821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.100:

xxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx 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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (fugtindtrængning/skimmelsvamp).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, ligesom der ikke foreligger ulovlige bygningsindretninger.

Den omhandlede ejendom blev i marts 2006 købt af klagerne for en kontantpris på 2,75 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 15/7 2006, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/3 2006. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et enfamilieshus opført i 1961. Den bygningssagkyndige har ikke i tilstandsrapporten anført nogen bemærkninger af relevans for nærværende klagesag, ligesom sælgeren ikke har oplyst om forekomst af tidligere eller nuværende fugt- og svampeskader.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 8/3 2007 telefonisk anmeldte til selskabet, at tre ydervægge i bryggerset ”er opfugtet de sidste 20 cm. mod gulv”. Den telefoniske an-

meldelse blev bekræftet af selskabet ved skrivelse afsendt til klagerne samme dag. I skrivelsen anmodede selskabet klagerne om at fremsende diverse oplysninger, herunder en nærmere beskrivelse af skaden fra murer.

Selskabet modtog efterfølgende de ønskede oplysninger, herunder en af Murer og Entreprenør F.A. ApS til klagerne fremsendt skrivelse af 19/4 2007. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a., at der i bryggers/puslerum er konstateret "Opsugende fugt i vægge, som dermed sætter sort skimmelsvamp på vægge i op til 1 m højde", hvilket sandsynligvis skyldes højtstående grundvand. I skrivelsen tilbyder firmaet at udbedre forholdet for 42.250 kr. inkl. moms. Tilbuddet inkluderer opgravning omkring sokkel samt afrensning og berapning heraf med grus og cement, som derefter smøres med asfalt. Afslutningsvis påføres ny puds på soklen. Tilbuddet omfatter desuden etablering af dræn og drænplader samt retablering efter samme. Drænet tilsluttes eksisterende brønd.

Den 16/5 2007 oplyste klagerne telefonisk til selskabet, at "der er fyldt med skimmel under gulvet i bryggers".

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af bygningskonsulent K.H., som i forlængelse heraf den 1/6 2007 fremsendte skrivelse til klagerne. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

> "Sammen med jer har jeg den 30. maj 2007 besigtiget ejendommen, med det formål at vurdere årsag til skimmelvækst forneden på vægge.
> …
> **Besigtigelsen**
> Følgende kunne konstateres:
> - udvendig brønd synes defekt, og kan tilføre unødig fugt til bryggers (brønd kan med fordel fjernes helt)
> - under flisegulv er anbragt et drænlag af slagger. Gulvet er opfugtet, og ligger i niveau med omgivende terræn
> - der ses skimmelvækst forneden på væggene. Væggene er opfugtet på de nederste ca. 20 cm
> - malebehandlingen forneden på væggene har været repareret tidligere
> - ved dør til køkken er trægulvet misfarvet under ældre linoleum
>
> **Vurdering**
> Årsagen til opfugtning skyldes opstigende grundfugt i gulvet, hvorved også væggene opsuger fugten. I 1961 var det tilladt at anvende slagger, som siden hen har vist sig at kunne opsuge grundfugt.

Skimmelvækst på malede overflader opstår som følge af opfugtningen. Det kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres, om også ringe isoleringsmængde i vægge har en medvirkende årsag til væksten.

Den af F.A. ApS beskrevne metode til afhjælpning vil ikke modvirke væksten. Kun en udskiftning af gulvkonstruktionen til fx 30 cm polystyrol, 10 cm beton evt. med gulvvarme og klinker, samt erstatning af malebehandlingen på væggene (alt afskrabes) med cementspartelmasse og indendørs silikatmaling, vil kunne hindre væksten. Rummet skal holdes rimeligt opvarmet med god ventilation, afhængig af fugtpåvirkningen. Der bør aldrig tørres tøj inden døre, heller ikke på håndklædetørre.

Ejerskifteforsikring
Forholdet er desværre ikke omfattet af forsikringen, da forholdet ikke opfylder skadesbegrebet. Gulv- og vægkonstruktioner vurderes lovlige, og konstruktionerne er udført i mange andre danske hjem, med samme resultat."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet ved e-mail af 20/7 2007.

Sagen blev herefter forelagt selskabets klageansvarlige enhed, som ved skrivelse af 15/8 2007 fastholdt afgørelsen. Af den til klagerne fremsendte skrivelse fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelproblemer i jeres bryggers skyldes en kombination af, at fugt fra jorden suger op i væggene, og vanddamp fra tørring af tøj, der fortættes på ydervæggene.

Som alt andet undergår også byggeri en udvikling og forbedring med tiden, og et hus fra 1961 er ikke bygget på samme måde som et hus i dag.
…
Drænlaget under gulve i huse fra 1961 blev ikke udført af materialer, der hindrer opstigende grundfugt. Selv om der måtte være fugtstandsende murpap ilagt mellem gulv og vægge, vil fugt komme forbi murpappet gennem det pudslag, der er pudset op på væggene og hen over murpappet.

Desuden er bryggerset sandsynligvis ikke isoleret som den øvrige beboelse, hvilket ikke udgør en fejl. Men de kolde ydervægge medfører, at vanddamp fra tørring af tøj fortættes på ydervæggene og medfører skimmelvækst.

Bygningskonsulent K.H. mener, at årsagen til fugtproblemerne kan være en utæt udvendig brønd. Ejerskifteforsikringen dækker imidlertid ikke indretninger uden for selve bygningen, jf. betingelsernes pkt. 13f.

Forholdene i jeres bryggers skyldes den oprindelige konstruktion af huset kombineret med jeres brug af rummet, og der er ikke dækning på ejerskifteforsikringen."

Klagerne rettede herefter henvendelse til firmaet BygTech A/S, hvis medarbejder P.L. (beskikket byggesagkyndig, energikonsulent og bygningsingeniør) besigtigede ejen-

dommen 21/8 2007. Ifølge det oplyste blev der i forbindelse hermed foretaget adskillige fugtmålinger af gulvene, hvis fugtighed visse steder blev målt til over 20 %.

P.L. BygTech A/S, rettede den 29/8 2007 på klagernes vegne telefonisk henvendelse til selskabet og oplyste, at det ikke kun er i bryggerset, at der er fugt i gulvkonstruktionen. Ifølge P.L. går fugten ud over det forventelige i et hus fra den pågældende periode. Gulvet er desuden fejlkonstrueret, jf. bygningstegninger. P.L. henviste i øvrigt til en sammenlignelig sag, hvor et andet forsikringsselskab havde tilbudt dækning.

I perioden fra den 5/9 til den 10/9 2007 foretog klagerne målinger af luftfugtigheden i ejendommens stue, bryggers og entré. Disse målinger viste, at luftfugtigheden i hele perioden i samtlige tre rum lå mellem 55 og 68 %.

Ejendommen blev herefter gennemgået sammen med selskabets cheftaksator R.S., som accepterede at betale for videre undersøgelser. Sagen blev igen overdraget til selskabets bygningskonsulent K.H., som ved skrivelse af 2/10 2007 anmodede Teknologisk Institut om at udføre fugtmålinger af gulve i ejendommen.

I Teknologisk Instituts rapport af 7/12 2007, der er udarbejdet af civilingeniør L.O., hedder det bl.a.:

"**1. Baggrund og formål**

…

1.4 Formål

Af bygningskonsulent K.H., Nykredit Forsikring A/S er vi blevet anmodet om at udføre fugtmåling af gulve i ejendommen. Efterfølgende er vi anmodet om at undersøge årsagen til en eventuel for høj træfugt i parketgulve.

1.5 Data og informationer

Ejendommen er opført 1961. Forsikrede boede i ejendommen sidste vinter. Sortsværtningen i bryggers er blevet mere synlig, som tiden er gået.

Det er oplyst, at når viserinstrumentet på centralvarmekedelen viser et fald i trykket, sættes der vand på systemet. Dette gøres flere gange om året, mængden af tilført vand kendes ikke.

Ifølge den udleverede tegning består ydervæggene af slaggesten. På slaggesten er der monteret halve mursten. Sokkel er påført ekstra puds svarende til den forøgede tykkelse af ydermuren.

Gulvet er betegnet som det man, da huset blev bygget, kaldte: Gulv på jord. Efter tegningen er drænlaget af slagger. På slaggerne er der et 8 cm tykt lag beton. Efter tegningen er der på betonen en asfaltstrygning. Gulvstrøer er tegnet som værende 3" x 2". Mellem strøerne er der 5 cm Rockwool Bats. Gulvbelægningen er dels bøgeparket og i stuen er gulvbelægningen antagelig lamelparket.

…

2. Sammenfatning

2.1 Opgavens omfang

Der er udført følgende undersøgelse:
Der er foretaget besigtigelse af terrænet omkring huset. I samling mellem puds på sokkel og mursten er der, uden resultat, søgt efter en fugtspærre mellem blokke af slaggebeton og sokkel af beton.

Med træfugtmåler er der foretaget måling af fugt i de områder, som er aftegnet på den udleverede plantegning. Med en neutronmåler af fabrikat Troxler er det målt, om der er variationer i undergulvenes indhold af fugt. Se bilag … og ...

2.2 Resultater

Sortsværtningen i bryggers findes på nederste del af ydermur. Den største sortsværtning findes bag vaskemaskinen. Se bilag …, foto 1.

Instituttets måling af træfugt (se bilag …) viste god overensstemmelse med rådgiver P.L.'s målinger på den udleverede tegning.

Gulvbelægningen i køkken er af vinyl i baner. Ved dør mellem bryggers og køkken er der en revne i vinylen.

Under vinylen er der sortsværtning på bøgetræsgulvets overside. Med forsikredes tilladelse blev der boret et hul i gulvet. På undersiden af den runddel, som blev boret ud, var der ligeledes sortsværtning.

Den fjernede runddel er undersøgt på afdelingens svampelaboratorium. Resultatet af undersøgelsen er vedlagt. Se bilag ...

I betonundergulvet er der en rende til fremføring af centralvarme. Centralvarmesystemet er et én-strenget system. I renden er der fyldt mineraluld af samme art som den, der er anvendt som isolering mellem strøer.

Det underste lag mineraluld i renden for varmerør var lidt fugtig.

Med et håndinstrument blev den relative luftfugtighed i gulvet over renden målt til at være over 92 % RF. Målingen blev afbrudt inden instrumentet faldt helt til ro.

Den asfaltbestrygning oven på betonen, som er beskrevet på bygningstegningen, var ikke at se.

I køkkengulv ved dør mod entré blev der boret et tilsvarende hul. I dette hul var der ingen sortsværtning, og der var ingen asfalt oven på betonen.

3. Vurdering

Vedrørende sortsværtning i bryggers
Der kommer sortsværtning, hvor varm fugtig luft afsættes på kolde flader. I en ældre ejendom må det forventes, at der er koldt på den nederste del af ydermur. En medvirkende årsag til opståen af sortsværtning er måden, hvorpå bryggers anvendes. Fra vaskemaskine og håndklædetørrer kommer der fugt i rumluften. Og den fugtige rumluft bliver tilsyneladende ikke ventileret bort i fornødent omfang.

Gulvkonstruktion, køkken
At centralvarmerør i ældre huse fremføres i render er helt almindeligt. Ligeledes er anvendelse af slagger som drænlag ikke ualmindelig. Om der er anvendt slagger er ikke undersøgt, men en eventuel anvendelse af grus giver ingen ændring i vurderingen.

Den fugtige varme luft i renden afsætter kondensfugt på undersiden af gulvbrædder. Ved de rør, som findes nærmest kedlen, det vil sige i køkken, er fremløbstemperaturen på centralvarmesystemet højest.

Tilbøjeligheden til afsætning af kondensfugt forstærkes af den relativt diffusionstætte vinyl.

Antagelig kommer fugten i renderne fra jordfugt i forbindelse med at asfaltbestrygning af betonen ikke er udført. Men det bør undersøges om rørene i centralvarmesystemet taber vand ud i kanalerne.

Gulvkonstruktion, øvrige del af hus
Den målte fugt i opholdsrummet vurderes at være normalt forekommende i gulvbrædder, som ligger oven på en rende med varmerør.

4. Konklusion

Sortsværtningen i bryggers er som det må forventes i et ældre hus.

At der er skimmel i køkkengulvet skyldes fugt i renden, som på grundlag af den diffusionstætte vinyl har vanskeligt ved at blive afgivet til rumluften.

At man på et ellers plant gulv over en rende med varmerør, isoleret som vanligt da huset blev bygget, kan måle en træfugt, som er højere end i et nyt gulv, er ikke helt usædvanligt.
…
5. Udbedringsforslag/-muligheder

Køkkengulv over kanal med varmerør bør udskiftes, og centralvarmerøret bør forsynes med en kraftig varmeisolering. Rørføringen fra centralvarmekedelen findes under køkkenbordet, som skal fjernes inden rørene isoleres. Inden rørene isoleres, undersøges de for tæthed, fx hvor en trykændring kan følges over en uge.

Det vil være en fordel om bryggers ventileres til det fri, og at der anvendes en tørretumbler med afkast til det fri, i stedet for en håndklædetørrer."

7. 74.100

Den 19/12 2007 fremsendte selskabet kopi af rapporten fra Teknologisk Institut til klagerne.

Af en af P.L., BygTech A/S, den 9/1 2008 til selskabet fremsendt skrivelse fremgår:

> "I henhold til telefonsamtaler dags dato fremsendes nedenstående udklip af bygningsreglementet BR 1961, som er samme år som huset er opført.
>
> Jeg har også dags dato haft 2 telefonsamtaler med Teknologisk Institut, L.O., hvor jeg foreslog at han i sin konklusion tog stilling til nedenstående. Han bemærkede, at han ikke kunne ændre i sin rapport uden at blive bedt om det af Nykredit, heller ikke selvom konklusionen skulle være misvisende.
>
> Mit synspunkt er følgende:
>
> - Der er tale om en gulvkonstruktion direkte på terræn i henhold til BR 1961 definition.
> - I henhold til stk. 1 skal der være mindst 20 cm drænlag, som afvandes til omfangsdræn. Der findes ikke omfangsdræn på bygningen, og det vides endnu ikke om der er de beskrevet 20 cm slagger under terrændæk.
> - I henhold til stk. 3 skal hulrummet, når det ikke er effektivt ventileret (fodpaneler sidder direkte på væg) skal der lægges et damptæt lag under gulvbrædderne. Dette findes ikke iht. Teknologisk Instituts rapport.
> - I henhold til stk. 4 skal der i kanaler med varmslanger anbringes et dampstandsende lag under varmeisoleringen. Dette forefindes ikke ligeledes iht. Teknologisk Instituts rapport.
> - Iht. kap. 7 stk. 1 skal bygninger beskyttes mod fugtighed fra grunden, hvilket ikke er foretaget i bryggers/fyrrum, og som meget tydeligt fremgår af fugtmålingerne fra Teknologisk Institut. Der er ikke anbragt et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn. At disse ikke er udført, er efter min vurdering årsagen til skimmelsvampen på vægge og gulv.
>
> Det er min konklusion, at de udførte konstruktioner er ulovlige iht. gældende byggelov på daværende tidspunkt. Som det fremgår af fællesbetingelser 2533002 14.3: Manglende bygningsdele kan være en skade, og 15 A ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (BR 1961).
>
> Der mangler bygningsdele i form af omfangsdræn, damptæt lag og dampstandsende lag. Der er skader på gulv og vægge på grund af ulovlige konstruktioner i og med at der er skimmelvækst, og en opfugtning i områder på mere end 20%.
>
> Jeg beder derfor endnu en gang om, at jeres konklusion med hensyn til dækning revurderes og efter min mening ændres."

Ved skrivelse af 31/1 2008 til klagerne fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Sagen blev indbragt for nævnet den 11/6 2008.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal betale ”de omkostninger, der følger ved etablering af et damptæt og dampstandsende lag i hele huset, omfangsdræn samt udbedring af skader på gulv og vægge i bryggers og køkken”. Til støtte herfor har de i klagen til nævnet bl.a. anført, at selskabets cheftaksator har givet dem ret i, at der er for høj fugtighed i hele huset, ligesom Teknologisk Instituts undersøgelser har vist, at der mangler et fugtspærrende lag ifølge både bygningsreglement og hustegninger.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 14/7 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Huset er bygget i 1961 og efter dagældende gængse byggemetode. På det tidspunkt sikrede man ikke mod opstigende grundfugt. Fugt i vægge udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi forholdet ikke er usædvanligt for byggetidspunktet og vil findes i andre huse fra perioden. Skimmelvækst er en konsekvens af fugt i vægge og dækkes ikke, fordi skimmelforekomst er en naturlig følge af husets oprindelige konstruktion. Vi skal i øvrigt henvise til indholdet af vores brev af 15. august 2007.
> …
> På baggrund af P.L.'s påstand om ulovlige bygningsindretninger har vi den 10. juli 2008 taget telefonisk kontakt til Byggesagsafdelingen i H. Kommune, som bekræfter, at det er datoen for byggetilladelsen, der er afgørende for, hvilket bygningsreglement der gælder. Det er således det lovgrundlag, der fandtes på tidspunktet for byggetilladelsen, som er gældende.
>
> Af de fremlagte byggetegninger fremgår det, at byggetilladelsen er dateret 25. februar 1961. Af pkt. 1.9, stk. 2 i BR1961 fremgår det, at bygningsreglementet er trådt i kraft pr. 1. april 1961.
>
> Under henvisning til byggetilladelsens datering må vi dermed lægge til grund, at BR1961 ikke er anvendelig i nærværende sag.
>
> Vi bemærker endvidere, at forsikringstagerne i givet fald ikke har søgt om dispensation hos bygningsmyndighederne.
>
> Vi skal således afvise, at der er konstateret dækningsberettigende ulovlige bygningsindretninger i det pågældende hus, jf. pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Endelig skal vi afvise, at det har haft nogen betydning for Teknologisk Instituts uvildighed i forbindelse med udarbejdelse af rapport af 7. december 2007, at E.J. kender vores bygningskonsulent K.H. privat.
>
> På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde, at de anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser og at der ikke er ulovlige bygningsindretninger, jf. pkt. 15.a i ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning."

Klagerne har herefter fra P.L., BygTech A/S, indhentet kommentarer til det af selskabet anførte. I skrivelse af 31/8 2008 fra P.L. hedder det:

"Som det fremgår af teknologisk rapport af 7.12.2007, er der et forhøjet fugtniveau i alle trægulve i huset samt i bryggerset mellem 13,1 til 31% træfugt. Det forhøjede fugtniveau har, som det også er beskrevet i TI's rapport, givet anledning til vækst af skimmelsvamp bl.a. i køkkenet. TI's målte indhold af penicillium sp. på over 200 må betegnes som massiv vækst.

På side 14 i TI's rapport vises der tydeligt, at der er skimmelsvamp i bryggers (foto …) og i køkken (foto …).

Som det fremgår af vedlagte tilsynskort, er der foretaget tilsyn af grundudgravningen den 23.5.1961 og tagværket den 10.7.1961, så selve opførelsen af huset er foretaget efter at BR61 er trådt i kraft.

Jeg fortolker byggetilladelsen som om, at man fra kommunens side i høj grad har været opmærksom på kravene i BR 61, da det fremgår af byggetilladelsen:

- *At gulvstrøer imprægneres på begge sider (svarer til § 5.6.4 stk. 2 BR61)*
- *At der gennem fodpanelet tilvejebringes ventilation (§ 5.6.4 stk. 3 BR 61)*
- *Der lægges dræn under huset (§ 5.6.4 stk. 1 BR61)*

Som et alternativ til ventilation, er der i BR61 beskrevet, at hvis gulvet ikke ventileres, hvilket det ikke er på H., skal der lægges et damptæt lag (f.eks. asfaltstrygning) under gulvbræddерne.

Af TI's rapport fremgår det, at der efter tegningen skulle have været en asfaltstrygning af betonen. På side 6 i TI's rapport står der, *'den asfalt bestrygning oven på betonen, som er beskrevet på bygningstegningen, var ikke at se'.*

Asfaltstrygningen var på det tidspunkt en almindelig kendt måde at forhindre opstigning af grundfugt fra klaplaget.

I vedlagte BYG-ERFA '*terrændæk med trægulve på strøer og varmerør',* er det beskrevet, at det er en almindelig kendt skade, at når det dampstandsende lag mangler eller er defekt, medfører det øget opfugtning af trægulvene, typisk med skimmel eller svampevækst til følge.

Mit synspunkt er, at huset er opført på et tidspunkt, hvor det var almen viden og beskrevet i bygningsreglementet hvordan huset skulle opføres. Man har så som det er beskrevet i TI's rapport undladt en meget vigtig bygningsdel, nemlig det fugtstandsende lag i form af asfaltstrygning, hvilket efter min mening er årsagen til svampeskaderne og den øget opfugtning af konstruktionerne i hele huset. Man har ligeledes brugt dræningsmateriale slagger, som har vist sig ikke at være kapillarbrydende, men nogle gange direkte fugtsugende.

For mig er der ingen tvivl om, at huset har en væsentlig forringet værdi i forbindelse med et evt. salg. Som byggesagkyndig, som hyppigt rådgiver købere af ejendomme, vil jeg helt sikkert gøre en evt. køber opmærksom på, at der er større udgifter forbundet med at få rettet konstruktionerne.

Jeg er ikke enig i Nykredits kommentarer om, at man i 1961 ikke sikrede sig mod opstigning af grundfugt. Det er jo netop beskrevet i byggetilladelsen, at der skal drænes under huset.

Endelig er jeg ikke enig i TI rapports konklusion, og jeg kan ikke huske at have set en rapport, hvor man i konklusionen ikke medtager, at man har konstateret skimmelsvampevækster i det niveau, der fremgår af bilag ... Og konklusionen om, at det er 'vaneligt' at måle træfugt på 31% i huse fra 1961, er med min erfaring som beskikket byggesagkyndig ikke rigtig."

Selskabet har i skrivelse af 11/9 2008 til nævnet anført:

"Vi skal bemærke, at det af afsnit 4 i rapport af 7. december 2007 fra Teknologisk Institut fremgår, at fugtniveauet i ejendommens gulve ikke er helt usædvanligt. P.L.'s bemærkning i brev af 31. august 2008 om, at der er forhøjet fugtniveau i alle husets trægulve samt i bryggers er således misvisende.

På baggrund af P.L.'s bemærkninger om BR61, skal vi oplyse, at vores bygningskonsulent har besøgt Teknisk Forvaltning på H. Rådhus, hvor han har konstateret, at ansøgning om byggetilladelse er dateret 6. januar 1961 og byggetilladelsen er dateret 23. februar 1961.

Af BR61 - der trådte i kraft pr. 1. april 1961 - fremgår bl.a. 'Byggearbejder der påbegyndes inden den 1. juli 1961 kan dog udføres i overensstemmelse med de hidtil gældende bestemmelser i kommunen'.

Ifølge tilsynskortet har kommunen besigtiget grundudgravningen den 23. maj 1961, hvorfor der således ikke er nogen tvivl om, at BR61 ikke har været gældende for opførelsen af den pågældende ejendom. Vi bemærker i øvrigt, at BR61 ikke nævnes i byggetilladelsen. Det kan således ikke være korrekt, når P.L. skriver, at kommunen har lagt BR61 til grund for byggeriet.

Det er alene kommunens eget bygningsreglement fra 1944 (genoptrykt i 1951 med uændret indhold), der har været gældende. Vores bygningskonsulent vurderer, at ejendommen er opført i nøje overensstemmelse med dette bygningsreglement.

At ejendommen ikke er opført i henhold til oplysningerne på byggetegningen, statuerer ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. bl.a. ankenævnskendelse nr. 71.441.

Som tidligere nævnt har Teknologisk Institut i rapport af 7. december 2007 konkluderet, at fugtindholdet i gulve ikke er helt usædvanligt. Selvom der på byggetegning er anført, at der påføres asfaltpåstrygning på betonen er det ikke et krav, der er stillet i byggetilladelsen. De krav til gulvkonstruktionen, der er stillet i byggetilladelsen, er ifølge vores bygningskonsulent nøje overholdt. Anvendelse af påstrygning blev ofte anvendt ved byggerier i 1950'erne, hvor en ventileret gulvkonstruktion blev afløst af 'et gulv på jord', det vil sige uden ventilation (krybekælder). Man stoppede imidlertid hurtigt med påstrygningen, da asfalten ingen virkning havde mod almindelig opstigende grundfugt. I nærværende sag er det underordnet, om påstrygningen har været udført eller ej. Vi skal hertil bemærke, at det kun er i køkkenet, at det er konstateret, at asfaltpåstrygningen ikke forefindes.

Vi skal i øvrigt bemærke, at Teknologisk Institut i rapport af 7. december 2007 foreslår, at indvendige rør tjekkes for eventuelle utætheder. Vi har ikke modtaget resultatet heraf.

P.L. har henvist til BYG ERFA 98 09 24. Erfaringsbladet er fra 1998, og det kan ikke anvendes i nærværende sag, da isolering af varmerør i en gulvkonstruktion ikke var kendt viden. Desuden var der ingen krav ved ejendommens opførelse omkring isolering af varmerør i et terrændæk.

P.L. har endvidere nævnt slagger, som har vist sig ikke at være kapillarbrydende.
Vores bygningskonsulent bemærker, at ordet 'kapillarbrydende' ikke var indført i nogen bygningsreglementer ved ejendommens opførelse. I BR61 anvendes ordet 'drænlag'. Slagger var ligeledes almindelig at anvende under betonen. Kommunen har været vidende om brugen af materialet, og kommunen har ikke haft bemærkninger dertil.

Det var et krav fra kommunen, at der blev etableret dræn under ejendommen. Det er ikke undersøgt, hvorvidt der er drænet under ejendommen og forsikringstagerne har ikke dokumenteret, at dræn ikke er etableret. Vores bygningskonsulent har oplyst, at selvom der er udført dræn, så vil dette ikke hindre almindelig opfugtning af terrændækket, da dræn bortleder regnvand, men drænet er ikke i stand til at hindre kapillær fugtopsugning i slagger og videre til betonen. Et sådant krav om dræn under et terrændæk var ligeledes heller ikke et krav, som blev medtaget i BR61 eller senere bygningsreglementer.

Endelig er det vores opfattelse, at Teknologisk Instituts undersøgelser og afrapportering er meget omhyggeligt udført.

På baggrund af ovennævnte og vores tidligere brev skal vi således fastholde vores afgørelse."

Hertil har klagerne i skrivelse af 30/9 2008 til nævnet bemærket:

"**Asfaltstrygning**
I forbindelse med asfaltstrygningen i 1950'erne skriver Nykredit på side 2 i deres svarbrev af 11. september 2008 at: *'Man stoppede imidlertid hurtigt med påstrygningen, da asfalten ingen virkning havde mod almindelig opstigende grundfugt.* Teknologisk Institut er tilsyneladende af en anden holdning idet de i deres rapport af 7. december 2007, side 7 skriver: *'Antagelig kommer fugten i renderne fra jordfugt i forbindelse med at asfaltbestrygningen af betonen ikke er udført.'*

Nabo - ingen fugt
Vi undrer os stadig over at Nykredit skriver at det fugtproblem vi døjer med, er hvad man kan forvente af huse fra den alder. Hvilket sammenligningsgrundlag er det Nykredit refererer til? P.L., Bygtech, har set mange huse af samme alder, som ikke har disse problemer.
Vi har kontaktet vores nabo (B.L., D. 45), som bor i sit barndomshjem, og som kan huske, da hans eget og vores hus blev opført. Hans forældre og de tidligere ejere af vores hus var venner og hjalp hinanden med byggerierne. D. 45 blev først bygget, og de tidligere ejere af vores hus tog afsæt i tegningerne af D. 45. Således er de to huse næsten identisk konstrueret og har været udsat for de samme vind- og vejrforhold. Det interessante i denne sammenhæng er, at vore naboer hverken har eller har haft fugtproblemer. Det tyder jo på, at der i vores hus er fejl og/eller mangler, som har forårsaget skimmelvæksten.

Gulv anbringes 20 cm. over terræn
I henhold til byggetilladelsen, fremgår det: *'at gulv i stueetagen anbringes mindst 20 cm over omliggende terræn.'* Det forholder sig ikke således, idet bryggerset ligger i niveau med terrænet.

Ny undersøgelse?
Nykredit refererer til Teknologisk Instituts rapport; hvori TI foreslår, at rørene i centralvarmeanlægget bør tjekkes for evt. utætheder. Hvis Nykredit mener, at dette er af afgørende karakter, vil vi foreslå, at de sætter beføjelser af til denne undersøgelse samt reetablering m.m.

Forhøjet fugtniveau
Nykredits jurist, T.K.E. mener, at det er misvisende, at der er et forhøjet fugtniveau i alle husets trægulve samt bryggers. Nykredits cheftaksator, R.S., var åbenbart ikke enig i T.K.E.'s holdning, da han gav beføjelser til at sætte Teknologisk Institut på sagen. Yderligere har Nykredits bygningskonsulent K.H. også målt for højt fugtniveau i bryggerset (han målte ikke i resten af huset).

Teknologisk Institut erkender at deres fugtmålinger af trægulvet stemmer godt overens med P.L.'s målinger. Ifølge Teknologisk Institut drejer det sig om målinger, hvor svampeangreb kan spire og angreb således udvikles, og det må derfor betragtes som et forhøjet fugtniveau. Det bevidner også, at der med den nu konstaterede skimmelsvamp i både bryggers og køkken er god grobund for at svampen spreder sig/har spredt sig under gulvet i specielt de tre soveværelser, som også har fugtmålinger indenfor risikogruppen. Dette forhøjede fugtniveau stemmer godt overens med at vi ofte finder sølvfisk i værelserne, at tøj fra en taske, der er placeret på gulvet, kommer til at lugte af mug, og at J., der er allergiker, bliver påvirket i disse rum.
Hertil skal tilføjes at vi på foranledning af P.L. opsatte nogle hygrometre i huset, for at måle fugtigheden i luften (jf. bilag … tilhørende det oprindelige klageskema af 10. juni 2008). Af disse målinger fremgår det at fugtigheden i luften ligger inden for normalen (beset og godkendt af Nykredits cheftaksator R.S.), og at vi derfor anvender huset korrekt. Vi tørrer således tøj udenfor eller i udestuen med åbne døre udadtil, vi benytter ikke den omtalte håndklædetørrer i bryggerset og lufter ud flere gange om dagen. Yderligere vasker vi jævnligt skimmelsvampen ned med Rodalon. Det er, hvad vi i skrivende stund, rent praktisk kan gøre, for at undgå yderligere vækst af skimmelsvampen, men vi vil alligevel for at skåne vores 3-årige søns og vores eget helbred appellere stærkt til, at denne sag bliver afviklet hurtigst muligt."

Vedlagt skrivelsen har klagerne tillige fremsendt kommentarer fra P.L., BygTech A/S. Af skrivelsen fra P.L. fremgår bl.a.:

"Kommunens krav i byggetilladelsen til dræn under huset, ville jeg i normal dagligdag fortolke som et krav til, at der er et kapillarbrydende lag. Den mere stringente fortolkning af dræn betyder, at der under huset skal være drænrør. Det er selvfølgelig ikke undersøgt om disse findes, men som med så meget andet inden for bygningsundersøgelser kan man vælge at bruge et sandsynlighedsprincip og byggeteknisk erfaring. Drænrør fremgår ikke af tegninger. På kloakkerne på ejendommen er det ikke synligt, at der er ført drænrør på disse. Jeg mener derfor, at det er rimeligt at antage, med de fugtproblemer der er i ejendommen, at der ikke er etableret dræn.

Man kan selvfølgelig optage gulv, fjerne betonklaplag, fjerne slaggerlag og herefter konstatere om der skulle være dræn. Efter min mening vil det pt. være ressource spild.

Jeg er ikke enig i, at et evt. dræn ikke ville have en væsentlig positiv indflydelse på fugtniveauet i terrændækket. Dræn er en anerkendt metode og bruges f.eks. ved kældervægge til at stoppe indtrængning af fugt, netop kombineret med et asfaltlag.

Den manglende bygningsdel/asfaltpåstrygning, som TI's rapport nævner, er ikke underordnet og har selvfølgelig en effekt, hvis den er udført rigtig. En tæt fugtbremse stopper opstigende fugt. Efter min opfattelse svarer det til en skade i henhold til forsikringsbetingelserne § 14.3.

Med hensyn til isolering af varmerør i gulvkonstruktioner vurderer jeg, at det var kendt viden. Det fremgår bl.a. af BR61 5.6.4 stk. 4."

Herefter har selskabet i skrivelse af 16/10 2008 til nævnet anført:

"Asfaltstrygning
Vi har forelagt ovennævnte brev for vores bygningskonsulent K.H., der vedrørende asfaltstrygning har oplyst, at asfaltstrygningen ingen nævneværdig indflydelse har på at hindre grundfugt i at trænge op i en terrænkonstruktion. K.H. har tilføjet, at Teknologisk Institut i de seneste ca. 10 år har foreskrevet påklæbning af asfaltpap på betongulv i ældre ejendomme (fra før 1977) eller maling med epoxy for at hindre fugtpåvirkning af trægulve. Det er meget dyre løsninger, men antageligt de eneste der hindrer trænedbrydning og skimmelsvamp i terrændækskonstruktioner. Hvis en nem og billig asfaltstrygning kunne hindre opfugtningen, så var denne løsning givetvis fortsat blevet anvendt. Teknologisk Institut anbefaler heller ikke denne løsning ved renovering af ældre gulve.

Asfaltstrygning har også i mange år været anvendt på udvendig side af kælderydervægge. Oven på asfalten blev der udlagt mørtel for at beskytte asfalten. Heller ikke denne løsning hindrede indtrængning af grundfugt. Derfor har man i de seneste ca. 30 år opsat drænplader (eks. platonplader) på udvendig side af kælderydervægge. Disse plader har vist sig effektive og vandtætte.

Nabo - ingen fugt
Vi skal bemærke, at der - os bekendt - ikke er udført fugtmålinger i naboens hus.

Ældre huse har generelt øget fugtkoncentration i terrændækket, når det er opbygget som nærværende hus. Flere faktorer indvirker på fugtkoncentrationen, herunder bl.a. jordbundsforhold (som kan variere fra hus til hus), terrænfald omkring ejendommen, belægningstypen omkring ejendommen (fliser, græs, blomster, træer mv.) og beboervaner (opvarmning, udluftning, tørring af tøj mv.).

I nærværende sag foreligger der ikke forhold ved ejendommen, som er i strid med den for ejendommen gældende byggelovgivning.

Gulv anbringes 20 cm. over terræn
Det bemærkes, at kommunen - uanset formuleringen i byggetilladelsen - har godkendt ejendommen, hvor bryggerset er lavere placeret end resten af ejendommen. Hertil har K.H. anført. at det forhold, at bryggerset ligger lavere, er uden betydning, idet gulv og vægge er udført af uorganiske materialer (beton, murværk mv.). K.H. oplyser videre, at der i mange andre tilsvarende ejendomme findes gulv i fyrrum/bryggers, som ligger lavere end resten af ejendommen. Der er tale om en normal byggemåde.

Ny undersøgelse?
Vi skal præcisere, at det er forsikringstageren, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er således forsikringstageren, der eventuelt skal rekvirere sporingsfirma til undersøgelse af, hvorvidt der er utætte rør. En eventuel rørskade skal anmeldes til husforsikringen.

Forhøjet fugtniveau
Vi skal oplyse, at vi ikke betvivler de udførte fugtmålinger. Målingerne indikerer blot, hvad man må forvente, når terrænkonstruktionen er opbygget som i det aktuelle tilfælde. En ter-

rænkonstruktion der er godkendt af kommunen og som er udtryk for normal byggemetode på opførelsestidspunktet.

Endelig skal vi vedrørende brev af 28. september 2008 fra BygTech A/S blot bemærke, at kommunen har godkendt gulvopbygningen. Om der er dræn under bygningen er ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Endelig skal vi bemærke, at BR61 ikke er gældende for nærværende ejendom, jf. vores tidligere breve."

I en af klagerne affattet skrivelse, som nævnet har modtaget den 11/11 2008, hedder det:

"Til jeres orientering har vi brugt mange timer på at prøve at fremskaffe det lokale bygningsreglement af 25. august 1944 for H. Kommune. Vi har kontaktet følgende kommuner: H., G., G., L. og R. Derudover har vi kontaktet Rigsarkivet, Landsarkivet, Lokalhistorisk museum i H., DTU og flere biblioteker. Dog uden held.

Bygningsattest
Ifølge Erhvervs- og byggestyrelsen gælder det at: *'Efter arbejdets afslutning skal kommunen kontrollere, at arbejdet rent faktisk er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen.'* Netop derfor er vi ikke enige med T.K.E. i, at det er uanset formuleringen i byggetilladelsen at kommunen har godkendt ejendommen. Kommunen har ifølge tilsynskortet IKKE besigtiget byggeriets gulvopbygning, hvorfor de kun har kunnet gå ud fra at huset er opført i henhold til byggetilladelsen, men at de reelt set ikke ved det.

Yderligere står der i byggetilladelsen: *'Da dele af bygninger er opført uden tilsyn herfra, forbeholder man sig ret til at forlange de dele, som eventuelt måtte vise sig ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementet, bragt i overensstemmelse hermed; '*
Derfor mener vi stadig, er det er ejerskifteforsikringens pligt at dække udgifterne til udbedringerne af mangler i byggetilladelsen, hvilket ud over drænlaget også indbefatter, at gulvet i bryggerset skal anbringes 20 cm over terræn.

Drænlag
T.K.E. påpeger at det for ejerskifteforsikringens vedkommende er underordnet om der er dræn under bygningen, idet dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Vi bemærker at dette ikke fremgår af policen. I policen fremgår der kun at ejerskifteforsikringen ikke dækker omfangsdræn, hvilket jo er noget helt andet. Derfor går vi stadig ud fra at omtalte kapillarbrydende lag er dækket af forsikringen.

Vi vil endnu en gang pointere, at vi har købt et hus med en tilstandsrapport, hvoraf det tydeligt fremgår at, huset ikke på overtagelsesdagen havde fugt eller skimmelsvamp. Fugt og sortsværtning kan vi dokumentere med videooptagelser fra overtagelsesdagen. Efterfølgende har Teknologisk Institut konstateret det som værende svær skimmelsvamp. Det bør efter vores opfattelse - uanset grund - dækkes af ejerskifteforsikringen jf. punkt 14.1 og 14.2 samt 15.a."

Vedlagt skrivelsen har klagerne fremsendt skrivelse dateret 4/11 2008 med yderligere kommentarer fra P.L., BygTech A/S.

15. 74.100

Af selskabets skrivelse af 24/11 2008 til nævnet fremgår bl.a.:

"Bygningsattest

…

Vi skal bemærke, at de i den pågældende byggetilladelse opstillede krav om dræn og placering af stueetagens gulv er individuelle krav, der ikke er hentet fra det gældende bygningsreglement. Byggetilladelsen indeholder således krav, der går ud over bygningsreglementet og dermed ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Under henvisning til formuleringen i pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring skal vi afvise, at overtrædelse af byggetilladelsen skal betragtes som en dækningsberettigende ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand, når overtrædelsen ikke samtidig er i strid med bygningslovgivningen.

Det har således ingen betydning for forsikringsdækningen, at H. Kommune tager forbehold for overholdelsen af byggetilladelsen.

Drænlag

Vi skal præcisere, at der er forskel på dræn og drænlag.

Det fremgår af byggetegningen, at der under det pågældende hus er udlagt 20 cm. slagger, som skal fungere som drænlag. Dette har vores bygningskonsulent også konstateret ved sin besigtigelse. Konstruktionen er udført ud fra det kendskab til slaggers funktion, man havde på opførelsestidspunktet.

Ifølge byggetilladelsen skal der udføres dræn under huset.

Under henvisning til ovennævnte afsnit vedrørende bygningsattest skal vi gøre gældende, at den mulige manglende overholdelse af byggetilladelsen vedrørende dræn under huset ikke udgør en dækningsberettigende ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal endvidere fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke dækker dræn, der ligger uden for bygningen. At der i pkt. 13.f i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring er eksemplificeret med ordet 'omfangsdræn', betyder ikke, at alle andre slags dræn er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 11/12 2008 samt 12/1, 27/1 og 3/2 2009.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**13. Hvad er ikke omfattet af bygningen**

…

f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. e.

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.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold opførelsestidspunktet taget i betragtning opfylder skadebegrebet i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Nævnet finder det desuden ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed, ligeledes opførelsestidspunktet taget i betragtning. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann