822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 73.431:

xxxxxxx xxx xxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt fugt i den forsikrede ejendoms vægge.

Selskabet har bl.a. henvist til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet ejendommens værdi eller brugbarhed ikke er nævnetværdigt nedsat.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1947, den 1/8 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/10 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er fugeudfald ved sokler ved indgang og gavl mod vej (nord).
	K1	Der er sætningsrevne i skillevæg mellem kældertrappe og entré. Note: Revnen vurderes til at være gammel og ikke har konstruktiv betydning
	K1	Der er registreret fugtpletter p.g.a. møblering i

yderhjørner i sovev. mod vest og i værelse mod sydøst.
Note: Højskabe er placeret helt til ydervæg uden mulighed for cirkulation bagved. Dette er årsagen til fugtdannelser."

Klagerne anmeldte den 9/5 2007 telefonisk skader på ejendommens vægge. Klagerne indhentede udtalelse og tilbud af 6/6 2007 fra J.K.E., hvoraf følgende fremgår:

"**Hvad er skaden**
Frostsprængte sten og ødelagte fuger
Løse og porøse sten samt defekt sokkel
Rusten jern i betondæk grundet fugt i murværk
Hvor er skaden
Facade mod vest (Vejen) hvor alle sten er ødelagt grundet opstigende grundfugt
Bag sokkel hele vejen randt eks. tilbygning
Facade mod syd hvor sten er skadet som mod vest
Hvor stor er den i omfang
Omkring hele huset eks. tilbygning
I rum som støder ud til ydervægge mod Nord syd øst vest facade ca. 1/2 meter op og under gulve
Hvorfor er den opstået
Manglende murpap på undersøgte steder samt defekt murpap
Manglende vedligeholdelse af sokkelpuds bag bed/buske mm.
Jordopfyld op af ubehandlet murværk
Dårlig lukning al tilmurede huller under jordoverflade
Mange støbeskæl/revner i støbte fundamenter
Dampspærre under gulv er ført op af væggen og derved ledes damp ind i væggen
Hvordan kan den udbedres
Afhugning af sokkel hele vejen rundt
Udskiftning af alle frostsprængte sten samt udkradsning af dårlige fuger
Udskiftning af alle sten i facader som har trukket fugt
Ny vandtæt fuge hele vejen rundt om huset i yder og indervægge
Ny sokkel puds som eks. samt 50 cm. Under jordoverflade
Afhugning af defekt puds i rum mod alle ydervægge
…
Alt arbejde i forbindelse med konstatering af skimmelsvamp er ikke indeholdt fremsendte tilbud.
…
Der er tegn på skimmelsvamp specielt i hjørner langs gulv, væg grundet fugt i vægge
En høj relativ luftfugtighed i rummet kan resultere i en kondensering på kolde flader, og dermed gode vækstbetingelser for skimmelsvampe

Hvis der er fugtskader på murede ydervægge langt over jordniveau eller fugten står højt i skillevægge, mangler der sandsynligvis murpap nederst i væggene til at forhindre opstigende grundfugt

Facader er gennemgået med konsulenttjeneste fra V.
Konsulenten fra V. giver denne beskrivelse af skade

Sten med stort fugtindhold over lang tid er ødelagte der vil altid komme saltudblomstringer
Defekte sten vil altid suge fugt grundet det store saltindhold ved slagregn mm.
Det vil ikke være muligt at lave nogen form for overfladebehandling af facader

…

Tilbudsspecifikation	Beløb
Stoppe grundfugt	
Udskæring af fuge ude over sokkel hele vejen rundt på huset Udskæring af fuge indvendigt over betongulve i alle rum	105.000,00
Afhugning af sokkel over alt for udskiftning af frostskadet sten kun kun bag sokkel Udskiftning af alle våde sten i gavl mod vej	175.700,00
Pudsning af ny sokkel samt tjæring som eks.	35.500,00
Udhugning af udskubbet murværk mod have samt ommuring	32.750,00
Nødvendig afstivning af huset under renovering	30.000,00
Afhugning af alt skadet puds i div. værelser samt rep.	17.400,00
Div. maler rep.	29.000,00
Optagning af gulve i nødvendigt omfang samt retablering udføres på regning billigst muligt på timeløn á kr. 420,- pr. time eks. materialer og maskiner	
Tilbud ekskl. moms	425.350,00
Moms 25 %	106.337,50
Tilbudspris inkl. moms	531,687,50"

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 28/6 2007. Af bygningskonsulentens rapport fremgår bl.a.:

" Følgende forhold blev anmeldt:
A: Facade mod vest (mod gade) Væggen er opfugtet ca. 1 meter over terræn
B: Facade mod øst (mod have) murværket er nedbrudt
C: Facade mod terrasse, opfugtet
D: Forkert lagt membran under trægulv i rum mod vest
E: Skimmelsvamp
Ad pkt. A: hele facaden og fundamentet er udført i murværk (grundmuret) og ifølge konsulent J. fra fa. V. (fts rådgiver) er der murpap (fugtspærrer) mellem fundamentsdelen og facadedelen af murværket. Ifølge J. fra V. er der 2 mulige årsager til den opfugtede mur. Slagregn, da det er en vestvendt mur er det den mest udsatte af alle facaderne.
Murpappen fra 1946-7 er ca. 60 år gammel, og kan med tiden være blevet porøs, hvorfor den ikke virker optimalt mere

Mulighed 2 er at der er et bagvedliggende kælderrum der er opfyldt, og det muligvis er opfyldt til over papinddækningen i facaden. Denne teori er dog ikke særlig sandsynlig, da det er et kælderrum der ifølge tegninger er med betongulv.
Selve murværket, sten og fuger, bærer tydelig tegn af at være fra 1947, og ikke af de bedste materialer. Ligeledes er murværket, jvf tegningerne, med delvis massive murstykker som var helt almindeligt på opførelsestidspunktet. (man tog ikke kuldebroer så alvorligt)
Det er heller ikke ualmindeligt at hulrummet i den nederste del af muren 20 - 30 cm er delvis opfyldt af mørtelrester mm.
Delvis massiv murværk, medfører fugtgennemtrængning gennem murværket og kan medføre opfugtning af den indvendige side af muren, (typisk for ældre huse)

Så facaden afviger ikke fra øvrige tilsvarende vestvendte facader fra samme tid, samme materialer og samme konstruktion, og udover den var opfugtet er der ikke tegn på andre skader på facaden, så jeg mener ikke at der er tale om et dækningsberettiget forhold.
Skal der dækkes noget kan man bore huller i facadens massive nedre del, og mætte murværket med en væske der stopper opstigende fugt. Prisen på dette er ca. 1000-1200 kr. /meter ex moms og der er ca. 6-7 meter. Denne behandling stopper kun den evt. opstigende grundfugt, og ikke fugten fra slagregn mm der trækker ind gennem de delvis massive felter.
Skal man komme med den/de korrekte årsager er man nødt til at foretage flere indgreb, hvor der tages hul i både for og bagmur således at blotlægges for grundig undersøgelse.
…
Ad pkt. B. Nedbrudt murværk på sydfacaden. Fts murer havde pillet 3-4 sten ud af formuren, og konstateret at der var en gennemtæret murbinder, samt at fugemørtlen var meget porøs. Det er naturligt at murbinderne er gennemtæret i mere eller mindre grad da man i 1946-7 ikke brugte galvaniserede eller rustfri bindere, men alm. jernbindere.
Med hensyn til fugemørtlen brugte man i 1946-7 ikke cementiblandede mørtler men alm. kalkmørtler, og den anvendte mørtel er typisk for 1946-7, og afviger ikke for tilsvarende andre huse fra samme tid og materialevalg. Der kan ikke konstateres revner eller skader på facaden, så punktet skal afvises.

Ad pkt. C: Der er konstateret opfugtede vægge i værelse mod syd, især på væggen mod syd, det er i, opfugtningen er i mindre grad.
Langt mindre grad end opfugtningen på vestfacaden, og skyldes nok at murpappen er blevet porøs med tiden, samt slagregn på facaden samt at der er murrester i de nederste 20 - 30 cm af hulmuren.
Disse forhold er typiske for husets alder og konstruktion, og forholdet bør afvises, da der ikke er tegn på andre skader på murværket.

Ad pkt. D: forkert afsluttet plastmembran. Jeg mener ikke at membranen er placeret forkert, den skal beskytte trægulvet mod evt. opstigende grundfugt, og det at den er ført ca. 10 cm op ad væggen betyder ikke at den sender fugt/damp op i ydervæggen, da den ikke er fastgjort til væggen men kun lægger løst op af væggen, det svare til at den afsluttet ved overgang mellem væg og gulv, og evt. damp føres op i hulrummet overmembranen og trægulvet

Ad pkt. E: der er muligvis skimmelforekomst i værelse mod vest, og i værelse mod vest. Der kan forekomme skimmelforekomst på tapet på ydervægge i de 2 pågældende rum hvor der kan ses fugtpletter enkelte steder på tapetet.
Det er ikke ualmindeligt at der i ældre tilsvarende huse fra 1947 pga forhøjet fugt i ydervægge kan forekomme lidt skimmel.
Punktet er beskrevet i TR pkt. 3,6, der burde nok være en note om evt. skimmelforekomst, men i bygninger fra 1947 er det ikke unormalt.

4. Vurder om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
I forhold til andre ejendomme af samme alder og konstruktion mener jeg ikke at værdien eller brugbarheden er nævneværdig nedsat pga forholdene omkring murværk mørtel, murpap, og den opstigende grundfugt."

Selskabet afviste ved skrivelse af 18/7 2007 at dække de anmeldte forhold.

Klagernes advokat meddelte, at afgørelse ikke kunne accepteres, og selskabets bygningskonsulent genbesigtigede herefter ejendommen. Af konsulentens rapport af 12/11 2007 fremgår bl.a.:

> "FT fremviste derefter igen facaden mod vejen, der stadig fremstår som ved første besigtigelse, dog var den lidt mere opfugtet, (muligvis pga årstiden).
> Ligeledes blev der taget fugtmålinger af indersiden af facadevæggen mod gaden, og de viste i de nederste 50 cm forhøjet fugt.
> I værelset mod gadesiden står der ligeledes et fast skab op af ydervæggen. Da ft pillede bagbeklædningen af skabet kunne det konstateres at væggen havde et forhøjet fugttal.
> Årsagen til de forhøjede fugttal af de indvendige facademure mod gaden, og opfugtningen af samme mur udvendigt er som i tidligere rapport beskrevet manglende eller defekt murpap mod fundament. Det var også på opførelsestidspunktet almindeligt at tjære overgangen mellem fundament og facademur i stedet for at anvende murpap. Det vides ikke hvilken metode der er anvendt, eller om det er en kombination af begge metoder. Se tidligere rapport vedr. oplysning fra V.
>
> Alt i alt kom der ikke noget nyt frem ved besigtigelsen.
> Der er indlagt nye billeder."

Da selskabet herefter fastholdt afgørelsen, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte de omhandlede skader. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 12/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Klagerne lod - på Nykredit Forsikrings opfordring efter indgivelse af skadeanmeldelse - herefter ejendommen gennemgå af murermester J.K. … der konstaterede alvorlige mangler/skader på ejendommen, jfr. vedlagte rapport af og tilbud på udbedring.
>
> Nykredit Forsikring har som det vil fremgå afvist at dække skaderne med den generelle henvisning til, at der skulle være tale om forhold, som enhver køber af en ejendom af samme alder som den i sagen omhandlede må tåle, da det skulle være almindeligt for ejendomme af den pågældende type og alder.
>
> At dette skulle være tilfældet bestrides, og understøttes ikke af nogen form for dokumentation fra Nykredit Forsikrings side, og der er således tale om et generelt postulat, der ikke stemmer med de faktiske forhold.
>
> En sådan dokumentation findes ikke, da Nykredit Forsikrings fremstilling jo ville indebære, at alle, eller i hvert fald en væsentlig andel af tilsvarende huse med hensyn type og alder skulle være ødelagt på samme måde og behæftet med samme skjulte skader og mangler, hvilke naturligvis ikke er tilfældet.
>
> Det fastholdes således, at der er tale om skjulte mangler/skader, som ikke kan udledes at de fremlagte tilstandsrapporter og som går ud over, hvad klagerne som købere måtte forvente af et hus af den pågældende type og alder."

Advokaten her herudover gjort gældende, at selskabet skal erstatte udgifterne til den rapport, som klagerne har indhentet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 14/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Facaden mod vest (mod gaden) - væggen er opfugtet ca. 1 m over terræn:
Murstenene var massive da man dengang ikke tog kuldebroer alvorligt, og det er almindeligt at den nederste del af hulmuren er fyldt op med rester af mørtel fra opmuring af murværket. Herved skabes en mere massiv mur nederst, og det er ikke unormalt med fugtgennemtrængning.

Facade mod øst (mod have) - murværk er nedbrudt:
Der er gennemtærede murbindere og fugemørtlen var meget porøs. Vores konsulent oplyser, at bindere den gang ikke var galvaniserede eller rustfri. Man brugte almindelige jernbindere, og de nedbrydes med tiden. Der var dengang ikke cement i mørtlen man brugte til fuger, men almindelig kalk, og den anvendte mørtel med kalk er typisk for byggeri for den periode.

Facade mod terrasse - opfugtet
Fugten skyldes porøst murpap og slagregn. Fugten er her mindre end i vestfacaden. Det er almindeligt at murpap nedbrydes efter 60 år og ikke virker lige så godt som tidligere. Dette kombineret med mørtelrester i hulmuren som i vestfacaden medfører fugtgennemslag.

Forkert afsluttet membran
Vores kunde gør gældende at plastmembranen er ført op ad væggen og dermed kommer fugt ind i væggen. Vores konsulent oplyser at membranen ikke er fastgjort til væggen, og at fugt vil kunne komme ud mellem plasten og væggen. Dette svarer efter vores konsulent til at plastmembranen er afsluttet i overgangen gulv/væg som er det der kræves.

Mulig skimmelvækst i to værelser
Vores konsulent oplyser at det i ældre huse, hvor der kan være forhøjet fugt, ikke er ualmindeligt at der kan forekomme skimmel på tapet på ydervægge.

Forholdet er omtalt i pkt. 3.6 i tilstandsrapporten.

Vores konsulent skriver samlet set vedrørende de anmeldte forhold at ejendommens værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat.
…
Vores bygningskonsulent har redegjort for, at mursten, fuger, mørtel, murbindere og arbejdsmetoder svarer til dem der blev anvendt i 1947 og at ejendommen ikke adskiller sig fra andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores konsulent skriver samlet set vedrørende de anmeldte forhold at ejendommens værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat.

Ovennævnte er det centrale i vurderingen af om der er tale om en skade, jf. forsikringsbetingelserne side 6, pkt. 14, midt.

Vores kundes advokat har ikke fremført oplysninger der tilbageviser vores konsulents oplysninger om hvert enkelt forhold.

Vi fastholder derfor vores afgørelse."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 15/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Til bemærkningerne om, at ejendommens værdi ikke skulle være nævneværdigt nedsat henviser jeg til vedlagte skrivelse af 31.3.2008 fra statsaut. ejendomsmægler B.T., der flere gange har besigtiget ejendommen og skaderne, hvorefter det er godtgjort, at der er tale om en endog væsentlig værdiforringelse som følge af de skjulte fugtskader herunder skader som følge af opstigende fugt, i forhold til, hvad forsikrede som købere kunne forventer ud fra tilstandsrapporten og ejendommens pris.

Der er tale om forhold, der åbenbart ville danne grundlag for krav om et forholdsmæssigt afslag i prisen mod sælgerne, såfremt disse ikke havde afgivet tilbud om ejerskifteforsikring, og tegningen er ejerskifteforsikring havde netop til formål, at sikre køber og sælger mod udgifter til udbedring af væsentligt værdiforringende skjulte mangler.

Klagernes situation som købere er nu den, at en del af huset, navnlig et rum på ca. 24 m², ud af ejendommens samlede areal på 141 m² er ubrugeligt, så længe skaderne ikke udbedres, og der er en stærk lugt af fugt i huset. Klagerne har ikke midler til ud over købesummen at betale flere hundrede tusinde kroner for at få udbedret skjulte mangler på ejendommen, hvilket var baggrunden for at klagerne tegnede en ejerskifteforsikring og dermed forsikrede herimod.

Det bemærkes herved, at ingen af de påberåbte forhold kan udledes af tilstandsrapporten, hvor det kun anføres, at der kan konstateres enkelte fugtpletter på grund af møblering, hvilket har vist sig at være en særdeles mangelfuld oplysning, da fugtproblemerne er af en helt anden karakter og fugtskaderne af et langt større omfang end hvad der kan udledes af tilstandsrapporten.

K1 beskriver skader af mindre alvorlig karakter, som købere således ikke bør have nogen speciel opmærksom rettet imod, og fugtproblemerne burde i tilstandsrapporten have været beskrevet som kategori K3 eller UN.

Det bemærkes endvidere, at klagerne straks ved overtagelsen overfor sælgerne reklamerede over, at man nu kunne konstatere fugtskjolder på murværket, hvor der tidligere havde været planter, i hvilken forbindelse sælgers advokat lod skaderne besigtige af en ingeniør, ingeniør M.L., der ligeledes konstaterede fugtproblemer. Af kosmetiske grunde kunne køberne dog ikke acceptere ingeniørens forslag til løsning af problemet, der i øvrigt siden viste sig langt mere omfattende end beskrevet i vedlagte skrivelse af 24.4.2007 fra ingeniør M.L. til sælgers advokat, jfr. murermester J.K.s rapport.

Med hensyn til bemærkningen om, at ejendommen ikke adskiller sig fra andre ejendomme fra 1947, samt at der ikke fra min side som forsikredes advokat skulle være fremført oplysninger, der tilbageviser bygningskonsulentens oplysninger om de enkelte forhold, henviser jeg til den rapport, som efter gennemgribende undersøgelser med destruktive indgreb er udarbejdet af … ved murermester J.K., i øvrigt på opfordring fra Nykredit Forsikring, i hvilken forbindelse ejendom og skader ligeledes har været undersøgt af konsulentfirmaet V. A/S, jfr. rapportens side 3.

Nykredit Forsikrings bygningssagkyndiges undersøgelser af ejendommen var overfladiske besigtigelser af kort varighed.

De tydelige tegn på mursten og fuger er, at de er ødelagt af fugt og ikke specielt, at de stammer fra 1947.

Til bemærkningerne om at nedbrydning af murpap i løbet af 60 år (side 1 nederst) bemærkes, at det er fastslået, at der er tale om vandindsivning og opstigende fugt over en årelang periode, og at der ikke er tale om fugt, opstået inden for de sidste par år, jfr. V.s beskrivelse af skaden, side 3 i murermester J.K.s rapport."

Af vedlagte udtalelse af 31/3 2008 fra ejendomsmægler B.T. fremgår bl.a.:

"Jeg må som ejendomsmægler afvise redegørelsen om, at ejendommens tilstand med hensyn til mursten, mørtel, murbindere og arbejdsmetoder skulle svare til dem der blev anvendt i 1947 og at ejendommen ikke skulle adskille sig fra andre intakte bygninger af samme alder, hvilket jo ikke mindst de opståede skader viser, jfr. rapport af 6.6.2007 fra murermester J.K. med udtalelse fra ekspertfirmaet V. A/S.

Endvidere er det åbenbart, at ejendommens værdi er væsentligt nedsat som følge af de anmeldte forhold bl.a. vedrørende fugt og ødelagt murværk, en værdinedsættelse, der i hvert fald svarer til udbedringsomkostningerne på kr. 531.687,50, jfr, murermester J.K.s tilbud, hvis nogen overhovedet vil binde an med at købe huset i den tilstand, hvori det nu fremstår, hvor en del af huset er ubeboeligt."

Efterfølgende har klagerens advokat fremsendt skønserklæring fra Retten i L. dateret 31/8 2008, hvori det hedder:

"Orienterende målinger. foretaget med en elektronisk fugtmåler henholdsvis en indstiksmåler til måling af træfugt, viste generelt et forhøjet fugtniveau i forneden i ydervæggen ved den fugtskadede nordgavl. Det samme gælder for skillevæggen mod stuen, som er sammenmuret med ydervæggen. Fugtniveauet er faldende i stigende højde over gulvet. Der forekommer løs tapet og nedbrudte pudsområder på ydervæggen i værelset. I værelsets nordøstlige hjørne kan der konstateres angreb af skimmelsvamp forneden på væggen. Der har langs den østlige ydervæg været monteret et indbygget skab i fuld rumhøjde.
…
Det kunne herunder konstateres, at den på tegningen viste lyskasse var sløjfet, samt at gavlens oprindelige murværk var opført på et fundament, som var koteret under terrænniveau. Sokkelpudsen på nordgavlens oprindelige murværk er derfor udført udenpå murværket, og har et fremspring i forhold til facadeflugten. Opgravning til en dybde af 30-40 cm gav ikke noget klart indtryk af, hvor overkant fundament/underkant gavlmur var placeret, ligesom det ikke kunne fastslås, hvor en eventuel horisontal fugtisolering var placeret i gavlvæggen.

Vandprøve af afløbsforholdene fra tagrender og nedløbsrør frem til en 1 meter brønd placeret i carporten viste ikke tegn på utæthed, men der kan være tale op lokale sætninger på afløbsledningen langs gavlvæggen.

Hugning af et hul i den ovennævnte skillevæg i kælderen i en højde ca. 2 meter over kældergulvet, viste, at der det pågældende sted er tale om en ca. 24 cm tyk teglstensvæg. Det kunne konstateres, at det bagvedliggende kælderrum tilsyneladende var opfyldt med bygningsaffald som, set gennem det huggede nul, bestod at forskellige stenmaterialer.
…
Spørgsmål 1:
Skønsmanden bedes oplyse, om der eksisterer normer for hvor højt et fugtniveau i mure og vægge, der er acceptabelt for et hus af den i sagen omhandlede type og alder.

Svar ad 1:
Nej!
Der er ikke i nornerne for f.eks. murværk og letbeton, angivet præcise grænseværdier for tilladelige fugtindhold i bygningsmaterialer til vægkonstruktioner.
Der findes derimod retningsgivende erfaringsværdier for fugtindholdet i disse materialer under bestemte forudsætninger og målemetoder placeret udendørs og indendørs, under sommer- og vinterklima.

Spørgsmål 2:
Skønsmanden bedes i bekræftende fald oplyse, om der ved stikprøvevis gennemgang af vægge og mure kan konstateres et i forhold til gældende normer uacceptabelt højt fugtniveau i ejendommens vægge og mure, samt om fugtindholdet i vægge og mure indebærer risiko for dannelse af svamp og råd.

Svar ad 2:
Ja!
Orienterende målinger foretaget med en elektronisk fugtmåler (Gann Hydromette) viste et kritisk højt fugtniveau i ydervæggen ved nordgavlen samt i skillevæggen mellem værelset og opholdsstuen. Et konstant højt fugtniveau indebærer risiko for angreb af skimmelsvamp i de opfugtede konstruktionsdele,

Spørgsmål 3:
Kan skønsmanden konstatere fugtskjolder på ejendommens mure og/eller vægge og i bekræftende fald hvor?

Svar ad 3:
Ja!
Der kan iagttages skjolder, som tegn på tidligere og/eller aktuel opfugtning, de forskellige i væggene nævnt under besvarelsen af spørgsmål 2.
Målinger med er træfugtighedsmåler (Timbertest FM 510) viste forhøjet fugtindhold steder i fodlisterne placeret på henholdsvis yder- og skillevæg i værelse og i opholdsstue.

Spørgsmål 4:
Såfremt spørgsmål 2 og/eller 3 besvares bekræftende bedes skønsmanden angive årsagen til et højt fugtniveau og konstaterede fugtskjolder, herunder om der er tale om pludseligt opståede fugtproblemer eller om fugtkoncentrationen og eventuelt konstaterede skjolder er opstået over en længere periode med omtrentlig angivelse af længden af denne periode.

Skønsmanden bedes herunder blandt andet angive, om et højt fugtniveau skyldes eller kan skyldes manglende eller defekt murpap, manglende vedligeholdelse af sokkelpuds, jordopfyld op ad ubehandlet murværk, mangelfuld lukning af tilmurede huller under jordoverflade, støbeskel/revner i støbte fundamenter, samt at dampspærre under gulv er ført op ad væggen, således at der ledes damp ind i væggen.

Svar ad 4:
Skjolder på vægoverflader er som regel en følge af fugttransport i det porøse vægmateriale, og efterfølgende fordampning af vand fra de vægområder, hvor fugtindholdet når et passende lavt niveau, svarende til en ligevægt mellem tilført og fordampet vandmængde.
I de opfugtede dele af væggen vil skjolderne almindeligvis antage en mørkere farve end i tørre vægområder. I fordampningszonen vil der ofte ske krystallisation af vandopløselige mursalte, som findes i de fleste uorganiske bygningsmaterialer, og disse vil som regel efter-

lader et hvidligt 'pulveragtigt lag' på overfladen. Krystallisationen af mursalte kan medføre sprængning af puds og murværk med svag styrke.

En korrekt fugtisolering i en ydervæg er en forudsætning for sikring imod fugtskader, og i den aktuelle situation kan det ikke fastslås, hvor den horisontale fugtisolering i ydervæggen er placeret, ligesom opfyldningen med jord op ad sokkelpudsen, efter skønsmandens vurdering ikke effektivt har kunnet hindre indsugningen af fugt/vand fra jorden ind i murværket. Den indvendige dampspærres placering har kun en negativ betydning, som følge af den opfugtning af gavlmurværket, der skyldes opfyldningen med jord op ad en ikke fugtstandsende ydervægskonstruktion. Etter skønsmandens vurdering er der desuden tale om en, i fugtmæssigt henseende, negative indvirkning, som følge at opfyldningen af den del af kælderen, som er placeret op mod den fugtskadede gavl.

Spørgsmål 5:
Kan skønsmanden konstatere skader på ejendommen, der skyldes eller kan skyldes indtrængende fugt og højt fugtniveau, herunder frostsprængte sten, ødelagte fuger, løse og porøse sten, defekt sokkel, ødelagte fuger, rustent jern i betondæk. udskridende murværk, nedbrudt model mellem mursten og angreb af skimmelsvamp?

Skønsmanden bedes i den forbindelse angive, om der er tale om pludseligt opståede skader, eller om der er tale om skader, opstået over en længere periode, med omtrentlig angivelse af længden af denne periode.

Svar ad 5:
De skader der er iagttaget indvendig og udvendig i og omkring husets nordgavl, skønnes at være en følge af følgende forhold:
a) Fugtisoleringen i gavlmurværket er ikke udført korrekt i forhold til det omliggende terræn.
b) Facademurværkets underkant er placeret under terræn,
c) De udførte sokkelpuds er ikke effektiv i forhold til sikring imod fugt fra jorden.
d) Opfyldningen af den del af kælderen. som er placeret op mod gavlen, kan være medvirkende til opfugtningen al fundament, kælder- og gavlvæg.

Fugtskaderne er efter skønsmandens vurdering opstået over en længere periode, som kan være relateret til tidspunktet, hvor der er foretaget bygningsmæssige ændringer i form af afspærring og opfyldning af en del af kælderen samt formentlig ændringer af terrænet langs nordgavlen.

Spørgsmål 6:
Såfremt spørgsmål 2 og/eller 3 og/eller 4 besvares bekræftende, bedes skønsmanden angive, om en fugtmåling af vægge og mure, udført af en bygningssagkyndig inden for f.eks. de seneste 2 år ville have vist et uacceptabelt højt fugtniveau, samt om en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ville have afsløret årsagerne til et højt fugtniveau og skader som følge af indtrængende fugt.

Svar ad 6:
Ja!
Afhængig af tilgængeligheden til diverse vægflader, ville retningsgivende fugtmålinger formentlig have givet en indikation af forhøjede fugtniveauer visse steder i yder- og skillevægge.
Med hensyn til årsagen til de forhøjede fugtniveauer, er det skønsmandens vurdering, at dette vil kræve destruktive undersøgelser, som det delvis er sket i forbindelse med syns- og skønsforretningen.

Spørgsmål 7:
Såfremt spørgsmål 5 besvares bekræftende, bedes skønsmanden specificeret angive karakteren af skaderne samt angive, hvorledes skaderne er opstået.

Svar ad 7:
Skaderne er efter skønsmandens vurdering en følge af en kombination af de under besvarelsen af spørgsmål 5 nævnte forhold, ligesom skaderne vurderes at være en følge af de bygningsændringer, der er foretaget i forhold til det, der fremgår af de udleverede bygningstegninger."

Selskabet er til skønserklæringen i skrivelse af 8/10 2008 fremkommet med følgende kommentarer:

"Ad 1.
Skønsmanden oplyser at der ikke eksisterer normer for et hus fra 1947 for hvor højt et fugtniveau der må være i mure og vægge.

Dette er til en vis grad relevant i relation til forsikringsbetingelserne hvor det afgørende for om huset lider af en skade er, om *der er forhold som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i sammenligning med tilsvarende intakte vedligeholdte ejendomme af samme alder.*

Spørgsmålet kunne også være stillet på den måde om det var gængs i 1947, at lave fugtisolering mellem fundament og facadevæg for at standse opstigende grundfugt. Svaret på dette ville være at det var gængs, men at der ikke var normer for hvordan fugtisoleringen skulle laves, og at den blev lavet på forskellig måde. Vores praktikere konstaterer ældre ejendomme med velfungerende fugtisolering, men også yngre ejendomme, hvor fugtisoleringen er porøs, og i virkeligheden er der brugt forskelligt materiale. Nogle steder er der tjæret med asfalt, nogle steder med tjæret pap eller lærred og nogle steder med egentligt tykt lag tagpap eller lign.

I 1947 byggede man med den tids materialer der bar præg af at være i efterkrigstiden. Murstenene var massive og bløde, men ikke hårdtbrændte, og dermed mindre modstandsdygtige overfor fugt. Fugerne er 'bakkemørtel' hvilket vil sige grus der er hentet i en grusgrav og lagt i en mørtelkule uden cement. Denne type mørtel har kvaliteter som fleksibilitet, men den er ikke hård eller vandtæt. Mange steder kan fugerne af denne type materiale nemt kradses ud.

Facaden er den mest udsatte for slagregn, og i brev af 6. september 2007 til os bekræfter forsikringstagers advokat ordret, at mørtlen blot er løst sand. Kopi af brevet vedlægges.

Ad. 2.
Der spørges til om der er uacceptabelt højt fugtniveau ud fra *gældende normer*. Skønsmandens svar går på gældende normer, og det er ikke relevant i relation til ejerskifteforsikringen. Skønsmanden angiver ikke hvilken fugtprocent han har målt, og som han har betegnet som uacceptabel. Sammenlign svaret på tillægsspørgsmålet til sidst TBO-1, hvor skønsmanden oplyser at fugtprocenter på 8-10% og 8-12% målt i indervægge ikke er usædvanligt i uopvarmede rum medio marts og medio oktober.

Ad. 3.
Her spørges der om der kan konstateres fugtskjolder, og det kan skønsmanden. Det kunne vi også, se vores konsulentrapport af 12. november 2007 med fotos (Bilag … til vores brev

af 14. marts 2008 til nævnet). Heller ikke i besvarelsen af dette spørgsmål har skønsmanden angivet en fugtprocent.

Ad. 4
Skønsmanden svarer ikke på spørgsmålet om defekt murpap er årsagen til forhøjet fugt i nordgavlen. Dette skyldes at han ikke kunne konstatere hvor fugtisoleringen ligger. Han 'skønner' derfor over mulige årsager, men svarer ikke præcis på hvad der er årsagen.

Skønsmanden oplyser her at skjolder på vægoverflader som regel er en følge af fugttransport i det porøse vægmateriale. Efter vores opfattelse er det mest logisk at nordgavlen, der er grundmuret og er i hele kælderens dybde, lader fugt stige op gennem den porøse fugtisolering.

Hele fundamentet og facadevæggen er fra bunden til toppen muret op i de fugtsugende mursten og mørtel, og det tillader fugt at trænge ind i fundamentet og op, og det er murpappens formål at udgøre adskillelsen af fundament og facade, og at standse den opstigende grundfugt. Hvis denne ikke fungerer mere, er dette årsagen til fugt i væggen i kombination med slagregn og dårligt murværk og mørtel.

J. fra firmaet V. har bekræftet at han har konstateret en murpap, og den skal være placeret over terræn. Dette har han oplyst til vores bygningskonsulent J.N. som anført i hans rapport af 6. juli 2007. Fugtisoleringen kan som anført blot være tjære smurt på eller tjæret lærred, og det er ikke altid til at konstatere hvor den er placeret.

I besvarelsen af spørgsmål 4 angiver skønsmanden at det ikke kan fastslås hvor den horisontale fugtisolering i ydervæggen er placeret.

Der er opfyldt med jord op af sokkelpuds hvilket ikke er en skade ved bygningen, men blot at jord er fyldt for højt efter ejendommens opførelse, og derfor skal der fjernes jord.

Opfyldningen af kælderen med sten m.m. er på et betongulv. Det er ikke logisk at fugt skulle stige op gennem betongulvet og op gennem opfyldet i 2 meters højde for så at trænge op i yderfacaden. tyngdekraften vil holde fugten nede, men opfyldet kan bidrage til den mindre ventilation og tørring set i forhold til at der oprindeligt har været almindeligt kælderrum. Men hovedårsagen er fugtopstigning i det murede yderfundament og op i facaden p.g.a. en porøs fugtisolering i kombination med slagregn. Vores konsulent har i hans rapport af 6. juli 2007 beskrevet opfyldet i kælderen som en af de muligheder for fugtskade, der er af mindre betydning.

Ad. 5
Skønsmanden oplyser at fugtisoleringen ikke er udført korrekt - og her må vi tilføje: korrekt i forhold til hvad? Der findes ikke normer i 1947 for fugtisoleringens udformning, og skønsmanden har besvaret pkt. 4 med at det ikke kan konstateres hvor den horisontale fugtisolering er placeret.

Svaret i pkt. 5a og 5b er i virkeligheden det samme, om fugtisoleringen ligger over eller under terræn.

Skønsmanden oplyser at han 'skønner' over hvilke forhold der bevirker de synlige fugtskader. Han ved det i virkeligheden ikke.

De resterende spørgsmål og besvarelsen heraf er mindre relevante i forhold til ejerskifteforsikringen, dog skal vi gøre gældende, at hvis nævnet mener vi skal i dækning, at udbedring

alene skal relateres til udbedring i form af en fugtstandsende membran. Vores konsulent har i rapport af 6. juli 2007 anført under pkt. 3, at hvis der skal dækkes noget kan man bore huller i nordgavlens massive nedre del og mætte murværket med en væske der stopper opstigende grundfugt. Prisen på dette er ca. 1000 -1200 kr. /meter eks. moms og der er ca. 6-7 meter. Denne behandling stopper kun den opstigende grundfugt, men ikke fugten fra slagregn m.m. der trænger ind gennem de delvis massive felter. Den konstaterede skimmel på indervæggen ved nordgavlen er en følge af et ikke dækket forhold og som sådan dækkes skimmel ikke. Skimmel i dette omfang er endvidere ikke unormalt for et hus fra 1947. Skimmel i dette omfang er endvidere ikke en skade i sig selv.

Vi fastholder på denne baggrund at de konstaterede fugtforhold er en følge af ejendommens oprindelige konstruktion med muret fundament, der tillader fugtopstigning og porøst fugtisolering, der er nedbrudt som følge af alder."

Klagernes advokat har herefter fremsendt supplerende skønserklæring dateret den 3/1 2009. Erklæringen er forelagt nævnet.

Erklæringen har ikke givet selskabet anledning til nye bemærkninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at ejendommens vægge har en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritise-

re selskabets afgørelse. Nævnet kan heller ikke pålægge selskabet at erstatte udgifterne til indhentelse af rapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand