793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.107:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

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 en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forsikrede ejendom er opført i 1875. Klagerne har dog efterfølgende fundet ud af, at ejendommen blev opført i 1914. Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 17/8 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
Bygn.:

	Beboelse:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Flere små revner i facader og gavle, nye og gamle - flere ses udbedret. Note: Revnerne skyldes antagelig 'gamle' sætninger.
	3.3 Læmure	K1	Fine revner og løs maling/puds - især sydgavl."

Ved skrivelse af 9/10 2006 til klagerne bekræftede selskabet, at klagerne havde anmeldt, at der var fugt i væggene i stuen og på kontoret. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 4/12 2006. Ved skrivelse af 5/12 2006 afviste han, at forholdet var omfattet af forsikringen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
- indvendigt og udvendigt forekommer der opstigende grundfugt i murstensvægge, i en højde af ca. 30 cm over sokkeloverkant / gulve. Dette gælder også på visse indervægge
- der ses stedvise fugtskjolder forneden på tapet
- udluftning i sokkel er tillukket
- udv. side af facader er malet, antagelig med diffusionsåben maling, da denne er fugtsugende
- på udv. side af facader ses flere små revner

Vurdering / forsikringsforhold
Ud fra ovennævnte oplysninger samt iagttagelser ved besigtigelsen, skal følgende vurdering gives:

Forholdene er ikke omfattet af forsikringen, idet det ikke kan betragtes som en skade.

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 bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelserne punkt 14.

Huset er opført i 1875, hvor man ikke udførte fugtspærre, hvorfor den manglende fugtspærre bevirker opfugtning af vægge, hvilket ikke betragtes som værende en fejl eller en mangel.

Nævnte afgørelse er endvidere bl.a. baseret på ankenævnskendelse 65.689, som kan læses på www.ankeforsikring.dk.

Omkring revner på udvendig side af facader er det vores vurdering, at revnerne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 3.1, hvorfor forholdet ikke opfylder betingelsernes pkt. 17 a til en dækningsberettiget skade. Revnerne hidrører antagelig fra almindelige sætningsrevner fra kampestensfundament.

Tillukkede ventilationsåbninger i sokkel har ingen byggetekniske relationer til væggene. Hvis der er støbt beton under trægulvene, så er det korrekt at lukke åbningerne."

Klagerne indhentede herefter en rapport fra Center for Bygningsbevaring, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**Bør udføres inden et år:**
• Oprensning af hulmur. Side 4.

Bør udføres inden for fem år:
…
• Ændring af belægningen på østsiden. Side 6.
• Eventuel injicering af Vandex eller lignende i fundamenterne. Side 4.
• Konsolidering af sætningsrevnerne i ydervæggene. Siderne 4-6.

• Rensning af kalkning af ydervæggene. Side 4.

…

Ydervæggene

Huset er opført på murede fundamenter, som nederst formentlig står på kampesten. Dybden af fundamenterne er ubekendt. Ydervæggene er murede, tilsyneladende som dobbeltmur, og formentlig er der en tynd hulmur.

Fugtproblemerne:

Der er opstigende fugt indvendig. På tapetet på ydervæggene ses skjolder op til ca. 25 cm over gulvene. I fodlisterne langs ydervæggene måltes op til 21 % træfugtighed, hvilket er alt for meget. Oprindelig har der været trægulve på bjælker i huset. De tilmurede ventilationsriste i fundamenterne indikerer, at der må have været en form for krybekælder af en vis højde. Derfor har ydervæggenes opstigende fugt tidligere begyndt at tørre ud nede i krybekælderen. Alle gulve er udskiftet. De fleste til trægulve med støbte klaplag under. Derfor tvinges den opstigende fugt 20-30 cm højere op end oprindeligt. Brugen af plastikmaling både ud- og indvendig forstærker problemet. Hvis den nederste del af hulmuren er fyldt med skidt og mørtelrester, forstærkes problemet også. En eventuel mangelfuld og defekt fugtspærre kunne ikke blotlægges uden store indgreb i gulve og vægge, men i de fleste huse af denne årgang, er der forsøgt at etablere en form for fugtspærre ved opførelsen. For eksempel ved at mure et skifte med særlig hårdtbrændte sten uden mørtel i studsfugerne (knasfuger) eller med naturskifer i en fuge. Højden på disse foranstaltninger kan variere noget.

En fuldstændig løsning på problemerne med opstigende fugt vil kræve, at der indskydes rustfaste jernplader gennem fundamentet ud for klaplaget indvendig. Dette er imidlertid en voldsom og dyr løsning, og man kan ikke være helt sikker på effekten, uden at gulvene hugges op.

Derfor anbefales følgende:
Hulmuren renses for skidt og mørtelrester. Nederst udvendig udtages en mursten for hver meter, og alt skidt i hulmuren skrabes ud. Efterfølgende mures hullerne til igen.
Efter et år revurderes fugtproblemet. Hvis fugten er aftaget til et niveau, som er acceptabelt, gøres ikke yderligere. Hvis der stadig er for meget fugt indvendig, kan man injicere diverse kemikalier i fundamentet (Vandex, Sika eller lignende). Effekten af disse midler er varierende. Mange steder løser de fugtproblemerne, men andre steder har de ikke fuld effekt i alle områder. Injiceringen er altså en nødløsning, men de fleste steder har den nogen effekt.

Efterhånden som der genmales med plastikmaling, bliver malingslagene tykkere og tættere. Derved tvinges fugten højere op i væggene. Derfor anbefales det, at man stopper med brugen af plastikmaling udvendig. Når den nuværende maling bliver så forfalden, at der skal genbehandles, skal al plastikmalingen og sokkelasfalten fjernes. Afrensning kan ske med lavtrykssandblæsning, men man må regne med så omfattende skader i pudsen, at huset reelt skal ompudses. Til tyndpudsen bør ikke anvendes cement, men i stedet en hydraulisk kalkmørtel. For eksempel I del læsket kalk, I del jurakalk og 6 dele kvartssand 0-1 mm. Som overfladebehandling anbefales traditionel kalkning eller alternativt silikatmaling.(uden plastforstærker)

Indvendig kan opsættes traditionelle åbne tapeter, eller man kan male direkte på pudsen med silikatmaling. Det anbefales at få en konsulent fra Keim-silikatmaling ud og rådgive om underlaget og behandlingen.

…

På østsiden ledes vand fra gårdspladsen via flisebelægningen ind mod huset.

Flisebelægningen bør have fald væk fra huset, og det er bedst, hvis de inderste 50-60 cm langs huset har en åben belægning (pigsten, søsten eller blomsterbede), så jorden har mulighed for at tørre ind imellem. En mulighed er, at etablere et dræn lige under jordoverfladen 60-80 cm fra huset, men vandet kan ikke trækkes hurtigt nok igennem den nuværende belægning."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 15/2 2007 afgørelsen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vi vurderer fortsat, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er altså ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Desuden er det fortsat vores opfattelse, at måden jeres hus er konstrueret på, er ganske almindelig for opførselstidspunktet. Der er altså ikke tale om en fejlkonstruktion eller ulovlighed.

Center for Bygningsbevaring anfører i deres rapport, at fordi gulvene er udskiftet til betongulve, så tvinges den opstigende fugt 20 - 30 cm højere op end oprindeligt. Dette er vi ikke enige i. Begrundelsen er, at når der ikke forefindes en effektiv fugtspærre mellem fundament og ydervægge, så vil ydervæggene kapillært opsuge grundfugten, uanset typen af gulvkonstruktion, da den relative luftfugtighed i jord og fundament er 100 pct.

Center for Bygningsbevaring anvender desuden ordet *plastikmaling*. Det skal hertil oplyses, at et sådant produkt ikke forefindes. Uden at have udført en kemisk analyse (en såkaldt FTIR-analyse) af anvendte produkter, så er vi af den opfattelse at der indvendigt er udført en meget traditionel behandling med plastvægmaling (forefindes i stort set alle danske hjem). Såfremt der udvendigt var anvendt en diffusionstæt malebehandling, så ville der have været afskalninger af malebehandlingen, men kun forneden hvor opfugtningen kan registreres.

Men uanset typen af udvendig overfladebehandling, så ville der til stadighed være et højt fugtindhold forneden på ydervægge pga. den kapillære opsugning."

Klagerne påklagede afgørelsen ved e-mail af 18/2 2007, men selskabet fastholdt afgørelsen. Herefter indhentede klagerne en rapport af 13/3 2007 fra virksomheden Overfladeteknik, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**Konklusion**
Husets facader er gennemsat af revner (sætningsrevner ?) Der trænger vand ind gennem disse revner, og når det bliver frostvejr skaller puds og maling af. De mange og tykke lag maling udgør en diffusionsbarriere, så fugt ikke kan fordampe tilstrækkeligt hurtigt. Alene det yderste lag maling (plastmaling) er ret tykt (omkring 80 µm), og vil formentlig være temmelig diffusionstæt bl.a. på grund af tykkelsen. De mange lag maling kan også have indre spændinger som 'trækker' i underlaget.

Afskalningerne skyldes således efter min opfattelse

1. facadens mange revner

2. at overfladen gennem tiden er blevet for diffusionstæt og måske for spændingsfyldt på grund af mange malinglag

At afskalningerne har vist sig mod syd, er naturligt eftersom klimapåvirkningerne her er kraftigst. Der er risiko for, at skaderne senere vil kunne brede sig til de øvrige facader."

Rapporten fik ikke selskabet til at ændre afgørelsen, og efter yderligere korrespondance mellem parterne blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har klagerne i skrivelse af 3/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Nykredits afslag indeholder efter vores vurdering flere selvmodsigelser og gisninger om faktiske forhold. Der argumenteres på et så tyndt grundlag, at skaderne bør være dækket af forsikringen. Vi er endvidere bekendt med, at tilsvarende skader sandsynligvis ville være dækket, hvis der havde været tale om et andet forsikringsselskab.

Det er et faktum, at skaderne er opstået pga. fugt i murværk/pudslag.

Afskalningerne skyldes således minimum de seneste 2 lag plastmaling udvendigt og det gør ikke sagen bedre, at ejendommen også indvendigt er malet med plastmaling på det eksisterende tapet.

Vedr. opstigende grundfugt, har vi ved selvsyn konstateret fugtspærre i form af tagpap mellem sokkel/fundament og murværket i facaden mod syd. Vi har endvidere den tidligere ejers ord for, at fugtspærren er tilstede hele vejen rundt i ejendommen og dette må vi naturligvis tro på er sandt. Det skal bemærkes, at Nykredit ikke fysisk har verificeret dette forhold. Nykredits postulat om, at fugtspærren skulle være indlagt sporadisk på et senere tidspunkt end 1914, har vi meget svært ved at forestille os. Ejendommen brændte ned til grunden i 1914 og er efterfølgende genopført og vi vil postulere, at fugtspærren er indlagt på dette tidspunkt.

Det er vigtigt, at man forholder sig til forløbet som helhed og ikke blot som sagen forholder sig i dag. Der var ved vores overtagelse af ejendommen d.1.12.2005 intet at bemærke, - trods den i seneste tilstandsrapport omtalte 'K1' skade (mindre alvorlig skade) og som dokumenteret med vedlagte foto, var der heller ikke umiddelbart noget at bemærke i sommeren 2006.
Vi må formode, at 'K1' skaden er blevet repareret eller skjult under de seneste 2 lag plastmaling og at de i rapporten fra Center for Bygningsbevaring omtalte forhold, først efteråret 2006 begyndte at vise sig.
Center for Bygningsbevaring omtaler bla. revner vedr. murankre, som vurderes at skulle undersøges nærmere ved en evt. senere renovering af murværket. Nykredit omtaler selv disse murankre og vi finder det naturligt, at Nykredit selv havde gjort os opmærksom på dette forhold som en selvstændig skade.

Nykredit henholder sig i øvrigt meget til den af os rekvirerede rapport fra Center for Bygningsbevaring (udført 4.1.2007) og 'overser' åbenbart, at der er forløbet ca. 1½ år fra seneste tilstandsrapport, der blev udfærdiget sommeren 2005.

Vi må således konkludere, at skaden vedr. opstigende grundfugt bør være dækket af forsikringen, idet fugtspærren er fysisk tilstede og at afskalningerne ligeledes bør være dækket af forsikringen, da der er tale om en fejlbehandling (plastmaling) og at underlaget ikke har været bæredygtigt. Det er således ikke kun facaden mod syd, der er på tale, men at ejendommen som helhed generelt er fejlbehandlet. Vi har i forløbet erfaret, at det professionelt set er en stor fejl at plastmale facaderne på en ejendom fra 1914.

Nykredits sammenligninger med 'tilsvarende' ankenævnskendelser er efter vores opfattelse ikke relevante, da der i vores tilfælde ikke er nævnt noget i tilstandsrapporten om afskalninger, eller at ejendommen er behandlet med plastmaling. Vi har i det hele taget været overbeviste om, at vi havde købt et sundt og godt hus.
At de nu udtalte fugtproblemer og afskalninger ikke, - jfr. Nykredit, - forringer ejendommens værdi, er naturligvis helt uden hold i virkeligheden. Hvis forholdene ikke udbedres, vil de selvfølgelig spille ind ved en evt. salgsvurdering.

Vi vil således stadig fastholde, at de nævnte forhold bør være dækket af ejerskifteforsikringen og at Nykredit forsøger at unddrage sig deres ansvar."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 20/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"*Opstigende grundfugt*
Forsikringstager anmelder den 9. oktober 2006, at der er konstateret fugt på væggen i stuen. Vi anmoder forsikringstager om at få en fagmand til at beskrive årsag og omfang m.m. angående skaden på murværket.

Det fremgår af udtalelsen, at fugt kan konstateres over fodpaneler og at der på et tidspunkt har været udluftninger i sokkel, som er tilmuret/overmalet. Forsikringstagers murer har udarbejdet et tilbud på iboring af injektionsvæske i teglstensfundament.

Forholdet besigtiges af vores bygningskonsulent den 4. december 2006 og er beskrevet nærmere i hans rapport/brev af 5. december 2006. Han kunne ved besigtigelsen konstatere opstigende grundfugt i murstensvægge i en højde af 30 cm. over sokkeloverkant / gulve. Dette gælder også på visse indervægge. Han kunne ligeledes konstatere, at udluftning i sokkel er tillukket, samt at udvendig side af facader er malet, antagelig med diffusionsåben maling, da denne er fugtsugende. Endelig kunne vores konsulent på udvendig side af facader konstatere flere små revner.

Vores konsulent konstaterer, at de tillukkede ventilationsåbninger i sokkel ingen byggeteknisk relation har til væggene. Da der er støbt beton under trægulvene er det iflg. vores konsulent korrekt at lukke åbningerne. Endelig anfører vores konsulent, at huset er opført i 1875, hvor man ikke udførte en egentlig fugtspærre, hvorfor den manglende fugtspærre bevirker opfugtning af vægge, hvilket ikke kan betragtes som værende en fejl eller en mangel.

Forsikringstager kan ikke acceptere afgørelsen og fremsender herefter brev af 28. januar 2007 samt kopi af rapport fra Center for Bygningsbevaring. Forsikringstager oplyser i brevet, at de i forbindelse med en igangværende gulvrenovering i gangen ved hoveddøren har konstateret, at der er udført fugtspærre mellem sokkel og murværk, idet forsikringstager har konstateret et lag tagpap mellem sokkel/fundament og mur.

Det anføres på side 4 i rapporten, at der oprindelig har været trægulve på bjælker i huset og at de tilmurede ventilationsriste i fundamenterne indikerer, at der må have været en form for krybekælder af en vis højde og at ydervæggenes opstigende fugt tidligere begyndte at tørre ud nede i krybekælderen.

Det anføres, at alle gulve er udskiftet og de fleste til trægulve med støbte klaplag under. Center for Bygningsbevaring anfører, at dette tvinger den opstigende fugt 20-30 cm længere op i muren. Endvidere er det anført at brug af plastmaling både ud- og indvendig forstærker problemet. Endelig er anført, at hvis hulmuren er fyldt med skidt og mørtelrester, forstærkes problemet også.

Med hensyn til fugtspærre anføres, at en evt. mangelfuld eller defekt fugtspærre ikke kunne blotlægges uden store indgreb i gulve og vægge, men at der i de fleste huse fra den årgang er forsøgt at etablere en form for fugtspærre ved opførelsen for eksempel ved at mure et skifte med særlig hårdtbrændte sten uden mørtel i studsfugerne eller med naturskifer i en fuge. Det anføres, at højden på disse foranstaltninger kan variere noget. Center for Bygningsbevaring anbefaler, at hulmuren renses for skidt og mørtelrester ved nederst at udtage en mursten for hver meter og at der efter 1 år revurderes om fugtproblemet er afhjulpet.

I brev af 15. februar 2007 fastholder vi afvisning af forholdet, der består i opstigende grundfugt. Vi anfører, at ejendommen er opført på et fundament af mursten og at der forekommer opstigende grundfugt i op til 30 cm. over gulvniveau. Vi anfører endvidere, at årsagen til fugtforekomsten i væggene er, at der ikke er en effektiv fugtspærre mellem fundament og ydervægge og at ydervæggene derfor opsuger den opstigende grundfugt. Vi anfører også, at det er uden betydning, at gulvene er udskiftet til betongulve, da den relative luftfugtighed i jord og fundament er 100%. Vi meddeler herefter, at det er vores opfattelse, at måden huset er konstrueret på, er ganske almindelig for opførselstidspunktet. Der er altså ikke tale om en fejlkonstruktion eller ulovlighed. Vores konklusion er, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket er betingelsen for, at der er tale om en skade efter forsikringsbetingelserne. Der er altså ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Facademaling
Ved samme brev af 28. januar 2007 anmelder forsikringstager tillige, at der er maling der skaller af sydfacaden. I brevet oplyser forsikringstager, at der ikke var noget at se, men at der efter 3-4 dage med let frost, er indtrådt afskalninger af puds. Forsikringstager anfører, at det i første omgang er sydmuren der er mest udsat, men forsikringstager oplyser, at de med fortsat frost kan forestille sig at afskalningerne kan brede sig til de øvrige facader. Forsikringstager oplyser, at facaderne skulle være malet og renoveret i 2005.

Forsikringstager anfører, at hovedårsagen til fugt i væggene og afskalningerne efter deres opfattelse er anvendelse af plastfacademaling.

Center for Bygningsbevaring har på side 4 i deres rapport om ydervæggene og maling heraf bl.a. oplyst, at der efterhånden som der genmales med plastikmaling, bliver malingslagene tykkere og tættere. Derved tvinges fugten højere op i væggene. Center for Bygningsbevaring anbefaler derfor, at man stopper med brugen af plastikmaling udvendig. Det anbefales også, at når den nuværende maling bliver så forfalden, at der skal genbehandles, skal al plastikmalingen og sokkelasfalten fjernes. Det fremgår tillige af rapporten på side 5, at sydgavlen har mange smårevner og disse forefindes også på de andre gavle. Vores bygnings-

konsulent har ligeledes anført, at der er revner i hans rapport af 5. december 2006, forud for forsikringstagers konstatering af afskalninger.

Vi beslutter, at få facademalingen undersøgt ved firmaet Overfladeteknik, og i rapport af 13. marts 2007, konkluderer firmaet:

Besigtigelse
Sydfacaden har meget udbredte afskalninger (se efterfølgende billeder). Nogle steder er det kun det yderste malinglag som skaller, andre steder falder flere millimeter tykke lag af maling og puds af, helt ind til murværket.

Da afskalningerne er værst midt på sydgavlen har jeg været inde i huset for at vurdere, om skaderne kunne skyldes fugt indefra. Det lader ikke til at være tilfældet.

Alle husets facader er gennemsat af revner - formentlig sætningsrevner. Det er dog kun sydfacaden som har afskalninger.

Konklusion
Husets facader er gennemsat af revner (sætningsrevner?). Der trænger vand ind gennem disse revner, og når det bliver frostvejr skaller puds og maling af. De mange og tykke lag maling udgør en diffusionsbarriere, så fugt ikke kan fordampe tilstrækkeligt hurtigt. Alene det yderste lag maling (plastmaling) er ret tykt (omkring 80 µm), og vil formentlig være temmelig diffusionstæt bl.a. på grund af tykkelsen. De mange lag maling kan også have indre spændinger som 'trækker' i underlaget.

Afskalningerne skyldes således efter min opfattelse

1. facadens mange revner

2. at overfladen gennem tiden er blevet for diffusionstæt og måske for spændingsfyldt på grund af mange malinglag

At afskalningerne har vist sig mod syd, er naturligt eftersom klimapåvirkningerne her er kraftigst. Der er risiko for, at skaderne senere vil kunne brede sig til de øvrige facader.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten, der lå til grund for købet af ejendommen:

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Flere små revner i facader og gavle, nye og gamle - flere ses udbedret. Note: Revnerne skyldes antagelig 'gamle' sætninger.
3.3 Læmure	K1	Fine revner og løs maling/puds - især sydgavl.

På baggrund af rapporten fra Overfladeteknik A/S og tilstandsrapporten, afviser vi forholdet med en dobbelt begrundelse, dels at revnerne er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten og dels at afskalningerne ikke skyldes en fejlbehandling af facader og gavle, herunder at mange lag maling ikke i sig selv udgør en fejlbehandling. Som en yderligere begrundelse for at afskalningerne ikke udgør en skade, anfører vi, at afskalningerne ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringstager har klaget flere gange over afgørelsen og vi har besvaret disse ved breve af 18. april 2007 og 29. maj 2007.

Vores kommentarer
Forsikringstagers gulvkonstruktion har oprindeligt været en strøkonstruktion med gulvbræddер på. Det er meget normalt, at når strøerne rådner, at disse udskiftes med betonlag og hvor der nedenunder fyldes op med isolering og at der lukkes for ventilationshullerne. Ved etablering af betonlaget rettes dette normalt af til at lægge tæppe eller parketgulv på og det er fornuftigt at lægge tagpap, således at fugt ikke trænger op gennem gulvet. Men det hindrer ikke, at fugt stiger op gennem væggene.

Rapporten fra Center for Bygningsbevaring oplyser, at fundamentet er opført på murede fundamenter som formentlig nederst står på kampesten, jf. rapporten øverst side 4.

Vores bygningskonsulent har oplyst, at teoretisk anså man ved ejendommens opførelse kampesten for ikke at opsuge fugt og derfor opførte man et fundament af beton eller som her murværk som murene kunne stå på. Der var ikke noget der havde en egentlig fugtstandsende funktion i væggene.

Ifølge vores bygningskonsulent er det således at ca. 80% af alle ejendomme fra før eller omkring 1900 tallet i dag har opstigende fugt til ca. 30 cm over gulvniveau i væggene.

Vores konsulent er enig med Center for Bygningsbevaring i, at mørtelrester kan have en forværrende effekt. Vores konsulent har herom oplyst, at da han i 1960 blev uddannet murer anså man luften i hulmuren som isolering i sig selv og man lagde ikke isolering ind. Han lærte, at man lagde et bræt som blev ført med op under opførelse af muren, således at mørtelrester på murskeen landede på dette bræt og blev fjernet. Men tidligere var det meget almindeligt, at al den overskydende mørtel på murskeen fra opførelse af både bagmuren og formuren havnede i bunden af hulmuren, og det var ikke unormalt, at hele første og anden nederste skifte var fyldt med mørtel. Det der herved sker er, at muren derved fremstår som massiv nederst og der er ikke en isolerende effekt fra luften i hulmuren og derved får man en kuldebro nederst.

På det foreliggende grundlag er det vores opfattelse, at ejendommens vægge er som da de blev opført og hvor der ikke er et egentlig fugtstandsende materiale og derfor trænger opstigende grundfugt videre op nederst i væggene og dette skyldes ejendommens oprindelige konstruktion der tillige var normal for ejendomme på opførelsestidspunktet.

For så vidt angår malingen og afskalningerne viser vedlagte fotos, at der er afskalninger, der hvor der er revner. Malingen skaller ikke af i noget videre omfang i sig selv. Revnerne er nævnt i tilstandsrapporten med K1, der ikke er en forkert karakter, idet forholdet ikke medfører en skade på bygningen, eftersom formuren består af murværk, der i sig selv er en egentlig klimaskærm. Center for Bygningsbevaring anfører da også i vedligeholdelsesplanen, at der godt må gå 5 år før forholdet udbedres.

Huset er iflg. rapporten fra Overfladeteknik gennemsat af revner der ikke har konstruktiv betydning og revnerne er tillige omtalt i tilstandsrapporten. Det er almindeligt forekommende, at fugt trænger ind i revnerne og i forbindelse med frostvejr forårsager afskalninger. D.v.s. afskalningerne er en naturlig følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten og udbedringen kan foretages lokalt og der kan pletmales som reparation, hvilket ikke er unormalt forekommende for ældre ejendomme der gives et morderne udtryk i form af pudset facade.

Malingens betydning for afskalningerne er sekundær og består i, at malingen lag for lag til sidst gør, at den samlede maling bliver diffusionstæt, men henset til, at malingen ikke falder af i flager, men der er tale om afskalning af puds, der hvor der er revner, er malingen ikke i sig selv en fejlbehandling, der selvstændigt udgør en skade i form af en nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre velholdte ejendomme. Vi skal i øvrigt henvise til indholdet af vores brev af 29. maj 2007, herunder de nævnte kendelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at de anmeldte forhold udgør fejl ved bygningen, når der henses til dennes alder. Nævnet finder heller ikke, at oplysningerne herom i tilstandsrapporten er forkert beskrevet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann