsinterval afspejler bl.a. (1) usikkerhed på den numeriske model, (2) naturlige nedbørsvariationer og (3) usikkerhed på de målte grundvandssdybder i de geologiske borer.

Baseret på de historiske observationer og den numeriske grundvandsmodel er der ikke tegn på at ... har problemer med højtliggende grundvand, for nuværende.

Kilde: ...

Ovenstående er efter min vurdering et uomtvisteligt tegn på at grundvandet ikke spiller en rolle i det opfugtede beton dæk.

Det er min vurdering at betondækket er opfugtet gennem mange års indtrængning af nedbør der er trængt ind gennem den fejludførte vandrette fugtspærre.

Fotoregistrering af de tilstedeværende forhold:

[Foto]^{r1s150}

Ydermur mod indkørsel. Her er der udlagt et stenlag i støbe lag. Disse sten og denne løsning var udført da gældende tilstandsrapport var udført. Området har været tilgængeligt.

[Foto]^{r1s150}

Her ses tydeligt at den vandrette fugtspærre er meget tæt på terræn niveau. Den vandrette fugtsætte er synlig. Dette burde være set og bemærket af den bygningsagkyndige der har udført tilstandsrapporten. Dette er et helt normalt og vigtigt forhold som en bygningsagkyndig skal kontrollere og forholde sig til. Det at fugtspærren ovenikøbet, er fremtrukket gør, at nedbør der lander på

den synlige fugtspærre, vil kunne løbe ind i konstruktionen. Denne her viste løsning er efter min vurdering fra ejendommens opførelse og er på alle måder opbygget forkert.

[Foto]^{r1s151}

Ydermur mod baghaven. Værelse mod syd. Der er her fjernet et jordlag på et par cm. Der ses også her at den vandrette fugtspærre går igennem soklen.

[Foto]^{r1s151}

Værelse mod syd. Nærbillede viser at fugtspærren her går ud gennem soklen. Almindelig nedbør kan her nemt og uhindret trænge ind gennem konstruktionen. Soklen er ikke sikret mod indtrængende fugt.

[Foto]^{r1s152}

Værelse mod syd. Set indefra. Her ses fugt/vand trænge ind under den vandrette murpap/fugtspærre, der er udlagt på betongulvet overside, og går ud gennem brystningsmuren

[Foto]^{r1s152}

Måling på betongulv, i værelset mod syd.

Den her anvendte fugtmåler har en måleskala fra 0-100. Målinger over 50 angives som vådt. Måling viser 72 enheder. (se vedhæftede fil vedr. fugtmåler)

...

[Foto]^{r1s153}

Fugtmåling på betongulve overside, ved værelset mod syd. Her viser fugtmåling 69 enheder, svarende til vådt.

[Foto]^{r1s154}

Fugtmåling udført ca. 2 meter fra ydermuren viser 69 enheder, svarende til vådt.

Vurdering:

Det er min vurdering at sokkelkonstruktionen, hvor der er placeret vindues elementer og lette facader på ejendommen, ikke er udført efter de på tidspunktet gældende regler og anvisninger. Bygningsreglementet 1966, samt SBI-anvisning 72 ikke overholdt.

Detaljeløsningen eller knudepunktet om man vil, er fejlkonstrueret da der er udlagt en vandret murpap/fugtspærre i terræn niveau - eller kote 0. Denne fugtspærre er synlig fleres steder og går ud gennem overgangen mellem overside af betonklaplag og underkant fundaments blok.

Dette er den primære årsag til at der er trængt nedbør ind i hulrummet under gulvkonstruktionen.

Da grundvandet er vurderet til at være til stede mellem 0.8 - 2.5 meter fra jordoverfladen i området, er der min vurdering at grundvand ikke er årsagen for opfugtningen af hverken betondæk, eller kan bevirke indtrængning af vand gennem soklen.

Det er min vurdering at betondækket er opfugtet gennem mange års indtrængning af nedbør der er trængt ind gennem den fejludførte vandrette fugtspærre i sokkelområderne hvor der er opført lette vægelementer/dør og vinduespartier.

Skadesbegrebet:

'Ved skade forstås skade forstås brud, lækage, deformation, 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 også være en skade',

Det er min vurdering at der lækage mellem betondæk og sokkel hvor der er opført lette facade elementer (dør og vindues partier)

Bygningen har derfor nedsat holdbarhed og bygnings værdi og brugbarhed er derfor nedsat nævneværdigt.

Skaden kan også ligestilles med "andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed" da der løb vand ind gennem sokkel og betondæk.

Der manglede ligeledes en fugtspærre på oversiden af betondækket, hvilket også var et krav på opførelsestidspunktet. (se side 4)

Skades årsagen er ikke beskrevet i den udførte tilstands rapport, hvilket den burde være da den vandrette fugtspærre flere steder er synlig og burde være noteret i tilstandsrapporten.

Konklusion.

Jeg kan ud fra de fotodokumenterede forhold og fugtmålinger, konkludere at de på opførelsestidspunktet gældende reglefter og anvisninger ikke er overholdt.

Derfor mener jeg at skadesbegrebet som udgangspunkt er opfyldt, og derfor bør være forsikringsdækning på de her i notatet tilvejebragte forhold.

Ejendommens ejer har grundet tidsnød været nødsaget til at få udført udbedringer af skadesårsagerne for at afhjælpe følgeskader og stoppe skaden.

Ved opfugtning af betongulve/klaplag er der flere anerkendte løsninger, herunder Bygerfa blad "Opfugtet betonplade i terrændæk - undersøge/se og renovering" erfarings blad ...

Løsning udført af håndværker:

Kilde: mailkorrespondance mellem håndværker og Frida forsikring ...

Vi ønsker yderligere materiale

Vi observerede i går der løb vand ind på Betondækket.

Efterfølgende undersøgte vi hvor vandet kom ind.

Vi kunne se at vandet kom ind mellem dæk og sokkel som er sat oven på murer pap.

Vi kan se at måden som det er udført. er udført på samme måde under alle vindues parti er og skydedørspartier.

Hvor der er murværk, er soklen ført op

Udbedrings metode:

Opgravning langs sokkel ved vindue & skydedørsparti er.
Fjernelse af terrassebrædder for senere gen montering
Afrensning af sokkel med højtryksrenser
Sokkel bliver udsat og berappet
Støbning af skråkant på sokkel for afvanding.
Påføring i 2 lag weber.tec 922, Flexibel 2-komponent bitumen tyk belægning
Nedlægning af jord
Nedlægning af belægning
Genmontering af terrassebrædder.
Dette arbejde kan tilbydes udført til en pris af. Kr. 61.250,00 exel. Moms
(det endelige beløb for udbedring af sokler Dkk 65.375 inkl. moms, jf. ejendommens ejer)
Hertil skal tilføjes at der er der på oversiden af det opfugtede klaplag, er udført en fugtspærrende membran på hele det oprindelige betonklaplag.
Beløbet til udlægning af membran er Dkk 74.300 inkl. moms. Evt. faktura/udgift kan oplyses af ejendommens ejer. (de faktiske priser bør kontrolleres ved evt. fremlæggelse af slutfaktura på det reelle udførte arbejde)"

Af mail fra klagerens byggetekniske rådgiver, som klageren har oplyst, at han har modtaget den 4/4 2022 fremgår det bl.a.:^{r1s197}

"Som jeg tidligere har skrevet, er problemet den murpap (fugtstoppende folie), som er synlig ved alle facader, primært under alle større vinduespartier – hvor den murede facade stopper, og bliver til 'brystningsmure'.

Murpappen/fugtstoppende folie, er placeret i kote 0 (lig med terræn koten), oven på det den underliggende fundaments overkant, herpå er der en lodret sokkel placeret ovenpå.

Forholdet er fuldt synligt, blandt andet ved/under vinduespartiet ud mod indkørslen. I dette område, har der aldrig været dækket nogen form for jord/græs over, eller på anden måde været skjult tilgang.

Det er stadig min holdning/vurdering at dette burde være set og påtalt i et huseftersyn - tilstandsrapport.

Der er på ingen måder tale om en skjult konstruktion. Der behøves ikke destruktive indgreb, eller special viden for at vurdere at der er tale om et forhold, som er byggeteknisk forkert og giver risiko for fugtskade.

En beskikket bygningssagkyndig må besidde den nødvendige faglige viden indenfor basal/klassisk sokkel opbygning og placering af vandret fugtspærre/murpap. Det er helt almindelig byggeteknisk viden, at en vandret fugtspærre ikke må være udført i kote 0. Fugtspærren skal være placeret i overgangen mellem sokkeloverkant og ydermur/vinduesparti, ca. 15 cm over terræn niveau (kote 0)

Et evt. tilstoppet afløb, er ikke årsagen til at der er trængt vand ind gennem soklen. Det er soklen og dennes tæthed, og placering af fugtspærren i kote 0, der er årsag til indtrængende overflade vand og dermed opfugtningen af gulvet/klaplaget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:^{r1s41+53}

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973^{r1s86} – den 30/7 2021.^{r1s38} Selskabet har oplyst, at klageren har anmeldt, at "vi har overtaget vores hus 1. august og er i gang med at renovere det. I den forbindelse er gulve og isolation fjernet og her hvor det lige har regnet, har entreprenøren konstateret at der trænger vand ind gennem soklen og ind på betondækket i stuen. Han vurderer at dette er en situation, der har været længe, men ikke konstateret af forrige ejere, da det jo har været under gulvet".^{r1s81} Klageren kræver, at selskabet dækker alle udgifter relateret til udbedring af skaden.^{r1s2}

Klageren har anført, at soklen er en fejlkonstruktion. Klageren har henvist til, at problemstillingen beskrives i rapporter fra klagerens byggetekniske rådgiver og fra klagerens advokat til selskabet.^{r1s2} Klageren har anført, at det i rapporten fra klagerens byggerådgiver konkluderes, "at de på opførelstidspunktet gældende reglementer og anvisninger ikke er overholdt".^{r1s194} Klageren har anført, at klagerens byggerådgiver har underbygget påstanden om, at soklen er opført ulovligt både i henhold til tegninger og i henhold til BR, men at selskabet ikke imødegår påstanden, men udelukkende afviser og hævder det modsatte.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om opstigende grundfugt sammenholdt med manglende vedligeholdelse af tagnedløb/brønde, og at det ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, at der i forbindelse med kraftigt regnvejr kan forekomme indtrængende vand.^{r1s83} Selskabet har påpeget, at klageren ikke har anmeldt nogen former for skader på andre bygningsdele eksempelvis i form af råd eller svamp i gulvkonstruktionen, der var fjernet ved besigtigelsen.^{r1s83} Hvad angår den udvidede dækning har selskabet afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der skulle være tale om en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har anført, at taksatorerne har vurderet, at opbygningen af terrændækket er udført i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 5.3.1 i BR-61 om fundamenter samt kapitel 7 om fugtisolering.^{r1s83}

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 17/8 2021, at "FT er i gang med at totalrenovere huset indvendigt, i den forbindelse er strøgulve og isolation fjernet, og FT har konstateret at der trænger vand ind gennem soklen og ind på terrændækket i stuen ved hjørne mod syd-vest. Ved besigtigelse 17-08-2021 kunne der ikke konstateres vand på terrændækket eller spor efter vandindtrængning ved sokkel. Der kunne jf. målinger generelt konstateres forhøjet opfugtning i terrændækket ved flere fugtmålinger foretaget i stue og i værelser. ... Den konstaterede opfugtning af terrændækket er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt ift. husets alder, og byggeskik på daværende tidspunkt. Opbygning af terrændækket opfylder og er udført iht. krav i bygningsreglementet på opførelstidspunktet.

Dette er konstateret ved besigtigelse samt ud fra tegninger i byggesagsarkivet. Tagedløb/brønd placeret ved hjørne mod sydvest og ved hjørne mod nordøst fremstod ved besigtigelse opfyldte med løvfald/jord. Forholdet har bevirket at regnvandet ikke bortledes korrekt, og at områder/terræn omkring tagbrønde og fundament er opfugtet, og at dette er årsagen til indtrængning af regnvand gennem sokkel i stue ved hjørne mod sydvest, da fugtspærren mellem sokkel og ydermur er placeret under terræn/jordniveau. Da FT har konstateret forholdet i forbindelse med kraftigt regnvejr betegnes dette som en pludselig opstået skade. pga. manglende vedligeholdelse af tagedløb/brønde. ... Udbedring vedr. vandindtrængning gennem sokkel vedr. hjørne mod sydvest kan foretages ved oprensning af tagedløb/ brønde. Forholdet vedr. opfugtet terrændæk er almindelig og forventeligt forekommende pga. påvirkning fra opstigende grundfugt, forholdet er derfor ikke prissat. ... Jeg mener umiddelbart at forholdet kan afvises, da årsagen til vandindtrængningen skyldes tilstoppet regnvandsbrønd pga. manglende vedligeholdelse. Mener ikke skadesbegrebet er opfyldt."r1s122-125

Det fremgår af byggeteknisk vurdering af 24/1 2022 indhentet af klageren, at "ejendommens ejer har tidligere anmeldt en vandskade i form af indtrængende fugt/vand, der var trængt ind i under ejendommens gulvkonstruktion, via sokkel/fundament under ydermuren. Fugten var trængt ind i betondækket, hvor der kunne måles forhøjet fugtniveau. ... Grundet tidspres er der fra ejers side igangsat en renovering og udbedring af de synlige fejl i ydervæg/sokkel konstruktion. Der er udført nye tætte sokler på ydersiden for at hindre fremtidig vand indtrængning. Gulvene er nu udført med en fugtstandende membran, da der oprindeligt ikke var udlagt en sådan. ... Vurderingsgrundlag: Gældende bygningsreglement BR 66 (1966) Oprindelig byggetilladelse og grundlag: ..."

Det hedder i den byggetekniske vurdering videre: "Der henvises i den oprindelige andragende (ansøgning til byggetilladelse) til paragraf tekster, der indgår i BR 66. Der står ikke direkte hvilket reglement der bygges efter, men kapitel henvisninger og stk. tallene, svarer helt overens med tekst, kapitel, og stk. nr. i Bygningsreglementet fra 1966. Det er derfor min vurdering, at der er ansøgt byggetilladelse på baggrund af BR 66. ... I BR 1966 står anført: 5.6.5. Gulvkon-

struktioner direkte på terræn. Stk. 4. Hvis gulvkonstruktionen indeholder varmeledninger eller varmekanaler og ikke er ventileret, eller såfremt gulvbelægningen består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der under konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende. (gulvet indeholder varmeledninger og er ikke ventileret, derfor skulle der jf.BR66 være anbragt et dampstandsende lag, under isoleringslaget (oven på beton-klaplaget) Dette var ikke udført) Kap. 7. Fugtisolering Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden. Stk. 2. I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn. (Dette er ikke overholdt på den her udførte ydervæg/sokkel konstruktion.) ... Tilgængelige tegninger viser at fugtspærren skulle være placeret over terræn niveau, som i de er beskrevet i bygningsreglementet 66 og i SBI-anvisning 72. Sokkel under vindue & skydedørspartier, er ikke udført som projekteret Betondæk er ført ud på sokkel og sokkel under vinduer og brystninger er sat på pap oven på dæk. Afslutningen som ses på tegningen, er ikke udført. Dette er den primære årsag til der løber vand ind på betondæk samt under betondæk ...

Ovenstående er efter min vurdering et uomtvisteligt tegn på at grundvandet ikke spiller en rolle i det opfugtede beton dæk. Det er min vurdering at betondækket er opfugtet gennem mange års indtrængning af nedbør der er trængt ind gennem den fejludførte vandrette fugtspærre. ... Måling på betongulv, i værelset mod syd. Den her anvendte fugtmåler har en måleskala fra 0-100. Målinger over 50 angives som vådt. Måling viser 72 enheder. ... Fugtmåling på betongulve overside, ved værelset mod syd. Her viser fugtmåling 69 enheder, svarende til vådt. ... Fugtmåling udført ca. 2 meter fra ydermuren viser 69 enheder, svarende til vådt. Vurdering: Det er min vurdering at sokkelkonstruktionen, hvor der er placeret vindues elementer og lette facader på ejendommen, ikke er udført efter de op tidspunktet gældende regler og anvisninger. Bygningsreglementet 1966, samt SBI-anvisning 72 ikke overholdt. Detaljeløsningen eller knudepunktet om man vil, er fejlkonstrueret da der er udlagt en vandret murpap/fugtspærre i terræn niveau - eller kote 0. Denne fugtspærre er synlig fleres steder og går ud gennem overgangen mellem overside af betonklaplag og underkant fundaments blok. Dette er den primære årsag til at der er trængt nedbør ind i hulrummet under gulvkonstruktionen. Da grundvandet er vurderet til at være til stede mellem 0.8 - 2.5 meter fra jordoverfladen i området, er der min vurdering at

grundvand ikke er årsagen for opfugtningen af hverken beton-dæk, eller kan bevirke indtrængning af vand gennem soklen. Det er min vurdering at betondækket er opfugtet gennem mange års indtrængning af nedbør der er trængt ind gennem den fejludførte vandrette fugtspærre i sokkelområderne hvor der er opført lette vægelementer/dør og vinduespartier. Skadesbegrebet: ... Det er min vurdering at der lækage mellem betondæk og sokkel hvor der er opført lette facade elementer (dør og vindues partier) Bygningen har derfor nedsat holdbarhed og bygnings værdi og brugbarhed er derfor nedsat nævneværdigt. Skaden kan også ligestilles med "andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed" da der løb vand ind gennem sokkel og betondæk. Der manglede ligeledes en fugtspærre på oversiden af betondækket, hvilket også var et krav på opførelsestidspunktet. ... Skades årsagen er ikke beskrevet i den udførte tilstands rapport, hvilket den burde være da den vandrette fugtspærre flere steder er synlig og burde være noteret i tilstandsrapporten. Konklusion. Jeg kan ud fra de fotodokumenterede forhold og fugtmålinger, konkludere at de på opførelsestidspunktet gældende reglementer og anvisninger ikke er overholdt. Derfor mener jeg at skadesbegrebet som udgangspunkt er opfyldt, og derfor bør være forsikringsdækning på de her i notatet tilvejebragte forhold. Ejendommens ejer har grundet tidsnød været nødsaget til at få udført udbedringer af skadesårsagerne for at afhjælpe følgeskader og stoppe skaden. ... Løsning udført af håndværker: ... Vi ønsker yderligere materiale Vi observerede i går der løb vand ind på Betondækket. Efterfølgende undersøgte vi hvor vandet kom ind. Vi kunne se at vandet kom ind mellem dæk og sokkel som er sat oven på murer pap. Vi kan se at måden som det er udført. er udført på samme måde under alle vindues parti er og skydedørspartier. Hvor der er murværk, er soklen ført op Udbedrings metode: Opgravning langs sokkel ved vindue & skydedørsparti er. Fjernelse af terrassebrædder for senere gen montering Afrensning af sokkel med højtryksrenser Sokkel bliver udsat og berappet Støbning af skråkant på sokkel for afvanding. Påføring i 2 lag weber.tec 922, Flexibel 2-komponent bitumen tyk belægning Nedlægning af jord Nedlægning af belægning Genmontering af terrassebrædder. Dette arbejde kan tilbydes udført til en pris af. Kr. 61.250,00 exel. Moms (det endelige beløb for udbedring af sokler Dkk 65.375 inkl. moms, jf. ejendommens ejer) Hertil skal tilføres at der er der på oversiden af det opfugtede klaplag, er udført en fugtspærende membran på hele det oprindelige betonklaplag.

Ankenævnet for Forsikring

18.

97964

Beløbet til udlægning af membran er Dkk 74.300 inkl. moms. Evt. faktura/udgift kan oplyses af ejendommens ejer. (de faktiske priser bør kontrolleres ved evt. fremlæggelse af slutfaktura på det reelle udførte arbejde)"^{r1s141-156}

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen efter punkt 4 dækker "A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade." Det fremgår videre, at forsikringens udvidede dækning efter punkt 21 dækker "A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. ... Undtagelser: ... B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."^{r1s41+53}

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet lægger til grund, at klageren har foretaget udbedring af ydervæg/sokkel konstruktion ved at udføre nye tætte sokler på ydersiden for at hindre fremtidig vandindtrængning.

Utæt sokkel

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på baggrund af den sagkyndige erklæring, som klageren har fremlagt, at måtte lægge til grund, at fugtspærren i soklen fejlagtigt er placeret i terrænhøjde, og at nedbør/overfladevand som følge heraf har haft mulighed for at trænge gennem soklen og ind på terrændækket under ejendommens gulve.

Nævnet finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet finder, at erstatningen kan opgøres på baggrund af det udbedringsforslag, der fremgår i den af klageren fremlagte byggetekniske vurdering af 24/1 2022.^{r1s156}

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk vurdering af 24/1 2022, at "det er min vurdering at betondækket er opfugtet gennem mange års indtrængning af nedbør der er trængt ind gennem den fejludførte vandrette fugtspærre i sokkelområderne hvor der er opført lette vægelementer/dør og vinduespartier."

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens byggetekniske rådgiver har vurderet, at "bygningen har derfor nedsat holdbarhed og bygnings værdi og brugbarhed er derfor nedsat nævneværdigt."^{r1s155}

Nævnet finder heroverfor, at selskabet ikke har godtgjort, at den konstaterede vandindtrængen gennem soklen i det væsentlige skyldes urensede tagnedløb.

Fugtsikring af terrændæk

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved fugtsikringen af terrændækket, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Ankenævnet for Forsikring

20.

97964

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er godtgjort følgeskader e.l. på gulvkonstruktionen eller ejendommen i øvrigt.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de udgifter til etablering af en fugtstandsende membran, som klageren har afholdt.

Nævnet henviser til, at forsikringens udvidede dækning undtager "Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække klagerens udgifter til tætning af soklen i overensstemmelse med det anførte ovenfor.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen