

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99195:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet husforsikring. I klagebrev af 4/1 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af forsikringstagerne ... skal jeg hermed indgive klage til Ankenævnet for Forsikring over den af Privatsikring truffe afvisning for dækning af skade under den udvidede vandskadedækning.

Til nærværende klageskrivelse vedlægges anmodning om isoleret bevisoptagelse inklusiv bilag som **bilag 1** – med dertilhørende underbilag 1-16 kaldt **bilag 1.1-1.16**, således de stemmer med angivelsen i anmodningen om isoleret bevisoptagelse tilføjet 1. foran.

Som det fremgår af anmodningen, er det forsikringstagers opfattelse, at den skete skade på ejendommen, skyldes henholdsvis regnvand og opstigende grundvand.

Privatsikring har afvist dækning med henvisning til, at der alene er tale om grundfugt. Privatsikrings afvisning af den 19. november 2019 fremgår af underbilag 1.11 vedlagt bilag 1.

Sagens kerne er således, om der er tale om grundfugt, eller om der er tale om opstigende grundvand og/eller overfladevand.

I den forbindelse, skal der henvises til Bilag 1.15 – der er vedlagt anmodningen om isoleret bevisoptagelse – hvoraf følgende uddrag skal fremhæves.

'Problemet med de beskadigede gulve og skimmel på vægge i de øvrige rum, opstår formentlig i højere grad fordi huset ligger et sted med meget højt grundvand og det er et opstigende grundvand som er den reelle årsag til nedbrydningen af gulvet og skimmel på væggene.'

Og

'Området hvor huset ligger er et område med meget smeltevandsler i undergrunden og ofte også lagdelt med sandstriber i. Der kan være tale om flere vandspejl. Det giver flere problemstillinger. Leret er med til at vandet kun langsomt siver ned, men på den anden side, hvis man dræner leret for meget, kan man risikere sætninger.'

Der er således tale om en ejendom, der ligger et sted, hvor der delvist er højt stående grundvand, der samtidig kompliceres af, at ejendommen er bygget på et sted med en meget leret undergrund, hvilket bevirker en ringe nedsivning af regnvand, som så samtidig 'løber' ind under ejendommen og opfugter ejendommen.

På baggrund af dette notatark (bilag 1.15), er der, jf. ovenstående, anmodet om isoleret bevisoptagelse ved Retten i ... – som har afstedkommet 2 skønsrapporter, der er behandles nedenfor.

Den første skønsrapport med underbilag vedlægges som **bilag 2** – syn og skønsrapport af 16. januar 2022.

Af denne rapport fremgår følgende centrale punkter, der fremhæves med uddrag.
[Skønsmandens svar på spørgsmål 1, 4 og IIIA].

...

Konklusionen på første skønsrapport er ifølge klagerne utvetydig, netop at der er tale om en dækningsberettiget skade på tillægsdækningen 'udvidet vandskade', idet der er tale om henholdsvis højtstående grundvand og indsivende regnvand.

At der er tale om en ejendom, der er bygget i et område med leret jord, gør ikke at dækningen kan afvises.

Det kan af ovenstående uddrag af skønsrapporten lægges til grund, at skaderne forværres af den lerholdige jordbund, men at dette ikke er skadesårsagen. Uden opstigende grundvand og indsivende overfladevand vil der ikke være sket skade.

Det er således klagers klare opfattelse, at svaret på første skønsrapport utvetydigt bør medføre at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Uanset dette, anmodes der om en yderligere skønsrapport, idet der er stillet supplerende spørgsmål.

Der vedlægges med underbilag som **bilag 3** – supplerende syn og skønsrapport af 22.08.2022.

Af denne rapport fremgår følgende centrale punkter, der fremhæves med uddrag.
[Skønsmandens svar på spørgsmål SSIIIA og SSIIIB]

...

Af ovenstående supplerende erklæring bekræfter skønsmanden den tidligere besvarelse med følgende:

'De konstaterede fugtforhold skønnes at skyldes en kombination af overfladevand fra omkringliggende høj leroverflade og højt terræn og en forkert håndværksmæssig udført gulvkonstruktion i stue/gang/værelser i forbindelse med udbedring af vandskade 2010/2011'.

Skadesårsagen er således overfladevand fra omkringliggende arealer – og således ikke grundfugt som påstået af Privatsikring.

At skaden bliver forværret af forkert udbedring af tidligere skade, eller at dårligt vandaflørende jord, betyder ikke at Privatsikring kan afvise at dække skaden med henvisning til 'grundfugt'.

Faktuelt er skadesårsagerne overfladevand/grundvand, hvilket er dækningsberettigede hændelser under forsikringsdækningen, der blot forværres af jordens dårlige afledningsevne.

Iht. forsikringsbetingelserne (bilag 4, s. 11) dækker den udvidede vandskedeforsikring følgende:

...

Henset til at skadesårsagerne iht. skønsrapporterne findes at være overfladevand fra nedbør/grundvand, der udtrykkeligt er omfattet af den udvidede vandskadedækning, kan der ikke – som anført af Privatsikring – ske afvisning begrundet i, at der skulle være tale om grundfugt.

At der skulle være tale om grundfugt, der 'suges' op i bygningsdele, er der ingen holdepunkter for i skønsrapporterne.

Der er ikke i forsikringsbetingelserne taget yderligere forbehold for eventuelle dårlige afledningsforhold på ejendommen.

Opsummering af forløbet er, at forsikringstagerne overtog ejendommen den 1. april 2013. Der er i deres ejertid ikke været konstateret problemer med fugt i vægge før efteråret 2019. Problemerne opstår først i efteråret 2019, hvor haven pludselig står under vand. I samme periode konstateres fugten i væggene, blandt andet en bule på tapet på væggen i soveværelset, tapet der slipper væggen og revner mellem gang og værelse samt flere andre steder i huset.

Det er klagers opfattelse, at skaden skyldes overfladevand, på baggrund af den store mængde nedbør der har været i 2019. Til dokumentation herfor vedlægges månedsopdelt oversigt over nedbør i perioden fra 2013 til 2022 som **bilag 5**.

Som **bilag 6** vedlægges artikel fra TV2.dk hvoraf det fremgår at efteråret 2019 er det vådeste efterår i den danske vejrhistorie, siden 1874 hvor målingerne begyndte.

Det er således klagers opfattelse, at det samlede øgede nedbørsmængde, sammenholdt med de 'dårlige' jordbundsforhold har medført en øget vandmængde på ejendommen.

Den øgede vandmængde kan ikke betegnes som grundfugt, men derimod nedbør/overfladevand der er omfattet af dækningen.

Havde der modsætningsvis været tale om grundfugt, og derved et vedvarende problem, ville skaderne have vist sig på et langt tidligere tidspunkt."

I brev af 13/2 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager har i selskabet tegnet husforsikring ... med ikrafttrædelse den 01.01.2017 (klagers bilag 4).

Nærværende sag vedrører spørgsmålet om, hvorvidt klager har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget vandskade.

Sagsfremstilling

Den 10.10.2019 anmeldte klager til selskabet, at de i forbindelse med en totalrenovering af badeværelset, hvor klinker på væg og gulv var blevet fjernet og gulvet brækket op, havde konstateret en rørskade.

Den 14.11.2019 besigtigede skadeservicefirmaet ... og selskabets håndværkertaksator ejendommen, i hvilken forbindelse der også blev konstateret fugt i ejendommen.

Den 19.11.2019 anerkendte selskabet at rørskaden på badeværelset var dækningsberettiget, men afviste nærværende sags fugtskader (klagers bilag 1.11).

Den 07.01.2021 rettede klager henvendelse til selskabet. I henvendelsen oplyste klager, at det nu var konstateret, at fugtskaden ikke skyldes grundfugt, men derimod grundvand, hvorfor klager ønskede sagen revurderet. I den forbindelse fremsendte klager en undersøgelsesrapport fra et rådgivende ingeniørfirma.

Den 15.01.2021 skrev selskabet til klager og fastholdt, at skaden ikke skyldes grundvand, men derimod grundfugt. Som bilag A fremlægges selskabets afvisning af 15.01.2021.

Den 26.01.2021 rettede klager henvendelse til selskabet, for at få uddybet afvisningen.

Den 28.01.2021 fremsendte selskabet en uddybende forklaring på afvisningen og henviste samtidig til selskabets klageansvarlig. Som bilag B fremlægges Selskabets afvisning af 28.01.2021.

Den 19.02.2021 modtog selskabets klageansvarlig en klage fra klager (klagers bilag 1.12).

Den 24.02.2021 fremsendte selskabets klageansvarlig en klagebesvarelse til klager. I besvarelsen fastholdt selskabet, at skaden ikke var dækket af husforsikringen (klagers bilag 1.13)

Den 17.03.2021 iværksatte klager isoleret bevisoptagelse ved Retten i ..., for at få klarlagt årsagen til samt omfanget af fugtproblemerne (klagers bilag 1 + bilag 1.1 - 1.14).

Den 23.11.2021 blev der afholdt skønsforretning (klagers bilag 2 + bilag 2.1 - 2.2).

Den 05.07.2022 blev der afholdt en supplerende skønsforretning (klagers bilag 3 + bilag 3.1 - 3.2).

Den 29.11.2022 traf Retten i ... kendelse om fordelingen af omkostningerne ved det syn og skøn og supplerende syn og skøn, som blev afholdt efter anmodning fra klager. I den forbindelse udtalte retten; *'at der ikke ved skønserklæringerne er fremkommet oplysninger, der giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for, at [klager] kan rette et krav mod [selskabet]. På den baggrund må [selskabet] anses for at have fået medhold ved bevisoptagelsen. [Klager] skal derfor betale sagsomkostninger til [selskabet].'* Som bilag C fremlægges Omkostningsafgørelse.

Den 30.11.2022 klagede klager, via sin bank, over selskabets afvisning.

Den 06.12.2022 fastholdt selskabet endnu engang sin afgørelse overfor klager og henviste klager til Ankenævnet for Forsikring. Som bilag D fremlægges Skrivelse fra selskabet af 06.12.2022.

Selskabets indstilling til sagen

For god ordens skyld skal selskabet indledningsvis gøre opmærksom på, at der i 'værelse 4' (selskabets bilag A, side 2) blev konstateret en rørskade i 2022. Denne rørskade og følgerne heraf, er blevet dækket med betaling af 81.029,78 kr., til fuld og endelig afgørelse, til klager.

For så vidt angår nærværende sag, fremgår følgende af skønserklæringerne:

Ad) Klinker i bryggers

Skønsmanden oplyser om skaden, at; *'Årsagen skønnes at være for ringe vedhæftning af flisemørtel til det oprindelige fliselag'*, jf. svar SS1 (klagers bilag 3).

På denne baggrund er det selskabets vurdering, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget vandskade.

Ad) Betondæk under klinker i bryggers

Skønsmanden oplyser; *'Det kan konstateres, at fugtniveauet ikke er over det normalt tillade i det øvre betondæk'* og *'at der ikke skal ske en udbedring begrundet i fugtforhold'*, jf. svar SS2 (klagers bilag 3).

På denne baggrund er det selskabets vurdering, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget vandskade.

Ad) Betondæk i køkken

Skønsmanden oplyser om skaden, at; *'fugtniveauet i nederste betondæk skyldes fugtpåvirkning nedenfra...'*, jf. svar SS2 (klagers bilag 3).

Selskabet bemærker hertil, at der ikke er tale om grundvand, idet afstanden mellem sokkeloverkant og grundvandsspejl mindst har været 1,5 meter, jf. svar 3 (bilag 2). Der er således tale om grundfugt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes side 10, pkt. 1.2. (klagers bilag 4), at forsikringen ikke dækker skader, der skyldes grundfugt. På denne baggrund er det selskabets vurdering, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget vandskade.

Ad) Trægulv og klaplag

Skønsmanden oplyser; *'Der kan ikke konstateres fugt på gulvbelægninger generelt'* svar SS3, jf. SS4 (klagers bilag 3), jf. svar 1 (klagers bilag 2).

På denne baggrund er det selskabets vurdering, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget vandskade.

Ad) Langsgående skillevæg mellem stue og vindfang/køkkenregion

Om årsagen til de konstaterede fugt-, skimmel, og bakteriemæssige forhold (selskabets bilag A, side 2), oplyser skønsmanden, jf. svar 1 (klagers bilag 2) og svar SS4 (klagers bilag 3), at dette primært skyldes:

1. ejendommens konstruktion i kombination med
2. fugtopsugning fra undergrunden og
3. påvirkning fra overfladevand.

Om ejendommens konstruktion oplyser skønsmanden; *'Der er indlagt murpap i skillevæggen. Denne ses at være overpudset i en vis grad. Når murpappen er overpudset er der risiko for at fugtpåvirkning fra underliggende konstruktion/jord kan diffundere forbi murpappen og således give en vis fugtpåvirkning af murværket over murpappen'*, jf. svar 1 (klagers bilag 2). Overpudsningen har således virket som en kraftig katalysator for, at fugt er blevet suget op i ejendommen.

Fugtopsugning fra undergrund, i ovennævnte sammenhæng, er, som også tidligere nævnte, ikke grundvand med derimod grundfugt, idet afstanden mellem sokkeloverkant og grundvandsspejl mindst har været 1,5 meter, jf. svar 3 (bilag 2).

Overfladevand, i ovennævnte sammenhæng, er ifølge skønsmanden, jf. svar 1 (klagers bilag 2):

1. vand fra rørbrud og/eller
2. vand fra nedbør

Om niveauet af påvirkning fra overfladevand fra rørbrud oplyser skønsmanden, at rørskaderne i 2010 og 2019 har medført en vis påvirkning, men præciserer at; *'Ud fra sagens bilag især beskrivelse af skadernes omfang skønnes påvirkningen i 2010 at have været større og i væsentlig længere tid [selskabets understregning] end i 2019.'* jf. svar 1 (klagers bilag 2). I forbindelse med rørskaden i 2019, har selskabet ubetalt 22.868,75 kr. i erstatning.

Om niveauet af påvirkning fra overfladevand fra nedbør oplyser skønsmanden; *'Relativ stor vand-/fugtpåvirkning...'* jf. svar SS4 (klagers bilag 3). Skønsmanden oplyser endvidere, at påvirkningen har stået på gennem hele ejendommens levetid, jf. svar 1 (klagers bilag 2). Dvs. siden 1978 (klagers bilag 1.16).

Sammenfattende kan det således konkluderes, at årsagen henholdsvis skyldes;

- grundfugt,
- rørskaden fra 2010,
- rørskaden fra 2019 og
- nedbør.

De årsager der ligger forud for husforsikringens tegning den 01.01.2017, er, henset til skadesårsagsprincippet, ikke omfattet af forsikringen. Hertil kommer, at grundfugt i det hele taget er undtaget fra forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes side 10, pkt. 1.1 (klagers bilag 4).

Det er derfor selskabets vurdering, at hovedårsagen til fugtskaderne ikke kan henføres til et dækningsberettiget forhold hos selskabet. Dette understøttes også af rettens omkostningsfordeling (bilag C), hvor retten har udtalt; *'at der ikke ved skønserklæringerne er fremkommet oplysninger, der giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for, at [klager] kan rette et krav mod [selskabet].'*

På denne baggrund er det selskabets vurdering, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er indtrådt en dækningsberettiget vandskade."

Klagerens advokat har i brev af 31/3 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Først og fremmest, er det helt essentielt i sagen, at det noteres, at der er tegnet udvidet vand-skadedækning, og således ikke alene husforsikring, som anført i indklagedes svarskrift af 13. februar 2023 side 1.

Endvidere konstateredes skaden 20.10.2019 ikke i forbindelse med en totalrenovering, men derimod i forbindelse med udskiftning af klinker på badeværelset, idet der allerede på daværende tidspunkt var monteret nyt gulvvarme ifølge salgsopstillingen.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der i forbindelse med skaden blev optaget/udarbejdet en fugtrapport, som klager aldrig har set, eller modtaget kopi af.

Denne fugtrapport bliver klager først bekendt med, i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse og alene fordi skønsmanden anmoder om at modtage kopi.

Af fugtrapporten fra 2019 fremgår det tydeligt og utvetydigt at skaden skyldes grundvand, og derfor et dækningsberettiget forhold – i modsætning til opstigende grundfugt, som indklagede efterfølgende påstår er skadesårsagen.

Ad) Omkostningsafgørelse

Det ses ikke at være relevant for forsikringsringsankenævnet at vurdere afgørelsen vedrørende omkostninger af det udenretlige syn og skøn – idet der også her er konkurrerende skadesårsager, såvel som skadevoldere.

Yderligere bemærkninger vedrørende dette forhold afstås på nuværende tidspunkt.

Såfremt indklagede er af en anden opfattelse, bedes de redegøre herfor, samt redegøre for årsagen til denne opfattelse.

Ad) Klinker i bryggers

I forhold til klinkerne i bryggers, undrer det, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er klagers opfattelse, at der er tale om et problem, der er opstået på baggrund af 'fugtskaderne', hvorved vedhæftet har sluppet.

Havde der været tale om oprindelige forhold, der også bestod på overtagelsestidspunktet, havde (eller burde det i hvert fald) havde fremgået af tilstandsrapporten. Dette er ikke tilfældet.

Ad) Betondæk under klinker i bryggers

I forhold til betondæk under klinker i bryggers, gøres det gældende at skadesårsagen ikke kan udelukkes at være opstigende grundvand.

Der henvises i den forbindelse til den oprindelige fugtrapport fra 2019, samt indholdet i rapporterne udarbejdet i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse via Retten i ...

Det er et gennemgående tema, at fugt kan skyldes flere forhold.

1. Grundfugt
2. Overfladevand
3. Opstigende grundvand

2 af disse forhold er dækket af forsikringen – og der er derfor med overvejende sandsynlighed tale om et dækningsberettiget forhold (skadesårsag) – enten med fuld dækning, subsidiært alene med 2/3 dels dækning.

At der overhovedet ikke er tale om en dækningsberettiget skade, ses der på ingen måder at være tale om, jf. det anførte under konklusionen.

Ad) Betondæk i køkken

Også i forhold til betondæk i køkkenet, er der tale om forhold der kan skyldes 3 ting, jf. ovenfor.

Der skal i det hele henvises hertil, samt det forhold, at det alene er indklagedes henvisning til, at skadesårsagen også kan skyldes opstigende grundfugt som man forsøger at undslippe sig dækning på.

Der er ingen saglige argumenter for, at grundfugten er eneste årsag, og alene af den årsag bør dækningen under alle omstændigheder ikke kunne nedsættes til under 2/3 – og umiddelbart også bør dækkes fuldt ud, idet skaden skyldes (helt eller delvist) dækningsberettigede forhold.

Ad) Trægulv og klaplag

Vedrørende trægulvet og klaplaget, er det indklagedes opfattelse, at hovedårsagen her skyldes de ovenfor anførte forhold.

Den forkerte isolering/placering af denne – fungerer som en katalysator for problemet, men vil ikke alene kunne medføre den skete skade, hvorfor der også her er tale om et dækningsberettiget forhold.

At der ikke kan konstateres fugt på gulvbelægninger, er direkte usandt, og fremgår ingen steder af skønsrapporterne.

Ad) Langsgående skillevæg mellem stue og vindfang/køkkenregion

I forbindelse med bemærkninger til nærværende punkt, er det helt essentielt at notere sig, at indklagede bekræfter skadesårsagen til at være følgende:

1. Ejendommens konstruktion i kombination med
2. Fugtphobning fra undergrunden og
3. Påvirkning fra overfladevand.

Punkt 2 og 3 er utvivlsomt omfattet af dækningen på den udvidede dækning – idet der henholdsvis er tale om (2) opstigende grundvand og (3) påvirkning fra overfladevand.

Den skete skade, må derfor alt andet lige skyldes et dækningsberettiget forhold.

At der så kan være en medvirkende (forstærkende – eller katalyserende) årsag i ejendommens konstruktion medfører på ingen måde at indklagede kan slippe for dækning.

At der indtages et sådant holdepunkt, ses uden hold i virkeligheden, og ej heller i overensstemmelse med forsikringsankenævnets praksis.

Konklusion

I forhold til ovenstående, er det klagers opfattelse, at der skadesårsagen skal findes i en eller flere dækningsberettigede forhold.

Der ses ikke, som påstået af indklagede, at være konkluderet på noget tidspunkt, at hovedårsagen til de skete skader skyldes hverken ejendommens konstruktion eller opstigende grundfugt.

Derimod fremgår det utvetydigt at skadesårsagen skyldes grundvand og overfladevand – dette dokumenteret både i 2019 fra indklagedes egen fugtrapport, samt de rapporter der er udarbejdet i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse.

Hertil kan det diskuteres om ejendommen konstruktion, eller isoleringens placering har haft – eller har – en katalyserende effekt, men uanset resultatet af denne situation, vil skaden aldrig været opstået uden problemet med opstigende grundvand samt påvirkning fra overfladevand, der begge er dækningsberettigede forhold – hvorfor der også skal ske dækning i henhold til den valgte tilæggsdækning.

I forhold til skønsrapporterne der er fremlagt, skal der samtidig særligt fremhæves følgende forhold:

Skønserklæring nr. 1, svar på spørgsmål 3

- 1) skønsmanden nævner ikke grundfugt
- 2) skønsmanden 'skønner' grundvandsstand til at være cirka... 1,5 m på baggrund af et register (DGU jordarter og grundvandspotentialekort.)

Igen her, er der ikke tale om konstaterede forhold, men blot forhold som Privatsikring helt bevist forsøger at drage til egen fordel, uden der er saglig begrundelse herfor.

Derimod har privatsikring selv på baggrund af de konstaterede forhold i 2019 konstateret forhøjet grundvandsstand, i øvrigt samme rapport som de ikke fremlagde før skønsmanden direkte anmodede om at modtage denne."

Selskabet har i brev af 19/4 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"For så vidt angår rettens omkostningsfordeling fastholder selskabet disses relevans, idet retten entydigt konkluderer, at der ved skønserklæringerne ikke er fremkommet oplysninger, der giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for, at klager kan rette et krav mod selskabet.

Uanset hvilken opfattelse klager måtte have om årsagen, fastholder selskabet, at det alene er årsagen/beskrivelsen i de indenretslige skønserklæringer der skal ligges til grund. Selskabet bestri-

der i øvrigt, at den omstændighed at et forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten, medfører at forholdet er dækket af husforsikringen.

Klager påpeger flere gang, at opstigende grundvand er en af årsagerne. Selskabet bestrider, at dette er tilfældet, idet skønsmanden – med sin faglige ekspertise – konkluderer, at grundvands-spejlet ikke har været hævet signifikant, ligesom afstanden mellem sokkeloverkant og grundvandspejl mindst har været 1,5 meter, jf. skønserklæringens svar 2+3 (bilag 2). Ejendommens konstruktion har således virket som en kraftig katalysator for, at grundfugt – og ikke grundvand – er blevet suget op i ejendommen."

Til dette har klagerens advokat i brev af 8/5 2023 bl.a. anført:

"Først og fremmest, skal det bestrides at Rettens omkostningsafgørelse kan anvendes til at vurdere om der er tale om en dækningsberettiget skade.

For det andet er det sagens faktuelle forhold der skal anvendes til at afklare skadesårsagen.

I den forbindelse ses der at være enighed om, at skønsrapporterne skal anvendes til dette formål.

Af skønsrapporterne er skadesårsagerne beskrevet i følgende svar:

- Spørgsmål 6 – hvoraf skadesårsagen angives som overfladevand
- Spørgsmål IIIA, b – hvor af skadesårsagen angives som tilledning af overfladevand
- Spørgsmål SS4 – skadesårsagen er overfladevand, ringe afledning og vandskaden

Afslutningsvis konkluderer skønsmanden i den supplerende skønsrapport i spørgsmål SSIIIB følgende:

'De konstaterede fugtforhold skønnes at skyldes en kombination af overfladevand fra omkringliggende høj leroverflade og højt terræn og en forkert håndværksmæssig udført gulvkonstruktion i stue/gang/værelser i forbindelse med udbedring af vandskade 2010/2011.

I øvrigt henvises til svar SS4.'

For det tredje, er det ingensteds i skønsrapporterne konkluderet, at skadesårsagen er ejendommens konstruktion eller grundfugt.

Derimod er skadesårsagen gennemgående i rapporterne beskrevet som værende overfladevand og eller opstigende grundvand, sammenholdt med den tidligere vandskade skadeårsagen.

At ejendommens konstruktion, og/eller grundfugt så fungerer som katalysator for skadesårsagen medfører ikke selskabet kan afvise dækning.

Det er **skadesårsagen** der er afgørende for, om der er dækning på forsikringen – og ikke ejendommens konstruktion eller jordbundsforholdene i øvrigt.

Konklusionen er derfor, at det er tale om en dækningsberettiget skade, idet skadesårsagen utvetydigt er fastslået af skønsmanden jf. det anførte ovenfor.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99195

Skadesårsagen er ifølge skønsmanden kort og præcist 'en kombination af overfladevand fra omkringliggende høj leroverflade og højt terræn og en forkert håndværksmæssig udført gulvkonstruktion i stue/gang/værelser i forbindelse med udbedring af vandskade 2010/2011'.

Og derfor en dækningsberettiget skade".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skaderapport vedr. rørskade fra oktober 2010 fra tidligere ejers husforsikring fremgår bl.a.:

"Årsag/hændelse

Brud på gulvvarme i badeværelse som nok har stået på i meget lang tid da alle gulve i resten af huset er opfugtet (strøgulv med spånplade derpå junker 14mm med fugtspærre på bagsiden). Da det svømmende gulv kom op gik man igennem spånpladegulv flere steder og der var fyldt med skimmel.

Skadeomfang

Badeværelse ny gulvflade i badeværelse samt nye klinker på gulv i bryggers. 150m² strøgulve opbrækkes, køkken demonteres og herefter skimmelsaneres og affugtes rør til varme er nogle steder medtaget af fugten og skal skiftes og der skal ny rørisolering på. Herefter retableres. Tapet på vægge har løsnet sig nogle steder og der er skimmel bag flere steder så det skal rep/udskiftes i nødvendigt omfang og vægflader males. Genhusning er nødvendigt samt opbevaring af indbo."

Tilstandsrapport af 12/12 2012 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der ses enkelte mindre sætningsrevner/spændingsrevner i sokkel bl.a. ved gavl mod sydøst og ved facade mod sydøst. Ved besigtigelsen var der i nogen grad snedække langs sokkel, så der kan være enkelte revner, der ikke er nævnt, hvilket dog ikke vurderes at ændre væsentligt på billedet - også med baggrund i den beskrivelse, der var af revner i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport i 2005. Note: De mindre spændingsrevner/sætningsrevner, der forekommer, vurderes at være gamle skader, som ikke udvikler sig yderligere, idet flugt langs facadens liggefuger/langs sokkelkant/langs tagudhæng ikke viser tegn på skævheder/sætninger. Man må dog forvente, at revner i såvel sokkel som murværk vil være tilbøjelige til at komme igen efter evt. reparation - at der vil være behov for mindre løbende vedligeholdelse.
------------	----	--

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Revnedannelse i fliser og evt. i underliggende støbte gulv i ældre bruseniche i gæstebadeværelse, hvorved der ikke er sikkerhed for tæthed.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der høres lidt hulhed - måske lidt manglende vedhæftning på vægfliser i den renoverede bruseniche i det store badeværelse. Note: Der skønnes udfra etableringstidspunktet at være anvendt en vådrumsmembran bag flisebelægningen, så det må frarådes, at forsøge at tage fliserne ned for at opnå bedre vedhæftning. De vurderes også at ville blive siddende - måske skyldes hulheden blot, at fugtmembranen fylder noget og medfører en anden "klang".
6.3 Fuger	K2	Lidt revnedannelser i oprindelige mørtelfuger langs gulv i gæstebadeværelset.

Ankenævnet for Forsikring

12.

99195

6.4 Gulv afløb	K3	Forvitrede mørteludfyldning imellem alt for lavt placeret afløbsskål og afløbsrist i gæstebadeværelset, hvilket giver risiko for fugtnedsivning til skjulte rør og kan føre til rørskade. Note: I praksis har dette nok ikke været den bruseplads, der har været anvendt ret meget, og derfor har den ukorrekte konstruktion ikke ført til skader endnu. Hvis man vil bruge denne bruseplads i større udstrækning, må det anbefales, at man får den renoveret, så konstruktionen bliver tæt.
----------------	----	---

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

ke

		Ja	Nej	Ved ikke
10.4	Er der, eller har der været, rørskade på kloak/skjulte rør? Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret? Jf. ovenstående var varmerør i gulvvarme i brusenichen utætte.	☐	☒	☐
10.5	Er der varmeinstallationer og/eller termostatter, der ikke virker? Hvis ja, hvor? Jf. foranstående besvarelser var der rørskade på varmeinstallation i 2011 (Utæt rør i gulvvarme i brusenichen i det store badeværelse "startede" skaden). Rør med skader er blevet skiftet ud og vandinstallation i det renoverede badeværelse blev ligeledes udskiftet. I øvrigt var varmeinstallationerne under trægulvene blotlagt og efterset, da gulvene blev udskiftet. Alt blev udført af håndværkere som en forsikringskasse. Vi var flyttet ud af huset i en længere periode.	☐	☒	☐

I brev af 19/11 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Den 14-11-2019 gennemgik vi din skade.

...

Der har i forbindelse med anden anlagt skade på skadenummer ...97, hvor der er anmeldt rørska-
de konstateret fugtskader. Hvorfor de har undersøgt om denne skade relaterer sig til det anmeld-
te forhold.

Ved deres besigtigelse konstateres det at grundfugten står højt i terræn, og denne derfor trækker
op i væggen derfra.

Skaden er derfor ikke omfattet af forsikringen, da opstigende grundfugt ikke er dækket af forsik-
ringen."

Af notat af 20/11 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma, rekvireret af klageren, fremgår bl.a.:

"I forbindelse med en fugtskade på [adresse] har jeg fået overdraget sagsmateriale, som stammer
tilbage fra den første fugtskade i oktober 2010 og frem til skaderne i 2019.

Huset er bygget i 1977 og tilbygget i 1986. Huset fremstår som et typisk 1-plans villa med skalmur
og eternittag på en selvstændig grund.

I 2010 sker der en vandskade i badeværelset. Taksator bemærker i rapporten at utætheden i gulv-
varmen må have stået på i lang tid da alle gulve i huset er opfugtede. Alle undergulve var fyldt
med skimmel og mange steder helt mørnet op af fugt. Der var skimmel bag tapetet flere steder og
hele huset skulle skimmelsaneres.

Det er muligt at utætheden har været der længe, men mængden har formentlig været lille, idet
rørene har været indstøbt. Havde det været betydelige mængder, ville skaden være blevet opda-

get hurtigere, før der var sket skade på hele huset, og nået at danne sig skimmel bag tapetet. Da der er tale om små mængde vand, virker det ikke sandsynligt, at det har kunnet brede sig til hele huset, hvor det både er suget op i spånpladegulvet og i væggene.

Problemet med de beskadigede gulve og skimmel på vægge i de øvrige rum, opstår formentlig i højere grad fordi huset ligger et sted med meget højt grundvand og det er en opstigende grundvand som er den reelle årsag til nedbrydningen af gulvet og skimmel på væggene.

I forbindelse med taksatorens gennemgang af skaden, havde det været hensigtsmæssigt om taksatoren havde undersøgt, om den udstrakte fugtskade kunne stamme fra noget andet end det utætte varmerør i badeværelset. Der findes mig bekendt dog ikke noget i BygErfa, der på det tidspunkt beskrev en fremgangsmåde til konstatering af fugtskader, som ville have givet et andet resultat.

Hvis vi nu springer frem til oktober 2019, så opdager nuværende ejer en udbuling på tapetet nede ved fodlisten i soveværelset. De fjerner tapetet i hjørnet og se et kraftig skimmelangreb. Ejer begynder nu at undersøge soklen og udvendige fuger og skader repareres. Den 26. oktober regner det meget og for første gang oplever ejeren at hele terrassen står under vand, ligesom der er meget vand på græsset - der kun langsomt synker/dræner væk.

Ejer bryder gulvet op i badeværelset. Lecanødder og klaplag er fugtigt i den halvdel af rummet der vender ud mod gangen. Senere er der vådt omkring afløbet, som er placeret i den anden ende. I forbindelse med murerens besigtigelse graver han et lille hul langs vægge, og der samler sig hurtigt blankt vand i hullet. Ejermåler afstanden fra paplaget i væggen og ned til vandoverfladen til 30 cm. Denne afstand varierer dog mellem 29-32 cm, alt efter om det lige har regnet.

Ejer får nu lavet fugtmålinger i hele huset hos [rådgivende firma], og det viser sig alt for meget fugt i vægge og træpaneler.

Ejer konstaterer efterfølgende ved fjernelse af fodpaneler at den vandtætte membran, som blev udlagt efter vandskaden i 2010, bliver afsluttet oppe bag fodpanelerne. Denne membran burde være afsluttet og sammenføjet med væggenes murpap. Denne fejl kan med stor sandsynlighed have været medvirkende til at grundfugt er drevet op mellem væggene i en grad så man ser en væsentlig skimmelvækst.

Det besluttes, at der skal laves dræn omkring huset. I forbindelse med udgravningen til drænet lægger entreprenøren mærke til, at det virker som om at der siver vand ud gennem soklen, inde fra huset.

Igen viser det sig at grundvand har givet anledning til skader på det indvendige af huset, et problem, som burde have været løst, havde det været opdaget i 2010.

Der er i området lagt ny afløbsledning for vand på [vej]. Man ser somme tider at udbedringer af kloaksystemer får grundvandet til at stige, fordi ellers utætte rørsystemer, nu bliver tætte og ikke mere afvandet området.

For at løse problemstillingen med den megen grundvand skal ejeren først have lavet en geoteknisk

undersøgelse, for at få en vurdering af de aktuelle jordforhold og grundvandsspejl.

Området hvor huset ligger er et område med meget smeltevandsler i undergrunden og ofte også lagdelt med sandstriber i. Der kan være tale om flere vandspejl. Det giver flere problemstillinger. Leret er med til at vandet kun langsomt siver ned, men på den anden side, hvis man dræner leret for meget, kan man risikere sætninger.

Vores forslag, som skal underbygges af geotekniske undersøgelser, går i korte træk ud på at der laves et dræn omkring huset, med stikdræn ind under huset. Der skal sikres fald væk fra huset. Murpappen skal fritlægges, så fugt ikke kan vandre over mellem sokkel og væg. I haven kan der laves nedsivningshuller."

Klagerens advokat har i brev af 19/2 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Overordnet skal vi henvise til det tidligere anførte, og præcisere at vi mener der er tale om opstigende grundvand - og ikke grundfugt som anvendes som afvisningsgrund.

Der foreligger ingen geotekniske rapporter der modbeviser dette, og derfor mener vi at afvisning er udokumenteret på det foreliggende grundlag.

Der må som minimum skulle udføres geotekniske analyser/prøver - førend ovenstående kan afklares, og herudover savner vi også en redegørelse for hvori forskellen mellem grundfugt og opstigende grundvand består - herunder en teknisk forklaring - idet den nuværende forklaring efter min opfattelse ikke bygger på en egentlig teoretisk undersøgelse/vurdering."

Af brev af 24/2 2021 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vedr. grundvand eller grundfugt:

...

Der er en væsentlig forskel mellem opstigende grundvand og opstigende grundfugt samt betydningen af samme i denne sag. Grundvand er det vand der står under jordens overflade. Grundvandsstanden varierer alt efter, om der er tale om en tør periode eller fugtig periode. Grundvandsstanden kan pejles ud fra et fast målepunkt.

I denne sag fremgår det af din klients indhentede ingeniørrapport afsnit 5, at huset ligger placeret et sted med højt grundvand. Det fremgår også, at ejer i en meget fugtig periode, oplever at terrassen står under vand.

Gulvet i badeværelset brydes op grundet et ønske hos din klient om renovering af badeværelse. Det konstateres i forbindelse med renoveringen, at leca-nødder er fugtige i en del af rummet. Din klients murer besigtiger og graver et lille pejle-hul, hvor efter det konstateres, at der står blankt vand 30 cm nede under det fugtstandsende lag af murpap i væggen.

I den efterfølgende periode pejles vandstanden og det fremgår af ingeniørrapport, at vandstanden varierer mellem 29 og 32 cm afhængigt af om det lige har regnet.

Altså er grundvandsstanden rundt 30 cm nede i det kapillarbrydende stenlag under beton-klaplag, og ikke oppe i nærheden af bygningen. **Af samme årsag kan der ikke være tale om opstigende grundvand.**

...

Ud fra de mange bemærkninger i tilstandsrapporten må det meget naturligt udledes, at der i den 8 år lange periode fra overtagelse frem til at din klient vælger at ophugge gulv i badeværelset, er sivet meget fugt ned i konstruktionerne og at det mest sandsynligvis er denne fugt, din klient oplever i forbindelse med ophugning af gulv.

Vedr. geotekniske rapporter eller anden dokumentation:

...

I samme moment skal jeg orientere om, at det påhviler din klient som forsikringstager selv at dokumentere/sandsynliggøre, at der er sket en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

Privatsikring fastholder således - jf. praksis - ikke at skulle deltage økonomisk i diverse omkostninger til skadeudredning, medmindre undersøgelsen dokumenterer, at der er en dækningsberettiget skade."

Klagerens advokat har i anmodning om isoleret bevisoptagelse den 17/3 2021 bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING:

Nærværende sag vedrører mangler konstateret ved sagsøgers ejendom ... Skønsrekvirenten erhvervede ejendommen med overtagelse den 1. april 2013, jf. kopi af købsaftale underskrevet af parterne, der fremlægges som **bilag 1**.

I løbet af efteråret 2019 konstaterede skønsrekvirenten en række mangler ved ejendommen, herunder lugtgener, skimmelvækst samt forhøjet fugt. De nærmere omstændigheder herom er ikke kendt.

I samme periode var der en rørskade på ejendommen, som blev dækket af Privatsikring.

Det er uklart om denne rørskade er udbedret korrekt, særligt om omfanget af rørskaden er udbedret, når der henses til de skader/problemer der efterfølgende er konstateret ved ejendommen.

Som følge af fugtproblemer på ejendommen entrerede skønsrekvirenten med en bygningssagkyndig, der den 4. november 2019 besigtigede ejendommen. Som **bilag 2** fremlægges billedmateriale og målinger optaget af bygningssagkyndig ... fra [rådgivningsfirma].

Det følger heraf, at byggesagkyndig ... ved besigtigelsen konstaterede fugtskader, forhøjet fugt, dårlig lugt, skimmelvækst. Den byggesagkyndiges håndskrevne notat vedrørende de enkelte målinger, fremlægges som **bilag 3**.

Skønsrekvirenten tog den 25. maj 2020 kontakt til tidligere ejers forsikringsselskab med henblik på at få aktindsigt i en rørskade, som tidligere ejer havde fået udbedret i 2011. Kopi af henvendelsen vedhæftes som **bilag 4**.

Som **bilag 5** vedhæftes aktindsigt i tidligere ejers rørskade fra [tidligere ejers husforsikring], modtaget den 12. juni 2020.

Skønsrekvirenten tog den 23. november 2020 kontakt til [tidligere ejers husforsikring], kopi af brev vedhæftes som **bilag 6**, idet det var skønsrekvirentens opfattelse, at de skønsindstævnte var ansvarlige for manglerne ved ejendommen, henholdsvis som udførende håndværker, oprindeligt forsikringsselskab og nuværende forsikringsselskab. Svar fra [tidligere ejers husforsikring], fremlægges som **bilag 7**.

Skønsrekvirenten tog den 12. januar 2021 kontakt til [entreprenør], kopi af brev vedhæftes som **bilag 8**, idet det var skønsrekvirentens opfattelse, at [entreprenør] måske var ansvarlige for manglerne ved ejendommen, som udførende håndværker, jf. svaret fra [tidligere ejers husforsikring].

Svar fra [entreprenør], fremlægges som **bilag 9**. Efterfølgende korrespondance med [entreprenør] fremlægges som **bilag 10**.

Skønsrekvirenten har sideløbende med ovenstående taget kontakt til Privatsikring, og anmeldt forholdet som en skade. Privatsikring har ved skrivelse af 19. november 2019 afvist at der er tale om en dækningsberettiget skade. Skrivelsen fremlægges som **bilag 11**. Skønsrekvirenten har klaget over denne afvisning, jf. skrivelse af 19. februar 2021 der fremlægges som **bilag 12**. Svar på klage, fremlægges som **bilag 13**.

Idet der herefter er uenighed mellem parterne om, hvorvidt der er mangler ved ejendommen og hvad der er årsagen hertil, ser skønsrekvirenten sig nødsaget til at indgive anmodning om isoleret bevisoptagelse, hvorefter årsagen til samt omfanget af de opståede skader endeligt og bevissikkert kan klarlægges."

Af skønsrapport af 16/1 2022 fremgår bl.a.:

"Modpart 1: [Entreprenør]

...

Modpart 2: [Tidligere ejers husforsikring]

...

Modpart 3: [Selskabet]

...

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Den overordnede ramme for syn og skøn er at få konstateret om der er mangler ejendommen beliggende ..., samt årsagen hertil.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes gennemgå ejendommens gulv/vægkonstruktion og oplyse om denne er opfugtet. De enkelte steder der skal undersøges, fremgår af tegning nr. 1.

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse om årsagen hertil, samt udbedringsmetode og omkostninger.

Svar på spørgsmål 1:

Der kan ved fugtundersøgelse 8.12.2021 udført af ... konstateres fugt på langsgående skillevæg mellem stue og vindfang/køkkenregion. Der er ikke konstateret fugt på de øvrige vægge.

Der kan ikke konstateres fugt på gulvbelægninger generelt.

Årsagen til konstateret fugt i skillevæg i dette område skyldes efter skønsmandens vurdering primært ejendommens konstruktion i kombination med fugtopsugning fra undergrunden og påvirkning fra overfladevand, som vurderet i det følgende:

Ejendommens konstruktion.

Der er indlagt murpap i skillevæggen. Denne ses at være overpudset i en vis grad. Når murpappen er overpudset er der risiko for at fugtpåvirkning fra underliggende konstruktion/jord kan diffundere forbi murpappen og således give en vis fugtpåvirkning af murværket over murpappen.

Fugtopsugning.

Ejendommen er funderet på smeltevandsler. Ler af pågældende type har en særdeles stor kapillær stighøjde (op til mange metre); det vil sige evne til at suge vand/fugt op fra underliggende vandspejl. Fugten fra leret overføres til betonfundamentet og videre op i konstruktionen, når denne ikke er tilstrækkelig afbrudt af fugtstandsede lag, normalt plastfolie eller murpap.

Overfladevand.

I det omfang der forekommer overfladevand i de underliggende lag såsom indbygget singels/letklinker forøges fugtpåvirkningerne drastisk på såvel gulve som på vægge.

Overfladevand kan i denne sammenhæng være vand fra ledningsbrud under ejendommen og/eller vand fra nedbør, grundet de påtrufne terrænforhold og geologiske forhold.

Der skønnes at have været en vis påvirkning fra ledningsbrud, såvel i en periode før vandskadereparationerne i 2010 som i en vis periode før vandskaden i 2019. Ud fra sagens bilag især beskrivelse af skadernes omfang skønnes påvirkningen i 2010 at have været større og i væsentlig længere tid end i 2019. Dette blandt andet grundet udbredt råd i gulvkonstruktionen i 2010.

Der skønnes endvidere at have været generel påvirkning af overfladevand gennem hele ejendommens levetid og med en forøget påvirkning gennem tiden.

Når underbunden består af kompakt ler som smeltevandsler kan der ved kraftigere nedbør ikke ske en naturlig nedsivning gennem lerlagene. Ud fra terrænforhold med haveniveau svarende til overside gulv og lerlagets placering i/over niveau for underside letklinker/singels skønnes der således ved nedbør at ville ske en indsivning gennem naturlige utætheder i/omkring fundamentet, blandt andet ved rørgennemføringer. Der vil over tid således ske en vand-/fugtphobning under gulve, som med tiden vil kunne give øgede fugtproblemer i konstruktionen generelt, i fald fugtspærren generelt ikke er særdeles effektiv. De terrænmæssige forhold og jordbundsforholdene skønnes således at have haft/har væsentlig indvirkning på fugtforholdene generelt i bygningen. Det skal bemærkes, at tørre perioder efterfulgt af kraftig nedbør (som f.eks. i 2018) øger indsivningsrisikoen væsentlig.

Der er etableret omfangsdræn omkring ejendommen, undtaget omkring carport og ved flisebelægninger.

Det allerede etablerede omfangsdræn skønnes at være essentielt i begrænsning af indsvivning af overfladevand til ejendommen.

Med de aktuelle jordbundsforhold skønnes der, at skulle etableres omfangsdræn omkring hele ejendommen og terræn skal som udgangspunkt reguleres, således at der er en frihøjde på ca. 15 cm fra sokkeloverkant og til terræn/fliser og terræn bør gives fald væk fra bygningen i en bredde på mindst 3 m, f. eks. som angivet i SBI anvisning 189.

Det allerede etablerede omfangsdræn skønnes således at have haft/har en væsentlig begrænsende virkning på fugtforholdene under såvel gulve som i vægge, uanset de påtrufne vandskader.

Omkostningerne til etablering af omfangsdræn på ejendommens nordvestfacade og regulering af terræn i en bredde på mindst 3 m ved øvrige facader skønnes groft til kr. 40-50.000 ekskl. moms. Omfangsdræn omkring carport er ikke medregnet.

Med de fortsatte fugtige forhold ved langsgående skillevæg mellem stue og køkken/vindfang bør der foretages en partiel udskiftning/forbedring af murpappen i skillevæggen, og således at skillevæggen over murpapniveauet er fri af tilstødende konstruktioner.

Omkostningerne til udbedring inklusive fornyet tapet/maling, afdækning mv. i berørte områder skønnes groft til kr. 15-20.000 ekskl. moms.

Spørgsmål 2:

Kan skønsmanden konstatere, om grundvandsspejlet gennem de seneste 11 år er hævet, og i givet fald oplyse om konsekvensen for ejendommen.

Svar på spørgsmål 2:

Det kan ikke konstateres, hvorvidt grundvandsspejlet gennem de seneste 11 år er hævet. På baggrund af generelle geologiske oplysninger skønnes grundvandsspejlet ikke at være hævet signifikant i pågældende periode.

Spørgsmål 3:

Hvor stor er afstanden mellem grundvandets kote og ejendommens sokkel-kote historisk og på nuværende tidspunkt.

Svar på spørgsmål 3:

På baggrund af DGU jordarts- og grundvandspotentialekort skønnes afstanden mellem sokkeloverkant og grundvandsspejlet at være i størrelsesordenen 1,5-2 m.

Spørgsmål 4:

Kan koteafstanden medføre problemer i forhold til regnvand og eller grundvand?

Svar på spørgsmål 4:

Nej. Som anført i svar 1 skønnes fugtproblemerne generelt henføres til ejendommens konstruktion i kombination med terrænforhold og jordbundsforhold og tilhørende manglende bortledning af overfladevand gennem en årrække.

Spørgsmål 5:

Kan koteafstanden medføre problemer i forhold til de afvandingsforanstaltninger der er på ejendommen, både før og efter der er etableret omfangsdræn på ejendommen?

Svar på spørgsmål 5:

Nej. Der henvises til svar 1 og 4.

Spørgsmål 6:

Kan skønsmanden konstatere, om den skete vandskade i 2010 er en konsekvens af stigende grundvand, regnvand eller grundfugt?

Svar på spørgsmål 6:

Selve rørbruddet skønnes ikke at have forbindelse til vandspejlsforhold. Følgeskaderne skønnes at være en kombination af husets konstruktion, herunder placering i forhold til terræn, og overfladevand grundet terrænforhold og jordbundsforhold generelt, jf. svar 1 og 4. En del af følgeskaderne skønnes at kunne henføres til rørbruddet (aftagende med afstanden fra rørbruddet).

Spørgsmål 7:

Kan skønsmanden oplyse, om den skete udbedring af vandskaden i 2010, særligt i forhold til udlægning af plast og fastgørelse af denne til skille/ydervægge, er håndværksmæssigt korrekt, herunder om betydning af dette i forhold til de konstaterede fugtmålinger i skille/ydervægge.

Såfremt spørgsmål 7 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse om årsagen hertil, samt udbedringsmetode og omkostninger.

Svar på spørgsmål 7:

Udlægning af plastfolie som fugtstandsende lag under gulve vil håndværksmæssigt korrekt skulle tapes i samlinger og principielt også tapes til fugtstandsende murpap i såvel ydervægge som skillevægge. Der er foretaget opbukning op ad væggene uden taping til væggene.

I den oprindelige husdel skønnes det at være muligt at udføre samling mellem plastfolie under gulve og i murpap. Udbedring er dog vanskeligt, især fordi murpappen er delvist overpudset og vil i praksis betyde en partiel udbedring ved udtagelse af mursten over murpappen og partiel taping. I praksis skønnes denne metode uden særlig fugtmæssig effekt. Ud fra fugtmålingerne skønnes den anvendte metode med opbukning ikke at have medført/medfører fugtpåvirkninger i særlig grad af skille – og ydervægge.

I tilbygningen er betongulvet overside over murpapniveau i yder- og skillevægge og betonpladen er støbt mod vægge uden kantisolering. Det skønnes således ikke muligt i dette område at foretage samling med murpaplaget. Idet betonpladen typisk kryber en lille smule under hærdning opstår der typisk en lille revne mellem mur og betonplade. Der er således ikke særlig fugtmæssig kontakt mellem betonplade og murværk. I dette område skønnes det håndværksmæssigt korrekt ikke at tape til murpaplaget i vægge.

Der er ikke målt fugtige forhold på gulve. De ikke tapede samlinger af plastfolien under gulve skønnes ikke at have medført/medfører skader på ovenliggende konstruktioner, dels grundet i husets alder (ingen byggefugt), dels og ikke mindst det etablerede omfangsdræn.

Det skønnes således, at der ikke skal ske en udbedring af plastfolien, dels fordi der ikke er konstateret fugtforhold ud over det sædvanlige generelt, dels fordi plastfolien 'kun' er ombukket op ad væggen over papniveau, og ikke tapet på væggen over murpapniveau. Den 'kun' ombukkede plastfolie vil således tillade en vis fugtdiffusion op langs fodliste/væg uden direkte påvirkning af selve væggen.

...

13. Spørgsmål fra andre modparter

[Spørgsmål fra modpart 3, selskabet]

...

Spørgsmål IIIA:

I bilag 15 (beskrevet i bilag 13) anføres følgende: 'Ejer konstaterer efterfølgende ved fjernelse af fodpaneler at den vandtætte membran, som blev udlagt efter vandskaden i 2010, bliver afsluttet oppe bag fodpanelerne. Denne membran burde være afsluttet og sammenføjet med væggenes murpap. Denne fejl kan med stor sandsynlighed have været medvirkende til at grundfugt er blevet drevet op i væggene i en grad så man ser en væsentlig skimmelvækst.'

Skønsmanden bedes foretage egne relevante undersøgelser, og herefter oplyse, hvorvidt skønsmanden vurderer:

- a) At membranen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt?*
- b) I bekræftende fald (ikke udført håndværksmæssigt korrekt) om dette skønnes at have medført, at grundfugt er drevet op i væggene?*

Svar på spørgsmål IIIA:

- a) Det skønnes, at membranen ikke er udført håndværksmæssig korrekt mht. samlinger under gulve og delvist mht. samlinger ved vægge.
- b) Det kan ikke helt afvises, at manglende tapning til vægges murpaplag har medført en mindre forøgelse af fugtforholdene i væggene. Den langt overvejende årsag til konstaterede fugtforhold i væggene tilskrives tilledning af overfladevand til konstruktionen (væggenes delvise overpudsning af murpaplaget)."

Spørgsmål IIIB:

Med henvisning til bilag 16 (tilstandsrapport dateret 12. december 2012):

- Side 10, pkt. 4.2
- Side 10-11, pkt. 6.1-6.4
- Side 18, pkt. 10.4-10.5

Bedes skønsmanden for hvert af de nævnte punkter oplyse, hvorvidt det er skønsmandens vurdering, at de i punkterne nævnte forhold, kan have medført nedsivning af fugt i konstruktionerne, og i bekræftende fald om det kan være sådan fugt, der er konstateret ved ophugning af gulvet?

Svaret bedes for hvert forhold begrundes nærmere.

Svar på spørgsmål IIIB:

Tilstandsrapporten pkt. 4.2 omfatter sætnings- og spændingsrevner i synlig del af sokkel. Det anførte forhold kan have medført en vis fugtvandring gennem soklen, især i kombination med højt terræn, de geologiske forhold og overfladevand, jf. også svar 1-5.

Tilstandsrapporten pkt. 6.1, 6.3 og 6.4 omfatter forhold vedrørende utætte fuger mv. i gæstebadeværelse i husets sydvestlige del. Forholdene kan have medført en vis nedsivning gennem gulvet. Ved tidligere reparationer i forbindelse med vandskade er der ikke foretaget ophugning af gulvet i dette område af huset. Forholdet skønnes således ikke at have relation til tidligere konstaterede vandskader/reparationer/fugtforhold.

Tilstandsrapporten pkt. 6.2 omfatter hulhed/manglende vedhæftning af vægfliser i bruseniche i renoveret badeværelse. Forholdet skønnes ikke at have betydet nedsivning af fugt til konstruktionerne, da der ikke er noteret utætte fuger i området. Endvidere skønnes eventuel fugtvandring fra væg til gulv at ville være minimal og derfor skønnes det ikke at være fugt, der er konstateret ved ophugning af gulvet og som kan tilskrives dette forhold.

Tilstandsrapporten pkt. 10.4-10.5 omfatter sælgers beskrivelse af rørskade med tilhørende udskiftninger. Jf. ovenstående skønnes rørskade med tilhørende følgeskader ikke at have sammenhæng med ovenstående punkter".

Af skønsmandens undersøgelsesnotat af 8/2 2022 fremgår bl.a.:

**"Undersøgelsesnotat, rev. 1
Besigtigelse 23.11 og 8.12.2021**

Udvendigt.

På den sydvestlige side ses flisebelægning (foto 1) ca. 10-15 cm under murværk (sokkeloverkant).

...

Der er i december 2019 udført omfangsdræn omkring huset, undtagen i flisebelægninger på husets nordvestlige side og omkring carport.

Ved husets sydvestlige gavl og sydvestlige side af tilbygningen ses terræn at være beliggende at være beliggende ca. 0,1 m under sokkeloverkant (foto 2).

...

Ved tilbygningens sydøstlige gavl (foto 3) og omkring tilbygningens nordøstlige side, samt hovedbygningens nordøstlige facade findes terrænet at være beliggende ca. i niveau (målt med vaterpas) med sokkeloverkant (foto 4), undtagen langs med sokkel, hvor der er etableret omfangsdræn.

...

Omfangsdrænet er placeret ca. 0,7 m under sokkeloverkant ved tilbygningen (foto 5). Ved gravning i haveareal tæt ved tilbygningen er truffet ca. 0,4 m leret muld og herunder fedt kompakt ler til mindst 1,5 m under terræn / sokkeloverkant (foto 6). Leroverfladen er således beliggende meget tæt på gulvkonstruktionen.

...

Huset er beliggende i et større relativ fladt område med terræn omkring kote 5-6 m DNN og med leraflejringer fra underside muld og til stor dybde generelt. Boringer i området generelt indikerer et grundvandsspejl ca. 1,5 m under terræn.

Indvendigt.

I værelse i tilbygning er der foretaget ophugning af gulv. Der ses aftegninger af tidligere opfugtning af ydervæg mod sydøst (foto 7).

...

Ved ophugning ses, at overside betongulv er støbt over niveau for murpap under såvel skillevæg som ydervæg (foto 8, 9). Betontykkelsen er ca. 15 cm. Herunder træffes leca. Nuværende gulvbelægning er udlagt på dampspærre, der er bukket op bag fodliste.

...

I hovedhusets skillevæg ud mod køkken er fodliste afmonteret og der er foretaget indhug i murværket (foto 10, 11). Det ses, at murpaplaget under skillevæggen er placeret ca. 4 cm under overside gulv i stue og at murpappen er delvist overpudset. Membranen under trægulvet i stue er bukket op uden klæbning til skillevæg. Der kan konstateres ca. 75 mm isolering under trægulvet. Gulvbelægning er udlagt direkte på spånpladegulv.

...

Der er foretaget en generel fugtmåling af såvel vægge som gulvbelægninger, jf. vedlagte Fugtrapport fra ...

Rapporten viser i hovedtræk

- at der ikke måles unormale fugtforhold på overside gulvbelægninger
- at der ved indhugget område i skillevæg ud for køkken kan måles fugtige forhold under plastmembran og rimeligt tørre forhold over plastmembran
- at der generelt måles tørre forhold på ydervægge og skillevægge, også i tilbygning, hvor der tidligere har været fugtige forhold, undtagen
- ved skillevæg primært mellem stue og køkken og mod vindfang.

Ifølge tegningsmateriale er hovedhuset opført ca. 1977, med gulvopbygning bestående af

- 15 cm singels
- 8 cm beton
- Trægulv på 2 * 4" strøer med 75 mm isolering, undtagen i bryggers, vindfang, bad og toilet, hvor der er udført betongulv.

I ca. 1986 er udført tilbygning (værelse og delvis stueudbygning mod sydøst) med letklinker og betongulv samt gulvbelægning.

I 2010/2011 har der været en vandskade i badeværelse. I forbindelse med reparation er det oplyst, at gulvbelægning i stue og gangarealer er udskiftet ned til betongulv, samt udskiftning af gulvbelægning i tilbygning (bilag 5). Der er endvidere foretaget affugtning og skimmelsanering.

I 2019 har der været en ny vandskade i bruseniche i badeværelse, hvor der er foretaget reparation i badeværelse. I samme periode konstateres forhøjet fugt i trægulve og i vægge, samt vand i lecalaget i badeværelse. Vandstanden har været indmålt til ca. 0,3 m under murpaplaget. Der er endvidere målt forhøjet fugt flere steder i bygningen (bilag 2)."

Af skønsmandens undersøgelsesnotat nr. 2 af 2/8 2022 fremgår bl.a.:

"Stue (foto 106 - 108):

I stue tæt ved langsgående skillevæg mod køkken/bryggers er der foretaget besigtigelse og undersøgelse i opskåret hul (af ejer). Der kan konstateres følgende forhold:

- Gulvbelægning
- Spånpladegulv
- Strøopbygning ca. 120 mm
- 100 batts
- Plastmembran
- Oprindeligt betongulv.

På underside plastmembran ses rødlige aftegninger, der kan indikere fugtige forhold og bakterievækst. Der er målt relativ fugtighed 58,5 % RF over plastik (under isolering) og 100 % RF under plastik. Bakterieprøve under plastikmembran er målt til at være højt over normalt baggrunds niveau.

I samme område er udtaget prøve af tapet bag fodliste for analyse. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.

...

Gang mod nord (foto 109, 110):

I nordlige del af gang (tæt ved badeværelse) er der foretaget besigtigelse og undersøgelse i opskåret

hul (af ejer). Der kan konstateres følgende forhold:

- Gulvbelægning
- Spånpladegulv
- Strøopbygning ca. 120 mm
- 100 mm batts
- Plastmembran
- Oprindeligt betongulv.

Tapet ved fodliste indikerer tegn på skimmel. Der er udtaget prøve for analyse. Niveauet af skimmelsvamp er meget over normalt baggrunds niveau. På underside plastmembran ses ikke forhold, der indikerer bakterievækst. Der er målt relativ fugtighed 59 % RF over plastik (under isolering) og 84 % RF under plastik.

...

Værelse mod nordøst (foto 111):

I værelse mod nordøst ved nordøstlige hjørne er der foretaget besigtigelse og undersøgelse i opskåret hul (af ejer). Der kan konstateres følgende forhold:

- Gulvbelægning
- Spånpladegulv
- Strøopbygning ca. 120 mm
- 100 mm batts
- Plastmembran (op bag fodliste)
- Oprindeligt betongulv.

Der er ingen umiddelbare tegn på skimmelsvamp ved ydermur. Der er målt relativ fugtighed 67,5 % RF over plastik (under isolering) og 100 % RF under plastik.

...

Fugtmålinger mv. er foretaget af [firma].

Ifølge tegningsmateriale er hovedhuset opført ca. 1977, med gulvopbygning bestående af

- 15 cm singels
- 8 cm beton
- Trægulv på 2 * 4" strøer med 75 mm isolering, undtagen i bryggers, vindfang, bad og toilet, hvor der er udført betongulv.

I ca. 1986 er udført tilbygning (værelse og delvis stueudbygning mod sydøst) med letklinker og betongulv samt gulvbelægning.

I 2010/2011 har der været en vandskade i badeværelse. I forbindelse med reparation er det oplyst, at gulvbelægning i stue og gangarealer er udskiftet ned til betongulv, samt udskiftning af gulvbelægning i tilbygning (bilag 5). Der er endvidere foretaget affugtning og skimmelsanering.

I 2019 har der været en ny vandskade i bruseniche i badeværelse, hvor der er foretaget reparation i badeværelse. I samme periode konstateres forhøjet fugt i trægulve og i vægge, samt vand i leca-laget i badeværelse. Vandstanden har været indmålt til ca. 0,3 m under murpaplaget. Der er endvidere målt forhøjet fugt flere steder i bygningen (bilag 2)."

Af skønserklæring nr. 2 af 22/8 2022 fremgår bl.a.:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS1:

Skønsmanden bedes gøre sig bekendt med skønrapporten (bilag 16) og besigtige klinker i bryggers og oplyse, om der kan konstateres løse (skrukke) klinker. I bekræftende fald bedes skønsmanden fastslå årsagen hertil samt udbedringsomkostninger.

Svar på spørgsmål SS1:

Der kan ved besigtigelse konstateres mange skrukke fliser. Det skal bemærkes, at de nuværende fliser er støbt oven på eks. fliselag. Årsagen skønnes at være for ringe vedhæftning af flisemørtel til det oprindelige fliselag. ...

...

Spørgsmål SS2:

Skønsmanden bedes gøre sig bekendt med skønrapporten (bilag 16) og besigtige betondæk under klinker i bryggers og betondæk i køkken og ved hjælp af boreprøver og fugtmålinger konstatere, om gulvopbygning er fugtig, og om der er korrekt kapillarbrydende lag under betondækket, herunder også om gulvfladen i bryggers er korrekt vådrumssikret.

I bekræftende fald bedes skønsmanden fastslå årsagen hertil samt udbedringsomkostninger.

Svar på spørgsmål SS2:

Bryggers:

Gulvkonstruktionen er udført som en dobbelt betonkonstruktion med indlagt isolering og med singelslag under nederste betonlag.

Det kan konstateres, at fugtniveauet ikke er over det normalt tillade i det øvre betondæk. Gulvopbygningen skønnes at opfylde de dagældene krav til vandtætning og isolering (opførelsestids-

punkt). Der er ikke vådrumsmembran. I henhold til SBI 252, 2015 skal der først og fremmest udføres vådrumssikring med membran i vådzone. Bryggers er afhængig af gulvafløb etc. ikke opfattet som vådzone.

Af SBI 252 fremgår, at *'det er ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i eksisterende baderum'*. Det skønnes således også lovligt at udføre ny flisebelægning oven på eks. flisebelægning.

Det skønnes derfor, at der ikke skal en udbedring af flisebelægninger begrundet i fugtforhold.

Køkken:

Gulvkonstruktionen er udført som en dobbelt betonkonstruktion med indlagt isolering og med singelslag under nederste betonlag.

Det kan konstateres, at fugtniveauet tæt på 100 % RF i det nederste betondæk. Det skønnes, at fugtniveauet i nederste betondæk skyldes fugtpåvirkning nedenfra, forstærket at et singelslag i relativt ringe kvalitet, se også skønsrapport nr. 1, svar 1.

Gulvopbygningen skønnes at opfylde de dagældende krav til vandtætning og isolering. Der er ikke vådrumsmembran. Køkken er normalt ikke omfattet af krav til vådrumssikring. Det skønnes derfor, at der ikke skal ske en udbedring begrundet i fugtforhold.

Spørgsmål SS3:

Skønsmanden bedes på påviste steder i boligen besigtige trægulv og klaplag og oplyse, om der kan konstateres fugt (og eller skimmelvækst).

I bekræftende fald bedes skønsmanden fastslå årsagen hertil samt udbedringsomkostninger.

Svar på spørgsmål SS3:

Spørgsmålet besvares under svar SS4.

Spørgsmål SS4:

Skønsmanden bedes besigtige mellemrummet mellem trægulv og klaplag på påviste steder i boligen, og oplyse om den udførte fugtspærring og isolering er udført håndværksmæssigt korrekt, særligt om tykkelsen af den udførte isolering omkring fugtspærren er udført i henhold til gældende regler på området.

I benægtende fald bedes skønsmanden fastslå årsagen hertil samt udbedringsomkostninger.

Svar på spørgsmål SS4:

Årsagen til de konstaterede fugt-, skimmel, og bakteriemæssige forhold ved de undersøgte punkter skønnes at skyldes en kombination af følgende forhold:

- Relativ stor vand-/fugtpåvirkning fra overfladevand, grundet højt terræn uden for huset og højt lerniveau såvel indenfor som udenfor, i forhold til gulvkonstruktionen, se skønsrapport nr. 1, svar 1.
- Fugtspærrens kvalitet, herunder manglende samlinger med tape og (i beskeden grad manglende fastgørelse til murpaplag i vægge), se skønsrapport nr. 1, svar 1.
- Singelslagets relative ringe kapillarvirkning, grundet delvist opblanding med sand/ler.

- Singelslagets opblanding med ler og sand betyder at singelslagets bortledningsevne af vand vil være mere begrænset end et rent singelslag. Dette vil andet lige betyde en længere vandpåvirkning af omkringliggende konstruktioner ved vandtilførsel generelt fra overfladevand samt mere lokalt fra rørbrud.
- Singelslagets relative ringe isoleringsevne i kombination med overisolering over fugtspærren. I forbindelse med vandskade 2010/2011 er der ifølge sagens bilag foretaget udskiftning af gulvkonstruktion i stue og gangarealer ned til oprindeligt betonlag. De udførte undersøgelser, jf. Undersøgelsesnotat nr. 2, viser at der er udlagt ikke tapet plastmembran på eks. betonlag samt isoleret med op til 100 mm isolering. I BYG ERFA (13)141212 er anført *'For at hindre kondensdannelse og dermed risiko for skimmelvækst frarådes udlægning af mere end 50 mm isolering oven på fugtmembranen i en terrænkonstruktion, fx hvis denne har trægulv på strøer'*. Ved gunstige forhold kan isoleringstykkelsen sættes op til 75 mm. Med relative ugunstige forhold (singelslag under fugtige forhold) skønnes den nuværende konstruktion med 100 mm isolering at medføre risiko for skimmelvækst og ikke at være håndværksmæssig korrekt udført. Der skønnes ligeledes at være risiko for bakterievækst, blandt andet fordi der forekommer luft under membranen.
- Ekstraordinær lokal påvirkning fra vandskader. Der har været lokal udstrømning af vand ved rørbrud. Dette forhold har forøget vandmængden og dermed forøget risikoen for såvel skimmelvækst som bakterievækst under dele af gulvet og ved vægge tættest ved rørbruddene.

En fugtteknisk og håndværksmæssig korrekt opbygning af trægulvkonstruktionen skønnes at skulle omfatte

- Optagning af nuværende gulvkonstruktion ned til betonplade.
- Afrensning af betonplade og udtørring til maksimalt 85 % RF i betonplade.
- Membran i form af asfaltpap, der svejses/klæbes til betonpladen og til skillevægge under paplag i skillevægge. Asfaltpappen sikrer konstruktionen mod bakterievækst på gulvflader.
- Etablering af gulvkonstruktion som den nuværende, dog skal isoleringen begrænses til 50 mm isolering. isoleringstykkelsen skønnes dog at kunne forøges til maksimalt 75 mm, forudsat effektiv bortledning af overfladevand via omfangsdræn med afledning af singelslag og terrængulering.

Omkostningerne til udbedring (stue, gang, 2 værelser, ca. 85-90 m² gulvflade) skønnes groft at udgøre kr. ca. 210-250.000 ekskl. moms.

Ved skønnet af omkostningerne er forudsat, at en væsentlig del af strøgulvkonstruktionen og spånpladelaget, samt den pt. udlagte isolering kan genanvendes og at hele arealet er tilgængeligt under udbedringen.

Omkostningerne (ekskl. moms) skønnes fordelt således:

- Optagning og bortskaffelse kr. 15-20.000.
- Afrensning og udtørring, samt membran kr. 15-20.000
- Nyt strøgulv, isolering og spånplade kr. 50-55.000
- Ny gulvbelægning som eks. 60-70.000
- Nye fodpaneler mv. kr. 10-15.000
- Tapetreparationer, maling af samtlige berørte rum kr. 25-30.000
- Diverse (el, afdækninger, indbo, uforudsete) kr. 35-40.000.

...

13. Spørgsmål fra andre modparter

[Spørgsmål fra modpart 3, selskabet]

...

Spørgsmål SSIIIA:

I forlængelse af spørgsmål 2, og såfremt dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om fugten f.eks. kan henføres til fugtopsugning (kappilarvirkning), overfladevand, direkte kontakt med opstigende grundvand eller andet - under hensyntagen til skønsmandens tidligere svar på spørgsmål 1 fra skønserklæring nr. 1 af den 18. januar 2022?

Skønsmanden bedes oplyse om et evt. fugtproblem, ville kunne afhjælpes med f.eks. omfangsdræn og terrænregulering?

Svar på spørgsmål SSIIIA:

Som anført i skønsrapport nr. 1 svar 1 skønnes det generelle fugtpåvirkning af ejendommen at blive væsentlig mindre ved etablering af omfangsdræn med forbindelse til singelslag og regulering af terræn som anført i skønsrapporten nr. 1 svar 4.

Fugtforhold, der skyldes overisolering over plastmembran på en meget fugtig betonplade med dertil hørende risiko for skimmelvækst, især ved utapede membranafslutninger/ samlinger, samt bakterievækst på underside plastmembran, skønnes ikke at blive afhjulpel ved omfangsdræn.

Vedrørende afhjælpning af dette forhold henvises til svar SS4.

Spørgsmål SSIIIB:

I forlængelse af spørgsmål 3, og såfremt dette besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse om fugten f.eks. kan henføres til fugtopsugning (kappilarvirkning), overfladevand, direkte kontakt med opstigende grundvand eller andet - under hensyntagen 2 til skønsmandens tidligere svar på spørgsmål 1 fra skønserklæring nr. 1 af den 18. januar 2022?

Svar på spørgsmål SSIIIB:

De konstaterede fugtforhold skønnes at skyldes en kombination af overfladevand fra omkringliggende høj leroverflade og højt terræn og en forkert håndværksmæssig udført gulvkonstruktion i stue/gang/værelser i forbindelse medudbedring af vandskade 2010/2011.

I øvrigt henvises til svar SS4.

Spørgsmål SSIIIC:

I forlængelse af spørgsmål 4 og spørgsmål 5 bedes skønsmanden ligeledes oplyse, om der er forhold ved ejendommen, som øger risikoen for fugtpåvirkning af murværk over murpap?

Svar på spørgsmål SSIIIC:

Spørgsmålet anses for besvaret i Skønsrapport nr. 1 svar 1."

Af udskrift af retsbog af 29/11 2022 fremgår bl.a.:

"Denne afgørelse angår spørgsmålet om fordeling af omkostninger ved det syn og skøn og supplerende syn og skøn, som er afholdt efter anmodning fra rekvirenterne, [klageren og ...]

...

I relation til FORSIKRINGSSKABET PRIVATSIKRING A/S har rekvirenterne særligt gjort gældende, at skadesårsagen er blevet konkretiseret ved skønserklæringerne, og at der nu venter en juridisk vurdering af, om der er tale om opstigende kloak-/grundvand eller grundfugt, hvilket har betydning for, om skaden er dækket af rekvirenternes udvidede vandskadedækning hos Privatsikring.

...

Indstævnte FORSIKRINGSSKABET PRIVATSIKRING A/S har nedlagt påstand om, at selskabet tilkendes sagsomkostninger og har til støtte herfor anført, at indstævnte allerede forud for sagen havde afgivet en begrundet dækningsafvisning, som fastholdes. De skader, som skønsforretningen har omhandlet, skyldes mangelfuld håndværksmæssig udførelse, hvilket indstævnte ikke hæfter for. FORSIKRINGSSKABET PRIVATSIKRING A/S har derfor fået fuldt medhold i forbindelse med syn og skøn.

Retten lægger til grund, at formålet med skønsforretningen er angivet af rekvirenterne til at være klarlæggelse af årsagen til samt omfanget af fugtproblemer på rekvirenternes ejendom.

På baggrund af parternes omkostningsindlæg lægger retten til grund, at der er tale om en 'ny' og en 'gammel' rørskade, og at syn og skøn i nærværende sag alene omhandler den 'gamle' rørskade.

På baggrund af skønserklæringen lægger retten til grund, at fugtproblemerne på ejendommen generelt kan henføres til ejendommens konstruktion i kombination med terrænforhold og jordbundsforhold og tilhørende manglende bortledning af overfladevand gennem en årrække, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4 i skønserklæring 1. På baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 7 i skønserklæring lægger retten videre til grund, at den i praksis anvendte fremgangsmåde i forbindelse med udlægning af plast og fastgørelse heraf ikke har medført eller vil medføre fugtpåvirkning i skille- og ydervægge eller gulve.

På baggrund af ovenstående og efter en samlet vurdering finder retten, at der ikke ved skønserklæringerne er fremkommet oplysninger, der giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for, at rekvirenterne [klageren og ...] kan rette et krav mod en eller flere af de indstævnte.

På den baggrund må de indstævnte anses for at have fået medhold ved bevisoptagelsen. Rekvirenterne skal derfor betale sagsomkostninger til de indstævnte."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"1. Hvad omfatter Rør- og kabeldækningen?

1.1 Rør- og kabeldækningen omfatter

skader på skjulte vand-, varme-, gas-, olie og afløbsrør samt el-varmekabler, som findes i den forsikrede ejendoms bygninger. Rør og el-varmekabler skal befinde sig i vægge, mure eller gulve eller være gemt i kanaler, krybekældre, skunkrum eller lignende lukkede hulrum. Reparationer og udgifter til sporing af utætheder i de skjulte rør og brud eller kortslutning i el-varmekabler dækkes, hvis der træffes aftale med Privatsikring, før reparationen igangsættes. Forsikringen dækker også direkte skader på bygninger og haveanlæg som følge af utætheder, herunder udsivning, når skaden konstateres samtidig med reparationen.

...

1. Hvad omfatter Udvidet Vandskade?

1.1. Udvidet Vandskade omfatter

skade på de forsikrede bygninger som følge af:

- udsivning fra synlige installationer fx radiator, samt fra akvarier og beholdere med et rumindhold på mere end 20 l
- skade efter fygesne der trænger ind i bygningen
- skade efter nedbør der trænger ind bygningen
- skade efter opstigning af kloak - og grundvand
- tab af vand, olie og gas i forbindelse med en dækningsberettiget skade på rør og stikledninger.

Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen.

Det er således også et krav, at der ikke tidligere har været sket skade af samme årsag samme sted.

1.2 Udvidet Vandskade omfatter ikke

- udbedring af årsagen til skaden, fx reparation af revner i fundamentet eller etablering af manglende omfangsdræn
- skader, som skyldes kondens eller grundfugt
- lugtgener
- skade som følge af bygge- og reparationsarbejde mens arbejdet pågår
- vand, der trænger ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et 1-planshus opført i 1977 med en tilbygning fra 1986. I 2010-2011 havde tidligere ejer en rørskade på et gulvarmerør i badeværelset. I forbindelse med udbedringen blev der konstateret opfugtninger, nedbrud og skimmelsvamp i undergulvene, og alle trægulve i huset blev udskiftet. Der blev endvidere udført skimmelsanering bag tapetet flere steder.

Klageren overtog ejendommen i 2013. Hun tegnede husforsikring med udvidet vandskadedækning i selskabet pr. 1/1 2017. I oktober 2019 blev der konstateret en ny rørskade i badeværelset, hvilket selskabet har anerkendt at dække.

Klageren har anmeldt, at der i forbindelse med rørskaden i oktober 2019 er konstateret omfattende generelle skader i ejendommen med opfugtede vægge og gulve, skimmelsvamp og dårlig lugt. Hun har rekvireret notat af 20/11 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma, ligesom der foreligger syn- og skønserklæringer af 16/1 2022 og 22/8 2022.

Klageren har anført, at skaderne på gulve og vægge skyldes indtrængende regnvand/overfladevand og opstigende grundvand, hvorfor skaderne er omfattet af forsikringens udvidede vandskadedækning. Klageren har anført, at der ikke er holdepunkter i skønserklæringerne for, at der er tale om opstigende grundfugt. Skaderne er blevet forværret af lerjordens dårlige afledningsevne og af mangelfuld udbedring af den tidligere skade fra 2010/2011. Dette kan dog ikke føre til, at skaderne ikke skal dækkes af selskabet under den udvidede vandskadedækning. Klageren har anført, at problemerne først er konstateret i efteråret 2019, hvor der var usædvanligt meget nedbør, og haven i en periode stod under vand.

Selskabet har afvist at yde dækning for fugtskader i ejendommen med henvisning til, at hovedårsagen til fugtskaderne ikke er et dækningsberettigende forhold hos selskabet. Selskabet har anført, at skaderne skyldes opstigende grundfugt, som er undtaget fra dækning. Der er ikke tale om opstigende grundvand, idet skønsmanden har vurderet, at grundvandsspejlet ligger mindst 1,5 meter under niveauet for sokkeloverkant. Selskabet er ikke ansvarligt for eventuelle mangelfulde forhold ved skadeudbedringen i 2010-2011, som er foretaget før forsikringstiden i forbindelse med dækning fra et andet forsikringsselskab. Selskabet har også anført, at byretten har pålagt klageren at betale sagsomkostninger ved syns- og skønssagen, idet byretten har udtalt, at "der ikke ved skønserklæringerne er fremkommet oplysninger, der giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for, at rekvirenterne ... kan rette et krav mod en eller flere af de indstævnte".

Af notat af 20/11 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma, rekvireret af klageren, fremgår det, at klageren i oktober 2019 konstaterede et kraftigt angreb af skimmelsvamp ved en udbulning på tapetet i hjørnet i soveværelset. I badeværelset er gulvet brudt op, og lecanødder og klaplag var opfugtet i halvdelen af rummet ud mod gangen. Der blev gravet et lille hul i terrændækket, hvor der hurtigt samlede sig vand ca. 30 cm nede. Fugtmålinger rundt om i huset viste alt for meget fugt i vægge og træpaneler. Det kunne konstateres, at den vandtætte membran – der er udlagt efter vandskaden i 2010 – ikke er sammenføjet med væggenes murpap, men er afsluttet oppe bag fodpanelerne. Denne fejl medvirker med stor sandsynlighed til, at grundfugt er drevet op i vægge, så man kan se væsentlig skimmelvækst. Man burde have opdaget og løst problemet med grundvand i 2010. Klageren er nu ved at etablere omfangsdræn, og i forbindelse med ud-

gravning hertil er det som om, at der siver vand ud gennem soklen inde fra huset. Ingeniøren foreslår, at der også laves stikdræn ind under huset, hvis en geoteknisk undersøgelse af jordforhold og grundvandsspejl taler herfor. Huset ligger i et område med smeltevandsler i undergrunden, der ofte er lagdelt med sandstriber. Der kan derfor være flere grundvandsspejl. Ingeniøren anfører, at murpap i vægge skal fritlægges, så der ikke kan ske fugtvandring op over murpap. I haven kan der laves nedsivningshuller.

Af syn- og skønserklæring af 16/1 2022 fremgår det, at der kunne konstateres fugt på den langsgående skillevæg mellem stue og vindfang/køkken. Der er ikke konstateret fugt på de øvrige vægge, og der kan ikke konstateres fugt på gulvbelægninger generelt. Årsagen til fugt i skillevæggen er primært ejendommens konstruktion i kombination med fugtopsugning fra undergrunden og påvirkning fra overfladevand. Murpappen i skillevæggen er overpudset i en vis grad, hvilket kan give risiko for fugtpåvirkning fra de underliggende konstruktioner/jord. Ejendommen er funderet på smeltevandsler, der har særdeles stor kapillær stighøjde. Fugten fra leret kan derfor overføres til betonfundamentet og videre op i konstruktionen, når denne ikke er tilstrækkeligt afbrudt af et fugtstandsende lag. Skønsmanden anfører, at overfladevand i de underliggende lag såsom singles/letklinker drastisk kan forøge fugtpåvirkningen af gulve og vægge. Når undergrunden består af kompakt ler, kan der ved kraftig nedbør ikke ske en naturlig nedsivning gennem lerlagene. Haven er i niveau med oversiden af gulv, og lerlaget er i eller over niveau med underside af singles/letklinker. Det skønnes, at der ved nedbør vil ske en indsivning gennem naturlige utætheder ved fundamentet, og der vil over tid ske en vand-/fugtophobning under gulve, hvilket vil kunne give øgede fugtproblemer i konstruktionen generelt. De terrænmæssige forhold og jordbundsforholdene skønnes at have væsentlig indvirkning på fugtforholdene generelt i bygningen. Et omfangsdræn om hele huset er essentielt for begrænsning af indsivning af overfladevand, og terrænet skal som udgangspunkt reguleres. Der bør foretages en partiel udskiftning/forbedring af murpappen i skillevæggen. Skønsmanden skønner, at afstanden mellem sokkeloverkant og grundvandsspejl er 1,5-2 meter. Skønsmanden anfører, at membranen udført efter vandskaden i 2010 ikke er udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til samlinger under gulve og samlinger ved vægge. Det kan ikke afvises, at manglende tapening af membranen til væggenes murpaplag har medført en mindre forøgelse

af fugtforholdene i væggene. Den langt overvejende årsag til fugtforholdene kan tilskrives tilledning af overfladevand til konstruktionen (væggenes delvise overpudsning af murpaplaget).

Af skønsmandens undersøgelsesnotat af 2/8 2022 fremgår det, at der i opskåret hul i stuegulvet tæt ved den langsgående skillevæg ses rødlige aftegninger på undersiden af plastmembran, hvilket kan indikere fugtige forhold og skimmelvækst. Der er 100 % relativ fugt under plastik, og en bakterieprøve under plastik er målt til at være højt over normalt baggrundsniveau. I gang mod nord findes på tapetet ved fodliste et niveau af skimmel meget over normalt baggrundsniveau. På undersiden af plastmembran i gulvkonstruktionen ses ikke forhold, der indikerer bakterievækst.

Af supplerende syn- og skønserklæring af 22/8 2022 fremgår det, at årsagen til de konstaterede fugt-, skimmel- og bakteriemæssige forhold ved de undersøgte punkter er en kombination af flere forhold. Dels er der relativt stor vand-/fugtpåvirkning fra overfladevand pga. højt terræn og højt lerniveau, dels er der mangelfulde forhold ved fugtspærrens kvalitet, dels har singellaget relativt ringe kapillarvirkning pga. delvis opblanding med sand og ler, dels er der sket isolering af gulvkonstruktionen i forbindelse med skadeudbedringen i 2010/2011, og dels har der været en ekstraordinær lokal påvirkning fra vandskader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at den udvidede vandskadedækning dækker skader efter opstigning af kloak- og grundvand samt skader efter nedbør, der trænger ind bygningen. Det er et krav for dækning, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Udgifter hertil betales ikke af forsikringen. Forsikringen dækker ikke skader, som skyldes kondens eller grundfugt.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der er skader på ejendommen, som er dækningsberettigende over klagerens husforsikring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at rørskaden i oktober 2019 har medført følgeskader i form af opfugtninger, som selskabet ikke har ydet dækning for.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønsmandens erklæringer, hvorefter der ikke er belæg for at statuere, at rørskaden i oktober 2019 skulle være årsag til de generelle fugtproblemer i huset. Skønsmanden vurderer derimod, at årsagen til fugtproblemerne er forhold ved grunden og konstruktionsmæssige forhold i huset. Nævnet bemærker, at selskabet ikke hæfter for skader og mangler ved udbedringsarbejde, der relaterer sig til rørskaden i 2010/2011, idet ejendommen i 2010/2011 var forsikret i et andet forsikringsselskab.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende fugt, skimmel og lugtgener udgør dækningsberettigende skader over den udvidede vandskadedækning i husforsikringen. Nævnet finder, at der er tale om skader, som skyldes grundfugt, hvilket ikke er dækket af forsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 1 i erklæringen af 16/1 2022 har anført, at "Årsagen til konstateret fugt i skillevæg i dette område skyldes efter skønsmandens vurdering primært ejendommens konstruktion i kombination med fugtopsugning fra undergrunden og påvirkning fra overfladevand. ... Der skønnes endvidere at have været generel påvirkning af overfladevand gennem hele ejendommens levetid og med en forøget påvirkning gennem tiden. Når underbunden består af kompakt ler som smeltevandsler kan der ved kraftigere nedbør ikke ske en naturlig nedsivning gennem lerlagene. Ud fra terrænforhold med haveniveau svarende til overside gulv og lerlagets placering i/over niveau for underside letklinker/singels skønnes der således ved nedbør at ville ske en indsivning gennem naturlige utætheder i/omkring fundamentet, blandt andet ved rørgennemføringer. Der vil over tid således ske en vand-/fugtophobning under gulve, som med tiden vil kunne give øgede fugtproblemer i konstruktionen generelt, i fald fugtspærren generelt ikke er særdeles effektiv."

Nævnet må lægge til grund, at de anmeldte skadeforhold – som navnlig angår den tværgående skillevæg midt i ejendommen – er forårsaget af, at grundfugt under terrændækket trækker op i ejendommens gulv- og vægkonstruktioner, hvor der er utilstrækkelig fugtspærre ved murpap og fugtmembran. Skønsmanden har beskrevet, at de øgede fugtproblemer generelt i konstruk-

Ankenævnet for Forsikring

34.

99195

tioner er kommet med tiden. Fugtproblemerne stammer fra vand-/fugtophobning under gulve, som er sket over tid og gennem hele ejendommens levetid.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der i forbindelse med nedbør sker direkte vandindtrængen til husets gulv- eller vægkonstruktioner. Det er heller ikke godtgjort, at der sker direkte vandindtrængen fra grundvandet til husets gulv- eller vægkonstruktioner, idet skønsmanden vurderer – jf. svar på spørgsmål 3 – at grundvandsspejlet står 1,5-2 meter under sokkeloverkant.

Nævnet bemærker, at grundfugt i almindelighed kommer fra nedbør og grundvand, der har opfugtet grunden. Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at skader, som skyldes grundfugt, ikke er dækket.

På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen