713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 63.463:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af fejlkonstruerede forsatsvinduer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren erhvervede ejendommen for 4.250.000 kr. med overtagelse den 15/7 2003. Ejendommen er fra 1931 men har ifølge klageren gennemgået en total istandsættelse i perioden 1990-2000. Således er størstedelen af både de indvendige og udvendige vinduer fra 1997.

Det fremgår af sagen, at klageren den 19/2 2003 anmeldte, at vinduerne i ejendommen var monteret forkert. I skrivelse af 22/2 2003 har klagerens tømrer beskrevet forholdet således:

"**Problemstilling:**

Vinduerne dugger på inderside ved lave temperaturer udenfor. Problemet skyldes at den måde der er monteret 'forsatsruder' på, kommer der en alt for stor luft cirkulation mellem glassene, hvilket så bevirker at:

- Ruderne dugger så det kan være svært at kigge ud.
- Duggen/fugten løber ned ad ruden og skaber mug/jordslået på bundkarm.
- Isolation virker langt fra optimalt.

…

Løsning på problemet:

Problemet kan umiddelbart løses ved at monterer et tætningsbånd mellem glassene, men dette tætningsbånd kan ses indefra og skal afmonteres ved maling/vedligeholdelse af rammerne, og nyt bånd skal påmonteres.

Spørgsmålet er så om det er en acceptabel løsning på problemet?"

Tømreren har vedlagt en skitse, der viser, hvordan forsatsvinduerne er monteret hos klageren, og hvordan forsatsglas normalt monteres. Klageren har i skrivelse af 25/2 2003 supplerende anført, at familien lufter ud hver dag, at de har ventilatorer på alt det udstyr, som danner fugt, og at der ved en temperatur på ca. 20 grader er en luftfugtigheden på 53-55 %.

Forholdet blev den 11/3 2003 besigtiget af selskabets bygningskonsulent. I skrivelse af 9/4 2003 meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet henviste bl.a. til, at det ved vurderingen havde lagt vægt på, at ejendommen var opført i 1931, og at forekomsten af dug mellem forsatsvinduerne ikke var usædvanlig.

I skrivelse af 11/4 2003 til selskabet pointerede klageren, at vinduerne var fejlkonstruerede, og at problemet bestod i, at glasset i forsatsruden blev for koldt, hvilket medførte meget kraftig dug på indersiden, og ikke imellem vinduerne, således som anført af selskabet.

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning men accepterede efter en fornyet vurdering at lade bygningskonsulenten genbesigtige forholdet sammen med selskabets chefkonsulent.

Efter modtagelse af chefkonsulentens rapport meddelte selskabet i skrivelse af 29/11 2003 fortsat afslag på forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke var tale om en fejlkonstruktion.

Klageren har over for nævnet fastholdt, at der er tale om en fejlkonstruktion. Til støtte herfor henviser klageren til sagens akter heriblandt en skrivelse fra januar 2004 til selskabet, hvori klageren har redegjort for sagen således:

"Kondens dannes på indersiden af vinduerne, dette på grund af forkert konstruktion af vinduerne. Dette sker selvfølgelig, når der er koldt, og når der er alt for stor luftspalte (ca. 0,5 - 1 cm hele vejen rundt) mellem ramme og karm, der er også en stor spalte hele vejen rundt mellem forsatsglas og rammen til det ydre vindue (se tegning fra tømrer) - dette medfører at der cirkulerer for meget kold luft imellem det indre og ydre glas (det bliver altså ikke et isolerende stille luftlag mellem de to glas). Det indre forsatsvindue er også lige så stort eller større end den ydre ramme, derved har dette glas kontakt med den ydre luft - og bliver forholdsvis koldt, også af denne grund. Vindueskonstruktionen er forkert og dette medfører gene for beboerne, i form af opfugtede og revnende karme, skimmelsvamp. Dette medfører efterhånden at træ i vindueskarme rådner. Vi vil derfor have en løsning på dette problem, enten laves de eksisterende vinduer om på en korrekt måde eller også må nye termoruder sættes ind. Vi mener dette var en skjult fejl siden vi ikke kunne se problemet, da vi købte huset om sommeren, men så snart det blev frostvejr begyndte problemerne.

Det meste af fugtdannelsen kommer nederst på vinduerne, når varm luft stiger, og således bliver der en cirkulation mellem glassene, ned fra og op - siden luften bliver opvarmet.

Vi var enige om, at vindueskonstruktionen er forkert, det indrømmes ved besigtigelsen den 12. november 2003, hvilket også var den mundtlige bekendelse fra besigtigelsesmand J.N. marts 2003. Besigtigelsesmanden måler luft fugtighed til ca. 57% i hele huset, hvilket er normalt niveau. Huset holder et sådant lavt niveau da der i kælder er fem ind luft ventiler og i stueetage en ventil med 10 cm diameter - dette gør at der er rigeligt med ind luft ventiler. Ventilerne på første sal står altid åbne sådan at

varm og fugtig luft kan strømme ud. Alle aktiviteter der producerer damp er ventileret, køkkenvifte går ud i skorsten, brusebad i kælder (fugtstyret vifte), tørretumler (udluften kører lige ud), vaskemaskinen er ny og centrifugerer ved 1600 omdrejning - dvs. de gange vasken ikke bliver tørret i tørretumler, så er det ikke meget fugt som kan afdampe, bryggers er udluftet med fugtstyret ventilator. Brusebad første sal har også fugtstyret udluftning.

Der er ikke natsænkning af varmen i ejendommen.

…

Nogle klare facts der styrker vores teori:

- Det kan logisk set ikke passe, at vi har høj luftfugtighed siden det ikke dugger på de termovinduer der også findes i huset.
- Det dugger heller ikke på de termovinduer, der er dækket med forhæng – dvs. der hvor der er ekstremt dårlig cirkulation – derfor kan dårlig cirkulation foran vinduer heller ikke være en forklaring på disse problemer. Problemerne kommer af en i grunden forkert konstruktion af vinduerne, og dette kan ikke bortforklares på nogen som helt holdbar måde.
- Nu når det igen er blevet koldt udenfor kan vi godt mærke, at vores testtiltag med at lægge en tilfældig støv tætnings liste mellem det indre (forsats) glas og rammen til det ydre glas har en meget god effekt. Dette sammen med ovenstående styrker teorien at det er forkert konstruktion, det burde være klart for enhver.

Jeg har haft en uvildig tømrer/glarmester til at kigge på konstruktionen, og han er enig i, at konstruktionen er forkert."

Selskabet har i skrivelse af 19/3 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Det er sædvanligt, at huse fra perioden op til ca. 1965 har dobbelte vinduer bestående af ydervindue og indvendigt forsatsvindue. Der er således ikke noget usædvanligt ved den konstruktion, som vores forsikringstager har.

…

Ifølge vores forsikringstagers tømrer er der i disse vinduer en meget stor åbning for luftcirkulation mellem glassene, jf. bilag 2b.

Dette udgør ingen fejlkonstruktion, men er en følge af den valgte løsning. Forsatsruderne består af glasplader, som er sat på ydervinduet. (bilag 2b, fig. 1) Man har prioriteret en løsning af hensyn til hængslingen af beslagene, idet beslagene ved den valgte løsning ikke kan ses. Hvis man opbygger forsatsruden som i bilag 2b, fig. 2, vil man kunne se beslagene.

Kondens opstår, fordi luften indeholder vanddamp. Hvis luft med en given temperatur og relativ fugtighed opvarmes uden tilførsel af yderligere vanddamp, vil luftens relative fugtighed falde. Tilsvarende vil afkøling af den samme luft bevirke, at dens relative fugtighed vil stige. Når afkølingen medfører, at den relative fugtighed når 100 %, vil en del af vanddampen blive fortættet til vand og udskilles. Den temperatur, som luften skal afkøles til, før den begynder at udskille vand, kaldes for dugpunkttemperaturen.

Princippet er grafisk illustreret i vores chefkonsulents rapport, bilag 17. På side 2 vises et diagram over luftens vanddampindhold som funktion af temperatur og relativ fugtighed. x-aksen beskriver luftens temperatur og y-aksen gram vand pr. m3 luft. Kurverne beskriver den relative fugtighed.

Ved en relativ luftfugtighed på 40 % og en indetemperatur på 20 grader, vil dugpunktet (= kurven med en relativ luftfugtighed på 100 %) ligge på, 6 grader.
…
Da vores chefkonsulent besigtigede den 14. november 2003 var den relative luftfugtighed i stuen mellem 58-61 %, rumtemperaturen 19-20 grader og overfladetemperaturen på forsatsruden 16,5-17,5 grader ved en udetemperatur på ca. 7-8 grader. Diagrammet viser, at ved en relativ fugtighed på 60 % og en indetemperatur på 20 grader er dugpunktet 12 grader. Det vil sige, at der dannes kondens på ruder med en overfladetemperatur på 12 grader, Temperaturen for ruderne på besigtigelsen var 16,5-17,5 grader, og der var ikke dug på dem.

Diagrammet viser, at dugpunktet flytter sig, hvis den relative luftfugtighed i huset nedsættes, i de ovenfor nævnte eksempler fra 12 grader til 6 grader.

Vores forsikringstagers påstand er, at hans forsatsruder danner kondens, fordi de er for kolde, og at dugpunktet skal flyttes ved at gøre ruderne varmere.

De almindelige fysiske principper viser, at dugpunktet kan flyttes ved at sænke en høj luftfugtighed i huset. Dette gøres ved jævnlige udluftninger.

Skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen er ikke opfyldt, da kondens på ruderne ikke er udtryk for et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi lægger herved vægt på:

- at ydervinduer med forsatsvinduer af almindeligt glas afviger ikke fra, hvad der er gængs i andre huse fra perioden
- at opbygningen af vinduerne i vores forsikringstagers hus ikke er udtryk for fejlkonstruktion, men der er lagt vægt på en æstetisk løsning, hvor beslag ikke kan ses
- at temperaturen på overflader omkring opvarmede rum - især vinduer - ofte vil være en hel del lavere end temperaturen af rumluften. Når rumluften berører sådanne overflader, kan den blive afkølet så meget, at dugpunkttemperaturen nås, og rumluftens vanddamp kondenserer. Der er tale om et almindeligt fysisk princip, som gælder i alle huse
- at vores forsikringstager ikke kan forvente, at et hus fra 1930'erne har højisolerede energiglas i vinduerne.

Vores forsikringstager nævner i sin klage, at kondens på forsatsglasset resulterer i vand, som løber ned og giver skimmelsvamp, opblødning og revnedannelse i træværk. Der var intet tegn på disse forhold, da vores chefkonsulent besigtigede. Endvidere er der ingen nærliggende risiko for sådanne skader. Forholdet undgås ved jævnlig udluftning, som må siges at høre ind under normal benyttelse og vedligeholdelse af et hus."

Med henvisning til selskabets redegørelse, har klageren i skrivelse af 28/3 2004 til nævnet bl.a. anført, at årsagen til, at der ikke var dug på ruderne, er, at det ikke var koldt udenfor på tidspunktet for besigtigelsen. Temperaturforskellen på glasset og inde i huset var derfor så lille, at det ikke kunne dugge. Det er klagerens opfattelse, at det nedsætter bygningens værdi, at man i vinterhalvåret skal tørre fugt af vinduerne hver morgen og aften, og at der løber vand ned ad vinduerne, som gør lister og træværk vådt. Dette giver desuden nærliggende risiko for, at konstruktionen ødelægges. Klageren henviser endvidere til, at huset er nyrenoveret fuldstændig til en meget høj standard, hvorfor det ikke kan sammenlignes med et gammelt hus i almindelig stand. Den nuværende vindueskonstruktion giver revner og sort svamp, hvilket også var til stede på tidspunktet for chefkonsulentens besigtigelse. Klageren afviser dermed selskabets påstande om, at der ikke var tegn på opfugtning på besigtigelsestidspunktet.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 13/4 2004 til nævnet anført, at der også i nyere huse vil opstå kondensdannelse, idet vinduerne altid vil være rummets koldeste flader. Selskabet henviser i den forbindelse til, at selv fabrikanter af nyere vinduestyper på deres hjemmesider har beskrivelser af, at der kan dannes kondens på vinduerne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkelig godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen