742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 65.950:

xxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har givet tilsagn om dækning af eventuelt manglende fugtsikring i skillevægge i ejendommens underetage, men har afvist øvrige anmeldte fugtskader med henvisning til, at der ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960 med en tilbygning fra 1968. Ejendommen er et vinkelhus i tre forskudte planer. Nævnet har fået forelagt foto af ejendommen samt plantegning.

Klagerne skulle i henhold til slutseddel overtage ejendommen den 1/6 2003, men overtog ejendommen i april 2003. Tilstandsrapport med KvalitetsMærke blev udarbejdet 28/1 2003.

2. 65.950

Klagerne anmeldte den 16/4 2003, at der var konstateret fugtpletter bag en plade på en væg. En taksator fra selskabet, B.B., besigtigede ejendommen den 23/4 2003. B.B. har i intern besigtigelsesrapport dateret 24/4 2003 bl.a. anført:

"*Fugtindholdet i fundamentsvæggen i kammer er på opførelsestidspunktet udført således:*

30 cm pladsstøbt betonmur.

Mod kammer beklædt med 2 cm polystyren (flamingoplade).

1,2 cm pudslag på hønsetråd.

Tapet.

Der har tilsyneladende med denne konstruktion været problemer med skimmelvækst/fugt på tapetsiden. Der er foretaget en ekstra fugtisolering med Selotexplader, som herefter har dannet færdig væg/flade for tapet mod kammer.

Ved fjernelse af disse Selotaxplader fremkom en vægflade med begroninger af hhv. mug og skimmeldannelser på den tillukkede tapet. Vægfladen blev målt med 'Timbertest'. Fugtmåleren viste flere steder 43 % - højt fugtindhold.

Årsagen skyldes manglende udluftning/ventilation af rummet. Mug/skimmelvækst vil kunne komme, hvor den relative luftfugtighed (RF) ved overfladen er større end ca. 70-80 %. Vækstbetingelserne er bedst på organiske materialer, som f.eks. tapet, men vil også kunne fremkomme på f.eks. beton og selv på glas, som i længere perioder er fugtigt af kondens."

Efter at have modtaget selskabets afslag på dækning dateret 19/5 2003 indhentede klagerne en rapport dateret 12/8 2004fra rådgivende ingeniør S.E. I rapporten redegøres for fem skader:

"1. Fugt på nordvendt væg i kammer.

2. Fugt på vægge ved trappe til værelsesafdeling.

3. Fugt nederst på sydvendt væg i kammer.

3. 65.950

4. Fugt nederst på nordvendt væg i værelse.

5. Fugt på vestvendt væg i soveværelse."

I skrivelse af 16/11 2004 fastholdt selskabet afslaget på dækning vedrørende forhold 1, 2 og 5, medens klageren for så vidt angik skillevæggene, forhold 3 og 4 blev anmodet om at indhente udbedringsforslag.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har det indklagede selskab anmodet et rådgivende ingeniørfirma om at foretage en undersøgelse af de steder på ejendommen, hvor der er målt fugt. I skrivelse af 31/3 2005 til det indklagede selskab har K. & W. Rådgivende Ingeniørvirksomhed anført:

"**Skader mærket 1 og 2:**

Skaderne skyldes udfældning af salpeter og andre salte fra den støbte betonvæg mellem underetage og krybekælder, udfældningen sker i de områder der er jorddækket i krybekælder.

Udskilning af saltene sker som følge af fugtvandring (diffusion) fra den fugtige og kølige jord i krybekælderen til den varme indvendige side af væggen.

Grunden til at de store skader er opstået nu, er den at ejeren i forbindelse med renovering har nedtaget de indvendigt monterede bløde træfiberplader på væg mærket 1 og korkpap eller lignende ved vægge mærket 2.

Ved nedtagning af disse materialer ændres væggenes salt- og fugtbalance, idet dugpunktet i væggene forrykkes i forhold til balancen før renoveringen. Skadesbilledet forværres desuden af at væggene indvendigt er påført en glasvæv med efterfølgende malerbehandling, og således fremtræder noget nær damptætte.

Støbte uisolerede vægge mod jord eller mod koldere rum er ikke egnede til den valgte renoveringsmetode og overfladebehandling.

4. 65.950

Ved renovering af denne type vægge skal enten vælges isolering med forsatsvægge/plader eller alternativt oppudsning med specialpuds der forhindrer saltgennemslag med en efterfølgende diffusionsåben overfladebehandling (fx kalkbehandling).

Med hensyn til disse skader er der i den oprindelige konstruktion ingen fejlagtige konstruktioner i henhold til gældende regler på udførelsestidspunktet (1961).

...

Skade mærket 5:

Skaden kan skyldes utilsigtet fugttransport fra facademurværk til bagmur kombineret med manglende hulmursisolering. Ved hulboring i studsfuge, kunne der konstateres at væggen på dette sted ikke var hulmursisoleret. Det kan dog ikke uden yderligere destruktive undersøgelser afgøres, om der er fejlagtige konstruktioner i hulmuren, der er årsag til skaden idet den manglende hulmursisolering alene ikke kan være årsag til skaden.

Ifølge ejer var der på stedet en mørk plet der blev forsøgt afrenset inden den nye overfladebehandling blev påført. Det er derfor også en mulighed, at misfarvningen kan skyldes manglende forsegling af dette område, idet misfarvninger i underlag såsom rust, olie, sod og mørkfarvning fra skimmel kan trænge igennem overfladebehandlingen med misfarvninger til følge."

Det indklagede selskab har på baggrund heraf i skrivelse af 14/4 2005 til nævnet fastholdt afvisningen af skade 1 og 2, medens det for så vidt angår skade 5 er anført, at der kræves yderligere destruktive undersøgelser til afklaring af årsagen til fugten.

Det indklagede selskab har endvidere indhentet en udtalelse fra Teknologisk Institut. Af udtalelsen dateret 26/10 2005 fremgår:

"*Spørgsmål 1:*

Er nordlig fundamentsvæg, vendt mod jord i uudgravet kælder oprindelig asfalteret på siden vendt mod jord?

5. 65.950

Svar:

Det vurderes, at væggen ikke er eller har været asfalteret på bagsiden, idet det antages, at den sortfarvede overflade skyldes afsmitning fra slaggematerialet. Yderligere bygger vurderingen på, at væggen er meget ujævn på bagsiden, hvilket tyder stærkt på, at den er støbt direkte mod jord og dermed ikke kan være asfalteret på bagsiden.

Spørgsmål 2:

Vi har målt fugt på 43 % nederst i væggen - skyldes dette fugt gennem væggen eller nedefra grunden?

Svar:

De anførte 43 % giver ikke mening i relation til fugtindhold i beton. Tallet vurderes at være fremkommet ved måling med et instrument, der er uegnet til formålet.

Som det fremgår af bilag... er fugtindholdet størst langs gulvet, hvorefter det aftager opefter. Dette tyder på, at i alt fald en del af fugten kommer nede fra grunden, men det kan ikke udelukkes, at en del af fugten stammer fra fugtig jord, der er i berøring med væggens yderside.

Spørgsmål 3:

Er fundamentsvæggen opført i overensstemmelse med bygningsreglement fra 1961?

Svar:

Af Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1961, Kap. 7, stk. 3 fremgår det, at kun ydervægge af murværk der vender mod jord skal beskyttes mod fugtighed ved asfaltering (se bilag ...). En tilsvarende regel er ikke anført for vægge af beton. Yderligere er det Instituttets opfattelse, at kældervægge af beton ofte på det omhandlede tidspunkt blev støbt direkte mod jord, således at asfaltering ikke kunne foretages.

Ud fra ovenstående er det Instituttets opfattelse, at fundamentsvæggen er udført i overensstemmelse bygningsreglement fra 1961.

Spørgsmål 4:
Hvor mange år må det antages, at en asfalteringsfugtstandsende virkning vil holde?

Svar:
Instituttet har ingen oplysninger om, hvor mange år en asfalterings fugtstandsende virkning vil holde, og kan således ikke udtale sig sikkert herom.

Spørgsmål 5:
Vores kunde oplyser, at den egentlige kælder, hvis mur vender mod jord og ikke mod uudgravet kælder, er tør. Hvordan kan det være, at denne kælder er tør, men det er fundamentsvæggen i værelset i underetagen ikke?

Svar:
Som det fremgår af fugtmålingerne (se bilag ...) er der ikke væsentlig forskel på fugt-indholdet i væg 1 og væg 2. Den i spørgsmål 5 omtalte mur, der vender mod jord (benævnt væg 3 i denne rapport) kan således ikke siges at være tør. Når væggen kan se ud til at være tør, skyldes det sandsynligvis, at den er overfladebehandlet med materialer, der er mindre fugtfølsomme (maling i stedet for tapet)."

Selskabet har herefter ved fastholdt afvisningen af dækning for forhold 1 og 2.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af ejendommen og af den anmeldte skader. Nævnet har endvidere fået forelagt plantegning.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende. Klagerne har i skrivelse af 4/8 2005 anført:

"Som det er Nykredit bekendt er vi ikke enige i jeres vurdering af fugtskaderne jf. punkt 1 og 2. Vort hovedargument er at skaderne medfører, at værelse og gang ikke er egnet til beboelse, men alene til kælder. Værelse og gang er købt og registeret som beboelse og skal derfor være bygget og egnet hertil. Rapporten fra K. & W. er

derfor ikke anvendelig for os, idet vurderinger og anbefalinger, herunder Byg-Erfa vedrørende fugt i kældre, antager at der er tale om en kælder, hvilket jo ikke er tilfældet.

...

Vi var nødt til at fjerne indbygget skab og bløde træfiberplader på væg mærket 1, idet disse var stærkt angrebet af fugt, svamp og råd. Dette var efter samråd og konsultation med jeres konsulent B.B. i foråret 2003. Den efterfølgende behandling var ligeledes efter samråd med jeres konsulent jf. sagsfremstillingen i vor anke.

Da vi overtog ejendommen var vægge mærket 2 nymalede og ikke dækket med korkpap eller lignende. På visse områder var der et tyndt lag glasvæv samt en del lag tapet som vi fjernede for at få en ensartet overflade.

...

Behandlingen er udført af professionel maler som indestår for at den anvendte behandling, glasvæv (filt) og maling er almindelig anerkendt samt diffusionsåben og kan anvendes i alle beboelsesrum uden problemer.

Følgende anføres:

'... i henhold til gældende regler på udførelsestidspunktet (1961)'

Der angives ikke nogen konkret reference for denne konklusion. I stedet nævnes og vedlægges et BYG-ERFA blad vedrørende kældere! Det er vor opfattelse at beboelse på udførelsestidspunktet skulle opføres på en sådan måde at rummet er tørt og uden indtrængen af fugt gennem vægge, med risiko for dannelse af råd/svamp/skimmel og sundhedsskadeligt indeklima til følge.

K. & W. foretog fugtmålinger i vægge som viste betydelige fugtkoncentrationer på eksempelvist et stykke rå væg hvor jeg oplyste, at glasvæv var revet af for mere end et år siden. Fugten har der haft god tid til at forsvinde. Årsagen til at der stadig er fugt må skyldes mangelfuld udvendig fugtsikring af muren. På tegningerne er der ikke angivet nogen form for udvendig fugtsikring. Dette er ikke medtaget i rapporten."

8. 65.950

Klagerne har fremlagt projektbeskrivelse vedrørende udbedring af forholdene, hvor omkostningerne til udbedring af de anmeldte fugtproblemer er skønnet til 180.000 kr., hvortil kommer udgift til rådgivning, 20.000 kr.

Klagerne har i skrivelse af 13/11 2005 anført:

> "Vi fastholder, at fugtforekomsterne er dækket af ejerskifteforsikringen. Dette er blandt andet begrundet i at Nykredit og dets forskellige rådgivere bedømmer vore beboelsesrum som var de en kælder, hvilket ikke er acceptabelt eller relevant jævnfør sagsfremstillingen i vor anke.
>
> Der er ikke tale om fugt i kældervægge, men om fugt i vægge i beboelsesrum i nederste plan af tre forskudte plan i vores hus. De berørte rum er fra opførelsen tinglyst som bolig og registreret i BBR som bolig."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/8 2005 til nævnet anført:

> "<u>Forhold 1 og 2 - indermur vendende direkte mod jord samt opgang til trappe i underetage:</u>
> Det anføres i rapport fra K. & W., at der sker fugtvandring igennem betonmuren fra den kolde side af muren til den varme side af muren, og skaderne skyldes udfældning af salpeter. Forsikringstagers ingeniør er tilsyneladende ikke uenig i dette, jf. rapport af 12. august 2004, side 2, midt, fra ingeniør S.E.
>
> Forsikringstager gør gældende, at underetagen ikke er en kælder. Det er vores opfattelse, at det er uden betydning, om underetagen benævnes som kælder eller som underetage. I salgsmaterialet, er den beboede del af underetagen holdt uden for det, der omtales som kælder.
>
> Dog skal det anføres, at definitionen på en kælder i Illustreret Byggeordbog er: 'Etage helt eller delvist under terræn.'
> ...

9. 65.950

Uanset om man betragter forsikringstagers underetage som kælder, så er der vedrørende forhold 1 og 2 vægge af beton, som støder op til jord på den ene side, og med kammer/trappe på den anden side.

Der er tale om en fundamentsmur/ydermur, der skal opfylde krav i det gældende bygningsreglement.

Regler for fugtisolering fremgår af bygningsreglementet fra 1961, kap. 7. Kopi herfra vedlægges som bilag ... På daværende tidspunkt skulle der fugtisoleres med asfaltering. Det vides ikke om dette er tilfældet, men der vil alligevel med tiden opstå utætheder, idet asfalten nedbrydes.

S.E. anfører i notat til forsikringstager af 5. juli 2005 vedr. forhold 1 og 2, at da der er tale om beboelse, skal ydervægge være fugt- og varmeisolerede. Det bestrider vi ikke, men det skal være kravene som de var i 1961, der skal være opfyldt, og der er intet der tyder på, at kravene i 1961 ikke var opfyldt. Det fremgår også af rapporten fra K. & W., nederst side 1, at 'Med hensyn til disse skader er der i den oprindelige konstruktion ingen fejlagtige konstruktioner i henhold til gældende regler på udførelsestidspunktet (1961).'

Det bemærkes, at uanset om, der er foretaget asfaltering på ydersiden af muren der vender helt eller delvist mod jord, vil denne med tiden blive utæt, og ikke være fugtafvisende.

I Byg-Erfa-bladet, vedlagt rapporten fra K. & W., er det anført, at der op i 1960'erne blev opført bygninger som denne med kældervægge af beton støbt mod jord på ydersiden og med forskalling ind mod kælderen. Det anføres i bladet, at der i dag er kendte fugtproblemer med denne type konstruktioner. Løsningen er ifølge bladet, at have diffusionsåbne overflader som f.eks. ved kalkbehandling. I rapporten fra K. & W. er anført, at den malerbehandling der er valgt af forsikringstager ikke er egnet. Dette til trods for forsikringstagers oplysninger fra hans maler, som omtalt i forsikringstagers brev af 4. august 2005.

...

Da der således ikke er påvist et fysisk forhold ved denne mur mod krybekælderen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er der ikke tale om, at forhold 1 og 2 er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Forhold 5 - kuldebro ved hjørne af soveværelse:

Ingeniør S.E. har om dette forhold anført, at der er tale om kondensdannelse på indvendig side af væggen sandsynligvis forårsaget af, at der mangler isolering i den del af væggen, der oprindelig var en udvendig mur, men som efterfølgende er blevet inddraget i soveværelset.

Vores konsulent J. C. har udtalt, at han er enig heri.

K. & W. har udtalt, at der evt. skal yderligere destruktive undersøgelser til.

Forsikringstagers ingeniør S.E. foreslår, at der indsprøjtes granulat i hulmuren, hvilket for så vidt er en angivelse af, at den manglende hulmursisolering er årsagen. Da der er tale om en tidligere udvendig mur på begge sider, som er inddraget til beboelse, er der ikke tale om en fejl ved muren.

Ændringer af anvendelsen af en bygning er ikke omfattet af forsikringen, og derfor er der i den oprindelige konstruktion ingen fejl. Det der konstituerer forholdet er en ændring af ejendommens anvendelse.

På dette grundlag fastholder vi også vores afgørelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dette er ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson