

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85621:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXX XXX  
XXXX XXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende sortsværtning som følge af kuldebroer i isoleringen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1886. Klageren overtog ejendommen pr. 29/1 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/9 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende:

**”Registrering af bygningens tilstand**

...

**3. Yder- og indervægge**

3. Ingen bemærkninger”

Klageren har i klageskemaet af 8/1 2014 anført følgende:

**”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**

Vi overtog huset på ...vej ..., ...by i februar 2012. Som det ses i vedlagte salgsopstilling, er huset gennemrenoveret i 2005/2006, hvilket også indebærer ny isolering samt nye inder-vægge. Da vi flyttede ind fremstod huset forholdsvis nymalet, men vi valgte at male hele huset indvendigt inden indflytning (kivttering herpå forefindes, hvis ønsket).

Siden december 2012 er der begyndt at dukke kuldebroer op på samtlige vægge, der vender mod det fri. Omfanget af disse kuldebroer er fortsat tiltagende (se vedlagte plantegning med overblik over nuværende kuldebroer samt videoeksempler). Disse kuldebroer er ikke angivet i tilstandsrapporten (se vedlagte tilstandsrapport). Kuldebroerne kan ikke tørres/vaskes bort, og har dermed skabt en varig misfarvning. Vores hus bliver rengjort to gange per uge, hvorfor der ikke fremtræder fedt eller megen støv.

Uvildig part, [ingeniørrådgiver] (se vedlagte notat for uddybning), udtaler:  
*'På baggrund af den massive forekomst af misfarvende skruehoveder, må det udførte efterisoleringsarbejde betegnes som fejlkonstrueret'.*

Idet vores hus blev gennemrenoveret i 2005/2006 og dermed må betegnes som en omfattende ombygning, bør det udførte arbejde skulle bedømmes efter bygningsreglementet fra 1998, hvor der i punkt 5.1.2 er nævnt følgende:  
*'Bygningsdele mod det fri, herunder vinduer og døre, må kun indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang. Den energimæssige virkning af kuldebroer skal medtages ved beregning af varmetabet for de enkelte bygningsdele.'*

Vi vil i den forbindelse henvise til to kendelser fra Ankenævnet:

*1. Kendelse af 15. oktober 2012 fra Ankenævnet (nr. 81.932) vedrørte en række forhold, herunder mørkfarvning af vægge over vinduer. Der blev foretaget fugtmålinger, og i kendelsen er anført følgende herom: Der blev foretaget målinger på indvendig murværk og alle målinger viste helt normale værdier. Dog skal det nævnes at der over vinduer kunne konstateres nogen mørkfarvning af væggen, denne mørkfarvning skyldes sandsynligvis en kuldebro. Da målinger i dag ikke viser forhøjet værdier.*

*I Ankenævnets afgørelse er følgende anført om disse mørkfarvninger af væggen:  
Manglende fugtspærre over vindue  
Tilbygningen er opført i 2008. Køberne har derfor efter nævnets opfattelse en berettiget forventning om, at der ikke optræder kuldebroer. Selskabet skal derfor erstatte dette forhold.*

*2. Den anden kendelse er kendelse af 1. oktober 2007 (nr. 70.995), som også vedrørte en række forhold, herunder en kuldebro over et vindue (grundet manglende isolering):*

*Nævnet anfører følgende:  
Nævnet lægger til grund, at den manglende isolering af skønsmanden er angivet som en fejl henset til opførelsestidspunktet (huset var opført i 1997). Nævnet finder herefter at måtte karakterisere et sådant forhold som en fejl ved nyere huse. Da fejlen resulterer i en kuldebro, som ved nyere huse må anses for en skade, finder nævnet, at forholdet er dækningsberettigende.*

Baseret på ovenstående argumenter og beviser, er vi af den overbevisning, at en gennemgående udbedring af kuldebroerne, bør dækkes af vores Topdanmark ejerskifteforsikring.

## **2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**

Dækning til gennemgående udbedring af kuldebroer i vores hus."

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet bl.a. anført følgende:

### **"Her får I vores syn på sagen**

Klager har anmeldt kuldebroer på indvendige forsatsvægge.

Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har herved lagt vægt på, at der ikke er sket en aktuel bygningskade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Vi har herved lagt vægt på, at både vores taksator ved besøg på ejendommen, men også [fugttechnikfirma] ved deres undersøgelser ikke har kunnet måle unormale fugtforhold i konstruktionen.

Væggens konstruktion består af den oprindelige ydervæg fra 1886, 30 mm polystyren samt 13 mm gipsplade. Gipspladerne er monteret på et såkaldt stålskinnesystem, hvor der er polystyren mellem stålskinnen og pudset ydervæg. Der er anvendt skruer til at fastgøre gipspladerne til den oprindelige ydervæg.

Der er således tale om en konstruktion, der er opført helt i overensstemmelse med de på op-sætningstidspunktet gældende forskrifter.

De mørke aftegninger, der ses er kuldebroer, idet der er tale om en konstruktionsdel, der er isoleret mindre end de omgivende konstruktionsdele. Der sker således en kondensering af rumfugten, hvorved varmeledningen bliver større.

Det er normalt at kuldebroer opstår på ydervægge, ved vinduer og døre. Årsagen til kuldebroerne er at der er tale om massive ydervægge, uden hulrum mellem væggene. Skelettet til gipspladerne/forsatsvæggene er fastgjorte til ydervæggen, da den følgelig ikke kan stå af sig selv, og herved opstår der kuldebroer, dette er helt uundgåeligt.

Der er tale om en ejendom fra 1886, hvor der er opsat forsatsvægge. Vi mener, at konstruktionen har vist sin duelighed, der er ikke målt fugt og isoleringsevnen og gipspladerne er intakte.

Herudover har vi ikke kunnet konstatere forhold ved forsatsvæggene der afviger fra gængse konstruktionsprincipper på udførelsestidspunktet.

Vi har ved afgørelsen endvidere lagt vægt på, at der ved vores genbesigtigelse den 29. august 2013 var åbnet op til konstruktionen i køkkenet, og at de fremviste skruer fra konstruktionen ikke viste tegn på hverken rust eller fugtpåvirkning.

Herudover viste Gann målinger, at ydervæggen var helt tør, idet procenten var på 37. På ydersiden af væggen samme sted, blev der målt 27.

Det bemærkes, at der først er tale om fugt ved en procent over 50.

Der er således tale om et kosmetisk forhold, der ikke giver andre gener end sporadiske mørke aftegninger på væggen, hvilket ikke er usædvanligt for ældre ejendomme. Der er således ikke tale om et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og byggestil og kuldebroer i gamle ejendommen er helt sædvanligt.

### **Klager har ikke tegnet en udvidet ejerskifteforsikring**

Vi kan konstatere at klager henviser til, at idet deres ejendom er renoveret i 2005/2006, mener de at det udførte arbejde skal bedømmes efter BR98.

Henset til at klager ikke har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring finder vi ikke anledning til kommentere forholdet yderligere end, at en almindelig renovering ikke medfører, at man skal vurdere skader i henhold til ejerskifteforsikringen ud fra renoveringsåret. Der skal således foretages en væsentlig ombygning eller forandring jf. byggelovens § 2, stk. 1 nr. B. Der skal meget til for at væsentlighedskravet realiseres (fx rumudvidelse/tilbygning).

Opsætning af forsatsvægge er ikke en væsentlig ombygning eller forandring, der medfører, at nyere bygningsreglement skal følges, da det ikke kræver en byggetilladelse.

### I har afgjort lignende sager

Vi henviser til kendelse 53.031, som vi mener, er sammenlignelig med nærværende sag.

I sagen havde klager anmeldt at 'samtlige skruehuller i væggenes gipsplader fremstod med mørke pletter, hvilket selskabet afviste som en dækningsberettigende skade.

I udtalte, at I på det foreliggende grundlag var enig med selskabet i, at klager ikke havde sandsynliggjort, at ejendommen led af en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I kendelsen 79.998 anmeldte klager, at væggene i lejligheden kort efter overtagelsen fremstod med mørke aftegninger, særligt omkring sømhuller.

I udtalte, at I ikke anså kuldebroerne for en skade i ejerskifteforsikringens forstand henset til huset alder, 1942.

Vi bemærker, at der er tale om en væsentligt yngre ejendom end i nærværende sag.

I kendelsen 89.867 [80.867] var der, som i nærværende sag, tillige tale om mørke aftegninger på forsatsvægge i en ejendom fra 1947. I sagen udtalte I, at sortsværtning af væggene er et kosmetisk forhold, der ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Vi mener således at vi har behandlet sagen helt i overensstemmelse med gældende praksis på området, hvorfor klagen bør afvises.

bet bemærkes, at vi har noteret os, at klager henviser til kendelse 81.932 samt 70.995. Vi mener ikke, at kendelserne på nogen måde er sammenlignelige med nærværende sag, idet der modsat klagers ejendom er tale om nyere ejendomme fra hhv. 1997 og en tilbygning fra 2008.

Der er således tale om helt nye konstruktioner og i kendelserne er der tale om manglende bygningsdele (fugtspærre og isolering)."

I et brev fra klageren, som er modtaget af nævnet den 13/2 2014, anfører hun, at kuldebroerne har udviklet sig. I brevet hedder det endvidere:

"I tillæg vil vi gerne oplyse

- Genbohuset til vores hus, der på samme vis som vores hus er totalt ny-renoveret, ikke oplever forekomst af kuldebroer på trods af, at de også har efterisoleret ydervæggene
- Udtalelsen fra [ingeniørrådgivningsfirma] vedr. afhjælpningen af fejlkonstruktion problemet er af flere håndværkere blevet betvivlet. Disse håndværkere mener, at den eneste

5.

85621

måde man kan komme problemet til livs, er ved at rive de efterisolerede ydervægge ned og genopbygge.”

Selskabet har i brev af 17/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

”Vi må fastholde, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi beder nævnet holde sig in mente, at der ikke er konstateret en aktuell bygnings-skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Der er således ikke påvist skader på forsatsvægskonstruktionen, isoleringen eller ydermuren, vi henviser herved til rapport udarbejdet af ... Fugtteknik fra den 6. februar 2013, samt vores egne besigtigelser.

Der er ikke påvist fejl i opbygningen af forsatsvæggene, det bemærkes, at hverken klager eller dennes rådgiver ikke har kunnet påvise en fejl ved konstruktionen.

Det er normalt at kuldebroer opstår på ydervægge, ved vinduer og døre. Årsagen til kuldebroerne er at der er tale om massive ydervægge, uden hulrum mellem væggene. Skelettet til gipspladerne/forsatsvæggene er fastgjorte til ydervæggen, da den følgelig ikke kan stå af sig selv, og herved opstår der kuldebroer, dette er helt uundgåeligt.

Der er tale om en ejendom fra 1886, hvor der er opsat forsatsvægge. Kuldebroer i så gammel ejendom er både sædvanligt og forventeligt. Vi mener, at konstruktionen har vist sin duelighed, der er ikke målt fugt og isoleringsevnen og gipspladerne er intakte.

Herudover har vi ikke kunnet konstatere forhold ved forsatsvæggene der afviger fra gængse konstruktionsprincipper på udførelsestidspunktet.

På ovennævnte baggrund er det vores opfattelse, at sagen bør afvises.

### **Klager har ikke tegnet en udvidet ejerskifteforsikring**

Vi minder nævnet om at klager ikke har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring.”

Klageren har i mail af 9/4 2014 til nævnet hertil bemærket følgende:

”Vi (i samarbejde med vores advokat) står fast på følgende

- Der er godtgjort en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring
- Det er ikke den efter ombygningen fortsat kolde 'gamle' ydermur, vi mener udgør et dækningsberettiget forhold, men det forhold, at der ved ombygningen i 2005/2006 - med et efterisoleringsarbejde, som [ingeniørrådgivningsfirma] betegner som 'fejlkonstruktion' - etableres en ny kuldebro, som ikke var tilstede før ombygningen. Topdanmark nævner i deres svar, at '*der er ikke påvist fejl i opbygningen af forsatsvæggene*'. Dette er usandt, idet [ingeniørrådgivningsfirma] (uvildig), betegner efterisoleringsarbejdet som en 'fejlkonstruktion'. I tillæg kan vi nævne, at genbohuset (oprindeligt bygget omkring 1930) til vores hus, der på samme vis som vores hus er totalt nyrenoveret, ikke oplever forekomst af kuldebroer på trods af, at de også har efterisoleret ydervæggene
- Efter vores opfattelse må det være uden betydning om en kuldebro skyldes 'manglende bygningsdele' eller som i vores sag 'anvendelse af forkerte bygningsdele'

6.

85621

- Topdanmark skriver, at det er 'normalt at kuldebroer opstår på ydervægge, ved vinduer og døre'. Vores kuldebroer er opstået på samtlige ydervægge over hele væggen, dvs. ikke kun i nærheden af vinduer og døre"

I fugtteknikrapport af 6/2 2013 hedder det:

"Ifølge aftale har jeg besigtiget ovennævnte adresse den 1. februar 2013 og foretaget fugtmålinger som vist på vedlagte skitse.

Der blev foretaget fugtmålinger på overfladen af gipsvæggene, og der kunne umiddelbart ikke konstateres unormale fugtforhold. Der kunne ligeledes heller ikke konstateres unormale fugtforhold i mellem polystyren og ydervæg.

I køkken blev der udført et hul i gipsvæggen for at klarlægge opbygningen af konstruktionen. Den oprindelige ydervæg er beklædt med et gipsplade produkt der er pålimet 30 mm polystyren. Disse elementer er monteret på et stålskinne system med polystyren mellem stål og ydervæg.

Det kunne konstateres at der ved samling af plader langs stålskinner var et mindre mellemrum mellem polystyrenen på 1-2 mm. Det kunne ligeledes konstateres at der var anvendt skruer til at fastgøre vægelementerne i den oprindelige ydervæg.

Der blev foretaget måling af overflade temperaturer på væggene med følgende resultater:

Gipsplader på ydervægge:	20,0-20,8 °C
Ved skruer:	16,1-17,2 °C
I hjørner:	16,3-19,2 °C
Murværk bag polystyren:	9,8-10,1 °C

På baggrund af undersøgelse må det konkluderes at de mørke pletter samt striber på ydervæggene skyldes kuldebroer. Der kunne ikke konstateres unormale fugtforhold."

I rapport af 2/5 2013 fra et ingeniør- og arkitekturrådgivningsfirma hedder det:

"Baggrunden for gennemgangen er at bygherre ønsker besigtiget og udarbejdet et notat, omhandlende de tydelige skruehoveder, der giver sorte aftegninger på efterisolerede ydervægge.

Til stede ved gennemgangen var  
..., ingeniør  
[Klageren], bygherre/ejer

Ved gennemgang på stedet den 11.4.2013, er følgende konstateret:

- Villa i 1½ plan, opført 1886
- Facader blankt murværk
- 45 graders tag, tung tagbelægning.
- Ejendommen et hovedrenoveret og efterisoleret 2005
- Alle ydervægge er efterisoleret med polystyrenisolering, i et dertil egnet produkt. Efterisoleringen er indadtil afsluttet med 2 x 13 mm, gips, der afslutningsvis er blevet tapetseret og malet.

7.

85621

- På ydervægge ses flere sorte mærker, stammende fra skruehoveder, der danner kuldebro fra den oprindelige massive kolde ydervæg til den indvendige side af ydervæggen.
- Forekomsten af sorte aftegninger er noget svingende, men klart størst i nærheden af indadgående hjørner.
- Det er noget uklart om man på nuværende tidspunkt kan konstatere alle de steder hvor der måtte være gennemgående skruer. Dette udsagn fordi bygherre har konstateret at der kommer flere og flere mørke punkter.
- I køkken, er der foretaget en prøveopskæring af ydervæggen i køkkenets SV-lige hjørne. Denne opskæring viste ovenstående konstruktion, og de metalskinner, hvori gipspladerne fastgøres.

#### Konklusion:

På baggrund af den massive forekomst af misfarvende skruehoveder, må det udførte efterisolerings arbejde betegnes som fejlkonstrueret.

Ved at der er isat metalskruer, der forbinder den fugtige indeluft til den kolde ydervæg, og som følge heraf opstår der kondens på skruehovedet, der derved tiltrækker urenheder i luften, og som så medføre sorte aftegningerne hvor skruehovederne forekommer.

Afhjælpingen af dette problem, kan ske ved at forekomne metalskruer skrues ud og erstattes af plastikdyvler, hvorved kuldetransporten elimineres.

Hvor skruetue er fjernet vil der komme huller i gipspladeoverfladerne. Disse huller skal så spartles, slibes og afslutningsvis tapperes og males.

Det vurderes at ovenstående arbejder kan udføres for nærværende beløb:

Udtagning af uhensigtsmæssige skruer, og isætning af plastikdyvler =	10.000 + moms
<u>Spartling slibning af huller tapsering og maling: 500 x 1000 =</u>	<u>50.000 + moms</u>
Samlet udbedringspris vurderes til:	60.000 + moms"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

#### "4 Hvilke skader dækker forsikringen

A. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

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

#### 5 Hvilke skader dækkes ikke



8.

85621

...

C. Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.”

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der i 2005/06 blev opsat gips- og polystyrenbeklædning på væggene, og at det anmeldte forhold i form af punktvis sortsværting på væggene skyldes kuldebroer fra skruehoveder, der leder kulde fra den oprindelige uisolerede ydervæg. Der foreligger ikke oplysninger om forhøjet fugtniveau i væggene.

Ifølge den af klageren indhentede rapport af 2/5 2013 fremgår det, at anvendelsen i 2005/06 af metalskruer er at anse som en fejlkonstruktion, idet der burde være anvendt plastikdyvler, der ville have forhindret kuldetransporten.

Navnlig efter det oplyste om omfanget af sortsværtingen og den korte tid, der er gået mellem nymalingen og sortsværtingen, finder nævnet efter en samlet vurdering herefter, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med sortsværting af skruehovederne i forsatsvæggene etableret i 2005/06 er et dækningsberettigende forhold, og skal opgøre og erstatte klageren udgifterne til udbedring af forholdet.

Poul Sørensen