831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 72.561:

xxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skimmelsvampeskader/-angreb i den forsikrede ejendom.

Selskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække følgende:

a) Afrensning af skimmel i stueetagen samt nedtagning og genopbygning af forsatsvægge
b) Afrensning af skimmel og retablering af alle ydervægge på husets 1. sal
c) Pr. kulance: Etablering af vandret fugtspærre i ydermuren mellem kælder og stueetage, idet selskabet dog ikke vil dække eventuelle bygningsskader, som arbejdet måtte medføre
d) Advokat- og teknikeromkostninger, 30.000 kr. plus moms
e) Varmekanon og øget energiforbrug

Klagerne er utilfredse med den tilbudte erstatning. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at klagerne ikke har krav herpå i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Den for nævnet indbragte klage ses herefter at vedrøre følgende poster:

1) Udvendig isolering
2) Følgearbejder forbundet med etablering af vandret fugtspærre
3) Afrensning af facademaling samt påføring af ny diffusionsåben maling
4) Afrensning af nuværende maling og påføring af ny maling på kældervægge samt etablering af fugtspærre
5) Genhusning
6) Advokat- og teknikeromkostninger
7) Byggestyring og kontrol

Klagerne har tillige indgivet klage over deres villaforsikringsselskab, som har afvist at dække genhusningsomkostninger samt udgifter til advokatbistand. Denne klage behandles af nævnet under sagsnummer 72.655.

Ejendommen, der er opført i 1890, blev købt af klagerne med den 1/11 2006 som overtagelsesdag. Ejendommen består af kælder, stueetage og 1. sal/tagetage. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 18/7 2006. Samtidig med tilstandsrapporten modtog klagerne et som tillæg hertil udfærdiget KvalitetsMærke, der ligeledes er dateret 18/7 2006.

Den 9/5 2007 anmeldte klagerne til selskabet, at der - inden den planlagte indflytning i huset - var konstateret råd i bærende bjælker i etageadskillelsen samt skimmelsvamp i kælder, stue og 1. sal. Forud for anmeldelsen til det indklagede selskab var forholdet vedrørende råd bl.a. blevet undersøgt af firmaet S. & S. Byggerådgivning ApS. Rådskaden blev dækket af klagernes villaforsikring, hvorfor nærværende klage ikke omhandler dette forhold.

Ejendommen blev besigtiget af det indklagede selskabs bygningskonsulent den 7/6 og 11/7 2007, og der blev på baggrund heraf udfærdiget intern rapport af 11/7 2007.

På klagernes initiativ blev ejendommen desuden gennemgået af Hussvamp Laboratoriet ApS, som udfærdigede rapporter dateret 12/6 og 1/8 2007.

Klagerne kontaktede deres sælger, som fremkom med bemærkninger ved skrivelse af 14/6 2007. Efterfølgende rettede klagernes advokat tillige henvendelse til sælgeren.

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 24/8 2007.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, som via deres advokat blev forelagt Hussvamp Laboratoriet ApS, der fremkom med bemærkninger hertil ved skrivelse af 24/9 2007.

Forinden bemærkningerne fra Hussvamp Laboratoriet ApS forelå, fremsendte klagernes advokat desuden klageskrivelse af 10/9 2007 til selskabet. Vedlagt klagen fremsendte advokaten ejendomsvurdering fra ejendomsmægler.

Henvendelsen blev ikke besvaret inden for den frist, som selskabet havde stillet advokaten i udsigt. Advokaten rykkede derfor selskabet telefonisk. Det blev oplyst, at selskabet ville fremsende sin skriftlige stillingtagen, hvilket dog ikke skete.

Sagen blev indbragt for nævnet i september 2007.

Selskabet har både før og efter sagens indbringelse for nævnet foreslået, at der - for selskabets regning - afholdes udenretligt syn og skøn med henblik på afklaring af årsagerne til skimmelsvamp. Klagerne har afvist at deltage i det foreslåede syn og skøn, idet de finder sagen velbelyst og desuden ønsker sagen fremmet mest muligt.

Efter sagens indbringelse for nævnet har parterne ført en omfattende korrespondance. Sideløbende med ankenævnssagen har klagerne rettet henvendelse til selskabets direktion, ligesom der har været afholdt møde mellem parterne.

I forbindelse med sagens behandling ved nævnet har klagernes advokat indhentet supplerende kommentarer fra Hussvamp Laboratoriet ApS, ligesom klagerne bl.a. har indhentet erklæring af 4/2 2008 fra egen læge. Ejendommen er desuden blevet besigtiget af ingeniør J.B., COWI A/S, som har udfærdiget memoer dateret 14/7, 11/8 og 12/8 2008 (revideret henholdsvis 20/8 og 25/8 2008). I sidstnævnte memo besvares en række spørgsmål om fugtforhold fra selskabet. Til brug for udfærdigelsen af de omtalte memoer har J.B., COWI A/S, indhentet rapporter af 2/7 og 10/7 2008 fra Overfladeteknik, Malerteknisk Rådgivning ApS samt Teknologisk Institut. Selskabet har desuden stillet supplerende spørgsmål til Dansk Bygningsanalyse A/S. I forbindelse med, at sagen har verseret for nævnet, er der blevet indhentet forskellige tilbud. Ejendommen er endvidere på klagernes initiativ blevet besigtiget af firmaet Danlinc Multiservice, som har udfærdiget notat af 2/2 2009. Ejendommen er på ny blevet besigtiget af selskabets bygningskonsulent den 7/5 2009.

På baggrund af de fremkomne oplysninger har selskabet tilbudt at dække de indledningsvis omtalte poster. De poster, hvorom der fortsat hersker uenighed, behandles separat nedenfor.

1. Udvendig isolering

I memo dateret 12/8 2008 (revideret 25/8 2008) fra J.B., COWI A/S, hedder det bl.a.:

> "Spørgsmål
> Der er opsat gipsplader i stueetage bortset fra entre i perioden 1996-2006. Er forsatsvægge opbygget håndværksmæssigt korrekt efter den byggetekniske viden i opførelsesperioden? Hvis nej, i hvilke værelser og på hvilken måde er forsatsvægge opbygget forkert? Skal forsatsvægge være ventilerede? Hvilken betydning har det, at forsatsvægge ikke er ventilerede?
>
> Svar
> Forsatsvægge som de her konstaterede ses i en del tilfælde i ældre huse, men det er min erfaring, at der meget ofte vil kunne konstateres skimmelvækst i den kolde del af konstruktionen - specielt på steder hvor teglvæggen ikke er tør, ikke afrenset fuldstændig for organisk materiale (f.eks. tapet) og dampspærren ikke tapet helt tæt til øvrige konstruktioner .

Der vurderes ikke at være betydende forskel fra værelse til værelse på trods af de mindre forskelle i detailopbygningen og jeg vil for alle værelser anbefale at undlade forsatsvægge. Hvis det deraf følgende varmetab vurderes som uhensigtsmæssigt, efterisoleres ydervægge udvendigt. En ventilering af forsatsvægge ind mod værelserne kan ikke anbefales pga. den deraf følgende kondens/fugtophobning i ydervæg i primært efteråret.

Spørgsmål
Hvad er årsagen til fugt i ydervægge? Har forsatsvægge bidraget til forøget fugt i ydervægge? Hvis ja, på hvilken måde og i hvilket omfang - ringe/middel/stor påvirkning?
Svar
…
Forsatsvæggene har … kun i ringe/middel grad medvirket ved opfugtning af ydervægge, men de har i meget høj grad 'forhindret' opvarmning og ventilation af den indvendige side af teglmuren og dermed mindsket udtørring af overfladen, hvilket fremmer udviklingen af skimmelsvamp.
…
Spørgsmål
Hvilke bygningsmæssige tiltag skal foretages for at nedbringe fugt i vægge i hhv. kælder, stue og 1. sal?

Svar
Fugt i kældervægge vurderes mest effektivt nedbragt ved indskæring af mekanisk fugtspærre, dyrest og mest hensigtsmæssigt i kældergulvsniveau, samt udvendig fugt- og varmeisolering af kældervæg (jordbundsforhold må afgøre om dræn også skal udføres, men dette er oftest en ret begrænset indsats i tillæg til opsætning af f.eks. 100 mm drænplader) og varme + udluftning af kælderen.

Fugt i ydervægge (stue og 1. sal) vurderes mest effektivt nedbragt ved ovennævnte tiltag ved kældervæg, fjernelse af indvendige forsatsvægge og opvarmning/affugtning og udluftning - supplerende kan som den sikreste løsning udføres udvendig efterisolering.

Det skal dog bemærkes, at fa. Rockwool under emnet indvendig efterisolering (under 'Den lille lune' og 'private, efterisolering indefra' på firmaets hjemmeside) angiver løsninger på indvendig efterisolering for både ydervægge og kælder. Der noteres for ydervægge samtidig forbeholdene 'Det bedste er at efterisolere udefra, men undertiden er man nødt til at vælge alternativet med indvendig efterisolering...' og det noteres, at dampbremsen skal tapes tæt til øvrige dele i konstruktionen. Og for kælder 'Isolering bør kun udføres, hvis væggen er tør og rummet konstant er opvarmet i hele fyringssæsonen...'
Hvorvidt f.eks. detaljen omkring tapening af dampbremsen til øvrige konstruktioner er opfyldt for denne ejendom er ikke undersøgt, men kan naturligvis om ønsket afklares ved supplerende åbning af forsatsvægge."

Selskabet har som tidligere anført anerkendt at dække afrensning af skimmel i stueetagen samt nedtagning og genopbygning af forsatsvægge. Klagerne er utilfredse hermed, idet de mener, at selskabet tillige - i overensstemmelse med anbefalingerne fra COWI A/S - skal dække opsætning af udvendig isolering i forbindelse med udbedring af skaderne i stueetagen.

Selskabet har afvist klagernes krav og har til støtte herfor i skrivelse af 4/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores forsikringstagere har købt en ejendom fra 1890, der ligesom mange andre senere er isoleret ved opsætning af forsatsvægge i stueetagen.
>
> Ifølge rapport fra Cowi har forsatsvægge kun i ringe/middel grad medvirket til opfugtning af ydervæggen, men de har i meget høj grad 'forhindret' opvarmning og ventilation af den indvendige side af teglmuren og dermed mindsket udtørring af overfladen, hvilket kan fremme udviklingen af skimmelsvamp.
>
> Vi er ikke gået ind i en nærmere undersøgelse af, om forsatsvægge har været opbygget håndværksmæssigt korrekt, idet vi pga. skimmelangrebets omfang har anerkendt at dække afrensning af skimmelsvamp i stueetagen, jf. den af Ankenævnet udviklede praksis. Afrensningen indebærer, at forsatsvægge skal ned og genopbygges igen. Vi har oplyst, at vi ikke stiller som krav for udbetaling af erstatning, at forsatsvægge genopbygges, men at beløbet kan stilles til rådighed som bidrag til de tiltag, som forsikringstagerne måtte vælge at foretage vedrørende isolering af ejendommen.
>
> Vores forsikringstagere kræver, at ejerskifteforsikringen skal betale for udvendig isolering af huset, da J.B. fra Cowi anbefaler udvendig isolering.
>
> Dækning afgøres imidlertid efter forsikringsbetingelserne, og ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 fastsættes erstatningen til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte *med samme byggemåde* og på samme sted.
>
> Forsikringens dækning består i at afrense for skimmelsvamp og genopbygge det bestående. Forbedringstiltag er ikke dækket.
>
> Isolering af ældre huse med opsætning af forsatsvægge er ikke en usædvanlig konstruktion. Dette fremgår også af Cowis rapport …
>
> Vi henviser til ankenævnskendelse 71.121, som udtaler, at selv om et selskab skal betale for afrensning af skimmelsvamp, skal selskab ikke dække omgørelse af gængse konstruktioner for at forhindre fremtidige skimmelangreb.
>
> Forsatsvægge og indvendig isolering er en gængs konstruktion."

Heroverfor har klagerne i skrivelse af 18/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Den indvendige isolering er ny, udført som selvbyg af ikke professionelle, hvilket er oplyst af sælger til vores advokat i forbindelse med skimmelskaden. I tilstandsrapporten er anført: 'er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg' svar 'nej' - dette er urigtige oplysninger og en fejl i tilstandsrapporten.
>
> Indvendig isolering frarådes af alle professionelle aktører og er også anbefalingen i Rockwools 'Lille Lune'. Det har været en fejlkonstruktion fra starten. Reetablering af forsatsvæggene, som tilbudt af Nykredit vil efter rådgivernes udsagn give skimmelsvamp igen og i det aktuelle tilfælde frarådes denne løsning af Cowi og tilbudsgiver Johansen og Bernhard.

> Nykredit har fravalgt at tage stilling til, hvorvidt forsatsvæggene er en fejlkonstruktion og blot anerkendt at dække afrensning og opsætning af forsatsvægge, som vil være i strid med god byggeskik.
> …
> Kendelsen 71.121, som Nykredit henviser til beskriver, at skimmelsvamp er en dækningsberettiget skade, samt at forsikringsselskabet ikke skal bekoste en ændring i konstruktionen, da den oprindeligt ikke var opført forkert. I vores tilfælde er den indvendige isolering af nyere dato opført i den tidligere ejers ejerskab (1996-2006). Konstruktionen er således af nyere dato, frarådes af alle (Cowi, Nykredit, Johansen og Bernhard samt bygningssagkyndige G.M.P.), og i forbindelse med isoleringen har den tidligere ejer undladt at tage skyldigt hensyn til bygningens konstruktion. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader.
>
> Nykredits tilbud omfatter retablering af forsatsvægge med henvisning til forsikringsbetingelserne 18.2. Det er vor påstand, at det ikke giver mening at retablere en fejlramt konstruktion, som har givet anledning til skaden. Udvendig isolering, som beskrevet af Cowi, er ikke en forbedring, men den byggemåde som er mulig i dette tilfælde. Nykredit skal derfor betale udvendig isolering."

Hertil har selskabet i skrivelse af 14/1 2009 til nævnet bemærket, at "Udvendig isolering er en efterfølgende ændring, som ikke dækkes".

Nævnet har den 6/2 2009 fra klagernes advokat modtaget skrivelse bilagt skrivelse af 4/2 2009 fra klagerne. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

> "Der er umiddelbart enighed mellem parterne om at indvendig efterisolering med forsatsvægge i dette tilfælde er byggeteknisk dårlig byggeskik, som har og erfaringsmæssigt igen vil udvikle sig til en skimmelskade. Konstruktionen frarådes af Cowi og Johansen og Bernhard. Cowi anbefaler enten at undlade forsatsvæggene med væsentlig ulempe for forsikringstageren, såsom øget varme tab/udgift og dårligere beboerkomfort, eller at isolere på den udvendige side af ydervæggen. Udvendig isolering er en integreret del af bygningen om minder tilnærmelsesvis om den nye indvendige isolering i byggemåden. Den er endvidere neutral med hensyn til forbedringsproblematikken.
>
> Nykredit skal derfor udbedre den skadede isolering ved at retablere isoleringen, således at retableringen ikke udvikler sig til en skade igen, hvilket i dette tilfælde er ensbetydende med opsætning af udvendig isolering."

Herefter har selskabet i skrivelse af 2/3 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Nykredit har aldrig udtrykt enighed med vores forsikringstagere, at indvendig efterisolering med forsatsvægge er byggeteknisk dårlig byggeskik.
>
> Det er uden betydning, hvad diverse teknikeres og håndværkeres holdning er til indvendig isolering, idet dækning ydes efter ejerskifteforsikringens skadebegreb.
>
> Forsatsvægge og indvendig isolering har været gængs måde at efterisolere på og behøver ikke at medføre skadevirkning, når dampspærre opsættes korrekt og tæt.

Vi henviser til Cowis rapport side 6 med citat fra firmaet Rockwools 'Den lille lune' nævnt i vores brev til Ankenævnet af 4. december 2008 side 2 samt ankenævnskendelse 70.900 nævnt i vores brev af 26. august 2008 til advokat T.B. side 5."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger vedrørende det omtvistede forhold.

2. Følgearbejder forbundet med etablering af vandret fugtspærre

I memo dateret 12/8 2008 (revideret 25/8 2008) fra J.B., COWI A/S, hedder det bl.a.:

"Spørgsmål
Afviger kælderens konstruktion fra sædvanlige byggeprincipper i 1890, da huset blev bygget? Ved ja, på hvilken måde?

Svar
Generelt svarer kælderens konstruktion til forventningerne, men en enkelt markant afvigelse er, at der ikke har kunnet konstateres en vandret fugtspærre i kældervæggene, typisk placeret over terræn og under kælderbjælkelag. Eftersøgningen var koncentreret i dette område og skete indefra. Den bestod primært af boring, partiel hugning og udkradsning af fuger.

Det skal bemærkes, at en kombination af 'spildvarme' fra et villafyr fra 1930-erne, der blev fyret med koks, og fyrets forbrug af luft, ofte har sikret en rimelig tør kælder selv ved manglende eller delvis nedbrudt vandret fugtspærre (en oprindelig fugtspærre af tjære-/asfaltpap vil i mange tilfælde være delvis nedbrudt efter godt 100 år)."

Selskabet har som tidligere anført pr. kulance givet tilsagn om at dække etablering af vandret fugtspærre i ydermuren mellem kælder og stueetage. Selskabet har dog afvist at dække eventuelle bygningsskader, som arbejdet måtte medføre. Klagerne er utilfredse med selskabets erstatningstilbud, idet de mener, at selskabet tillige skal dække de følgearbejder, som er forbundet med etablering af vandret fugtspærre, herunder udgifter til forberedelse for ilægning af fugtspærre og udgifter til udbedring af murværk m.v. efter ilægning af fugtspærre.

Selskabet har i skrivelse af 4/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstagers hus er opført i 1890.

Bygningslov af 1871 for Staden Kjøbenhavn gjaldt jf. lovens § 1 for hele Kjøbenhavns kommunes grund med undtagelse af Citadellet, Frederikshavn og Nyholm.

R. kommune har oplyst, at da huset blev bygget, gjaldt Reglement for S. Sogn 1884. Vi har fotokopieret reglementet hos kommunen, og dette reglementet indeholder ingen krav om fugtspærre. Vi henviser til § 9, hvor der om fundament er bestemt: 'Enhver ny til Beboelse indrettet Bygning skal opføres paa et Fundament, som er forsvarligt i Forhold til Bygningens

Størrelse og Bestemmelse samt til Beskaffenheden såvel af selv Bygningen som af Jordsmonnet.'

Eventuel manglende fugtspærre i denne ejendom udgør således ikke et ulovligt forhold på opførelsestidspunkt.

Vi er opmærksomme på, at J.B. fra Cowi i sin rapport side 1 nævner, at det er en markant afvigelse fra sædvanlige byggeprincipper i 1890, at der ikke har kunnet konstateres vandret fugtspærre.

Vi er imidlertid ikke enige i, at vandret fugtspærre var et sædvanligt byggeprincip i 1890. Selv om man kendte til anvendelsen af fugtspærre i 1890, og i nogle områder af Danmark stillede krav om det ved nybyggeri, kan der ikke være tale om en almen udbredt byggeskik, når netop ikke alle lokale bygningsvedtægter stillede krav herom.

J.B. fra Cowi bekræfter i sin rapport side 2, at en oprindelig fugtspærre af tjære/asfaltpap i mange tilfælde vil være delvis nedbrudt efter godt 100 år.

En skade i ejerskifteforsikringens forstand er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand*, jf. betingelsernes pkt. 14. Desuden dækkes ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. betingelsernes pkt. 17 g.

Vi fastholder, at opstigende grundfugt som følge af manglende eller uvirksom fugt- spærre i et hus fra 1890 ikke udgør en skade. Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 70.781 og 70.900, hvor Ankenævnet udtalte, at manglende/uvirksom fugt- spærre i huse fra hhv. 1900 og 1913 ikke var en skade.

Vi mener endvidere ikke, at det henhører under almindelig vedligeholdelse at udskifte en fugtspærre. Udskiftning kræver udhugning af mursten hele vejen rundt, hvor fugtspærren er placeret lige over terræn. Det er vores opfattelse, at almindelige vedligeholdelsestiltag ikke indebærer, at der med jævne mellemrum skal foretages destruktive indgreb i et hus.

Vi har som en imødekommenhed og per kulance accepteret at dække udgiften til ilæggelse af fugtspærre for at hindre fremtidig opstigende grundfugt fra kælderen. Fugtspærre etableres ved at presse vandrette stålplader ind i ydervæggene. Dette vil kunne medføre mindre skader på murværket, som skal repareres. Da vores dækningstilsagn er givet pr. kulance har vi i brev af 26. august 2008 meldt ud, at vi dækker selve udgiften til etablering af fugtspærre, men dækker ikke følgeskader. Erstatning er ydet pr. kulance, hvorfor vi frit kan bestemme omfanget af vores erstatningstilsagn."

Hertil har klagerne i skrivelse af 18/12 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ekspertrapporten fra Cowi fastslår, at det er en *markant afvigelse* fra sædvanlige byggeprincipper i 1890, at der ikke har kunnet konstateres vandret fugtspærre. Dette bestrides af Nykredit, som anfører, at de ikke betragter vandret fugtspærre som et sædvanligt byggeprincip i 1890.

Byggelov af 1871 gældende for Københavns Stad pålægger etablering af vandret fugtspærre i nybyggeri. Det lokale byggereglement beskriver det samme i mere generelle vendinger: Der er krav om at fundamentet skal opføres på et forsvarligt fundament i forhold til bygnin-

gens størrelse og bestemmelse samt beskaffenhed såvel af bygningen og af jordbundsforholdende, hvilket med datidens viden (byggelov af 1871) inkluderede fugtsikring. At det ikke er detailreguleret i den lokale bygningsvejledning ændrer ikke ved det faktum at den manglende vandrette fugtspærre er en markant afvigelse fra sædvanlig byggeskik.

Fugtforholdende skulle være undersøgt ved etableringen af den indvendige isolering. Såfremt arbejdet var udført korrekt og professionelt ville husets fugtproblem være konstateret og fugtstandsning være etableret.

Modsat ankenævnskendelser 70.781 og 70.900 som Nykredit nævner, er der i vores sag påvist manglende vandret fugtspærre, som vurderes af Cowi som en markant afvigelse. Vi har ligeledes kunne påvise love og regler som understøtter, at fugtsikring var almindelig byggeskik på daværende tidspunkt og i lokalområdet, modsat kendelse 70.781 og 70.900. Kendelserne understøtter ikke Nykredits påstand.

Da Cowi har fastslået, at manglen på vandret fugtspærre er en markant afvigelse i forhold til tilsvarende bygninger, fastholder vi, at Nykredit skal betale alle omkostninger forbundet med ilægning af vandret fugtspærre, herunder følgeskader."

Herefter har selskabet i skrivelse af 2/3 2009 til nævnet anført:

"Vi har kulancemæssigt givet dækningstilsagn til ilæggelse af fugtspærre. Vort tilsagn omfatter ikke dækning af bygningsskader, som ilæggelsen af fugtspærre medfører.

Vores forsikringstagere har den 17. februar 2009 fremsendt et tilbud af 5. november 2008 fra Dansk Fundering A/S for godkendelse. Vi har accepteret at forhøje det kulancemæssige dækningstilsagn fra 75.000 kr. inkl. moms til 82.500 kr. inkl. moms.

Alle andre krav i forbindelse med ilæggelse af fugtspærre har vi afvist. Dækning er givet kulancemæssigt, hvorfor Nykredit også kan bestemme omfanget af den kulancemæssige dækning."

Efterfølgende har klagerne i skrivelse af 17/3 2009 til nævnet anført:

"Da Cowi har påvist, at vandret fugtspærre er en mangel ved huset, sammenlignet med andre tilsvarende huse, fastholder vi vores krav om, at Nykredit skal betale alle udgifter forbundet med ilægning af vandret fugtspærre.

Nykredit har kun tilbudt per kulance at give dækning for isættelse af fugtsikring, dog vil Nykredit ikke dække forarbejdet (fjernelse af buske, fjernelse af veranda, fjernelse af faste skabe i kælder mv. samt retablering af dette) samt eventuelle bygningsskader. Vi har loyalt indhentet tilbud på de præmisser - et tilbud som udelukkende omhandler at isætte vandret fugtsikring. Nu viser det sig at Nykredit yderligere ikke vil betale 1) anstilning/startomkostninger (opsættelse af plademaskinen) 2) injektion i bærende indervægge - vandret fugtsikring i de bærende vægge hvilket skal hindre grundfugt i at komme op på stueetagen - Nykredit misforstår punktet og tror at det omhandler renovering af kælderen 3) reparation af sokkelpuds - er almindelig aflukning efter isættelse af stålpladen når det sker udefra. Alle 3 punkter er iflg. Dansk Fundering en naturlig del af isættelse af vandret fugtsikring. Vi har opfordret Nykredit til at kontakte Dansk Fundering idet de tydeligvis ikke forstår tilbuddet - det har Nykredit ikke gjort. Vi har også forsøgt telefonisk at komme i kontakt med M.R. M.R. har ikke telefoneret/mailet tilbage.

Vi beder derfor Ankenævnet pålægge Nykredit fuld dækningspligt til den manglende bygningsdel, som er årsag til skaden, påvist af Cowi."

3. Afrensning af facademaling samt påføring af ny diffusionsåben maling

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække samtlige udgifter til afrensning af nuværende facademaling på bygningen i sin helhed og til påføring af ny og tilstrækkelig diffusionsåben maling. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 31/10 2008 anført:

"Bygningen er overalt udvendigt blevet påført ikke diffusionsåben eller ikke tilstrækkelig diffusionsåben plastmaling i 2006. Det var dog allerede i 1960'erne kendt, at anvendelse af plastmaling hverken var hensigtsmæssigt eller fornuftigt i henseende til imødegåelse af fugtproblemer.

Hertil kommer, at J.B., COWI, der som bekendt har været inddraget i sagen på Nykredit Forsikring A/S' foranledning, har vurderet, at det '... *forhøjede fugtniveau i ydervægge vurderes ... at skyldes ... sekundært den 'medium' tætte overfladebehandling',* og for så vidt angår ejendommens 1. sal, at de ' ... *væsentlige afvigelser er den 'medium' tætte udvendige overfladebehandling og opsætning af plader indvendigt'.*

Det forholder sig på den baggrund ganske klart således, at plastmalingen, der er anvendt på ejendommen på et tidspunkt/tidspunkter, da det var almindeligt kendt, at denne type maling var uegnet på grund af de fugtproblemer, den giver anledning til, er medvirkende årsag til de omfattende, sundhedsskadelige og stærkt værdiforringende skimmelskader på klagernes ejendom.

Forsikringsbetingelserne indeholder ikke en dækningsundtagelse i relation til *medvirkende skadeårsager*, og udgifterne til udbedring af overfladebehandlingen på husets facader skal derfor dækkes under forsikringen."

Selskabet har afvist klagernes krav og har til støtte herfor i skrivelse af 4/12 2008 til nævnet anført:

"Overfladeteknik, Maleteknisk Rådgivning ApS har taget prøver af malingslag og analyseret dem. I rapport af 2. juli 2008 konkluderes på side 15:

'Facademalingen består af mange lag, og der er gennem årene opbygget en samlet lagtykkelse på op mod 1 mm (1000 ppm). Lagene består delvis af plastmaling, delvis af andre malematerialer. Diffusionsmodstanden er 'medium', dvs. højere end 'åben', således som den bør være på pudset murværk.

Kælderen består også af mange lag, heraf nogle plastmaling, ligeledes med en høj samlet lagtykkelse, men materialerne er mere åbne. Behandlingsopbygningen er tæt på at kunne betegnes som 'åben'.

Sokkelmalingen er ikke undersøgt så nøje. Sandsynligvis er behandlingsopbygningen 'åben', ikke mindst på grund af den forholdsvis beskedne lagtykkelse.'

I sin rapport side 3 anfører J.B. fra Cowi, at selv om brug af plastmaling i stedet for den langt mere diffusionsåbne rene silikatmaling eller kalkning, ikke er fornuftigt, så har byggevareforhandlere og farvehandlere i 1960'erne og 70'erne solgt plastmaling til brug på facader uden at redegøre for malingstypens begrænsninger. Desuden anfører J.B., at brug af plastmaling i det foreliggende tilfælde ikke kan medføre den konstaterede opfugtning.

På side 4 om stuetage nævner J.B., at det forhøjede fugtniveau primært skyldes opstigende grundfugt og manglende/utilstrækkelige vandrette fugtspærre og kun i sekundær grad overfladebehandlingen og indeklimaet. Mht. 1. sal nævner J.B. på side 5, at opsuget fugt ikke formodes at give noget bidrag på 1. sal. Hermed har overfladebehandlingen ingen betydning på 1. sal, da den ikke holder opstigende grundfugt inde i muren. Fugt på 1. sal her skyldes kondens = fortætning af vanddamp fra indeluften på den kolde ydermur.

Der var ved besigtigelserne ingen tegn på afskalninger af facademaling. Vores forsikringstagere ønsker afrensning for at hindre fugtopstigning.

Overfladebehandlingen er imidlertid ikke hovedårsagen til konstateret fugt i ydervægge og har højst bidraget til fugt i en vis stighøjde i stueetagen. Der er målt fugt i stueetagens vægge 0,5-1,0 meter over etageadskillelsen, jf. Hussvamplaboratoriets rapport af 1. august 2007 side 11. Overfladebehandlingen har således ikke bidraget til fugt i 1. sals højde.

Det primære problem til fugt i væggene bliver løst ved ilæggelse af vandret fugtspærre, som vi har anerkendt at dække pr. kulance. Med dette udbedringstiltag, er der ikke noget behov for facadeafrensning, hvorfor vi ikke kan anerkende at skulle dække en facadeafrensning helt eller delvist."

Hertil har klagerne i skrivelse af 18/12 2008 til nævnet bemærket:

"Nykredit hævder, at overfladebehandlingen ikke er hovedårsagen til fugtproblemet og slet ikke bidrager til fugt på 1. sal.

Der foreligger rapport fra P.S. Overfladeteknik, Maleteknisk Rådgivning ApS, hvoraf det fremgår at der findes mange gamle malingslag, mindst 10-12 forskellige og flere lag af plastmaling. Diffusionsmodstanden er 'medium', dvs. højere end 'åben', som den bør være på pudset murværk. Cowi fastslår, at ydervægge *væsentligt afviger* fra sædvanlig byggeskik ved brugen af plastmaling på ydervæggene i stedet for kalkning (COWI s. 3 afsnit 2 og s. 4 afsnit 4).

Den medium tætte overfladebehandling hindrer udtørring, medførende forhøjet fugtniveau.

Nykredit konkluderer at overfladebehandlingen er medvirkende årsag til fugtproblemet i stueetagen.

Cowi fastslår at fugtniveauet i stueetagen primært skyldes den manglende vandrette fugtspærre og sekundært den 'medium' tætte overfladebehandling, samt opfugtning fra indeklimaet.

Nykredit side 4 afsnit 5 og 7 hævder at overfladebehandlingen ikke har betydning for fugtproblemet på 1. salen. Dette er i strid med Cowis rapport hvoraf det fremgår, at 1. salen væsentligt afviger med den 'medium'-tætte udvendige overfladebehandling (Cowis rapport side 4 afsnit 4), samt henviser til svar under ydervægge på stueetagen hvoraf det fremgår, at det

forhøjede fugtniveau også kan tilskrives den medium tætte overfladebehandling (Cowis rapport side 5 afsnit 2 og side 4 afsnit 2). Dette forstærkes yderligere af de opsatte masonitplader.

Sokkelmalingen er ikke undersøgt.
Der er konstateret fugt i en højde på 0,5-1 m i stueetagen. Om der er fugt højere oppe i muren er ikke målt.

Nykredit hævder, at ilægning af den vandrette fugtspærre løser fugtproblemet. Dette er i modstrid med Hussvamplaboratoriets rapport 12696-3, s. 11. afsnit 8, hvor det fastslås at man i forbindelse med fugtstandsende foranstaltninger bør fjerne det benyttede plastmaling og male væggene med en diffusionsåben udendørsmaling.

Huset var nymalet udvendigt i 2006 af daværende ejer, og brugen af plastmaling på dette tidspunkt en **fejl.** Malingen blærer op og er begyndt at falde af. Ifølge memo fra COWI er husets pudslag kalkmørtel, og ifølge Flügger Farve hjemmeside: *'Murmaling er ikke egnet, hvor murværk er opført og/eller pudset med ren kalkmørtel'.* Dette er også anført på den emballage med malingsrester som den tidligere ejer har malet huset med, og som under oprydning er blevet fundet i kælderen på ejendommen: *'OBS: Ældre huse opført i kalkmørtel bør kun kalkes'.*

Da Cowi fastslår, at plastmalingen af ydervæggene er en medvirkende årsag til fugtophobning, skal Nykredit betale omkostninger forbundet med afrensning og genopbygning af facaden. Det skal understreges, at forsikringsbetingelserne ikke indeholder dækningsundtagelser i relation til medvirkende skadesårsager."

Herefter har selskabet i skrivelse af 14/1 2009 til nævnet anført:

"Vi vedlægger fotos af facadernes stand pr. 8. januar 2009. Der er tale om pudsede ydervægge, som er malerbehandlet. Der er påbegyndende mindre afskalninger af maling på ydervægge i stueniveau.

Mht. facademalingen har Overfladeteknik, Maleteknisk Rådgivning, i sin rapport af 2. juli 2008 konkluderet:

'Facademalingen består af mange lag, og der er gennem årene opbygget en samlet lagtykkelse på op mod 1 mm (1000 um [my]). Lagene består delvis af plastmaling, delvis af andre malematerialer. Diffusionsmodstanden er 'medium', dvs. højere end 'åben', således som den bør være på pudset murværk.'

Afskalningerne skyldes fugt i muren, som ikke i tilstrækkelig grad kan trænge ud gennem malingen. Ifølge Overfladetekniks rapport skyldes den nedsatte mulighed for fugtvandring ud af muren, at malingslaget er blevet tættere ved flere overmalinger gennem tiden. Malingslaget tillader stadig fugtvandring, idet diffusionsmodstanden vurderes at være 'medium'. Det er ikke påvist, at der er tale om fejlbehandling af facaderne.

Huset er bygget i 1870 og ikke sikret mod opstigende grundfugt i muren.

Vores forsikringstagere overtog huset den 1. november 2006, og mindre afskalninger af maling fremkommer ca. 2 år senere.

Huse fra slutningen af 1800-tallet vil kræve hyppigere vedligeholdelse af facademure pga. konstruktionen, og uanset forbehandling vil afskalninger ske i et vist omfang efter få år. De begyndende afskalninger 2 år efter vores forsikringstager overtagelse af huset afviger efter vores vurdering ikke fra, hvad der må forventes, og går ikke ud over almindelig vedligeholdelse. Vores forsikringstageres hus afviger ikke fra tilsvarende huse fra perioden, som er malerbehandlet, og ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Fugt i muren nedsættes desuden ved vores kulancemæssige dækning af ilæggelse af fugtspærre."

Nævnet har den 6/2 2009 fra klagernes advokat modtaget skrivelse bilagt skrivelse af 4/2 2009 fra klagerne. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

"Vi henviser til vores skrivelse af 18. december 2008, side 3, hvoraf det fremgår, at Cowi, Overfladeteknik og Hussvamplaboratoriet alle beskriver, hvorledes malingen øger opfugtningen i ydermuren med skimmelsvamp til følge. Malingen er den bygningsdel, som er den primære skadesvolder på 1. salen og sekundær i stueplanet.

Nykredit skriver imidlertid, at der ikke er påvist fejlbehandling.

For det første er den for tætte maling skadevoldende iflg. ovenstående, for det andet er malingen blevet påført af den tidligere ejer, trods advarsler om at denne type maling ikke er egnet på murværk pudset med kalkmørtel.

Nykredits påstand er således ikke korrekt.

Nykredit hævder i skrivelse af 14. januar 2009, at afskalning af ydermure er almindeligt efter blot to år. Dette er heller ikke korrekt.

Såfremt underlaget er korrekt behandlet og malingen den rigtige type, må man forvente ca. 5 gange bedre holdbarhed. Nykredits fotoserie viser ikke opblæring af malingen. Vi har forelagt Nykredits brev for firmaet D., og af vedlagte svar af 2. februar 2009, fremgår det, at afskalning efter ca. 2 år ikke er acceptabelt.

Det skal bemærkes, at trods det helt uacceptable i den ydre overflades meget dårlige holdbarhed, er afskalningen en bivirkning set i lyset af malingens indflydelse på fugtophobning i ydervægge med skimmelsvamp til følge medførende en ubeboelig ejendom.

Nykredit skal således også anerkende, at malingen er skadevoldende, og at selskabet skal bekoste afrensning deraf, herunder med henblik på udbedring af skimmelskaden."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 2/3 2009 til nævnet anført:

"D., som har udarbejdet erklæring af 2. februar 2009, er et malerfirma. Vi vedlægger kopi af firmaets hjemmeside. Erklæringen drager den fejlagtige slutning, at facader er malet, før pudsen har været tør.

Dette stemmer ikke overens med den grundige malingsanalyse, der er foretaget af Overfladeteknik, Maleteknisk Rådgivning ApS, som påviser, at facademalingen består af mange lag, der er opbygget ved overmaling gennem årene. Diffusionsmodstanden er 'medium', og der er ikke påvist fejlbehandlinger.

Huse fra 1870'erne vil pga. konstruktionen med manglende sikring mod opstigende grundfugt kræve hyppigere vedligeholdelse af malede facader. Dette udgør ikke en skade i ejerforsikringens forstand."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger vedrørende det omtvistede forhold.

4. Afrensning af nuværende maling og påføring af ny maling på kældervægge samt etablering af fugtspærre

Af rapport af 1/8 2007 fra Hussvamp Laboratoriet ApS fremgår bl.a.:'

"**Konklusion**
…
Skimmelvæksten skyldes det opfugtede murværk, som er beklædt med organisk materiale. Der er målt opfugtninger til 0,5-1,0 meter over etageadskillelsen i stueetagen.

Det formodes, at fugten er forårsaget af opstigende grundfugt.
Den opstigende grundfugt forstærkes af at kældervæggene, både de udvendige facadevægge og de indvendige vægge er malet med plastmaling.

Ved fremtidig renovering af huset bør man i kælderen ikke benyttet organisk materiale direkte mod de opfugtede vægge."

I memo dateret 12/8 2008 (revideret 25/8 2008) fra J.B., COWI A/S, hedder det bl.a.:

Spørgsmål
Kældervægge er i nyere tid overmalet. Kan det siges, hvilken type maling er brugt? Kan det siges, hvor mange lag der er? Er der brugt en forkert malingstype henset til nutidens viden? Er plastmaling ikke diffusionsåben?

Svar
Der foreligger rapport fra P.S., Overfladeteknik, Maleteknisk Rådgivning ApS, bilag …, hvoraf det fremgår at kældervæggenes maling har mange lag, der delvis består af plastmaling. Lagene har tilsammen en lidt højere dampdiffusionsmodstand, end der bør være på pudset murværk. Med nutidig viden bør man ikke anvende plastmaling i dette tilfælde, men det har været hyppigt brugt i en periode.

Spørgsmål
Hvad er årsagen til fugt i kælderen? Har manglende dræn betydning for evt. fugtophobning i kældervæg? Har overmaling bidraget til forøget fugt i kælderen? Hvis ja, på hvilken måde og i hvilket omfang - ringe/middel/stor påvirkning?

Svar
De konstaterede væsentligt forhøjede værdier for fugt i kældervæg, jævnfør COWI-bilag … og DTI-bilag …, vurderes at skyldes vand fra jorden, opsuget dels fra undergrund/fundament, dels fra jordlagene op mod kældervæggen. Jævnfør Overfladeteknik-bilag … er kældervæggens malingslag tæt på at være 'åben' og den overvejende grund til det forhøjede fugtniveau vurderes således at skyldes utilstrækkelig udvendig fugtisolering af kældervæg-

gen (og måske også manglende dræn) samt den tidligere nævnte formodede lavere temperatur og mindre luftskifte i kælderen."

I forbindelse med besvarelsen af supplerende spørgsmål fra selskabet har Dansk Bygningsanalyse A/S bl.a. anført:

"I kælderetagen fremstår ejendommen sandsynligvis i store træk som oprindeligt. Dog har både yder- og indervægge på opførelsestidspunktet sandsynligvis været kalkede. Denne overfladebehandling er for nuværende erstattet med en ny overflade, som kan være acrylplastmaling.
Kælderetager i ældre grundmurede ejendomme uden fugteliminerende foranstaltninger er ofte udsat for opstigende/indtrængende grundfugt i et omfang, der medfører angreb af skimmelvækst på og i organiske materialer, der er monteret eller henstillet i kælderetagen. Ligeledes er kælderetager/krybekældre i ældre ejendommen ofte for svagt ventileret til at sikre et naturligt, men nødvendigt, luftskifte. Dette forhold gælder umiddelbart også i den her omtalte ejendom.
I forlængelse af den visuelle undersøgelse af ejendommen, sammenholdt med laboratorieanalysen fra Hussvamp Laboratoriet, er det ikke umiddelbart vores vurdering, at kælderetagen/krybekælderen i den her omtalte ejendom afviger væsentligt fra tilsvarende kældre/krybekældre i bygninger fra omkring 1890."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække udgifterne til afrensning af nuværende maling på kældervæggene og til påføring af ny og tilstrækkelig diffusionsåben maling samt etablering af lodret fugtspærre. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 31/10 2008 anført:

"På baggrund af undersøgelserne foretaget af J.B., COWI, er det også her klart, at der er anvendt maling, som ikke er tilstrækkeligt diffusionsåben, hvilket er en medvirkende årsag til den opstigende fugt og deraf følgende skimmelangreb. …

Derudover fremgår det af Hussvamp Laboratoriets rapporter, at den anvendte plastmaling på kældervægge giver grobund for skimmelsvamp på grund af malingens komposition, der ikke tillader murværket at 'ånde', hvilket som nævnt var et kendt problem på tidspunktet for malingens anvendelse.

Da J.B., COWI, i sin rapport har vurderet, at der tillige bør etableres lodret, udvendig fugtisolering i overensstemmelse med dagældende byggeskik, nedlægges der også påstand herom."

Selskabet har afvist klagernes krav og har til støtte herfor i skrivelse af 4/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi læser ikke Cowis rapport således, at maling af kælderen har bidraget til fugt dér.
…
Dansk Bygningsanalyse har svaret meget tydeligt på, at skimmelforekomsten i kælderen og krybekælderen ikke afviger væsentligt fra tilsvarende kældre/krybekældre i bygninger fra

omkring 1890. Som i Cowi-rapporten nævnes opstigende/indtrængende grundfugt og for svag ventilation til at sikre et naturligt og nødvendigt luftskifte som årsag til skimmelvækst.

Det var ikke sædvanlig byggeskik i 1890 at fugtsikre kældre. Ejerskifteforsikringen skal dermed ikke dække tiltag til fugtsikring af kældrene, da det er forbedringer. Vi henviser til argumentationen under afsnittet om udvendig isolering.

Vi bemærker, at det i forsikringstagerens brev af 31. oktober 2008 til ankenævnet nævnes, at J.B., Cowi, i sin rapport har vurderet, at der tillige bør etableres lodret, udvendig fugtisolering i overensstemmelse med datidens byggeskik. Vi kan ikke se, at J.B. noget steds har udtalt, at udvendig lodret fugtsikring var gængs byggeskik. Han har udtalt sig om vandret fugtspærre mellem kælder og stueetage."

Klagerne er efterfølgende fremkommet med supplerende kommentarer i skrivelse af 18/12 2008 til nævnet.

5. Genhusning

Klagernes advokat har i skrivelse af 31/10 2008 til nævnet nedlagt følgende påstand:

"*Selskabet skal dække klagernes udgifter til 'genhusning' i hele perioden siden klagernes anmeldelse af de konstaterede skader, indtil indflytning kan ske, subsidiært i en efter ankenævnets skøn fastsat kortere periode, og med et beløb svarende til 'huslejeudgifterne' til klagerens beboelse af deres nuværende bolig.*"

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 4/12 2008 til nævnet anført:

"Vi er bekendt med, at forsikringstagerne også kræver 'genhusnings'udgifter dækket af Tryg forsikring, hvor husforsikring er tegnet. Det er uklart for os, om der stilles krav om dækning for samme periode.

Forudsætningerne for dækning af merudgifter fremgår af betingelsernes pkt. 19.2. Heraf fremgår, at rimelige og nødvendige merudgifter dækkes i 1 år fra skades konstatering, i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes *som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade.*

Det vil sige, at forsikringstagernes udgifter til f.eks. dobbelt termin skal skyldes skaden og ikke f.eks., at den anden bolig ikke har kunnet sælges.

Skadeanmeldelse er indgivet til Nykredit forsikring den 9. maj 2007.

Vores forsikringstagere har overtaget M.vej den 1. november 2006, uden at deres gamle hus på K.vejen 88 var solgt. Ifølge www.ois.dk er første tilstandsrapport for K.vejen udarbejdet 21. juni 2006, og der er udarbejdet nye rapporter den 2. marts 2007 og den 3. november 2007.

Vi ved fra www.boliga.dk, at K.vejen 8. november 2007 var sat til salg hos Home - oprindelig udbudt for ca. 5,5 mio. kr., den 29. januar 2008 nedsat til 5,2 mio. kr. og pr. 2. marts 2008 hævet til ca. 5,4 mio. kr. Vi kan ikke d.d. finde ejendommen på www.boliga.dk.

Med henvisning til ovennævnte mener vi ikke, at vores forsikringstagere har sandsynliggjort, at skaden og ikke den generelle afmatning på boligmarkedet er årsag til, at de ikke har kunnet få solgt K.vejen. Desuden har vores forsikringstagere ikke påvist, at der var konkrete lejere til K.vejen."

Hertil har klagerne i skrivelse af 18/12 2008 til nævnet bemærket:

"Mht. Nykredits undren om dækning af genhusningsudgifter i samme periode som Tryg, henviser vi til ejerskifteforsikringens police § 4, hvoraf det fremgår at dækningen bortfalder, hvis samme skade er omfattet af anden forsikring.

Huset er ubeboeligt pga. skimmelsvamp og erklæret uegnet til beboelse af Hussvamplaboratoriet, Vores praktiserende læge har udfærdiget en erklæring, hvori hun fraråder indflytning pga. de sundhedsrisici omfattende skimmelsvamp kan medføre. Vi har 4 små børn (1, 4, 6 og 7 år) at tage hensyn til."

6. Advokat- og teknikeromkostninger

Selskabet har som tidligere anført anerkendt delvis dækning af klagernes advokatomkostninger m.v.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal dække deres "udgifter til teknisk bistand og til advokatbistand med et større beløb end tilbudt af selskabet og fastsat efter ankenævnets skøn til ikke mindre end samlet 60.000 kr. ekskl. moms". Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 31/10 2008 til nævnet anført:

"Det skyldes alene selskabets forhold, at klagerne har været nødsaget til at antage advokat, og det opnåede resultat i form af det foreliggende (delvise) dækningstilsagn fra selskabets side understreger, at det har været såvel velbegrundet som nødvendigt for klagerne at antage advokat med henblik på at formå selskabet at afgive (delvist) dækningstilsagn.

Hertil kommer, at sagen har medført et endog særdeles omfattende tidsforbrug. Alene mit tidsforbrug løber op i mere end 50 timer."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 4/12 2008 til nævnet anført:

"Vi har betalt vores forsikringstageres udgift til indhentelse af rapporterne fra Hussvamplaboratoriet - et beløb på 22.281,55 kr.

Derudover har vi anerkendt at dække udgifter til teknisk bistand og advokatbistand med 30.000 kr. + moms.

Udgifter til teknisk bistand er primært deltagelse i genbesigtigelsen den 23. maj 2008, hvor vores forsikringstagere havde valgt at lade sig repræsentere ved J.C.S. fra Hussvamplaboratoriet og bygningssagkyndig, arkitekt G.M.-P. J.C.S. har fremsendt en regning på 4.200 kr. + moms.

> Med hensyn til advokatbistand kan vores forsikringstagere ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 få rimelige og nødvendige udgifter dækket. Der er ikke tale om en afregning efter tidsforbrug. Vi har lagt vægt på, at der har været et møde den 8. februar 2008, en genbesigtigelse på forsikringsstedet den 23. maj 2008 og en del korrespondance.
>
> Vores forsikringstagere er repræsenteret af advokat T.B. fra …, men indhentede også umiddelbart før den aftalte genbesigtigelse den 23. maj 2008 et 8 siders responsum fra advokat H.H.T. fra …, som efter vores opfattelse ikke bragt nyt i sagen. Vi mener ikke, at vi skal betale for, at vores forsikringstagere selv har valgt dobbeltrepræsentation."

Hertil har klagerne i skrivelse af 18/12 2008 til nævnet bemærket:

> "Det beløb, som Nykredit har tilbudt at betale dækker slet ikke de faktiske udgifter. Alene udgifterne til arkitekt G.M.P. og ingeniør J.C.S., Hussvamplaboratoriet, som var med til Nykredits besigtigelse udgør hhv. kr. 11.375,- og kr. 5.250,-.
>
> Da skaden er gjort unødigt kompliceret af Nykredit, skal al rådgiver- og advokatbistand betales af selskabet."

Klagerne har i forlængelse heraf i skrivelse af 17/3 2009 til nævnet oplyst, at den supplerende advokatbistand, som selskabet omtaler i sin skrivelse af 4/12 2008, har kostet 22.500 kr.

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 15/5 2009 til nævnet anført, at det er af den opfattelse, at sagsbehandlingen ikke har været af erstatningspådragende karakter.

7. Byggestyring og kontrol

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifter til byggestyring og kontrol i forbindelse med udbedringen af de anerkendte skader.

Selskabet har ved skrivelse af 14/1 2009 til nævnet afvist klagernes krav med henvisning til, at byggeteknisk bistand ikke er nødvendig for et arbejde, der består i bl.a. skimmelafrensning og evt. opsætning af indvendige forsatsvægge.

Nævnet har den 6/2 2009 fra klagernes advokat modtaget skrivelse bilagt skrivelse af 4/2 2009 fra klagerne. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

> "Skaderne er helt åbenbart så omfattende, at det er umuligt for forsikringstager at styre byggeriet for at genoprette huset, herunder føre kontrol med håndværkerne. Nykredit kan naturligvis selv styre byggeriet med alt ansvar til følge. Der er i øvrigt tale om følgeudgifter, der

helt naturligt hænger sammen [med] udbedringsudgifterne og også af den grund skal dækkes af selskabet."

Nævnet har fået forelagt sagens omfattende materiale, herunder diverse fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvis skade er omfattet af anden forsikring**
Dækningen bortfalder, hvis samme risiko er dækket af anden forsikring. Hvis andet forsikringsselskab har taget samme forbehold, betales erstatningen forholdsmæssigt af selskaberne.
…
**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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.
…
**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
…
**17. Hvad dækker forsikringen ikke**
Forsikringen dækker ikke:
…
g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
**18. Hvorledes beregnes erstatningen**
**18.1**
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
**18.2**
Erstatningen fastsættes til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.
…
**19. Følgeudgifter**
…

**19.2**
I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, erstattes desuden:
a. nødvendige udgifter til ud- og indflytning
b. andre rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden, dog maksimalt i 1 år efter at skaden er konstateret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger:

Ad 1. Isolering

Nævnet finder det tvivlsomt, om den indvendige isolering kan anses for en bygningsmæssig fejl, men ifald, at dette måtte være tilfældet, vil selskabets dækningspligt indskrænke sig til dækning af udgifterne til nedtagning af isoleringen for at fjerne skimmelsvampen. Nævnet finder således, at klagerne ikke har krav på en udvendig isolering, da dette vil medføre anderledes og bedre isolering end den, huset havde på overtagelsestidspunktet. Da selskabet har tilbudt dækning for nedtagning af isoleringen og til retablering af forsatsvæggen, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Ad 2. Følgearbejder forbundet med etablering af vandret fugtspærre

I overensstemmelse med Cowis rapport fra august 2008 lægger nævnet til grund, at der ikke er etableret en vandret fugtspærre i kældervæggene. Nævnet finder det imidlertid ikke godtgjort, at det på tidspunktet for husets opførelse i 1890 var ulovligt eller i strid med sædvanlige byggeprincipper at undlade at etablere fugtspærre. Nævnet finder således, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller er omfattet af den udvidede dækning. Hertil kommer, at en fugtspærre sandsynligvis ville være uden virkning, hvis den havde været etableret i 1890.

Flertallet kan på den baggrund ikke kritisere størrelsen af den erstatning, som selskabet per kulance har tilbudt klagerne.

Et af nævnets medlemmer finder - under henvisning til Cowis rapport - at den manglende fugtspærre udgør en skade, og selskabet skal derfor betale for følgeudgifterne i forbindelse med etableringen heraf.
Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Ad 3. Afrensning af facademaling samt påføring af ny diffusionsåben maling
Nævnet lægger til grund, at den anvendte maling efter det oplyste er tilstrækkelig diffusionsåben. Nævnet finder det ikke godtgjort, at den anvendte maling eller påføringsmåden har været fejlagtig. På denne baggrund finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 4. Afrensning af nuværende maling og påføring af ny maling på kældervægge samt etablering af fugtspærre
Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Ad 5. Genhusning
Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad 6. Advokat- og teknikeromkostninger
Nævnet finder ikke fornødent grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes advokat- og teknikeromkostninger i videre omfang end allerede sket.

Ad 7. Byggestyring og kontrol
Efter det oplyste kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte, og idet nævnet har bemærket sig de dækningstilsagn, som selskabet har afgivet efter sagens indbringelse for nævnet,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
Formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson