685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.658:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommen.

Klagerens advokat påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte indeklimaskader er dækningsberettigende, og at fundamentet har fejl/mangler.

Selskabet har ved skrivelse af 28/3 2003 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens faktum**

Forsikringstager erhverver ved købsaftale underskrevet den 4. oktober 2001 en villa ... Huset er fra 1961, er på 129 kvadratmeter og i et plan uden kælder. Huset er efter 1961 blevet moderniseret med en tilbygning. Efter købsaftalen overtages huset den 22. oktober 2001

…

Der er intet anført om indeklimaproblemer i tilstandsrapporten, og sælger har ligeledes intet nævnt herom.

Forsikringstager anmelder telefonisk den 26. juli 2002, at der er konstateret skimmelsvamp i tre rum i den oprindelige del af huset fra 1961. Det drejer sig om soveværelse, kontor og bryggers. Forsikringstager oplyser, at hun bliver syg og dårlig af at opholde sig i rummene (forsikringstager nyser og øjne samt næse løber i vand). Forsikringstager oplyser, at når hun ikke opholder sig i huset, får hun ikke disse problemer.

Vores bygningskonsulent K.B.s besigtiger ejendommen den 1. august 2002, men får først skrevet sin rapport den 7. oktober 2002, jf. bilag 5, hvori han oplyser, at han ikke kan se tegn på skimmelsvamp eller konstatere fugt. Det skal dog bemærkes, at forsikringstager kort forinden besigtigelsen havde luftet ud. På besigtigelsestidspunktet anbefaler vores konsulent forsikringstager at kontakte et firma som kan foretage målinger af skimmelsvampe. K.B. har herefter på forsikringstagers vegne kontaktet ISS.

ISS foretager flere undersøgelser for fugt i gulve og vægge, jf. rapport af 14. august 2002, bilag 6. Der bliver taget prøver under gulvet i soveværelset to steder, i køkkenet to steder og et sted i to værelser. I samme rum er der foretaget flere fugtmålinger på væg- og gulvoverflader. Herudover foretager ISS to skimmelsvampeprøver efter en såkaldt mycometer-metode dels i soveværelset og dels i et af værelserne (uoplyst hvilket), begge udført under gulvbelægning.

ISS'fugtmålinger på og under gulvet ligger alle 'langt over det tilrådelige' for en sund bygning. Fugtmåling på vægge viser, at der også her er meget fugt i primær ydervæg op til ca. 1 meter fra gulvhøjde.

ISS har i sin rapport udarbejdet et skema for analyse af skimmelsvampe, og dette viser, at der i soveværelset før rensning er fundet massiv vækst af skimmelsvamp her. I et andet værelse er der før rens fundet et niveau af skimmelsvamp over normalt baggrundsniveau.

…

ISS oplyser, at firmaet B.&K. vil kunne forestå det videre forløb hermed.

B.&K. har efterfølgende gennemset rapporten fra ISS og besigtiget forsikringstagers ejendom.

Deres konklusion fremgår af notat af 15. oktober 2002, bilag 7. Heraf fremgår, at fugtmålinger er udført på indvendige overflader og er fundet liggende indenfor normalområdet. Fugtigheden er endvidere målt i lecalaget, som er det nederste lag i gulvkonstruktionen, lige under klaplaget. Fugtigheden er her målt i køkken og i værelser og alle steder fundet opfugtet.

B. & K. anbefaler, at et større gulvområde optages i nærheden af sivdrænet, for at konstatere om opfugtningen stammer der fra.

Til undersøgelse af dette sivdræn har vi modtaget en rapport af 12. september 2002, bilag 8, fra entreprenør og aut. kloakmester H.P..

Denne oplyser, at sivdrænet/faskinen består af byggeaffald på ca. 0,448 kubikmeter, og at indholdet skulle være vasket sten i målene 20/40. Endvidere er volumen af faskinen kun 25% af det den bør være, og endelig er afstanden til huset 3,4 meter, hvor den anbefalede norm er 5 meter. Faskinen bortleder vand fra carporten og fra hustaget.

Telefonisk har H.P. oplyst, at når faskinen er for tæt på huset og ikke korrekt udført, render vandet nemt over og løber langs soklen på vestsiden af huset. H.P. er af den opfattelse, at dette er en mulig årsag til skimmelsvampen i soveværelset.

Endvidere er tagnedløbet i hjørnet mellem carport og huset ført ca. 2,2 meter mod nord ud i jorden, og dermed bortledes vandet ikke. Endvidere er der en rist ud for værelse 1 som ikke bortleder vandet fra fliser og sand, men blot lader vandet trænge ned i jorden. Disse to forhold medfører at der er en øget fugtdannelse og fugtpåvirkning af terrændækket, specielt uden for værelse 1.

På denne baggrund undersøges gulve og vægge af M. Fugtteknik, jf. rapport af 28. oktober 2002, bilag 9, der har fundet normal fugtighed i gulvkonstruktionen, bortset

fra værelse 1 og normal fugtighed i ydervæggene også i isolering i de beklædte vægge.

Det eneste sted, hvor der er målt for meget fugt er i værelse 1 i betonklaplaget, og vedrørende dette rum, er det i rapporten nævnt, at klaplaget er belagt med asfalt og korkbelægning, og at en fugtopstigning fra gulvet ikke er mulig. Endvidere vil fugten i klaplaget ikke kunne skade nogen organiske materialer.

Dansk Bygningsanalyse har foretaget undersøgelser af evt. forekomst af skimmelsvampe, og i rapport af 4. november 2002, bilag 10, konkluderes det, at kun i soveværelset/rum 0.5 er der fundet forekomst af skimmelsvampen Aspergillussp., som har betydning for indeklimaet i de konstaterede mængder. Det fremgår endvidere af rapporten, at forekomsten af skimmelsvampen ikke umiddelbart er til at forklare, idet der ikke er konstateret unormal fugtbelastning i betongulvet, jf. rapporten fra M. Fugtteknik.

Vi har afvist det anmeldte forhold med en henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand, da de konstaterede skimmelforekomster ikke går ud over, hvad der er forventelig forekomst i bygninger opført i 1961, og da skimmelforekomsten ikke i sig selv har et omfang, som betyder at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdig grad. Endvidere er årsagen til skimmelforekomsten, at regnvand ikke bliver ledt væk fra huset, da faskine/sivebrønd ikke fungerer optimalt, jf. vores breve af 22. november 2002, bilag 11, og 10. januar 2003, bilag 12

Vores kommentarer :

…

Den mest velunderbyggede undersøgelse, der er udfærdiget af M. Fugtteknik, bekræfter, at det alene er i værelse 1, at der er konstateret en mindre forhøjelse af fugt i betonklaplaget på 94% RF mod normalt 80-90% RF. Samme firma udelukker, at der gennem gulvkonstruktionen kan trænge grundfugt op, idet der er en asfaltbelægning og kork der spærrer herfor.

I soveværelset er der fundet indeklimaproblemer, jf. rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, og M. Fugtteknik har her fundet normal relativ fugtighed i konstruktionen. Dansk Bygningsanalyse anfører i rapporten, at årsagen til indeklimaproblemerne ikke umiddelbart lader sig forklare, eftersom der ikke på undersøgelsestidspunktet er konstateret unormal fugtbelastning i betongulvet. Det fremgår af rapporten fra M. Fugtteknik, at den relative luftfugtighed er målt i opholdsrummene fra den 11/10-15/102002 hver time med dataloggere. Der blev målt 49,5-62,4RF% i opholdsrummene, hvilket er normalt.

Dansk Bygningsanalyse anfører på side 4 i rapporten, at skimmelforekomsterne eventuelt kan henføres til gamle fugtbelastninger i konstruktionen eller materialeprøven. I denne sammenhæng skal oplyses, at aut. Kloakmester H.P. telefonisk oplyser, at vand kan samle sig langs soklen ved soveværelset, hvis faskinen løber over. Det er muligt, at vand herfra kan medføre skimmelvækst, men Dansk Bygningsanalyse har ikke anført dette som en mulighed, men telefonisk oplyser J.F. fra Dansk Bygningsanalyse, at det ikke kan udelukkes, at vand langs soklen kan medføre indeklimaproblemet. I soveværelset er der ikke et kapillarbrydende lag, som i værelse 1, og derfor er der mulighed for at vand kan trænge igennem.

For så vidt angår soveværelset/rum 0.5 har vi efter en revurdering besluttet, at dække udgifter til udbedring af skimmelforekomsten som er konstateret at have gener for indeklimaet.

Det fremgår af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, side 4, at træfiberpladerne under tæppet skal fjernes, og at der skal gennemføres en rengøring. Udgifterne hertil kan vi dække med fradrag af selvrisiko på 10.000kr.

Det fremgår tillige af rapporten, at rengøringen af soveværelset ikke vil eliminere muligheden for nye angreb, og at det derfor er nødvendigt at sikre, at der ikke tilføres fugt til konstruktionerne.

Da det er konstateret, at faskinen/sivebrønden er placeret for tæt på huset, således at regnvand ikke bliver ledt væk fra huset, er det nødvendigt at flytte denne og at di-

mensionere den korrekt samt at fylde vaskede sten i som anbefalet af H.P.

Endelig fremgår det af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, at de øvrige forekommende skimmelsvampe vurderes ikke at have betydning for indeklimaet.

Udgifterne til udbedring af sivebrønden/faskinen er ikke dækket af forsikringen, idet der her er tale om forhold i jorden uden for bygningen som ikke dækkes, jf. således kendelsen 58.388.

Nærværende ejerskifteforsikring er udvidet med et Kvalitetsmærke, og heri er anført, at forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne kan være dækket.

Vi vurderer, at den øgede fugtforekomst i værelse 1, som er det eneste sted, hvor fugten ligger lidt over det normale, ikke er en skade på bygningen, idet der ikke er konstateret en revnedannelse eller anden ødelæggelse af bygningen. Der er endvidere ikke fundet sundhedsskadelige skimmelsvampe i dette værelse, og derfor er der ikke tale om en skade. Endvidere er der ikke tale om forhold ved grunden som værende årsagen til fugten, men en fejl i form af manglende afløb, idet vand blot ledes ud i jorden. Da der er 3 kummulative betingelser der skal være opfyldt (forhold ved grunden, der påvirker fundamentet, og som herved forvolder skade på bygningen) og 2 af betingelserne ikke er opfyldt, dels 'grunden' og dels, at der skal være tale om en skade på bygning, er der ikke dækning for den mindre forhøjede fugtforekomst i værelse 1.

I den øvrige del af huset er der fundet normal fugtforekomst.

I værelse 1 er den mindre forhøjede luftfugtighed ikke med til at nedsætte brugbarheden af værelset, og derfor er der heller ikke af denne grund en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Generelt om den ældre del af ejendommen skal det fremhæves, at den er udført med de på opførelsestidspunktet i 1961 traditionelle byggematerialer og bygningsprincip-

per, jf. rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S. Den konstruktive gennemgang af ejendommen har således ikke kunne godtgøre, at den ældre del af ejendommen er opført på en fra 1961 afvigende byggeskik og/eller med nogle på opførelsestidspunktet atypiske byggematerialer.

Det er nødvendigt ved forekomst af skimmelsvamp, at fastslå fugtkilden og eliminere denne. Det er vores opfattelse, at fugtkilden i soveværelset elimineres ved den af Dansk Bygningsanalyse foreslåede udbedringsmetode. Endvidere er det vores opfattelse, at der ved at placere faskinen minimum 5 meter fra huset og dimensionere denne korrekt, sikres at huset/soveværelset kun påvirkes af fugt i normalt omfang. På samme måde vil fugttilførslen til værelse 1 blive elimineret, hvis tagnedløbet ved carporten og risten ud for værelse 1 sikres korrekt afløb, evt. som en faskine placeret 5 meter væk fra bygningen eller som foreslået af Henry Pedersen, at tagnedløbet kobles på bykloakken.

…

Efter at være blevet bekendt med ISS's målemetoder, der endvidere ikke er veldokumenterede, kan vi ikke til lægge rapporten fra ISS vægt, set i forhold til den veldokumenterede undersøgelse fra M. Fugtteknik og Dansk Bygningsanalyse.

Vores vurdering er således, at det ikke er sandsynliggjort af forsikringstager, at der foreligger yderligere forhold ved bygningens gulvkonstruktioner som kræver udbedring.

Det skal bemærkes, at vi telefonisk den 11. oktober 2002 bliver orienteret om, at forsikringstager på eget initiativ har lejet et rækkehus pr. 18. oktober 2002. Vi meddeler samtidig forsikringstager, at vi kun betaler denne udgift, hvis skaden er dækket, og huset er ubeboeligt. Vi anser ikke huset for ubeboeligt, om end der er indeklimaproblemer i soveværelset, som vi dækker, og derfor kan vi ikke tilbyde en erstatning for udgifter til genhusning. Forsikringstager har endvidere på et tidligt tidspunkt modtaget oplysning om, at der skulle gøres noget ved faskine og afløbsforhold, og derfor har hun vidst, at hun ved udbedring heraf kunne afhjælpe eventuelle problemer.

Udgifter til undersøgelse af ejendommen som forsikringstager måtte have, er vi villige til at betale, idet disse har medvirket til kortlægning af indeklimaet, og derfor bedes fakturaer/opgørelse fremsendt desangående.

Vi skal anmode forsikringstager om at tage kontakt til vores konsulent K.B. for at få et tilbud f.eks. fra P. Skadeservice på udbedring af indeklimaproblemer i soveværelset og indsende dette til os for godkendelse.

På denne baggrund, er det vores opfattelse, at vi ikke er forpligtet til at yde forsikringstager yderligere erstatning."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 3/7 2003 til nævnet anført:

"Det kan ikke oplyses, hvornår der er indgivet ansøgning om byggetilladelse. Der foreligger en ansøgning dateret d. 27.02.1961, men det er ikke muligt via R. Kommune at få oplyst, hvornår denne ansøgning er modtaget. R. Kommune har endvidere oplyst, at de ikke er i besiddelse af en egentlig byggetilladelse.

Jeg vedlægger endvidere tegningsmaterialet, som er indleveret af den pågældende ansøger S.A. P., hvoraf det fremgår, at der vil blive placeret 20 cm. grus eller slagger under betonen. De prøver der er foretaget i ejendommens køkken samt soveværelse viser helt klart, at ejendommens gulve ikke er bygget i overensstemmelse med fremsendte bygningstegninger, ligesom der ikke er bygget efter gængs byggemåde på opførelsestidspunktet, der må antages at have været sommeren/efteråret 1961, idet det bemærkes, at cementen er placeret direkte ovenover muldet, når der bortses fra et mindre sandlag. Ifølge den erfaring og information undertegnede har indhentet, er den anvendte byggemåde på ingen måde normal når henses til opførelsestidspunktet.

Det er min opfattelse, at der er ført dokumentation for, at ejendommen lider af en betydelig skade i forsikrings forstand, og at de konstaterede skimmelforekomster klart går ud over, hvad der er forventeligt i en ejendom af den pågældende alder.

Jeg skal ikke undlade at bemærke, at ejendommen nu i næsten 1 år har været ubeboelig, og at ejendommen i sin nuværende stand må karakteriseres som værende usælgelig.

Afslutningsvis skal jeg tillade mig at bemærke, at jeg har foreslået Nykredit Østifterne Forsikring A/S, at man lod en 3. virksomhed foretage nye målinger, for at få konstateret omfanget af den pågældende skimmelsvamp på nuværende tidspunkt, desværre uden resultat."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 25/7 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Advokaten gør gældende, at skimmelvæksten i soveværelset er en følge af mangler ved fundamentet. Advokaten støtter ret på en erklæring fra B.&K., men den fugtmåling der er foretaget af dette firma er ikke i overensstemmelse med de resultater der er foretaget af M. Fugtteknik, der har fundet normal fugtighed i gulvkonstruktionen. Disse fugtmålinger er foretaget med dataloggere og over en periode fra den 11/10-15/10-02, og på dette tidspunkt er der normalt en høj fugtighed udendørs henset til årstiden. Det eneste sted der er målt forhøjet luftfugtighed er i værelse 1, hvor det udelukkes, at der kan trænge fugt op fra gulvet, idet klaplaget er belagt med asfalt og korkbelægning.

…

Der er ikke tegn på sætning af huset, og ingen skade på dette, og uanset at B. og K. er af den opfattelse, at underlaget i gulvkonstruktionen ikke fungerer, er der ikke tegn på, at det ikke fungerer. Endvidere fremgår det af rapport fra Dansk Bygningsanalyse, side 1, at 'et sandlag som det pågældende er ikke kapillarbrydende, men er for husets opførelsestidspunkt ikke unormalt anvendt'."

Klagerens advokat gør gældende, at det er dokumenteret, at ejendommen ikke er opført i overensstemmelse med de bygningstegninger, der blev fremsendt til R. Kommune.

Af rapport af 28/10 2002 fra M. Fugtteknik hedder det bl.a.:

"Det eneste sted der er målt for meget fugt er i værelse 1 i betonklaplaget 94,3 RF%, det normale er 85,0-90,0 RF% for beton. Idet klaplaget er belagt med asfalt og kork-

belægning vil en fugtopstigning i opholdsrummet ikke være mulig, ligeledes vil fugten i klaplaget ikke kunne skade nogen organiske materialer."

Af notat fra B & K. af 3/7 2003 fremgår bl.a.:

"Følgende kommentarer skal knyttes til besigtigelsen:

Pkt. 1) Huset er opført uden et karpilarbrydende lag under gulvet. Dette er ensbetydende med, at gulvet har stor risiko for at være opfugtet gennem længere tid. …

Pkt. 2) Gulvet er ikke funderet på bæredygtige aflejringer. Dette er ensbetydende med, at der vil være stor risiko for sætninger af gulvkonstruktionen. …

Ad pkt. 1) Dette er i strid med det på opførelsestidspunktet: gældende bygningsReglement, der kræver: Under gulvkonstruktioner skal der lægges et mindst 20 cm. tykt drænlag.

Ad pkt. 2) Dette er i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement/funderings norm, der kræver: At der funderes på bæredygtige aflejringer. Se bilag fra Geo. …"

Af analyse fra G. af 3/10 2003 Institut fremgår:

"GEO har modtaget en jordprøve, der udtaget af B.&K. A/S under et gulv, der er udlagt som terrændæk.

Vi har bedømt jordprøven som følger, jf. Dansk Geoteknisk Forenings Bulletin 1:

Sandmuld, fint, siltet, svagt gruset, gråsort.

Det organiske indhold er målt som glødetab (vægttabet efter glødning ved 550°C) til gl= 3,9%.

Gulve som terrændæk må ikke udlægges over muld, jf. Bygningsreglementet, på grund af risiko for sætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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

Ved skade 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.

…

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

…

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at de tiltag, som selskabet dels har dækket, dels har forestået udført, må gennemføres, før det kan vurderes, om der foreligger yderligere dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor ikke på det foreliggende grundlag at kunne pålægge selskabet at give yderligere dækningstilsagn, heller ikke for så vidt angår genhusning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen