775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 69.626:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt forholdet vedrørende en kuldebro, men parterne er ikke enige om, hvilken udbedringsmetode der skal anvendes.

Ved anmeldelse af skaden i december 2003 beskrev klagerne forholdet således:

> "Beboelsen er i 1999 udvidet ud i den daværende stald. I den nye del af beboelsen er ydervæggene massive på de nederste 40 cm. Dette giver en kuldebro og derved fugtproblemer på den indvendige side af ydervæggene. Vi er blevet informeret om at byggeriet er udfør af et murermesterfirma."

Selskabet bygningskonsulent besigtigede den 8/1 2004 ejendommen og anførte i intern rapport af 21/1 2004:

> "**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**
> Der er ca. 25 lbm facade som er ombygget fra stald til beboelse i 1999 der er med massiv mur på de nederste 20 cm. Den massive mur giver kondens og dermed fugtproblemer på de nederste 20 cm af væggene indvendig og det medfører fugtaftegninger mv. på den nederste del af væggene. Der har været rettet henvendelse til B. kommune omkring om der var stillet såkaldte vilkår i byggetilladelsen af den

14.12.1999. Der er oplyst at der ej er stillet specielle krav til ydervægge, da det på tegninger der er indsendt sammen med byggetilladelsen fremgår, at der er 35 cm hulmur ned til fundament og derfor ej er noget specielt at bemærke til ydervæggene. Ydervæggene er ikke i virkeligheden udført som angivet på tegningerne.
...
16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms.
Det er muligt at gøre muren hul på de nederste 20 cm ved partielt at fjerne murværket fra den udvendige side og ind så der ca. er en 1/2-sten tilbage som indermur. Hulmuren isoleres og formuren retableres med en facadesten der pudses, efterfølgende ville der blive noget malerarbejde. Det anslås at prisen ville være ca. 70.000 kr. + moms.
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:
Forholdet om hvem der har udført ombygningen omkring ydervæggene bør undersøges.
Endvidere skal det undersøges om reparationen kan udføres som ovenfor skitserede eller om også bagmuren går til, da vil omkostningerne blive væsentlig større da der så også ville være malerarbejde mv. indv. ligesom der også vil pågår flisearbejder i badeværelse, fodlister mv.
Prisen skal selvfølgelig endelig afklares med os inden igangsætningen."

Klagerne indhentede tilbud til udbedring af skaden fra S. Murerforretning, som beløb sig til 343.550,00 kr. I tilbuddet indgår posterne: nedbrydning af gammel mur og opmuring af ny 35 cm hulmur med vandskuring og gesims som eksisterende.

Selskabet meddelte i skrivelse af 8/6 2005 klagerne, at tilbuddet ikke kunne accepteres, da det var selskabets umiddelbare opfattelse, at forholdet kunne udbedres ved at fjerne nederste, udvendige del af murværket, således at den indvendige mur stod tilbage. Alternativt at der blev foretaget isolering fra den indvendige side.

Klagerne indhentede på ny et prisoverslag. Dette overslag beløb sig til 232.000 kr. og indbefattede nedbrydning af eksisterende facademur og genopførelse heraf.

Selskabet lod herefter udarbejde prisoverslag på 69.500 kr., og som bestod i:

"Opgravning langs sokkel og udflytning af tagbrønde til tagnedløb.
Opklæbning af Rockwool 100 mm facade batts samt fastgørelse med dybler mekanisk.
Oppudsning af batts med ilagt fibernet.
Indskud af zinkinddækning over batts.
Retablering af tagnedløb til flyttet tagbrønde.
Optagning af fliser samt nedlægning igen."

Klagerne indsendte derpå fire materialeprøver i form af puds og afskrab til Teknologisk Institut. Instituttet har i skimmelsvampsanalyse af 15/5 2006 anført:

"**Resultat**
...
Analyseresultatet på det indsendte materiale viser således, at stedet, hvor det pågældende materiale er udtaget, enten har været eller stadig er opfugtet. Vi anbefaler derfor:
- at fugtkilden identificeres
- samt at årsagen fjernes
- at det skimmelbegroede område indkredses og herefter afrenses
- at dette afsluttes med en grundig rengøring af stedet samt naboområdet

Da skimmelvækst i bygninger kan give helbredsproblemer som i det aktuelle tilfælde, anbefaler vi en bygningsgennemgang af en byggetekniker med erfaring i fugt og skimmelsvampe med henblik på rådgivning om afgrænsning og bekæmpelse af skimmelproblemer."

I skrivelse af 12/11 2006 har klagerne nærmere redegjort for de tre udbedringsmetoder, som de mener, der foreligger:

"... udbedringsmetode (1) vi ser som den mest korrekte og begrunder hvorfor vi ønsker den. Vi beskriver også hvilken udbedringsmetode (2) vi kan acceptere og (3) hvilken vi ikke kan acceptere og begrunder hvorfor.

Udbedringsmetode 1 kuldebroen fjernes fysisk
Ved denne metode rives inder- og ydervægge ned der hvor kuldebroen er, hvorefter der ligges murepap ind på soklen og murene bygges op igen.

Ved at få denne løsning:
Fjerner vi helt årsagen til svampedannelserne i og på væggene og murepappet imellem sokkel og mur sikre at vi ikke får problemer med opstigende grundfugt, og vi skal dermed ikke længere tænke på om problemet vil opstå igen på et senere tidspunkt.

Husets udseende vil forblive som på købstidspunktet og der med får vi det hus som vi har købt.

Udbedringsmetode 2 udvendig isolering:
Ved denne metode isoleres huset udefra i væggenes fulde højde og længde (ca. 70 m facade), drænplader og tagnedløb flyttes med ud og flisebelægninger plus græsplæne genetableres som det var før. Denne metode betyder at gesims og dermed udhænget på huset forsvinder, hvilket betyder at der skal laves om på tagkonstruktionen for at genetablere udhæng og gesims.

Vi vil forlange at få en skriftlig erklæring på at udbedringsmetoden løser problemet med skimmelsvampeangrebene, og hvis det alligevel viser sig efter en periode at vi

stadig har problemer med skimmelsvampeangreb, skal forsikringen i gang med at udbedre på ny.

Derfor kan denne metode accepteres:
Vi får et hus som tilnærmelsesvis ligner det vi har købt.

Rummene i huset vil forblive som de er.

Skulle problemet med skimmelsvampeangreb komme igen, vil man hermed hurtigere kunne konstatere det.

Udbedringsmetode 3 indvendig isolering:
Ved denne metode isoleres husets rum fra indvendig side.

Derfor kan denne metode ikke accepteres:
Rummene får færre kvadratmeter.

Indervæggen vil ikke længere være af et hårdt materiale.

Vindueskarme bliver dybere.

Radiatorerne kommer længere ind i rummet.

Der vil ikke komme pap imellem sokkel og mur og dermed ville der mulighed for opstigende grundfugt.

Skulle problemet med skimmelsvampeangreb komme igen, ville der hermed gå længere tid inden det konstateres, da det vil være gemt væk bag gipsplader. Det vil også kunne give helbredsmæssige problemer, da der vil gå tid inden man opdager et nye angreb."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet fået foretaget en bygningsgennemgang af firmaet Dansk Bygningsanalyse. Af rapporten dateret oktober 2006 fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag**
Den primære skadesårsag til uacceptabel vækst af skimmelsvampe på fundament i facader vurderes at være kondensdannelse på grund af kuldebro. Det kan ikke afvises, at der er en sekundær årsag i form af opstigende grundfugt. Se principskitse på bilag ... I den forbindelse skal vi dog gøre opmærksom på, at fugtmålingerne på fundament viser en 'svag' opfugtning. Såfremt der ville være markante problemer med opstigende grundfugt, vil fugtmålingerne på fundament efter vor vurdering vise en kraftigere opfugtning, end det på besigtigelsestidspunktet var tilfældet.

Årsagen til lokale opfugtninger af bagmur under loft er ikke klarlagt. Årsagen kan eksempelvis være mindre utætheder i tagbelægningen, eller på grund af gennemmuret

gesims, som vil være en kuldebro, som vil kunne resultere i kondensdannelse på indvendig væg under loft.

Skadesudbedring
Alle fugtkilder skal være fundet og elimineret.

Kuldebro og eventuel opstigende grundfugt skal elimineres.

Kuldebro kan elimineres ved en udvendig eller indvendig isolering, idet vi gør opmærksom på følgende:

- Ved en udvendig isolering vil der stadig være mulighed for opstigende grundfugt, som vil kunne være årsag til ny skimmelvækst på indvendig fundament.
- Ved en indvendig isolering vil der ligeledes stadig være mulighed for opstigende grundfugt, som vil kunne være årsag til ny skimmelvækst på indvendig fundament. Dette vil ikke være synligt på grund af ny opsat forsatsvæg, men vil kunne give lugtgener.
- Hvorvidt opstigende grundfugt i en konstruktion som den pågældende kan elimineres ved en kombination af drænplader og omfangsdræn ved fundament, bør forelægges projekterende.
- Såfremt opstigende grundfugt kan elimineres, kan kuldebro efter vor vurdering elimineres ved enten udvendig eller indvendig isolering.

Derudover skal vi endnu en gang gøre opmærksom på, at de på besigtigelsestidspunktet gennemførte fugtmålinger ikke umiddelbart viser tegn på problemer med opstigende grundfugt i fundament.

Alternativt opføres der nyt fundament, der er udført konstruktivt og håndværksmæssigt korrekt."

På baggrund af bygningsanalysen har selskabet i skrivelse af 21/11 2006 til nævnet anført:

"Dansk Bygningsanalyse har i tegning og beskrivelse anført hvor i ejendommen der er fugt og skimmel og i hvilken grad. Under afsnittet om skadesudbedring anfører Dansk Bygningsanalyse, at der kan foretages udbedring ved en udvendig eller en indvendig isolering. I begge tilfælde er der risiko for opstigende grundfugt, men vores erfaring er, at en indvendig løsning vil kunne afhjælpe fugt og skimmelproblemerne. Rapporten fra Dansk Bygningsanalyse angiver, at mulig skimmel ikke vil kunne ses ved en indvendig isolering, men dette forestiller vi os kan løses ved at lave en lem i væggen, således at det er muligt at checke om der er fugt/skimmel inde i væggen.

Løsningen med indvendig isolering er en fagmæssigt godkendt løsning på et byggeteknisk problem som dette, hvor der mangler fugtsikring mod opstigende fugt i vægge i form af murpap, jf. bilag ... i vores brev til nævnet i vores skrivelse til nævnet af 16. august 2006."

Videre har selskabet i skrivelse af 29/12 2006 anført:

> "Forsikringstager ønsker en udvendig isolering af facaden i hele den fugtbelastede vægts højde, og de tilbud vi er ved at indhente tager udgangspunkt i dette. Vi forsøger således at få sagen afgjort forligsmæssigt fortsat til forsikringstagers tilfredshed."

Da et forlig ikke har været muligt at opnå, har selskabet i skrivelse af 15/3 2007 anført:

> "Vi er derfor tilbage ved begyndelsen, og hvor vi derfor fastholder vores oprindelige afgørelse. Vi har oprindeligt tilbudt forsikringstager, at vi vil betale for udvendig isolering af det nederste stykke mur, der er massivt. Vi har et tilbud fra murermester S.Aa.C. på 69.500 kr. + moms. Tilbudet tager udgangspunkt i, at der påklæbes facadebatts 70-80 cm op over terræn i husets fulde længde.
>
> Løsningen er gængs byggeskik jf. vedlagte fra Rockwool, og det kan gøres pænt i hele bygningens udstrækning, jf. konsulentrapport af 27. februar 2006. I virkeligheden skal isoleringen blot føres op over den nederste skifte (murstensrække) i murværket, som ligger ca. 40-50 cm over terræn, hvor der er hulmursisolering videre op i resten af murens højde.
>
> Som det ses i rapporten fra Dansk Bygningsanalyse er den nederste del af murværket malet sort i hele bygningens længde, og i virkeligheden er der tale om, at det synsmæssige indtryk ikke bliver væsentlig anderledes end det er i dag.
>
> Den vedlagte udførelsesvejledning fra Rockwool viser hvorledes facadeisoleringen laves, og Teknisk konsulent hos Rockwool vedr. facadesystemer C.A., ... har bekræftet, at systemet bl.a. anvendes delvis op ad en mur og afsluttes med en aluskinne øverst til at aflede vand eller en sålbænk el.lign. Der er en henvisning til Rockwools facadekonsulent på Rockwools hjemmeside. Der er flere muligheder for afslutning som forsikringstager kan vælge, således at det bliver pænt og som forsikringstager foretrækker.
> ...
> Rockwool har bekræftet, at den måde vi vil udbedre kuldebroen på er den gængse måde, idet det er helt normalt at efterisolere hvor isoleringen mangler - op over første skifte (murstensrække) og afslutte med alukant eller en sålbænk. Dansk Bygningsanalyse har ligeledes bekræftet, at forholdet skal udbedres ved enten en udvendig efterisolering eller en indvendig efterisolering. Rockwool har endvidere bekræftet, at det kan gøres på mange måder, så helheden bliver pæn.
>
> Vi fastholder således vores afgørelse af 13. marts 2006 vedr. udbedring af kuldebro.
>
> Et andet tvistepunkt er opstigende grundfugt, idet forsikringstager gør gældende, at dette forhold udgør en selvstændig skade. Til dette skal vi bemærke, at rapporten fra Dansk Bygningsanalyse angiver:
>
> > 'Derudover skal vi endnu en gang gøre opmærksom på, at de på besigtigelsestidspunktet gennemførte fugtmålinger ikke umiddelbart viser tegn på problemer med opstigende grundfugt i fundamentet.'

Vi er således af den opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort en skade i form af opstigende grundfugt, og at skadebegrebet derfor ikke er opfyldt for så vidt angår dette."

Klagerens advokat har hertil i skrivelse af 28/3 2007 anført:

"Denne sag har haft et særdeles mærkværdigt og uheldigt forløb. Nykredit Forsikring A/S har flere gange meddelt, at man ønsker at forlige sagen i en given retning, hvorefter man ændrer kurs på ny.

Redegørelsen af den 15. marts 2007 efterlader det indtryk, at det er forsikringstager der ikke har ønsket at medvirke til en løsning. Dette er ganske enkelt forkert. Min klient har påpeget, at løsningsforslaget ikke er tilstrækkeligt, idet løsningsforslaget ikke tager højde for den opstigende grundfugt, der vil være i den massive mur. Endvidere har man ikke taget højde for den estiske del, idet en halvmur opmuret udvendig i Rockwool batts giver huset et helt andet udseende, og givetvis derfor vil påvirke prisen på huset i negativ retning.

Der gøres i denne forbindelse opmærksom på, at rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S peger på, at de væsentligste fugtproblemer der er i ejendommen, hidrører fra den forekommende kondensdannelse. Man fastslår, at fugtmålingerne på fundamentet viser en svag opfugtning."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindelig anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt forholdet vedrørende kuldebroen som forsikringsdækket.

Nævnet har imidlertid ikke sagkundskab til at afgøre, hvorledes dette forhold byggeteknisk kan udbedres. Afgørelsen heraf må i givet fald afgøres efter syn og skøn, som ikke kan foregå for nævnet, men som i givet fald må foregå for domstolene.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand