716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 62.711:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens mur.

Huset er opført i 1918.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning dels til, at det anmeldte forhold er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, dels til, at det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 25/9 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Murværket har enkelte revner.
		K2		Sælger oplyser at der i frostperioder kan forekomme frostafskalninger på ydervægge.
.	3.6 Indv. vægge	…		…
		K2		Fugtskjolder på vægge i værelse i stueetagen.

…
Sælgers oplysninger
...
3. Yder- og indervægge

	Ja	Nej	?
…			
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?
Der er fugt i værelse.
…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	Kommentar
…		
Inder-/Skillevægge - Let pladekonstr.	A	
Inder-/Skillevægge - Murværk	A	
Massiv murværk	A"	

Som tillæg til tilstandsrapporten er endvidere udarbejdet en EDC Sundhedsattest. Af denne fremgår bl.a.:

"	Ja	Nej	?	Bemærk.
…				
13. Kan der i perioder konstateres synlige indvendige fugtaftegninger på ydervægge?	☒	☐	☐	☐

hvis ja, hvor? *i værelse*"

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde erstatning for et forhold, som i tilstandsrapporten har fået betegnelsen K2. Hun oplyser i klageskrivelsen, at hun på ingen måde havde forestillet sig, at murens indre tilstand var i så dårlig stand, og at der kunne ske frostsprængning af mursten. Klageren var af den opfattelse, at udbedring

alene ville indebære reparation og vedligeholdelse af maling og sokkel. Endelig henviser klageren til, at en navngiven murer- og entreprenørvirksomhed beskriver skaden som en K3 med krav om tætning af sokkel(mursten), dræn, sandblæsning af muren og udskiftning af større områder sten og efterfølgende malerarbejde med åndbar maling.

Selskabet har ved skrivelse af 19/1 2004 over for nævnet anført:

"Der klages over vores behandling af et anmeldt forhold ved ejendommens facader. Forholdet består i fugtophobning i facademurene.

Forholdet kan ifølge H. Murer- og Entreprenørforretning A/S skyldes, at:

- Husets facader er malet med en diffusionstæt maling
- Der er monteret en forsatsvæg på den indvendige side af ydermurene
- Der er stor opdrift af fugt fra fundamentet.

Diffusionstæt maling

Facaderne er ifølge H. Murer- og Entreprenørforretning samt forsikringstageren overfladebehandlet ved brug af limfarve som grunder og Sadolin Olieemulsion (glans 5) som afsluttende overflade.

Ved henvendelse til producenten, Sadolin, har vi fået oplyst, at det pågældende produkt går under betegnelsen Sadolin Stærk Murmaling. Produktet oplyses at være diffusionsåbent, idet det har en Pam-værdi på mellem 4 og 5. Dette kan imidlertid varigere afhængig af,

- om en tidligere behandling er fjernet
- om den udførte forbehandling er diffusionsåben
- antallet af samtlige påførte lag.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at overfladebehandlingen er diffusionstæt, således at den skulle hindre damptrykket i at diffundere ud gennem væggen.

Indvendig forsatsvæg

Det fremgår på side 12 af 13 i tilstandsrapporten (bilag B), at:

- Murværket er udført massivt
- Bagmur samt inder-/skillevægge er udført som let pladekonstruktion og som murværk.

Så vidt vi kan vurdere, har bagmurens eller inder-/skillevæggens beskaffenhed ikke betydning for det konstaterede forhold ved facaden.

I øvrigt er det ikke oplyst, om indervægge bestående af en let pladekonstruktion er udført med dampspærre. Vi er heller ikke bekendt med, om forsikringstageren ved sin istandsættelse blot har malet oven på eksisterende flader (tapet og maling).

Under normale omstændigheder vil den varme luft kondensere i konstruktionen (facaden), hvor den møder den kolde luft. Dvs. at fugten fra den varme luft afsættes i konstruktionen (facaden). Hvor dette sker, varierer alt efter forskellen mellem temperaturen inde og ude, ligesom den udvendige overfladebehandling kan have en indflydelse, da den altid vil bremse diffusionen, selvom den er diffusionsåben. Er bagmuren/indervæggen derimod udført på en sådan måde eller direkte forsynet med en dampspærre, vil der kun ske diffusion, hvor dampspærren er utæt.

Som sagen ligger oplyst, er det ikke godtgjort, at der er forhold ved de udførte forsatsvægge, som indebærer en nærliggende risiko for skade.

Fugt fra fundament

Opstigende grundfugt er et almindeligt forekommende problem i ældre huse, som alt efter opførelsestidspunkt samt anvendte materialer og metoder vil være mere eller mindre berørt af det.

I omhandlende tilfælde er der for opførelsestidspunktet anvendt et helt traditionelt fundament af murede sten - skønnet af den bygningssagkyndige. Hvorvidt der er indlagt et fugtstandsende lag, f.eks. bark eller tagpap mellem fundamentet og facaden, er ikke undersøgt, men det er ikke usædvanligt, at det er udeladt.

Endelig har vi noteret os, at facaden er trukket lidt ind på fundamentet, hvorved der opstår en kant, som nedbør vil lægge sig på med deraf opfugtning af facaden til følge.

Denne form for opfugtning er efter vores opfattelse helt sædvanlig for tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet ved facaderne opfylder skadedefinitionen, bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke skader er dækket, stk. 9.1.

Heraf fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Det er vores vurdering, at det af vores skadekonsulent besigtigede forhold ikke adskiller sig fra, hvad en interesseret køber kunne have læst sig til i tilstandsrapporten. Derfor skal vi konkludere, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Som forholdet ligger oplyst og dokumenteret for os, skal vi fastholde, at forholdet ikke kan henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har klageren ved skrivelse af 4/1 2004 over for nævnet anført:

"**Diffusionstæt maling på ydermur**

Den udførte forbehandling er diffusionsåben, og den samlede påførsel overstiger ikke 1,5 mm.

Oliemalingen må anses for diffusionstæt, da den i hvert fald ikke har kunnet lede dette damptryk ud.

Fugt fra fundament

Som skønnet af den bygningssagkyndige er fundamentet af murede sten, og der er ikke indlagt fugtstandsende lag. Mørtelen mellem stenlagene er stærkt forvitret, og smårødder fra tidligere omtalte planter groede derind før fjernelse (efterår 2003). Altså er opfugtningen massiv og op i 2 m's højde på gavle med porøse sten til følge. At facaden er trukket lidt ind på fundamentet har næppe nogen betydning i denne sammenhæng.

Opfugtningen må betragtes som absolut værre end sædvanlig, og murenes vedligeholdelsesstand langt ringere end almindelig god. Svarende til K3, en kritisk tilstand. Ejerskifteforsikringen punkt 9.

Indvendig forsatsvæg

Den tidligere ejer, M.S., oplyser om trækonstruktionen i soveværelse (N/Ø-hjørne), at han har opsat 2 cm flamingo og et lag plastik før træbeklædningen. Han medgiver nu at have gjort dette på grund af kulde fra muren og pletter på væggen.

Indvendig væg i værelse med fugtskjolder

Som det fremgår af korrespondancen har jeg allerede tidligere frafaldet erstatningskrav vedrørende væg i garderobeværelse, som jeg var bekendt med ved overtagelse. Denne skade kom oppefra, og tag og topmur er udbedret."

Selskabet har på baggrund af klagerens seneste indlæg anført følgende i skrivelse af 4/6 2004 til nævnet:

"**Diffusionstæt maling**

Der er ikke tilføjet nye oplysninger, hvorfor vi skal fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at den udførte overfladebehandling er diffusionstæt.

Som det fremgår af bilag G, forekommer afskalningen kun sporadisk på facader og gavle. Hvis overfladebehandlingen er diffusionstæt, ville det efter vores bedste overbevisning have resulteret i et helt andet skadesbillede.

Fugt fra fundament

Som nævnt under 'diffusionstæt maling' forekommer afskalningen kun sporadisk. I øvrigt er det langt fra på alle facader og gavle, at opfugtningen kommer ret meget over sokkelkanten.

Hvorvidt den forekommende opfugtning er skyld i forvitret mørtel og defekte sten, er ikke til at sige på det foreliggende grundlag. Derimod skal vi påpege, at mørtelen skal vedligeholdes med jævne mellemrum, og at intervallerne erfaringsmæssigt vil falde oftere, hvis mørtelen er under mere eller mindre konstant opfugtning.

Med hensyn til om forholdet er beskrevet med den rigtige karakter, er det vores opfattelse, at den af den bygningssagkyndige anvendte karakter er retvisende, når den læses i sammenhæng med bemærkningen og øvrige oplysninger i tilstandsrapporten. I den forbindelse er det vigtigt at holde sig for øje, at den bygningssagkyndige skal vurdere om bygningens tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Det vil med andre ord sige, at den bygningssagkyndige kun skal registrere et forhold, hvis det afviger fra normalsituationen.

Indvendig forsatsvæg

Den af den tidligere ejer anvendte konstruktion til forsatsvæg i soveværelse er, så vidt vi kan vurdere, bedre end ingenting.

Ifølge det oplyste består den henholdsvis af flamingo, dampspærre og en afsluttende træbeklædning. Netop dampspærren vil i nogen udstrækning nedbringe damp-

trykket og risikoen for kondensering i væggen, hvorfor konstruktionen kun kan være til det bedre for facade og/eller gavl.

Indvendig væg i værelse med fugtskjolder

Vi har nævnt forholdet af den simple grund, at det for en usagkyndig køber indikerer, at vægkonstruktionen er opfugtet i et ikke nærmere kendt omfang."

Heroverfor har klageren ved skrivelse af 28/6 2004 til nævnet anført:

"**Diffusionstæt maling/fugt fra fundament**

Hvor mange og store afskalninger pr. m² er sporadisk afskalning? Vestgavlen og nordfacaden har afskalninger op i 1,10 m højde jævnt spredt. Østgavlen har op i 1,80 m mange og murstenstore afskalninger, hvor 3/4 cm af mursten følger med (også i denne måned) - og absolut ikke sporadisk. Her er udpræget råd i stenene. Desuden er der mange flere steder lappet før maling for 2 eller 3 år siden. Sydsiden klarer sig anderledes pænt, hvor soklen også ser meget nyere ud og er umalet. Ved nedgravning af nyt regnvandsafløb på nordsiden konstateredes det, at mørtelen var stærkt forvitret og mangelfuld. Den har været under konstant opfugtning og har ikke været vedligeholdt.

Den bygningssagkyndige har måske ikke kunnet vurdere et nymalet hus. Allerede efter den første og nu 2 vintre behøves ingen sagkyndig til at se, at murens tilstand er yderst kritisk, og bygningens tilstand absolut ringere end tilsvarende bygninger med denne alder. Sidste år vurderede H. Murer- og Entreprenørforretning tilstanden som kritisk, hvorfor jeg sendte firmaets kortfattede redegørelse for en omfattende udbedring til Alm. Brand. Jeg skal indhente en mere specificeret, hvis påkrævet. Jeg formoder, at oliemaling klarer sig udmærket på et hus, der ikke opfugtes nedefra, men ikke her - og hvorfor skulle den også det?

Indvendig forsatsvæg

Denne er korrekt udført, og den holder da også råd ude fra indeklimaet, men det hjælper næppe på murens afdampning/tilstand. Den tidligere ejers kone har bekræftet, at der var sort af råd op i 1,5 m højde i soveværelset/husets nordvestlige hjørne før opsætning af forsatsvæg.

Indvendig væg i værelse med fugtskjold

Efter reparation af tag og murens overkant er væggen tørret op og siden sikret og tapetseret. På den udvendige mur mødes afskalninger herfra med dem fra opfugtningen nedefra."

Endelig har selskabet ved skrivelse af 17/8/ 2004 over for nævnet anført:

"**Diffusionstæt maling/fugt fra fundament**

Alm. Brand har senest besigtiget ejendommen den 1. oktober 2003, og vi har derfor vanskeligt ved at udtale os om skadesbilledet på nuværende tidspunkt. I øvrigt har vi henvist til fotoserie (bilag G), som er fra vores seneste besigtigelse.

Forsikringstageren konstaterer, at der på facaden mod nord og gavlene mod henholdsvis øst og vest forekommer udpræget råd i stenene. Vi har ikke kendskab til, at sten kan rådne. Råd er udtryk for et stadie, som typisk ses i træ, når det er under nedbrydning. Derimod skal vi ikke afvise, at teglsten kan blive porøse og smuldre.

Videre oplyser forsikringstageren, at facaden mod syd klarer sig anderledes pænt end de øvrige. Efter vores bedste overbevisning indikerer dette, at det til overfladebehandlingen anvendte produkt ikke er diffusionstæt.

Det kommer i øvrigt ikke bag på os, at mørtelen på den del af soklen, som ligger under terræn, er forvitret. Soklen er efter al sandsynlighed fra huset blev opført i 1918 og mørtelen ligeså. Den pågældende del af sokkelpudsen indgår sjældent i den løbende vedligeholdelse, idet det kræver frigravning af soklen. Derfor udføres den form for arbejder først, når pudsen har udlevet sin levetid eller i forbindelse med andet arbejde, som forudsætter frigravning af soklen.

I øvrigt er det helt sædvanligt, at sokler og fundamenter er under konstant opfugtning i særdeleshed på ældre huse. Byggesektoren har heldigvis taget ved lære, og man har som tiden er gået fundet på løsninger, der hindrer opfugtning af sokkel/fundament samt ikke mindst hindrer fugt i at vandre fra sokkel/fundament til facader/gavle.

Indvendig væg i værelse med fugtskjold

At der forud for opsætning af den indvendige pladebeklædning har været tendens til forekomst af mug, er ikke ualmindeligt. Den oprindelige ydermur er sandsynligvis opført som en helstensmur. Dette betyder, at varm rumluft vil kondensere på overfladen eller lige under en malerbehandling, når der forekommer stor forskel mellem ude- og indetemperaturen, hvilket hurtigt vil resultere i mug- og skimmeldannelse på væggen. Eliminering af problemet forudsætter, at dugpunktet flyttes fra overfladen og længere ud i væggen kombineret med øget udluftning flere gange om dagen.

Med henvisning til ovenstående er det vores vurdering, at den eksisterende pladebeklædning er gavnlig.

Indvendig væg i værelse med fugtskjold

Ingen kommentarer.

Udbedring af murens tilstand

Ingen kommentarer.

I henhold til vores tidligere korrespondance med Ankenævnet for Forsikring skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved bygningens facader og gavle ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som sagen ligger oplyst, er der tale om et forhold, der er typisk for den ved opførelsen anvendte konstruktion herunder materialer og metoder, hvorfor vi skal konstatere at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, se også erfaringsblad 97 12 16 fra BYG-ERFA (bilag H). Endelig skal vi fastholde, at forholdet er anført i tilstandsrapporten for ejendommen."

Klageren oplyser afslutningsvist, at den af selskabet omtalte fotoserie ikke længere er fyldestgørende i forhold til det anmeldte forhold, idet der siden hen er opstået flere sprængninger. Dernæst finder klageren, at årsagen til, at den sydvendte facade klarer sig bedre skyldes, at den får mere sol, hvorved der sker en større afdampning sammenlignet med de øvrige facader. Klageren oplyser endvidere, at der forekommer grønne misfarvninger i/på de afsprængte porøse sten.

Selskabet har over for nævnet anført, at det antager, at de ovenfor omtalte misfarvninger på facaden er alger, og at forekomsten heraf ikke er ualmindelig på opfugtede facader. Selskabet vurderer endvidere, at dette ikke har sammenhæng med afskalningerne. Videre hedder det i skrivelse af 15/9 2004 til nævnet:

"Dog skal vi medgive, at grundfugt sjældent ses i det niveau, som i nogen udstrækning ses på den pågældende ejendom. Hvorvidt der er tale om grundfugt eller en kombination af grundfugt og saltudblomstringer eller saltudblomstringer alene kræver en nærmere undersøgelse, som bl.a. forudsætter udtagning af materiale fra væggen med henblik på gennemførelse af tørre/veje metoden.

Saltudblomstringer på murværk viser sig som mørke skjolder og til dels afsprængninger. Dette har Byg-Erfa ligeledes lavet erfaringsblade om. De har nummer 99 11 25 og 99 11 26 (bilag J og K).

Som det fremgår af bilag K skyldes disse saltudblomstringer, at vand opløser og frigør salte i murværket, som så føres frem til overfladen under murværkets udtørring.

Det fremgår ligeledes af bilagene J og K, at næsten alt murværk indeholder vandopløselige salte, som ved vandpåvirkning opløses og frigøres med deraf risiko for udblomstring under murværkets udtørring, specielt hvis udtørringen foregår over lang tid.

Indvendig forsatsvæg i soveværelse

Vi har ikke kendskab til ydermurens opbygning. Ifølge tilstandsrapporten er der ved opførelsen både anvendt helstensmure og hulmure.

Hvorvidt forsatsvægge er opsat med henblik på at skjule forekomst af fugt, mug og skimmel synes umiddelbart usandsynligt. Imidlertid kan det ikke udelukkes, at hensigten har været at fjerne årsagen til forekomsten.

Sammenfattende skal vi fastholde, at forholdet ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet er korrekt beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen."

Klageren oplyser over for nævnet, at der på østgavlen ikke findes algevækst, men derimod en mosvækst. Endelig har klageren anført, at der ikke forekommer mørke skjolder på murmalingen, som angiveligt skulle hidrøre fra saltudblomstringer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. med karakteren K2 bemærkninger om, at der i frostperioder kan forekomme frostafskalninger på ydervægge samt fugtskjolder på vægge i værelse i stueetagen. På denne baggrund og henset til husets alder finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke ses at afvige væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente. Nævnet finder derfor ikke at kunne 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.

J. Hermann