776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.363:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for efterisolering af ydervægge i anledning af indtrængende fugt i ydermuren.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at udbedring af den konstaterede svampeskade henhører under husforsikringen og - efter klagerens anmodning om revurdering grundet manglende isolering - til, at et sådant forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1650 og væsentligt om- eller tilbygget i 1986, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/10 2005.

I skadeanmeldelse af 4/8 2006 har klageren beskrevet skaden som skjolder efter indtrængende fugt - hvide plamager, som kunne ligne skimmelsvamp ved ydermur mod vejen. Fugt i væg kan konstateres ved rustne skruer. Skaden var efter det oplyste i anmeldelsen blevet opdaget i forbindelse med optagning af gulvet i stuen.

En taksator fra selskabet besigtigede skaden den 24/8 2006 og har i besigtigelsesrapport af 29/8 2006 bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kan konstateres, at FT har etableret tre mindre huller forneden i indvendige forsatsvægge, et hul i ydervæg i stue mod øst, et hul i ydervæg i soveværelse mod syd og et hul i ydervæg i køkken mod vest.

Ved hul i ydervæg i stue, ca. midt af væggens længde, ses der på et areal på ca. 2 m længde og ca. 0,5 m ud fra væggen fugtskjolder på det lyddæmpende papunderlag for laminatgulv, som stadig ligger på gulvet som bevismateriale. Et enkelt sted på betongulvet, ca. 10-15 cm fra ydervæggen, kan der måles forhøjet fugt, > 20 %. Der kan ikke konstateres fugt i forsatsvæggen eller isoleringen.

Forsatsvæggen kan konstateres udført som lægter påsat 1 lag 13 mm gipsplader. Der er etableret dampspærre bag gipspladen. Forsatsvæggen er isoleret med 125 mm Rockwool. Der ses ikke at være udført kuldebro isolering mellem det støbte betondæk og husets sokkel ved de i alt 21,5 m lange ydervægge, som boligen indeholder.

Ved hul i ydervæg i soveværelse mod syd kan konstruktionen konstateres udført som ovenstående. Fugtmåleren giver svagt udslag ved måling i bundlægten i forsatsvæggen, 15-20 %. Der kan her ikke måles forhøjet fugt i gulv.
…
Efter er en nærmere gennemgang af husets rum, ses fugt i gulv primært at være koncentreret ved ydervæggen i stuen. Der ses umiddelbart ingen synlige tegn på fugtskader andre steder.

Udvendigt besigtiget ses husets sokkel og ydermure uden synlige tegn på skader, som kan forårsage fugtindtrængen.

Der udtages tre prøver af papunderlaget for konstatering af forekomst af skimmel, idet FT udtrykker frygt for dette. Prøver er afsendt til Dansk Bygningsanalyse den 24. august 2006.

Jeg har ingen præcise oplysninger om, hvornår betondæk og forsatsvægge er udført i det aldrende hus. Huset er ikke 'født' med hverken støbte betondæk eller indvendige forsatsvægge. Disse konstruktioner kan meget vel være etableret i forbindelse med den i TR oplyste væsentlige til- og ombygning, som har pågået i 1986.

Resultat af indsendte prøver er modtaget den 28. august 2006. Det fremgår af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, at der er konstateret Gul Tømmersvamp i papunderlaget. Gul Tømrersvamp er den hyppigst forekommende svamp i bygninger.

Henset til den målte forhøjede fugt i stuegulv, > 20 karakteriseres angrebet her som svamp i forsikringsmæssig forstand. Der er ikke udtaget prøve af lægten i forsatsvæggen i soveværelset. Konstateres der også Gul Tømrersvamp i denne, vil dette henset til den målte forhøjede fugt i lægten i forsatsvæggen, 15-20 %, karakteriseres som råd i forsikringsmæssig forstand.

Vedr. tilstandsrapport
Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde oplysninger om fugt i hverken vægge eller gulve.

Det er min vurdering, at den konstaterede fugt har årsag i ikke udført kuldebro isolering mellem det støbte betondæk og husets sokkel. Derved opstår der et dugpunkt på betondækket umiddelbart ved gipspladebeklædningen af forsatsvæggene, hvor det afkølede betondæk møder den varme rumluft, som derved kondenserer.

Betongulve og forsatsvægge kan formentlig være etableret i forbindelse med en renovering i 1986. I 1986 var det ikke almindeligt at anvende isolering for kuldebro mellem støbte betondæk og sokler ved renoveringer, som det kendes fra nutidigt nybyggeri. Bl.a. som følge heraf ses der kondensdannelser og fugtproblemer i mange ældre huse.

Udbedres fugtkilden ikke, vil angrebet af Gul Tømmersvamp sandsynligvis udvikle sig yderligere.

FT har tegnet dækning mod både svamp og råd under husforsikringen."

På baggrund af besigtigelsesrapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 1/9 2006, at dækning bortfaldt eller indskrænkedes i medfør af betingelsernes punkt 7.2., såfremt der var tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab. Da klageren havde tegnet husforsikring med dækning for insekt, svamp og råd i andet selskab, opfordrede selskabet klageren til at rette henvendelse herom til dette selskab.

Klageren korrigerede ved skrivelse af 5/9 2006 sin anmeldelse, idet hun nu anførte, at der var tale om manglende/forkert udført isolering i alle 3 ydervægge og anmodede selskabet om en revurdering af sagen.

Ved skrivelse af 20/9 2006 har selskabet vedrørende anmeldelsen om den manglende isolering afvist forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og har i den forbindelse henvist til AK 62.494.

Over for nævnet har klageren i klage af 6/10 2006 nedlagt følgende påstand:

"Selskabet skal acceptere at betale for efterisolering af ydervægge, på en sådan måde at skader undgås."

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

> "Der er konstateret kuldebro på facaderne i stueetagen. Kuldebroen skyldes manglende isolering i bunden af facademuren. Herved kondenserer indefugten, der derved giver svampe-/rådskader."

Klageren har vedlagt besigtigelsesrapport fra A. Byggerådgivning af 3/10 2006, hvoraf det fremgår:

> "Det er min vurdering at der er direkte forbindelse mellem den manglende isolering/kuldebro og den opståede skade i form af gul tømmersvamp.
>
> Årsagen til fugt og dermed svamp, kan findes i kondenserende indefugt på den indvendige side af dampspærren, hvor væggen er uden isolering. Herved løber kondens ned under gulvkonstruktionen og opfugter denne. Dette skaber sammen med en korrekt temperatur, nogle gode forhold for bl.a. Svampesporer. På sigt vil andre bygningsdele ligeledes nedbrydes, som for eksempel lægterne.
>
> Facaderne blev undersøgt for revner op afskallinger, og blev fundet fri for forhold som kunne generere fugt udefra. Det må derfor konkluderes at fugten stammer indefra.
>
> Jeg er ligeledes overbevist om at skaden kan opstå igen, såfremt forholdet ikke udbedres."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 23/10 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "I brev af 20. september 2006 afviste Dansk Boligforsikring A/S at yde dækning for forholdet vedrørende manglende/forkert isolering. Det henset til, at der ikke kunne konstateres en sammenhæng mellem indtrængende fugt/kondens og måden hvorpå der er isoleret. Isoleringsmetoden opfylder endvidere gældende krav fra 1986, hvor det formodes at ejendommen er efterisoleret ved opsætning af forsatsvægge.
> …
> Det kunne ved besigtigelsen den 24. august 2006 konstateres, at der 3 steder er lavet hul i forsatsvægge: i stue, køkken og soveværelse.
>
> Vores taksator foretog en fugtmåling i forsatsvægge og gulve og kunne i denne forbindelse udelukkende konstatere fugt et enkelt sted på betongulvet ca. 10-15 cm fra ydervæggen. Der kunne dermed ikke konstateres forhøjet fugt i forsatsvægge eller isolering.
>
> Det er vores taksators vurdering, at den konstaterede fugt i betongulvet skyldes, at der ikke er udført kuldebroisolering mellem støbt betondæk og sokkel. Der opstår et dugpunkt på betondækket umiddelbart ved gipspladebeklædningen af forsatsvæg-

gene, idet det afkølede betondæk møder den varme rumluft og derved skaber kondens.

Fugt og kondens er ikke ualmindeligt i en ejendom fra 1650 (356 år gammel), idet man dengang ikke havde de samme byggemetoder som man har i dag. Det vil sige, at man ikke sørgede for at sikre bygningerne mod fugt, i form af fugtisolering, omfangsdræn, kapillarbrydende lag og lignende foranstaltninger.

Fugt/kondens skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Ejendommen er opført med massive ydermure mv. Dette bevirker at ejendommens vitale konstruktioner er kolde i forhold til samme i nyere ejendomme. Ved opsætning af forsatsvægge skabes bedre isolering, men samtidig øges risiko for kondensdannelse, ophobning af grundfugt og dermed svamp og råd. Nutidige isolerings- og tætningsstandarder strider derfor mod den oprindelige byggemetode af ældre ejendomme, idet det altid er uhensigtsmæssigt at ændre på en oprindelig konstruktion.
…
Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at den konstaterede fugt ikke afviger fra andre ejendomme af samme alder. Forholdet er derfor ikke noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til *tilsvarende bygninger af samme alder* i almindelig god vedligeholdelsesstand. Da forsatsvæggene efter vores taksators vurdering er omkring 20 år gamle (fra 1986) og der i denne periode frem til nu ikke er sket skade, er det selskabets opfattelse, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade.

I år 1650 havde man ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen. Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil på de *oprindelige bygningskroppe*, der er i strid med dagældende byggenormer jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.

Vores taksator skriver i sin rapport:

'Betongulve og forsatsvægge kan formentlig være etableret i forbindelse med en renovering i 1986. I 1986 var det ikke almindeligt at anvende isolering for kuldebro mellem støbte betondæk og sokler ved renoveringer, som det kendes fra nutidigt nybyggeri. Bl.a. som følge heraf ses der kondensdannelser og fugtproblemer i mange ældre huse.'

Forsatsvægge er derfor heller ikke opført i strid med reglerne på opførelsestidspunktet (i 1986) og er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.

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 bygninger, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet som ubestridt lægge til grund, at klagerens husforsikringsselskab har ydet forsikringsdækning for svampeskaden i gulvet.

Efter det oplyste lægger nævnet endvidere til grund, at ejendommens væsentlige ombygning i 1986 er udført efter den tids krav til isolering.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann