688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.435:

xxxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

Der har været ført retssag mellem køber (klageren) og sælger. I den forbindelse har der været afholdt syn og skøn.

I skønsrapporten af 10/4 2002 hedder det bl.a.:

"Spørgsmål 1: Der ønskes en beskrivelse af, hvorvidt der i ejendommens kælder kan indtrænge fugt eller vand. Det være sig igennem vægge eller gulve.

Svar: Ejendommen er ifølge det oplyste opført 1956. Der er anvendt følgende konstruktionsprincipper for kælderen - se også tegningsbilag 1:

Ydervægge/fundamenter er 35 cm beton støbt på stedet.
I de to værelser 0.3 og 0.4 er der indvendig på de støbte ydervægge opsat en ca. 3 cm tyk Troldtektplade, hvorpå tapet og maling er påført - se bl.a. foto 9 og 10.

I rum 0.1 - fyrrum - er ydervæg/fundament efterisoleret ved opsætning af træskellet og 50 mm isolering - se foto 20.
I rum 0.6 - se foto 12 er ydervægge/fundament pudset og malet.
I badeværelse - se foto 13 er der opsat fliser.

Gulve - alle gulve er beton.
I fyrrum - rum 0.1 er der udlagt vinyl - se bl.a. foto 14.
I værelseme 0.3 og 0.4 er der udlagt tæpper - se foto 9.
I badeværelse er der fliser.
I depotrum 0.6 er der udlagt vinyl - se foto 12.

I brevet fra Heine Jensen dateret 05.02.2002 er det oplyst, at vinyl i rum 0.6 er udlagt af køber.

Tæpperne i værelserne 0.3 og 0.4 er udlagt inden udarbejdelse af tilstandsrapport 2 (10.07.2001).

For at klarlægge hvorvidt der kan trænge vand ind i kælderen, er der foretaget en visuel besigtigelse udvendigt af fundamenter og tagbrønde

Følgende er konstateret: Der ses revner i vestlige langside - se foto 3 - og i sydgavl - se foto 6 og 7.

Tagbrønd mod syd øst hjørne - se foto 8 er knækket.

Indvendige fugtmålinger og indvendige besigtigelser ved revner og defekt tagbrønd mm har ikke påvist, at der trænger vand ind. Visuelt er der ikke tilkendegivelser af, at der har været vandindtrængning.

Ved åbning af forsatsvæg i rum 0.1 - se foto 20, er der ikke konstateret forhold der tilkendegiver, at der trænger vand ind gennem betonfundamentet.

Ud fra ovennævnte er det syns- og skønsmandens opfattelse, at der ikke trænger flydende vand ind i kælderen gennem vægge.

Gulve: Gulvene er undersøgt, og der er foretaget fugtmålinger med elektrisk fugtmåler.

I rum 0.6 og 0.2 er der målt våd beton. I rum 0.1 er der konstateret vandunder vinylbelægningen - se foto 15 og 16. Fugtmåleren har ikke påvist våd beton i de øvrige rum på besigtigelsestidspunkterne.

Ved genbesigtigelsen den 11.03.2002 er der åbnet til gulvkonstruktionen i rum 0.1 - se foto 18 og 19, og der er konstateret et ca. 5-8 cm tykt betonklaplag på ler.

Konstruktionen er således uden kapillarbrydende lag, og der kan forventes vandindtrængning gennem betonklaplaget.

Spørgsmål 2: Der ønskes oplyst om syns- og skønsmanden kan konstatere spor af tidligere vand- eller fugtindtrængen i ejendommens kælder.

Såfremt syns- og skønsmanden kan konstatere dette, anmodes han om nærmere at beskrive, hvor i kælderen den nævnte vand- eller fugtindtrængning er sket samt oplyse, hvad årsagen hertil må anses for at være.

Svar: I forbindelse med syns- og skønsforretningen den 29.01.2002 blev der under vinylbelægningen i rum 0.1 konstateret blankt vand i stort set hele rummets udstrækning.
Fugtbelastningen var mindre udpræget ved den fornyede besigtigelse den 11.03.2002.

Der er ikke andre steder set spor af fugtindtrængning i kælderen.

Der er ikke i gulvkonstruktionen vandførende rør, udelukkende afløb fra bl.a. køkkenvask i stueetagen - se foto 16.
Det er derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at vandet skyldes opstigende fugt i gulvkonstruktionen som følge af manglende kapillarbrydende lag kombineret med en tæt gulvbelægning.

Spørgsmål 3: Det ønskes oplyst, om syns- og skønsmanden kan konstatere, om der i ejendommens kælder er eller har været forekomster f skimmelsvamp. I givet fald anmodes syns- og skønsmanden om nærmer at beskrive forekomsternes art og omfang.

Det ønskes oplyst, om de således konstaterede forekomster af skimmelsvamp må anses for sundhedsskadelige, og såfremt dette er tilfældet ønskes oplyst, hvilke former for sundhedsgener skimmelsvampe forekomsterne må antages at ville medføre.

Svar: I forbindelse med syns- og skønsforretningen blev det oplyst, at der i rum 0.4 og på skillevæg mod rum 0.5 var gennemført en afrensning efter tidligere skimmelangreb, den pågældende væg fremgår af foto 17.

Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre, hvorvidt der tidligere har været skimmelangreb.

For at klarlægge hvorvidt der er skimmelangreb, er der gennemført dels:

1) Skimmelanalyser ved kontaktaftryk. Eventuel vækst eller støvflora overføres til kontaktskåle med maltagar (dyrkningsmedium), der henstilles ca. 1 uge ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi. Dyrkning og identifikation er foretaget på vort laboratorium.

2) Kimtal (luftens indhold af skimmelsporer) er undersøgt ved 20 minutters lufteksponering af 9 cm petriskåle med maltagar. Skålene er hjembragt til vort laboratorium for dyrkning, tælling og identifikation. Kimtallene er kun vejledende og det må formodes, at de kan være større end de angivne tal. Dette skyldes, at en vis mængde luftbårne skimmelsporer ikke vil være i stand til at spire på dyrkningsmediet.

Undersøgelsen er foretaget ved udtagning af stikprøver de steder, hvor eventuel fugtbelastninger/kondens vurderes at have være størst, det vil sige på ydervæge og den tidligere omtalte skillevæg mod rum 0.5.

Kimtals måling er foretaget i de to værelser samt ude. Kimtalsmålingen ude anvendes som reference for, hvad der kan forventes i de undersøgte rum.

…

Konklusion:

Kimtal: De fundne skin)melforekomster i indeluften er høje på undersøgelsestidspunktet - set i relation til de målte forekomster ude. De målte sporeforekomster i indeluften vil derfor kunne give anledning til indeklimaproblemer.

Kontaktaftyk: Der er på kontaktaftrykkene fra ydervæg i rum 0.3 konstateret moderat vækst og for kontaktaftrykkene 2 og 3 i rum 0.4 er der tale om massive vækster.

Sådanne forhold vil medføre indeklimamæssige problemer.

Der findes mange tusinde forskellige skimmelsvarnpearter. Blandt disse er mange ganske harmløse, medens andre skimmelsvampe kan være stærkt generende og skabe indeklimaproblemer. De indeklimatiske problemer, der kan opstå, skyldes både afgasning af giftige/generende flygtige stoffer og fripivelse af skimmelsporer til indeluften.

Der er derfor tale om 2 sundhedsmæssige problemstillinger forbundet med skimmelsvampene:

1. For det første udgør skimmelsporerne i luften en risiko for udvikling af allergi. Når skimmeloverfølsomme mennesker udsættes for skirnmelsporer reagerer de - i mere eller mindre grad - med de kendte symptomer, vi kender fra høfeber (snue, øjnene løber i vand osv.) til direkte livstruende astma. Hvis mennesker - der er disponerede for allergi - *udsættes* for en stor koncentration af skimmelsporer, kan sygdomstilstanden. udløses.

2. Skimmelsvampe og skimmelsporer kan afgasse flygtige stoffer mVOC'er og afgive giftstoffer - mycotoxiner - til vækstunderl-aget. Nogle af disse stoffer er kendt som sundhedsskadelige.

Stofferne kan virke irriterende på hud og slimhinder, hæmme dannelse af proteixier og endelig kan de påvirke immunforsvaret. Kun de levende skimmelsvampe producerer disse stoffer - men de døde/inaktive svampe og sporer indeholder giftstofferne, der ved indånding i lungerne kan frigives i kroppen.

Det er derfor ikke afgørende, om skimmelsvampene er levende eller døde.

Skimmelforklaringer:

Gær + lign.

Omfatter flere forskellige arter. Forekommer almindeligt i både ude- og indeluft, og ses på fugtige bygningsmaterialer som vinduesrammer, silikonefuger, malede overflader m.m., såvel som fødevarer typisk bliver angrebet.

Visse gærtyper er kendt som værende allergifrem-kaldende. Afgasning af giftige eller generende stoffer er ikke beskrevet.

Penicillium sp/Aspergillus sp.

Omfatter to slægter af skin-anelsvampe, hvoraf nogle arter finder anvendelse inden for f.eks. osteproduktion, antibiotikaproduktion m.m. Som skadevoldere findes de i fugtige bygninger hvor tapet, læder, isoleringsmaterialer m.m. typisk angribes, såvel som fødevarer angribes (f.eks. de almindelig kendte

blågrønne kolonier på brød, der har været gemt for længe). Skimmelsvampen afgiver en karakteristisk aromatisk lugt ved aktiv vækst.

Skimmelforekomsternes omfang lader sig ikke klarlægge uden nedtagning af bl.a. forsatsvæg i rum 0.1 og Troldtektpladerne i rum 0.3 og 0.4.

Spørgsmål 4: Det ønskes oplyst, hvorvidt der skal foretages udbedringer i kælderetagen for at sikre, at kælderen uden sundhedsmæssig risiko kan anvendes til beboelse. I givet fald ønskes oplyst hvilke indgreb, der skal foretages samt de skønnede omkostninger hertil.

Svar: Gulvkonstruktionerne skal brydes op og ændres til en gulvkonstruktion med kapillarbrydende lag. Det er forudsat, at samtlige gulve er udført efter samme princip som konstateret for rum 0.1.
Som minimum opgraves der i rum 0.1, 0.2,0.3, og 0.4 i alt ca. 51 m2.

Forsatsvægge nedtages på ydervægge, det vil sige i rum 0.1, 0.3 og 0.4 i alt ca. 45 m2.

Blotlagte ydervægge og skillevægge m.m. støvsuges med mikrofilter, hvorefter der rengøres f.eks. med klorin.

Efter støvsugning og kemisk behandling skal der tages kontaktaftryk og kimtal for at klarlægge, hvorvidt skimmelangrebene er fjernede.

Nye forsatsvægge opsættes af f.eks. porebeton hvor bag isolering.

De skønnede omkostninger anslås til: 92.982 kr. . ekskl. moms.

Spørgsmål 5: Det ønskes oplyst, om kælderen lovligt kan anvendes til beboelse.

Svar: Nej. Ifig. Bygningsrelementet skal højden i beboelsesrum til enfamiliehuse være mindst 2,3 meter - loftshøjden er 2,12 meter.
Gulvet i beboelsesrum må ikke ligge lavere end terrænnet udenfor - terrænnet er ca. I meter over kældergulv.

Supplerende syns- og skønstema fra advokat H. J.:

Spørgsmål 6: Kronborgvej … er opført i 1956. Det ønskes oplyst, om kælder og kældervægge er opført efter den byggemetode som var gængs da.

Dersom spørgsmålet besvares benægtende, bedes der redegjort for, hvorledes opførelsen, konstruktionen skulle have været, for at den kan betegnes om almindelig i 1956.

Svar: De anførte bygningsprincipper med støbte fundamenter og betongulve uden kapillarbrydende lag, var gængs på opførelsestidspunktet.

Spørgsmål 7: Skønnes det, at der vil være mere fugt i ejendommens kælder end normalt for ejendomme opført i 1956, såfremt der sker normal udluftning i kælderen.

Dersom spørgsmålet besvares bekræftende, bedes der redegjort for årsagen hertil, og hvad der skal foretages for, at fugten i kælderen ikke er mere end normal for bygninger opført i 1956, samt de omkostninger som er forbundet herved.

Svar: Nej - og forudsat, at der ikke pålægges difusionstætte gulvbelægninger.

Spørgsmål 8: Såfremt der på ejendommen kan konstateres spor af tidligere vand- eller fugtindtrængen og forekomster af skimmelsvamp i overensstemmelse med spørgsmål 2 og 3, bedes syns- og skønsmanden vurdere, hvornår sådan vand/fugtindtrængen samt skimmelsvamp må anses for at have udviklet sig.

Svar: Se bl.a. svar til spørgsmål 1, 2 og 3.

Spørgsmål 9: Såfremt der på ejendommen kan konstateres spor af tidligere vand- eller fugtindtrængen og forekomster af skimmelsvamp i overensstemmelse med spørgsmål 2 og 3, bedes syns- og skønsmanden endvidere oplyse, hvorvidt en byggesagkyndig ved udførelse af Huseftersyn i henhold til Huseftersynsordningen kunne eller burde have konstateret en eller flere af disse forhold i forbindelse med huseftersynet den 10. juli 2001. 1 bekræftende fald bedes det oplyst, hvorledes kategoriseringen da skulle ske.

Svar: I forbindelse med syns- og skønsforretningen er det oplyst, at tæpperne i de to værelser er pålagt i perioden mellem hussynet (10.juli 2001) og salgstidspunktet. Køber har lagt vinyl i rum 0.6. Syns- og skønsmanden forudsætter at også belægning i gang - rum 0.2 er pålagt af køber.

Det er således kun belægningen i rum 0.1, der fandtes på tidspunktet for huseftersynet."

I tillægsrapport af 21/6 2002 hedder det bl.a.:

"Spørgsmål A: Under henvisning til syns- og skønsmandens besvarelse af spørgsmå 3 ønskes oplyst, hvorvidt de konkrete forefundne forekomster af skimmelsvampe giver sig tilkende ved lugt eller på anden synlig vis i de rum, hvor skimmelsvampeforekomster er forefundet.

Svar Ja, der er konstateret synlig skimmelvækst i rum 0.3, jf. foto 22. Skimmelsvampen viser sig som aftegninger/belægninger i gulvniveau. I rum 0.4 er der ligeledes skimmelsvampe i hjørnet, jf. foto 23. Og der er, i skillevæg mod rum 0.5, jf. foto 24, ligeledes skimmelsvamp i gulvniveau på trods af den afrensning, der er omtalt i svar på spørgsmål 3.

På besigtigelsestidspunktet, den 12. juni 2002, var der en karakteristisk lugt af skimmel i samtlige kælderrum.

I rum 0.1 er der ikke visuelt iagttaget skimmeldannelser, ej heller ved åbning bag forsatsvæg.

Spørgsmål B: Syns- og skønsmanden anmodes om at klarlægge størrelse og omfang af de konkrete skimmelsvampeangreb, selv om dette måtte medføre en nedtagning af forsatsvæg i rum 0.1 og nedtagelse af Trolltexplader i rum 0.3 og 0.4.

Det ønskes herunder oplyst, om skimmelsvampeforekomsterne måtte have tilknytning til forsatsvægge og Trofitexpladers særlige opbygning og konstruktion.

Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse hvornår skimmelsvampeangrebet må anses for at være påbegyndt, ligesom han anmodes om at oplyse skimmelsvampeangrebets stade på handelstidspunktet den 01.09.2001.

Svar: For at klarlægge størrelsen og omfanget af skimmelangrebene er der foretaget åbninger forskellige steder i Trofitexpladerne i dels rum 0.3, dels rum 0.4, og der er foretaget nedtagning af forsatsvæg i rum 0.1. I

Visuelt er der ikke i forbindelse med åbningerne iagttaget skimmelvækst.

Ved de enkelte åbninger er der taget kontaktaftryk efter samme retningslinier som beskrevet i spørgsmål 3. Dyrkning og identifikation er foretaget på vort laboratorium.
…
Størrelse og omfang: Kontaktaftrykkene er udtaget repræsentativt bag Trolltexpladerne i rum 0.3 og 0.4, samt bag forsatsvæg i rum 0.1. Alle aftrykkene har vist massiv vækst, og det er derfor skønsmandens opfattelse, at omfanget af skimmelvæksten svarer til vægfladerne bag dels Trolltex, dels forsatsvæg.

Det ønskes oplyst, om skimmelsvampeforekomsterne måtte have tilknytning til forsatsvægge og Trolltexpladernes særlige opbygning og konstruktion:

Forsatsvæggen i rum 0.1 er et træskelet med 50 mm isolering, hvorpå der er opsat malede krydsfinérpaneler. Trolltexpladerne er opsat direkte på fundamentet, men inden gulvet er støbt.

Der er en middel eller lille risiko for forekomst af skimmelsvamp ved en relativ fugtighed i eller på materialer ved 70-85%, og risikoen er stor ved højere relativ fugtprocent (RH) end 85%.

En opvarmet kælder, f.eks. til 20ºC vil give en RH på ca. 60% om sommeren og 30% om vinteren.

Såfremt kælderen ikke opvarmes om sommeren vil der være en temperatur på ca. 15ºC og en RH på ca. 80%. I særlig varme sommerperioder kan der opstå kondens på fundamenter og gulve med skimmelangreb til følge.

Fugtbelastningen af kælderen øges bl.a. på grund af det manglende kapillarbrydende lag, se svar på spørgsmål 2.

Selv om betonfundamentet er 'vandtæt' vil der ske en diffusion igennem beton ved fordampning af grundfugt.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at en kælder som den pågældende i perioder er udsat for RH over 85%, og at der derfor vil forekomme skimmelangreb på vægoverflader i porøse materialer (Trolltex) og forsatsvægge som i rum 0.1 hvor der, som det fremgår af den mørke farve på isoleringen, se foto 26 og 27, er tale om konvektion og aflejringer af støv, skimmelsporer etc.

Syns- og skønsmanden har ingen mulighed for at tilkendegive tidspunktet for skimmelangrebenes opståen eller hvilket stade skimmelangrebene havde på handelstidspunktet 01.09.01.

…

Svar: Syns- og skønsmanden har kontaktet N. Kommune Teknik & Miljø, og her fået bekræftet, at kælderen i den pågældende ejendom lovligt kan anvendes til beboelse under hensyn til de regler, der var gældende ved boligens opførelse i 1957. Begrundelsen er, at Bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet er opfyldt, og at ændringer til indretning m.m. i nye Bygningsreglementer ikke har tilbagevirkende kraft.

For god ordens skyld skal det oplyses, at loftshøjden varierer fra ca. 1,18-1,25 m over terræn. Det er derfor nødvendigt at terrænet reguleres således, at loftshøjden i hele kælderen er minimum 1,25 m over terræn."

Klageren blev ved byretten dømt til at anerkende, at hun var bundet af den indgåede købsaftale.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er konstateret ældre sætningsrevner i soklen, betegnet K3. Endvidere har sælgeren vedrørende kælderen oplyst, at:

"Der har været fugtlugt, hvis der ikke har været luftet ud i længere tid."

Det er selskabets anbringende, at kælderen ikke er mere fugtig end det er normalt for ældre i ejendomme fra 1957. Selskabet har videre anført, at forholdet blev konstateret den 31/8 2002, mens overtagelsesdagen er den 1/9 2002. Da forholdet således er konstateret inden overtagelse af ejendommen, er forholdet ikke dækket af forsikringen.

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder - efter det i skønsrapporten oplyste - ikke grundlag for at antage, at den anmeldte fugtskade ligger ud over, hvad der efter husets alder mv. har kunnet forventes. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen