

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. maj 2023 blev i sag nr. 99117:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
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 18/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

... Vi overtog huset i marts 2017 og flyttede ind i juni 2017. Vi havde 5 års ejerskifteforsikring hos FRIDA (bilag 1). Tilstandsrapport vedhæftet som bilag 0.

Kort beskrivelse af problemstilling:

Huset er en bungalow villa i mursten opført i 1936 med fuld kælder. I begge ender af huset er der opført nye tilbygninger ligeledes med fuld kælder (bilag 2). Der stiger vand og fugt op gennem kældergulvet i begge tilbygninger. Der siver fugt op i kældervæggene i tilbygningerne. Der er vækst af skimmelsvamp på bjælker og inventar.

1. Tilbygning syd er opført 2002 (byggetegning bilag 2.1)
2. Tilbygning nord er opført 1992/1993 (byggetegning bilag 2.2)

1) I tilbygning syd fremstår kældergulvet som råt betongulv. Her har vi om vinteren oplevet store pytter af vand, der er sivet op midt inde på gulvet og om sommeren fremvækst af store mængder skimmelsvamp i rummet og på de ting, som blev opbevaret i rummet. Dette blev indberettet som skade og erkendt af FRIDA efter deres taksators besøg. Senere undersøgelser viste, at kældergulvet hverken overholder tegninger i bygningstilladelsen, idet der mangler både fugt- og varmeisolering, intet kapillarbrydende lag (byggetilladelse bilag 2.1.1) Daværende gældende regler for bygge Lovgivning var ikke overholdt.

FRIDA har 26.06.2019 erkendt at skaden i kælderrum syd fra 2002 er dækningsberettiget og bedt os om at indhente tilbud (e-mailkorrespondance bilag 3). Der har været meget skriveri frem og tilbage og først ville FRIDA kun dække en fugtstandsende membran. 12.10.2021 og 11.02.2022 foretog deres tilknyttede ingeniør fra OBH, undersøgelser, som konkluderede at dette ikke var en mulig eller tilstrækkelig løsning. (ingeniørrapporter bilag 4 + 5) Konklusionen var at kældergulvet skal fjernes i sin helhed og opbygges korrekt fra ny. Dette har FRIDA erkendt 03.11.2021 (bilag 6).

2.) I tilbygning nord fremstår kældergulvet med klinker. Ved husfremvisningen blev vi forevist et kælderrum, som var indrettet som gæsteværelse med møbler og gulvtæpper dækkede det meste af gulvet. Vi fik derfor indtryk af, at det var et funktionelt og brugbart kælderrum, som grundet loftshøjden ikke var beregnet til beboelse, men som vi dog kunne bruge som ekstrarum til opbevaring af møbler og lignende (billede bilag 7)

Lige over dette kælderrum ligger husets soveværelse. Etageadskillelsen er et lag indskudsbrædder og et lag klik parketgulv, men ingen isolering. I den ene del af etageadskillelsen mangler indskudsbrædder. Langs hele den ene langsides kant, er der derfor helt åbent ned til rummet i kælderen. Efter lang tids renovering af huset ovenpå, opdagede vi at kældergulvet i tilbygning nord også var fugtigt. I kælderværelset mod nord flyttede vi et møbel og der lå vand på gulvet, som var sivet op igennem gulvet. Rummet lugter muggent og der kommer belægninger af skimmelsvamp på overflader af de møbler, vi har haft opbevaret dernede. Det er værst efter perioder med meget regn og om sommeren.

Vi indberettede det til FRIDA. 05.05.2021 sendte de igen taksator ... ud, som målte meget forhøjet fugt i både vægge og gulv. Vi har flere gange bedt om hans målinger men FRIDA har hver gang ignoreret vores forespørgsel. Herefter satte vi affugter på hver dag i dette rum og kunne i flere tilfælde tømme flere liter vand ud på en dag. Hans målinger er de eneste der er foretaget inden der blev sat affugter op. 31.05.2021 kom første afslag fra FRIDA (bilag 11) Vi klagede derfor til deres klageafdeling (bilag 12).

FRIDA har erkendt, at der er et fugtproblem og sendte derefter deres tilknyttede ingeniør ... fra OBH ud for at foretage fugtundersøgelse ud 12-10-2021 (bilag 4). Han konkluderede i sin første rapport, at hvis byggetegningerne var fulgt, så måtte fugten komme fra væggene. Men da vi senere lavede hul i gulvet, kunne det ses at bygningstegningerne heller ikke denne tilbygning var fulgt. (Byggetegning bilag 2.2. Byggetilladelse bilag 2.2.1) Ligesom i kælderrummet fra 2002, manglede der både kapillarbrydende lag, varmeisolering og randisolering. Kældergulvet i tilbygning nord har ingen anmærkninger vedrørende fugt (tilstandsrapport bilag 0)

FRIDA har tilbudt, at de vil dække en fugtmembran i kældergulv i tilbygning nord, men ingen udskiftning af hele gulvet. Dette på trods af at de vil dække erstatning af gulvet i tilbygning syd. De to tilbygningers kældergulve er opbygget ens, idet begge mangler fugt- og varmeisolering. For begge rum gælder det at gulvene ikke overholder byggetilladelsens krav, byggetegninger og daværende gældende bygningsreglement. Og i begge rum har vi store fugtproblemer med vand på gulvet og vækst af skimmelsvamp. [Ingeniør fra OBH-gruppen] beskriver selv i sin første rapport, at det øgede fugtilskud giver 'udfordringer med at opbevare træbaserede møbler etc. I kælderrummet eller i direkte kontakt med gulvet.'

Selvom det er en kælder, som ikke er beregnet til beboelse, bør vi stadig være i stand til at bruge vores kælder til opbevaring af ting og møbler, også stående på gulvet, uden at de bliver inficeret med skimmelsvamp. Lige nu har vi et kælderrum uden brugsværdi.

[Ingeniør fra OBH-gruppen] skriver, at der fra gulvet kommer 'et øget fugttilskud, som skal fjernes ved ventilation'. Denne løsning er ikke mulig. Fugttilskuddet fra gulv og væg kan ikke ventileres bort. Hvis indeluften ventileres ud og erstattes af udeluft vil det i sommerperioden have en direkte negativ effekt. Sådan som det danske klima er, vil udeluften ofte være varm og have en høj luftfugtighed. Når den nedkøles i kælderrummet, vil luftens mætningspunkt mht. fugtindhold blive overskredet. Den fugt, som luften ikke længere kan rumme, vil kondensere til vanddråber i kælderrummet. Dermed er der skabt grobund for vækst af skimmelsvamp. Ventilation løser altså ikke problemet med den øgede fugttilførsel fra gulv og væg.

Herudover er der nærliggende risiko for spredning af skimmelsvamp op igennem resten af huset. Vores soveværelse ligger lige ovenover dette rum med en smal etageadskillelse, hvor der langs kanterne er helt åbent ned til kælderrummet. Klaget til FRIDA 12.01.2022 (bilag 9). Afvist igen af FRIDA og henvist til ankeklagenævnet 07.03.2022 (bilag 10)

Ny Ingeniør undersøgelse

Da vi har klaget over FRIDAS afgørelse af flere omgange og hver gang bliver afvist, har vi derfor haft en uvildig ingeniør ude og foretage en fugtundersøgelse. Dette blev foretaget 20.09.2022. Rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør] er vedhæftet som bilag 8. Ingeniøren har undersøgt kælderrummene og vurderer, at FRIDAS afvisning af vores klage bygger på et forkert grundlag. Han vurderer desuden, at der er risiko for spredning af fugtgener til boligområde i stueplan. Han anbefaler at der udarbejdes en renoveringsbeskrivelse i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1985.

Afsluttende bemærkninger

Der er tale om to kælderrum med nøjagtig samme mangler:

Manglende varmeisolering, manglende kapillarbrydende lag, manglende randisolering, manglende udvendig varmeisolering og manglende udvendig fugtspærre. Alligevel er fugttallene forskellige for de to rum. Fugttallene i kælderrum fra 2002 er højere end fugttallene i kælderrum fra 1992. Den nærliggende forklaring er, at der, i kælderrummet fra 1992, har kørt affugter kontinuerligt. Derfor giver de målte værdier i kælderrummet fra 1992 heller ikke et korrekt billede af den aktuelle fugtbelastning. Og selvom de målte fugttal i kælderrummet fra 1992 er lavere end i rummet fra 2002, er der som nævnt så fugtigt, at vi ikke kan opbevare møbler og ting i rummet, da de suger fugt og inficeres med skimmelsvamp.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Hvad vi ønsker at opnå med klagen:

Med denne klage ønsker vi at opnå at FRIDA skal dække omkostninger til udfærdigelse af renoveringsplan for hele kældergulvet i kælderrum nord hos en uvildig ingeniør, herunder hensyntagen til statiske forhold. Vi ønsker at FRIDA refunderer vores udgifter til ingeniørundersøgelse og rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør]. Derudover ønsker vi FRIDA dækker omkostninger til fjernelse af den ulovlige gulvkonstruktion fra 1992/93 og opbygning af en gulvkonstruktion efter gældende regler.

Endelig ønsker vi at det krav, som FRIDA har fremsat i forbindelse med kældergulvet fra 2002 kendes uberettiget. FRIDA har anerkendt at fjernelse af gulv og etablering af nyt gulv er dækningsberettiget pr.26.06.2019 uden krav (bilag 3). Ved FRIDAS afvisning af vores klage om at de skal erstatte kældergulvet i tilbygning fra 1992, tilføjer de pludseligt krav om, at vi først skal etablere omfangsdræn omkring bygningsdelene fra 2002 (bilag 6) Der er ingen klausuler vedrørende dette i vores forsikringsbetingelser og kravet er uberettiget.

Følgende forhold for klage er opfyldt:

*Der er et væsentligt fugtproblem i kælder fra 1992, som indebærer risiko for nye fugtskader. Den ulovlige opbygning af kældergulvet er en betydelig kilde til fugtproblemet.

*Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten, idet tilbygningens kældergulv ikke er nævnt,

*Ingen klausuler i forsikringsbetingelser.

*Skaden nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt.

*Den nedsatte brugbarhed er væsentlig i forhold til den brugbarhed, der ville være i en bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i brev af 19/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage, som vi har modtaget den 20. december 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1936 med overtagelsesdato den 1. marts 2017.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance. Policen fremlægges som bilag A.

Da Qudos Insurance gik konkurs, tegnede klager en restperiode forsikringen hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S gældende fra den 21. juni 2019. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag B.

Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 19. marts 2017 (bilag C).

Klager anmeldte den 5. maj 2019 følgende (bilag D):

Optrængning af vand midt på gulvet i kælderrum under stuen. Kommer ikke fra væggene.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 6. juni 2019. Taksatorrapporten fremlægges som bilag E.

Efterfølgende vendte vi tilbage den 26. juni 2019 og oplyste følgende (bilag F):

Ankenævnet for Forsikring

5.

99117

Jf. tilstandsrapporten, er huset fra 1936. Du havde oplyst til [taksator], at tilbygningen er fra 1990. Jeg har desværre ikke kunne finde tilgængelige tegninger eller byggesager på jeres ejendom. For at kunne vurdere sagen, bedes I derfor sende dokumentation for alderen på kælderen.

Det er nemlig sådan, at hvis kælderen er fra 1936, kan vi ikke tilbyde erstatning for opstigende grundfugt. Grundfugt er forventeligt i en ældre kælder og vi dækker kun forhold der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Er kælderen derimod fra 1990, kan vi tilbyde erstatning for fugtmembran på kældergulvet. Du oplyste, at fugten kommer op igennem gulvet, og ikke ind igennem væggene.

Til venlig information, så dækker forsikringen ikke etablering af manglende omfangsdræn jf. vilkårenes punkt 20.B.

Klager fremsendte herefter den 26. juni 2019 bygningstegningerne for ejendommen, hvorefter vi den 3. september 2019 bl.a. oplyste følgende (bilag G):

Vi kan tilbyde erstatning for fugtmembran på kældergulvet. Etablering af dræn kan vi ikke tilbyde erstatning for.

Efterfølgende kontaktede vi Renovo med henblik på udarbejdelse af tilbud på udbedringen, hvorefter vi den 1. september 2020 modtog et tilbud på udbedringen på 58.875 kroner inkl. moms (bilag H).

På baggrund af det indhentede tilbud fremsendte vi den 23. oktober 2020 en erstatningsopgørelse.

Klager meddelte efterfølgende den 23. oktober 2020, at hun ønskede at se, hvad tilbuddet inkluderede, hvorefter vi den 13. november 2020 fremsendte tilbuddet, som vi ikke havde vedhæftet vores erstatningsopgørelse.

Klager fremsendte herefter den 9. december 2020 en klage over afgørelsen, hvorefter vi den 16. december 2020 fastholdt vores erstatningsopgørelse. Den 13. januar 2021 vendte klager tilbage og klagede over afgørelsen. Herefter fastholdt vi den 27. januar 2021 vores afgørelse.

Klager fremsendte den 3. februar endnu en indsigelse, hvorefter vi den 28. februar 2021 oplyste følgende:

Jeg har talt i telefon med ... fra ..., som oplyste, at hvis kældergulvopbygningen er 10 cm beton, 5 cm isolering og 20 cm grus, kan forholdet udbedres ved, at man hugger betondækket op, udlægger nyt betondæk med radonsikring/fugtspærre oven på eksisterende isolering – afhængig af isoleringsmaterialet. Derved bliver tilbuddet billigere, fordi man sparer den post på tilbuddet der hedder 'udlægning af grus til afretning af kapilarbrydende lag'.

... ville sende et nyt tilbud, men jeg har endnu ikke modtaget noget fra ham, og jeg havde lovet dig, at vende tilbage i denne uge. Det betyder, at jeg fastholder den tidligere fremsendte erstatningsopgørelse på 53.875 kr. (bilag I).

Den 17. marts 2021 fremsendte vi det nye revidere tilbud fra ... på 50.812,50 kroner til klager og fastholdt vores tidligere erstatningsopgørelse (bilag J).

Den 18. marts 2021 anmeldte klager følgende (bilag K):

Ydervægge fugt- det ses i fugerne og de omgivende mursten. I har tidligere målt forhøjet fugtniveau i ydervægge. mistænker manglende fugtisolering.

Klager vedlagde sammen med anmeldelsen et foto af det anmeldte forhold (bilag L).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede kælderen den 5. maj 2021 og den 31. marts 2021 vendte vi tilbage og afviste det anmeldte forhold ved ydervæggene ikke var dækket af forsikringen, hvorefter klager den 20. juni 2021 vendte tilbage med en indsigelse over det anmeldte forhold. Herefter fastholdt vi den 9. juli 2021 vores tidligere afgørelse (bilag M).

Den 1. september 2021 fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag N). Efterfølgende fremsendte klager bilag til klagen (bilag O og P).

Herefter besigtigede OBH-Ingeniørservice det anmeldte forhold den 12. oktober 2021. Rapporten fra den 27. oktober 2021 fremlægges som bilag Q.

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter tilbage den 3. november 2021 (bilag R).

I afgørelsen fastholdt vi vores tidligere afgørelse vedr. kælderen fra 1992.

Vedr. kælderen fra 2002 meddelte vi følgende:

Herudover tilbydes dækning for udbedring af gulvkonstruktionen i kælderen fra 2002, da det her er konstateret at der helt mangler et kapillarbrydende lag, som derved medfører en skadelig opfugtning som går udover hvad der kan forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt i forhold til kældre af samme alder og konstruktion.

Jf. OBH's rapport, så anbefaler OBH at denne udføres ved etablering af nyt støbt terrændæk i henhold til SBI 224.

Som det ligeledes fremgår af OBH's rapport (og som vi efterfølgende har fået bekræftet telefonisk af [ingeniør] fra OBH), så er hovedårsagen til de fugtproblemer der opleves i kælderen, det evt. manglende eller ikke fungerende dræn.

Jf. praksis fra Ankenævnet for forsikring samt betingelserne for ejerskifteforsikringen (der som udgangspunkt alene dækker forhold der ligger indenfor fundamentet af bygningen), så er dræn ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

I forhold til udbedring, så bekræfter OBH endvidere at den rette fremgangsmåde, vil være at der først etableres et dræn omkring bygningen, og at der herefter udføres de udbedringer som er dækket af os. Dette for at undgå at der såfremt et dræn ikke etableres først, så er der risiko for at der ligeledes vil ske en ny skade på de nye konstruktioner der etableres.

Når I har fået udført korrekt dræn (og vi har modtaget tilstrækkelig dokumentation for dette), så kan vi derfra etablere den udbedring som er dækket via os. Når disse konstruktioner så har stået og 'virket' i et passende tidsrum, så kan der derfra tages stilling til om der evt. skal udføres yderligere foranstaltninger samt om dette evt. kan være dækket af ejerskiftforsikringen.

Klager fremsendte efterfølgende den 12. januar 2022 en indsigelse over afgørelsen (bilag S), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 31. januar 2022 fastholdt afgørelsen (bilag T).

Herefter lavede klager et indgreb i gulvkonstruktionen i kælderen fra 1992 og indsendte derefter nærmere billedokumentation (bilag U), hvorefter OBH den 11. februar 2022 besigtigede ejendommen på ny og udarbejdede rapport dateret den 25. februar 2022 (bilag V).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter tilbage den 7. marts 2022 og fastholdt afgørelsen for såvel kælderen fra 1992 som for kælderen fra 2002 bilag X.

Herefter fulgte drøftelser omkring indhentning af tilbud, som udmundede i, at klager fremsendte en indsigelse omkring kravet vedr. omlægning af omfangsdræn den 25. november 2022 (bilag Y).

Fridas opfattelse af sagen

1. Gulvet i kælderen fra 1992

1.1 Forældelse

Klager har den 5. maj 2019 anmeldt følgende til Qudos Insurance v/Frida Forsikring (bilag D):
Optrængning af vand midt på gulvet i kælderrum under stuen. Kommer ikke fra væggene.

Den 3. september 2019 meddelte vi følgende (bilag G):

Vi kan tilbyde erstatning for fugtmembran på kældergulvet. Etablering af dræn kan vi ikke tilbyde erstatning for.

Klager fremsendte herefter den 9. december 2020 en klage over afgørelsen, hvorefter vi den 16. december 2020 fastholdt vores erstatningsopgørelse (bilag I).

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 fremgår det, at 'Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6'. I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen.

Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

En undtagelse til denne bestemmelse er forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5., hvor det er anført, at 'Er en skade inden forældelsesfristens udløb anmeldt til selskabet, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvis afviser kravet'.

Kravet, som sagen drejer sig om, er anmeldt den 5. maj 2019 og vi har meddelt dækning den 3. september 2019 og der indtræder derfor forældelse vedr. gulvet fra 1992 den 3. september 2022

og undtagelsesbestemmelsen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 medvirke ikke til ændring af denne omstændighed.

Da kravet vedr. dækning af gulvet i kælderen fra 1992 er forældet før klagers indbringelse af sagen for ankenævnet den 20. december 2020, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Ankenævnspraksis

I kendelserne 95839 samt 91506 (bilag Z og Æ) fandt ankenævnet, at forældelse indtrådte tre år efter selskabet havde taget stilling til dækning.

Vi finder, at kendelserne dokumenterer, at kravet i denne sag er forældet 3 år efter vi den 3. september 2019 meddelte dækning.

1.2 – Basisdækningen

Vi har den 3. september 2019 meddelt dækning til etablering af en membran i kældergulvet fra 1992.

I den første rapport fra OBH ingeniørservice (bilag Q) vurderer OBH følgende vedr. gulvet:

Det er vores vurdering at de konstaterede opfugtninger i kælderen fra 1992 er forårsaget af nedefra

kommende grundfugt, der opfugter de nedre dele af kældervæggene pga. kapillarsugning. Dette forhold vurderes at være forstærket af manglende dræn omkring ejendommen.

Ved fugtregistreringer i gulvkonstruktionen vurderes der stedvist at være et let forhøjet fugtindhold. Det er vores vurdering, at såfremt der var tale om opstigende grundfugt forårsaget af et manglende

kapillarbrydende lag, ville udslag på fugtmålingerne være væsentligt højere (se foto 5 og 6). Iht. materiale fra [kommunens] digitale byggesagsarkiv er gulvkonstruktionen beskrevet opført som 100 mm beton, 100 mm isolering og 200 mm letklinkernødder. Hvis konstruktionen er opført som angivet, er der tilstedeværelse af et kapillarbrydende lag, hvorfor årsagen vurderes at være manglende dræning.

De konstaterede stedvise opfugtninger i kældergulvet vurderes derfor at være forårsaget af, at det kapillarbrydende lag opfugtes pga. manglende dræn omkring bygningen. Da kældergulvet er belagt

med klinker er der ikke risiko for biologiske skader i relation til gulvbelægningen, men der kan forekomme et øget fugttilskud til kælderen der skal fjernes ved ventilation. Der kan derfor være udfordringer med at opbevare træbaserede møbler etc. i kælderrummet eller i direkte kontakt med gulvet.

I den anden rapport fra den 25. februar 2022 (bilag V) anfører OBH følgende vedr. deres vurdering og konklusion

vedr. gulvet fra 1992:

Iht. SBI-anvisning 139 (1984), der var gældende på opførelsestidspunktet (1992), skal der være et kapillarbrydende lag under kældergulvet laget skal have en tykkelse på min. 150 mm, og kan bestå af stenmateriale med en kornstørrelse på min. 4 mm, alternativt kan anvendes hård isolering som

skumplast (EPS). På baggrund af vores undersøgelse kan det konstateres, at den registrerede opbygning med 50 mm EPS ikke er udført som anvist, og er således udført uden et kapillarbrydende lag.

På baggrund af vores fugtregistreringer kunne der i klinkeoverflader alene registreres en svag opfugtning 75-90 GD (GANN digits). Den relativt lave opfugtning af den øvre gulvoverflade vurderes at være en følge af gulvkonstruktionens kontinuerlige fugtafgivelse til indeluften gennem fuger i klinkegulvet. På baggrund af den aktuelle gulvoverflade, der alene består af uorganiske materialer (klinker), vurderes risikoen for følgeskader ved brugen som kælder at være minimal. Det er således en forudsætning, at der ikke udlægges tætte, organiske gulvbelægninger etc. Såfremt man alligevel ønsker at udbedre forholdet, er det nødvendigt med en fjernelse af den eksisterende gulvkonstruktion i sin helhed, hvorefter der etableres et nyt, støbt terrændæk iht. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013).

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, deformering, 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.

Som det fremgår af rapporten fra OBH, er der i klinkeoverflader alene registreret en svag opfugtning og ingen skader.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hertil fremgår det af forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1., at selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Set i forhold til, at vi har meddelt dækning til etablering af en fugtmembran, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om nærliggende risiko for skade, som følge af, at der ikke sker en mere indgribende udbedring. Vi fastholder derfor ud over, at vi finder, at kravet er forældet, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.3 Ulovlighedsdækningen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af den udvidede dækning 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 Forsikring 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).

Da gulvet befinder sig i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse og der er anmeldt ulovligheder ved terrændækskonstruktionen i kælderen, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 21A.

2. Gulv fra 2002 – Krav om omfangsdræn

Klager anfører i sit høringsindlæg følgende:

Ved FRIDAS afvisning af vores klage om at de skal erstatte kældergulvet i tilbygning fra 1992, tilføjer de pludseligt krav om, at vi først skal etablere omfangsdræn omkring bygningsdelene fra 2002 (bilag 6) Der er ingen klausuler vedrørende dette i vores forsikringsbetingelser og kravet er uberettiget.

Jf. vores besvarelse fra den 3. november 2021 (bilag 6), så er hovedårsagen til de fugtproblemer der opleves i kælderen det evt. manglende omfangsdræn jf. rapporten fra OBH.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5K, at forsikringen ikke dækker skader/følgeskader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstager i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

Vi er indforstået med, at klager sætter arbejdet med udbedringen af gulvkonstruktionen i kælderen fra 2002, som vi tidligere har meddelt dækning til.

Vi skal bemærke, at såfremt skaderne på bygningen opstår igen i kælderen fra 2002 eller der bliver tale om ekstra udgifter forbundet med udbedringen som følge af klagers manglende etablering af omfangsdræn mv., dækker forsikringen ikke disse jf. vilkårenes pkt. 5K.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning vedr. gulvkonstruktionen i kælderen fra 1992, end vi allerede har meddelt dækning, da indsigelsen vedr. omfanget af dækningen er forældet og klager, i øvrigt ikke har løftet bevisbyrden for, at klageren har krav på yderligere dækning.

Med hensyn til dækningen af gulvkonstruktionen fra 2002 er vi indforstået med, at klager igangsætter udbedringen, dog med forbehold for, at forsikringen ikke dækker meromkostninger/yderligere skader som følge af klagers manglende etablering af dræn jf. vilkårenes pkt. 5K."

Klageren har i mail af 9/2 2023 til nævnet bl.a. anført: "**1. OVERSIGT.**

Der er to verserende sager vedrørende kælderrum med fugtproblemer:

- 1) Kælderrum i tilbygning syd fra 2002 (Skadenr. [1]).
- 2) Kælderrum i tilbygning nord fra 1992 (Skadenr. [2]).

Ad 1). Mht. kælderrum syd fra 2002 har FRIDA 26.09.2019 tilbudt dækning for fugtmembran men uden ændring af den utilstrækkelige varmeisolering og manglende kapillarbrydende lag (bilag 3, side 3+4), denne dækning blev bekræftet af FRIDA 03.09.2019 (bilag 3, side 3).

Efter ingeniørundersøgelse blev denne dækning udvidet, så FRIDA 03.11.2021 tilbød dækning for fjernelse af hele gulvet og opbygning af et nyt i overensstemmelse med SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2.udgave (2013) (FRIDAs afgørelse bilag 6).

Og FRIDA's ingeniør skriver i sin rapport, at *'der skal tages hensyn til statiske forhold under fjernelse af gulvkonstruktionen og udgravning for etablering af kapillarbrydende lag'* (bilag 4, side 5).

Ad 2). Mht. kælderrum nord fra 1992 har FRIDA 03.11.2021 (bilag 6) tilbudt udlægning af fugtmembran og radonsikring men uden ændring af den utilstrækkelige varmeisolering og det manglende kapillarbrydende lag og uden etablering af den foreskrevne randisolering. Det er dette tilbud vi med vores klage har gjort indsigelse imod.

2. ÅRSAGEN TIL GULVFUGT I KÆLDERRUM I TILBYGNING FRA 1992.

FRIDA fejlkonkluderer i deres afvisning (bilag 6, side 1), idet de skriver: *'På byggetegninger er der oplyst om kapillarbrydende lag, hvorfor årsagen vurderes at være manglende dræn.'*

Men det er ikke det FRIDAs ingeniør skriver (bilag 4, side 4). Han skriver: *'Iht. Materiale fra [kommunens] digitale byggesagsarkiv er gulvkonstruktionen beskrevet opført som 100mm beton 100mm isolering og 200mm letklinkernødder. Hvis konstruktionen er opført som angivet, er der tilstedeværelse af et kapillarbrydende lag, hvorfor årsagen vurderes at være manglende dræning.'*

Men konstruktionen er ikke opført som angivet (bilag 8, side 2). Der er ikke 100 mm isolering, men kun 30 mm flamingo. Og der er ingen letklinkernødder, der er intet kapillarbrydende lag.

Sammenfatning: Der er foretaget radikale ændringer af gulvkonstruktionen i forhold til den bygningstegning, der ligger til grund for byggetilladelsen. Ændringerne er:

Isoleringen udgør kun 1/3 del af den krævede tykkelse og der er intet kapillarbrydende lag til at standse fugtindtrængning. Den konstaterede manglende randisolering betyder også en forringelse af konstruktionens fugtstandsende effekt og forøget fugtindtrængning op igennem murerne.

3. FORÆLDELSE AF KLAGESAG.

FRIDA mener at kunne påvise forældelse af klagesag vedrørende kælder fra 1992. FRIDA henviser fejlagtigt til datoen 03.09.2019, og skriver i deres afgørelse den 03.11.2021 *'Som følge af ovenstående opretholdes selvfølgelig den tilbudte udbedring/erstatning vedr. membran i gulvet i kælderen fra 1992.'* (bilag 6, side 2). Men FRIDA har ikke før 03.11.2021 tilbudt membran på kældergulvet fra 1992.

Datoen 03.09.2019 vedrører kældergulvet i den anden kældertilbygning fra 2002 (skadenummer [1]. Se bilag 3).

FRIDA sammenblander de to verserende sager (kælderrum nord og syd). Det faktiske forløb er, at vi 03.11.2021 modtager ingeniørrapport fra OBH og samtidig modtager vi for første gang tilsagn fra FRIDA om at dække en fugtmembran i kælder fra 1992 (bilag 6). Det er denne afgørelse vi klager over til ankeklagenævnet for forsikring.

Eftersom tilsagnet er givet 03.11.2021, er påstanden om forældelse uberettiget.

4. NEDSAT BRUGBARHED AF KÆLDERRUM FRA 1992.

FRIDA's tilknyttede ingeniør skriver om problemet med den høje fugttilførsel:

'Der kan derfor være udfordringer med opbevarede træbaserede møbler etc. I kælderrummet eller i direkte kontakt med gulvet' (Bilag 4 side 4).

Ingeniørens beskrivelse er netop vores problem. Kælderen kan ikke bruges til opbevaring af ting og møbler og intet kan blive stående på gulvet. Al opbevaret inventar inficeres med skimmelsvamp. Lige nu er kælderrummet uden brugsværdi. Desuden er der, som vi har beskrevet det grundigt i vores klage til ankenævnet, risiko for spredning af fugt og skimmelsvamp til soveværelset ovenover kælderrummet. Skaden nedsætter bygningens værdi væsentligt. Konklusionen er, at brugbarheden er nedsat væsentligt i forhold til den brugbarhed, der ville være i en bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

5. RAPPORT FRA [KLAGERENS RÅDGIVENDE INGENIØR]

Vi har haft en uvildig ingeniør til at foretage en fugtundersøgelse af kælderrum fra 1992 (ingeniørrapport bilag 8).

Hans konklusion er, at *'FRIDA's afvisning af vores klage over deres afgørelse, bygger på et utilstrækkeligt grundlag, da afgørelsen vurderes på baggrund af byggetilladelsen og ikke på de konstaterede forhold vedrørende det manglende kapillarbrydende underlag i terrændækket.'*

Han konstaterer desuden, at tilbygningernes mure er bygget direkte på det støbte gulv og at der ingen randisolering er mellem terrændæk og gulv. Fugtmålinger foretaget på gulvet var desuden højere end de målinger som FRIDAS ingeniør målte, idet målingerne varierer hen over året og afhænger af regnmængde. Han konstaterede muglugt og observerede misfarvninger på inventar, som indikerer skimmelsvamp.

'Den samlede vurdering er at de byggetekniske forhold forårsager fugtgener som nedsætter både brugsværdien samt værdien som helhed nævneværdigt, uagtet at der er tale om en kælder.'

Derudover vurderes det at fugtgenerne med overvejende risiko kan sprede sig til boligen i stueplan.

Det vurderes desuden at forholdene var til stede ved overtagelsen, samt at forholdene ikke svarer til hvad der må forventes af en tilsvarende kælder fra samme opførelsesår.'

Ingeniørens løsningsforslag er: *'at der bør udarbejdes en renoveringsbeskrivelse så kælderen sikres mod udefra/nedefra kommende fugt samt overholder K-værdierne, jf. bygningsreglementet fra 1985, som var gældende på opførelsestidspunktet. I SBI-anvisning 147 fra 1985 fremgår forskellige løsningsmodeller hvordan konstruktionerne kan udføres så gældende regler og krav kan opretholdes. Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmelsvampeområdet.'*

6. FRIDA'S KRAV OM OMFANGSDRÆN I KÆLDER FRA 2002.

Da FRIDA 03.11.2021 afviser vores klage om at de skal erstatte kældergulvet i tilbygning nord fra 1992, tilføjer de pludseligt et krav i forbindelse med erstatning af kældergulvet i tilbygning syd fra 2002 (skadenummer [1]). Vedrørende kældergulvet tilbød de fugtstandsende membran uden krav om omfangsdræn af 2 omgange, 26.06.2019 og 03.09.2019 (bilag 3).

03.11.2021 stiller FRIDA pludselig krav om, at vi først skal etablere omfangsdræn omkring kælder fra 2002, før de vil dække erstatning af gulvet (bilag 6). Der er ingen klausuler vedrørende dette i vores forsikringsbetingelser og kravet er uberettiget.

7. KRAV TIL FRIDA.

- 1) Fuld dækning for fjernelse af kældergulvet fra 1992 i sin helhed og erstatning med et korrekt opbygget gulv.
- 2) At de statiske forhold ved indgrebene i begge kælderrum vurderes af en kompetent fagperson, som også udarbejder en plan for hvordan arbejdet skal udføres for at være forsvarligt i forhold til de statiske forhold. Jævnfør ingeniørrapport fra [klagerens rådgivende ingeniør] (bilag 8)
- 3) At FRIDA's krav om at vi skal etablere omfangsdræn ved kælderrum fra 2002 kendes ugyldigt.
- 4) At FRIDA refunderer vores udgifter til ingeniørundersøgelse og rapport [fra klagerens rådgivende ingeniør], da FRIDAS rapport var mangelfuld og utilstrækkelig i forhold til vurdering af fugtproblemers årsag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 19/9 2016, byggetilladelser af 22/1 1993 og 9/7 2002 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 5/5 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato): 10.02.2019

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?: Optrængning af vand midt på gulvet i kælderrum under stuen. Kommer ikke fra væggene."

Af selskabets taksatorrapport af 6/6 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse: I kælder væk fra vej er der fugt i fundament og vægge

Hvilken bygningsdel samt alder: kælderen er jfr. Ft en tilbygning fra ca 1990, jfr tilstandsrapport:

...

4. Årsag til skade

Se anmeldelse. Oversigtsbilleder + nærbilleder.

Fugtmålingerne i gulv og ydervægge er næsten ens og ligger på 81 - 144 digt. Afhængig af hvor højt op der måles, der er højest fugt under jord niveau. Jfr. Fru ft. Har de hørt fra naboerne at grundvandet ligger 70 cm ned under kælder dækket (naboerne har gravet deres kælder ud og har i den forbindelse lagt dræn).

...

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

99117

5. Beskrivelse af skadesomfang

For at komme fugten til livs skal der graves op og ligges dræn.

Det kælderrum der er tale om er 4 x 6,5 meter = 26 m².

6. Beskrivelse af skadeudgift

For at udbedre skaden skal der udføres dræn omkring denne kælder og et forsigtigt bud på en pris for dette er 100.000 kr. inkl. Drænbrønd.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

A. Afvisning, inkl. Forklaring

Der er ikke noget unormalt ved fugt i en kælder, men da jeg ikke har kunnet finde noget i br 1985 vedr. kældre og tætheden af disse er jeg i tvivl om afvisning/dækning.

...

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

A. Nej, ingen mulighed for regres

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning: Der kunne ikke findes en i det fremsendte materiale

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Jeg har intet lovet ft"

Af skadesanmeldelse af 18/3 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 03-08-2020

Hvad er skaderamt(1): Ydervægge fugt- det ses i fugerne og de omgivende mursten. I har tidligere målt forhøjet fugtniveau i ydervægge. Mistænker manglende fugtisolering"

Af OBH-gruppens rapport "fugtundersøgelse af kælder" af 27/10 2021 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 12. oktober 2021 har OBH Rådgivende Ingeniører A/S (i det følgende OBH) for Frida Forsikring udført fugtundersøgelse af dele af kælderen på ovenstående adresse.

Der er tale om en ejendom der ifølge BBR er opført i 1936 og ifølge det oplyste er tilbygget af flere omgange i hhv. 1992 og 2002. Ved begge tilbygninger er der udført udvidelse af kælderen iht. Det angivne på bilag 2. Ifølge BBR er kælderen ikke godkendt til beboelse.

Til stede ved besigtigelsen den 12. oktober 2021 var undertegnede fra OBH, samt husets ejere, der oplyste følgende af relevans for undersøgelsen:

- At de flyttede ind i ejendommen i 2017, og at de kort tid herefter konstaterede fugtproblemer i kælderen fra 2002.
- At der bl.a. konstateres vand på gulvet i den del af kælderen der er fra 2002, og at der også en enkelt gang er konstateret vand på gulvet i den del af kælderen der er fra 1992.
- At de selv har foretaget oppudsning af kældervægge i kælderen fra 1992. Oppudsning er foretaget med kalkmørtel.

Forinden besigtigelsen har OBH bl.a. fået tilsendt udklip af tilstandsrapporten med anmærkninger for kælderen. Her står følgende anmærkninger af relevans for besigtigelsen:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er revner i terrændæk i kælderen
5.2 Vægge	K1	Der er flere revner i kældervægge, bl.a. i væg mellem stort værelse og fyrrum
	K1	Der er afskallet puds på kælderydervægge i kælderrum mod nord. Der er generelt målt forhøjet fugt i kældervægge. Note: Det er almindeligt med fugt i kældervægge i huse fra den tid. (det oprindelige hus)

Formål

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at vurdere omfanget af fugt i kælderen, samt vurdere skadesårsager. På baggrund af undersøgelsen udarbejdes et forslag til skadesudbedring af eventuelt uhensigtsmæssige forhold. Undersøgelsen omfatter alene de dele af kælderen der er opført i 1992 og 2002 jf. bilag 2.

Observationer og registreringer

Kælder fra 1992

Se foto 1-10

Kælderen fremstår med pudsede vægoverflader og gulve er belagt med klinker. Der ses stedvise fugtaftegninger på de pudsede vægoverflader, se eksempelvis foto 2. Ved stikprøvevis fugtregistreringer konstateres stedvis, sporadisk opfugtning i klinkegulve (se foto 5 og 6). Ved fugtregistreringer i kælderydervægge og -skillevægge registreres generelt opfugtning (>90 GD) i de nedre ca. 0,5 meter, se foto 3 og 4.

Ved den udvendige kældernedgang mod vest vurderes der at være risiko for tilløb af overfladevand ifm. nedbør, se foto 7. Afløb i bund af kældernedgang fremstår visuelt tilstoppet, se foto 8. Ved opløft af gulvmåtte umiddelbart indenfor dør i kældernedgang observeres fugtaftegninger, se foto 9.

Ved besigtigelsen blev der foretaget mindre opgravning nær fundamentet mod vest, se foto 10. Her kunne der i en dybde på 150 mm under terrænoverfladen ikke registreres udvendig fugtsikring eller varmeisolering. Udvendigt fremstår den besigtigede del af kælderydervæggen pudset mod terræn, og der er ikke tilfyldt med drænende egenskaber omkring kælderen. Det vides ikke, om der er dræn omkring bygningen.

Kælder fra 2002

Se foto 11-18

Kælderen fremstår med rå porebetonvægge og gulvet er udført som et betonklaplag, se foto 11. Der konstateres revner og relativt store ujævnheder i betonklaplaget. Ved fugtregistreringer i tonklaplaget registreres generelt fra ca. 90 til 145 GD, hvilket betegnes som fugtigt til vådt. Ved stikprøvevis fugtregistreringer i kælderydervægge af porebeton – se foto 13-15 – registreres værdier svarende til fugtigt op til en højde på ca. 135 cm over gulvhøjde. Der kan lokaliseres en horisontal fugtspærre i en lejefuge mellem porebetonblokkene i en højde på ca. 135 cm over gulvhøjde, svarende til overgangen fra sokkel til murstensfacade.

Forinden vores besigtigelse er der udført hultagning i betonklaplaget af forsikringstager, se foto 17.

Gennem den udførte åbning kan der ikke lokaliseres et kapillarbrydende lag.

Ved udvendig opgravning ved kælderydervæg blotlægges støbt beton med en foranliggende PE-folie, se foto 18. Der kan ikke konstateres øvrig fugt- eller varmeisolering, og der er ikke tilfyldt med drænende egenskaber omkring kælderen. Det vides ikke, om der er dræn omkring bygningen.

Vurdering og konklusion

Kælder fra 1992

Det er vores vurdering at de konstaterede opfugtninger i kælderen fra 1992 er forårsaget af nedefra kommende grundfugt der opfugter de nedre dele af kældervæggene pga. kapillarsugning. Dette forhold vurderes at være forstærket af manglende dræn omkring ejendommen.

Ved fugtregistreringer i gulvkonstruktionen vurderes der stedvist at være et let forhøjet fugtindhold. Det er vores vurdering, at såfremt der var tale om opstigende grundfugt forårsaget af et manglende kapillarbrydende lag, ville udslag på fugtmålingerne være væsentligt højere (se foto 5 og 6).

Iht. materiale fra [kommunens] digitale byggesagsarkiv er gulvkonstruktionen beskrevet opført som 100 mm beton, 100 mm isolering og 200 mm letklinkernødder. Hvis konstruktionen er opført som angivet, er der tilstedeværelse af et kapillarbrydende lag, hvorfor årsagen vurderes at være manglende dræning.

De konstaterede stedvise opfugtninger i kældergulvet vurderes derfor at være forårsaget af, at det kapillarbrydende lag opfugtes pga. manglende dræn omkring bygningen. Da kældergulvet er belagt med klinker er der ikke risiko for biologiske skader i relation til gulvbelægningen, men der kan forekomme et øget fugttilskud til kælderen der skal fjernes ved ventilation. Der kan derfor være udfordringer med at opbevare træbaserede møbler etc. i kælderrummet eller i direkte kontakt med gulvet.

Iht. SBI-anvisning 139, der var gældende på opførelsestidspunktet (1992), skal kældre udføres med vægdræn med forbindelse til omfangsdræn, og der skal være et kapillarbrydende lag under kældergulvet.

De konstaterede opfugtninger af kældervæggene fremgår af anmærkningerne under tilstandsrapportens pkt. 5.2, hvor det fremgår at der er afskallet puds på kælderydervægge i kælderrum mod nord, og at der generelt er målt forhøjet fugt i kældervægge.

Kælder fra 2002

Det er vores vurdering at opfugtningerne i kælderydervæggene i kælderen fra 2002 er forårsaget af opstigende og indtrængende fugt fra det omkring liggende terræn, forårsaget af manglende tæthed af kælderydervæggene og manglende dræn omkring bygningen.

De konstaterede opfugtninger i betonklaplaget er forårsaget af et manglende kapillarbrydende lag jf. det konstaterede gennem åbning i gulvkonstruktionen (foto 17). Det konstaterede periodiske vand på gulvet vurderes at være forårsaget af vandindtrængning gennem kælderydervæggene.

Iht. SBI-anvisning 178, der var gældende på opførelsestidspunktet (2002), skal kældre udføres med vægdræn med forbindelse til omfangsdræn, og der skal være et kapillarbrydende lag under kældergulvet.

De konstaterede opfugtninger i kælderydervæggene fremgår under tilstandsrapportens pkt. 5.2, hvor det fremgår at der generelt er målt forhøjet fugt i kældervægge.

Forslag til handlingsplan

I det følgende forslag til handlingsplan er vores vurdering af, hvad der er nødvendigt for at mindske opfugtning af væg- og gulvkonstruktioner i de besigtigede dele af kælderen. Vi har ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold er dækningsberettigede.

Kældergulve

For at afhjælpe opfugtning af gulvkonstruktionen i kælderen fra 2002, anbefales at den eksisterende gulvkonstruktion fjernes i sin helhed, og at der etableres et nyt, støbt terrændæk iht. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013). Bemærk, der skal tages hensyn til statiske forhold under fjernelse af gulvkonstruktionen, og udgravning for etablering af kapillarbrydende lag.

Inden arbejdet igangsættes skal der foretages undersøgelse af jordbundsforhold, grundvandsstand etc. for at vurdere behovet for dræn under og omkring bygningen, så funktionen af det kapillarbrydende lag sikres.

Såfremt gulvkonstruktionen i kælderen fra 1992 er opført iht. tegningsmateriale, er der tilstedeværelse af et kapillarbrydende lag. Det er således vores vurdering, at dræning omkring bygningen kan modvirke de stedvise og periodiske opfugtninger af gulvkonstruktionen. Eventuel tilstedeværelse af kapillarbrydende lag bør undersøges ved destruktivt indgreb.

Kælderydervægge

For at sikre mod indtrængende vand gennem kælderydervæggene skal der foretages udvendig fugtsikring vha. f.eks. asfaltering og etablering af vægdræn med EPS/XPS-plader med drænriller afdækket med fiberdug iht. SBI-anvisning 224. Løsningen forudsætter et virksomt dræn omkring ejendommen. Inden arbejdet igangsættes skal der foretages undersøgelse af jordbundsforhold, grundvandsstand etc. for at vurdere behovet for dræn under og omkring bygningen

Bemærk, at der fortsat kan være risiko for lokal opfugtning af de nedre dele af kældervægge pga. vertikalt opstigende grundfugt. Det anbefales derfor fortsat at væg- og gulvoverflader fremadrettet

– som nu – alene henstår med uorganiske og diffusionsåbne overflader.

Øvrigt

Der skal sikres mod afvanding til kældernedgange ved f.eks. etablering af opkant mod terræn. Funktion af afløb i kældernedgange skal til en hver tid sikres for at hindre vandindtrængning."

Af OBH-gruppens rapport "supplerende undersøgelse af kældergulv" af 25/2 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 11. februar 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører A/S (i det følgende OBH) for Frida Forsikring udført supplerende undersøgelse af gulvkonstruktionen i en del af kælderen på ovenstående adresse.

OBH har tidligere foretaget undersøgelse af ejendommen og udarbejdet 1. rapport i sagen dateret 27. oktober 2021 – nærværende rapport skal læses i forlængelse af 1. rapport. For relevant baggrundshistorik henvises til 1. rapport i sagen.

Forinden vores besigtigelse den 11. februar har husejer foretaget åbning i gulvkonstruktionen, se foto 1.

Formål

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale at vurdere den aktuelle gulvopbygning i kælderen fra 1992, samt udarbejde forslag til udbedring af eventuelt uhensigtsmæssige forhold. Undersøgelsen omfatter alene den del af kælderen der er opført i 1992 jf. bilag 2.

Observationer og registreringer

Følgende gulvopbygning registreres gennem den foretagne åbning (se foto 5):

- 15 mm klinker
- 185 mm beton
- 50 mm EPS
- PE-folie
- Underlag af lerjord

Ved systematiske fugtregistreringer i overside af klinkegulv registreres generelt 75-90 GD (GANN digits), der betegnes som halvt tørt til fugtigt, se foto 2 og 3. Ved fugtregistrering i betondæk under klinker (se foto 4) registreres 101,9 GD, hvilket betegnes som fugtigt.

Vurdering og konklusion

Iht. SBI-anvisning 139 (1984), der var gældende på opførelsestidspunktet (1992), skal der være et kapillarbrydende lag under kældergulvet – laget skal have en tykkelse på min. 150 mm, og kan bestå af stenmateriale med en kornstørrelse på min. 4 mm, alternativt kan anvendes hård isolering som skumplast (EPS). På baggrund af vores undersøgelse kan det konstateres, at den registrerede opbygning med 50 mm EPS ikke er udført som anvist, og er således udført uden et kapillarbrydende lag.

På baggrund af vores fugtregistreringer kunne der i klinkeoverflader alene registreres en svag opfugtning – 75-90 GD (GANN digits). Den relativt lave opfugtning af den øvre gulvoverflade vurderes

at være en følge af gulvkonstruktionens kontinuerlige fugtafgivelse til indeluften gennem fuger i klinkegulvet. På baggrund af den aktuelle gulvoverflade, der alene består af uorganiske materialer (klinker), vurderes risikoen for følgeskader ved brugen som kælder at være minimal. Det er således en forudsætning, at der ikke udlægges tætte, organiske gulvbelægninger etc.

Såfremt man alligevel ønsker at udbedre forholdet, er det nødvendigt med en fjernelse af den eksisterende gulvkonstruktion i sin helhed, hvorefter der etableres et nyt, støbt terrændæk iht. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013).

Bemærk, der skal tages hensyn til statiske forhold under fjernelse af gulvkonstruktionen, og udgravning for etablering af isolerende og kapillarbrydende lag.

Inden arbejdet igangsættes skal der foretages undersøgelse af jordbundsforhold, grundvandsstand etc. for at vurdere behovet for dræn under og omkring bygningen, så funktionen af det kapillarbrydende lag sikres opretholdt."

Af byggeteknisk undersøgelse af 28/11 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 20. september 2022 har [klagerens rådgivende ingeniør] foretaget undersøgelse af en del af kælderen i ejendommen, der er beliggende på adressen ... Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ...

Baggrunden for undersøgelsen var fugt- og skimmelsvamp i den del af kælderen som var opført som tilbygning i 1992/1993. Forud for nærværende undersøgelse, blev det oplyst af rekvirenten at de ikke kunne bruge kælderen til opbevaring, da de havde observeret skimmelsvamp på inventar som blev opbevaret i kælderen. Nuværende ejer oplyste desuden at der ved kraftigt regnvejr var områder på kældergulvet hvor der blev observeret indtrængning af vand. Da nuværende ejer har soveværelse lige over kælderen var ejer meget bekymret for de mikrobielle forhold i soveværelset, og havde på den baggrund haft en affugter kørende.

Formålet med undersøgelsen var at undersøge de byggetekniske løsninger i den del af kælderen som var udført som tilbygning i 1992/1993, og på baggrund af undersøgelsen vurdere om tilbygningen var udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet, og/eller om de byggetekniske løsninger med overvejende sandsynlighed forårsager en nævneværdig nedsættelse af brugsværdien, og/eller en nævneværdig nedsættelse af værdien på ejendommen.

Bygningsbeskrivelse

Jf. BBR

Opførelsesår: 1936

Til-/ombygningsår: 1997

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Anvendelse: Fritliggende enfamiliehus

Samlet boligareal: 120m²

Samlet kælderareal: 120m²

Måleinstrumenter

Gann:

I forbindelse med undersøgelsen blev der anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hydromette BL Compact B2, hvor måleskalaen er angivet i 'digits'.

Fugt / Materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Gasbeton	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120
Murværk	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

99117

Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140
-------	-------	-------	-------	--------	---------	------

Bilag

- 1: Fotodokumentation
- 2: Fotobilag fra ejer – yderligere åbninger i terrændæk.
- 3: Byggetilladelse tilbygning 1992/1993
- 4: Klagesvar – Frida Forsikring

Observationer

Kælderen fremstod med klinker på gulvet samt pudsede vægge, jf. foto 1-2. Der blev i kælderen konstateret muglugt, og der blev på inventar observeret misfarvninger der indikerede skimmel-svamp.

I trappeskakten ud for indgangsdøren blev der observeret en afløbsskål, jf. foto 3. Det blev vurderet på stedet at afløbet var ført direkte ud i jorden.

I gulvet var der etableret 2 åbninger for undersøgelse af terrændæksopbygningen, jf. foto 4-5. Gulvkonstruktionen i åbningerne blev konstateret som nedenstående (set oppefra).

- 10mm klinker
- 190mm beton
- Ca. 30mm ekspanderet polystyren
- Plastfolie
- Jord

Efter nærværende undersøgelse blev der af ejer selv udført yderligere 2 åbninger, jf. bilag 2. I begge af de yderlige åbninger blev det konstateret at der ikke var nogen randisolering mellem fundament og terrændæk. Derudover blev det konstateret at fundamentet i tilbygningen ikke var ført længere ned end til terrændækkets underside.

Fugtmålinger foretaget på gulvet generelt indikerede halvtørt/fugtigt, jf. foto 6-7 (målt 75-95 digits). Fugtmålinger foretaget på ydervægge indikerede fugtigt, jf. foto 8-9 (målt 105-120 digits).

Den relative fugtighed i lokalet blev på undersøgelsestidspunktet målt til 70.9%RF v/18,1°C, jf. foto 10.

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer, målinger, byggetilladelse samt klagesvar fra Frida forsikring giver undersøgelsen anledning til at vurderer følgende:

Terrændæk

- At terrændækket ikke var udført som byggetilladelsen foreskriver samt at terrændækket ikke var udført med kapillarbrydende lag eller randisolering. Derudover vurderes det at terrændækket ikke var udført, jf. bygningsreglementet fra 1985 stk. 4.1.2 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'
- At terrændækkets K-værdi ikke opfylder bygningsreglementet fra 1985 stk. 5.2.1 'Kværdier for bygningsdele' hvor kravet til terrændæk er opgjort til 0,30 W/m²°C (Kaktnr værdi). K-værdien på den konstaterede terrændæksopbygning er dog ikke endeligt beregnet, men fremgår ikke af SBI-anvisning 147 fra 1985 'Konstruktioner i småhuse' figur 7-12 som mulige terrændæksløsninger.

Fundament

- At fundamentet/kælderydervægge ikke var udført, jf. bygningsreglementet fra 1985 stk. 4.1.2 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'
- At fundamentet/kælderydervægge med ikke opfylder bygningsreglementet fra 1985 stk. 5.2.1 'K-værdier for bygningsdele' hvor kravet til fundament/kælderydervægge er opgjort til 0,40 W/m²°C (K-værdi). K-værdien på fundamentet er dog ikke endeligt beregnet, men fremgår ikke af SBI-anvisning 147 fra 1985 'Konstruktioner i småhuse' figur 13-14 som mulige kælderydervægs-løsninger.

Klagesvar fra Frida Forsikring

- Det vurderes at svar fra Frida forsikring bygger på et utilstrækkeligt grundlag, da afgørelsen vurderes på baggrund af byggetilladelsen og ikke på de konstaterede forhold omkring kapillarbrydende underlag i terrændækket.

Samlet vurdering

- Det er [klagerens rådgivende ingeniør] samlede vurdering at klagesvar fra Frida Forsikring bygger på et utilstrækkeligt grundlag.
- Det er [klagerens rådgivende ingeniør] samlede vurdering at de byggetekniske forhold forårsager fugtgener som nedsætter både brugsværdien samt værdien som helhed nævneværdigt, uagtet at der er tale om en kælder. Derudover vurderes det at fugtgenerne med overvejende risiko kan sprede sig til boligen i stueplan.
- Det vurderes desuden at forholdene var til stede ved overtagelsen, samt at forholdene ikke svarer til hvad der må forventes af en tilsvarende kælder fra samme opførelsesår.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

- Der bør udarbejdes en renoveringsbeskrivelse så kælderen sikres mod udefra/nedefra kommende fugt samt overholder K-værdierne, jf. bygningsreglementet fra 1985 som var gældende på opførelsestidspunktet. I SBI-anvisning 147 fra 1985 fremgår forskellige løsningsmodeller hvordan konstruktionerne kan udføres så gældende regler og krav kan opretholdes.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmelsvampområdet.

Dette arbejde kan udføres af [klagerens rådgivende ingeniør]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsva-

rende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig 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 1936 med en tilbygning fra 1992 og yderligere en tilbygning fra 2002 – den 1/3 2017. Klageren anmeldte den 5/5 2019, at "optrængning af vand midt på gulvet i kælderrum under stuen. Kommer ikke fra væggene" og den 18/3 2021, at "ydervægge fugt- det ses i fugerne og de omgivende mursten. I har tidligere målt forhøjet fugtniveau i ydervægge. Mistænker manglende fugtisolering". Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne forbundet med, at kældergulvet fra 1992 bliver fjernet og erstattet af et korrekt opbygget gulv, at selskabets krav "om at vi skal etablere omfangsdræn ved kælderrum fra 2002 kendes ugyldigt, at "de statiske forhold ved indgrebene i begge kælderrum vurderes af en kompetent fagperson, som også udarbejder en plan for hvordan arbejdet skal udføres for at være forsvarligt i forhold til de statiske forhold. Jævnfør ingeniørrapport fra ...", og at selskabet dækker klagerens udgifter til ingeniørundersøgelse samt rapport.

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

er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kælder fra 1992

Klageren har anført, at det er selvmodsigende, at selskabet vil dække erstatning af gulvet i tilbygningen fra 2002, men kun en fugtmembran i tilbygningen fra 1992. Klageren har påpeget, at kældergulvet i de to tilbygninger er ens – de mangler begge kapillarbrydende lag og varmeisolering – og at det for begge rum gælder, at gulvene ikke overholder byggetilladelsens krav, byggetegninger og daværende bygningsreglement, samt at der i begge rum er store fugtproblemer med vand på gulvet og vækst af skimmelsvamp. Klageren har anført, at selvom det er en kælder, der ikke er beregnet til beboelse, så bør det stadig være muligt at bruge kælderen til opbevaring af ting og møbler – også stående på gulvet – uden at tingene bliver inficeret med skimmelsvamp. Som det er nu, er kælderrummet uden brugsværdi. Klageren har videre anført, at der er nærliggende risiko for spredning af skimmelsvamp op igennem resten af huset, og at soveværelset ligger lige ovenover dette kælderrum med en smal etageadskillelse, hvor der langs kanterne er helt åbent ned til kælderrummet. Da huset blev vist frem, var kælderrummet indrettet som gæsteværelse med møbler og gulvtæpper, der efterlod indtrykket af, at det var et funktionelt og brugbart kælderrum, som grundet loftshøjden ikke var beregnet til beboelse, men som kunne bruges til ekstrarum til opbevaring af møbler og lignende. Klageren har anført, at "der er foretaget radikale ændringer af gulvkonstruktionen i forhold til den bygningstegning, der ligger til grund for byggetilladelsen" og at "isoleringen udgør kun 1/3 del af den krævede tykkelse og der er intet kapillarbrydende lag til at standse fugtindtrængning. Den konstaterede manglende randisolering betyder også en forringelse af konstruktionens fugtstandsende effekt og forøget fugtindtrængning op igennem murerne".

Selskabet har anerkendt dækning til etablering af en fugtmembran, men afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at klagerens krav var forældet forud for klagerens indbringelse af sagen for nævnet, og at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om nærliggende risiko for skade som følge af, at der ikke sker en mere indgribende udbedring. Hvad angår ulov-

lighedsdækningen har selskabet anført, at "da gulvet befinder sig i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse og der er anmeldt ulovligheder ved terrændækkonstruktionen i kælderen, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 21A".

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere omfanget af den af selskabet tilbudte udbedring med udlægning af membran, som nævnet må lægge til grund, reducerer omfanget af fugt, der trænger op gennem gulvet væsentligt. Nævnet finder, at klageren heroverfor ikke har godtgjort, at fugtgenerne foranlediget af kældergulvets konstruktion efter den påtænkte udbedring udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker i den forbindelse, at etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport af 25/2 2022, at "på baggrund af vores fugtregistreringer kunne der i klinkeoverflader alene registreres en svag opfugtning" og at "på baggrund af den aktuelle gulvoverflade, der alene består af uorganiske materialer (klinker), vurderes risikoen for følgeskader ved brugen som kælder at være minimal".

Den byggetekniske rapport af 28/11 2022, som klageren har fremlagt, kan ikke føre til andet resultat.

Hvad angår klagerens krav om, at de statiske forhold i kælderrummet fra 1992 vurderes af en kompetent fagperson, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne hertil.

Nævnet finder, at klagerens krav vedrørende kælderen fra 1992 ikke var forældet forud for, at klageren indbragte sagen for nævnet den 18/12 2022. Nævnet henviser til, at det fremgår af sagen, at OBH-gruppen den 11/2 2022 foretog en supplerende undersøgelse af kælderen for selskabet, efter at klageren havde fremlagt nye oplysninger om, at der manglede et kappilar-

Ankenævnet for Forsikring

27.

99117

brydende lag, hvorfor nævnet finder at måtte lægge til grund, at selskabet mindre end et år forud for indbringelsen af sagen for nævnet har indgået i sådanne forhandlinger med klageren, at det har bragt forholdet ind under forældelseslovens § 21, stk. 5.

Udvidet dækning

Hvad angår forsikringens udvidede dækning fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 21A, at den udvidede ejerskifteforsikring alene dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, og at den undtager, "forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)". Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til den udvidede dækning.

Kælder fra 2002

Hvad angår selskabets krav om, at klageren skal etablere omfangsdræn, ses selskabet at have oplyst i sit indlæg af 19/1 2023, at "med hensyn til dækningen af gulvkonstruktionen fra 2002 er vi indforstået med, at klager igangsætter udbedringen, dog med forbehold for, at forsikringen ikke dækker meromkostninger/yderligere skader som følge af klagers manglende etablering af dræn jf. vilkårenes pkt. 5K". Nævnet må derfor lægge til grund, at selskabet ikke har betinget dækningen af, at klageren etablerer omfangsdræn. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet tager forbehold for, at forsikringen ikke dækker meromkostninger/yderligere skader som følge af klagers manglende etablering af dræn.

Hvad angår klagerens krav om, at de statiske forhold vurderes af en kompetent fagperson, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at udgiften til en sådan undersøgelse er rimelig og nødvendig at foretage. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne hertil.

Udgifter til teknisk bistand

Ankenævnet for Forsikring

28.

99117

Klageren har til støtte for at selskabet skal dække de udgifter, som hun har afholdt til teknisk bistand anført, at selskabets rapport var mangelfuld og utilstrækkelig i forhold til at vurdere årsagen til fugtproblemerne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand.

Nævnet har navnlig lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen